

# Gemengde projecten: grote belangen staan onder druk

Projecten met een mix aan functies op strategische plekken zijn essentieel voor de aantrekkelijkheid en veerkracht van steden. Dergelijke projecten geven een stad identiteit, ongeacht of het nu gaat om een kleine of een grote stad. Tegelijkertijd wordt de ontwikkeling en realisering van deze projecten steeds complexer. Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling brengt het actuele speelveld voor gemengde projecten in het stedelijk gebied in kaart.

Strategische plekken in de stad zoals centrumgebieden, stationsomgevingen en - in toenemende mate - nieuwe, meer perifeer gelegen subcentra bepalen de beleving van de stad. Goede vernieuwingsprojecten op die plekken versterken die beleving, houden koopkracht in de stad, dragen bij aan de economische ontwikkeling en kunnen een impuls geven aan het uitgaansleven.

Volgens prof. Willem Salet zijn de oude binnensteden hun centrumfunctie in de jaren negentig van de vorige eeuw gaan delen met nieuwe centra aan de rand van de steden. Het bekendste voorbeeld is de Zuidas in Amsterdam. Maar je moet ook denken aan de ontwikkeling van een centrumachtig gebied bij de Technische Universiteit in Delft. Daarnaast gaan snel gegroeide steden als Zoetermeer, Alphen aan den Rijn, Hoofddorp, Nieuwegein en Purmerend zich bezinnen op het vergroten van de aantrekkelijkheid van strategische plekken in de stad. In Alphen werd dezer dagen de voltooiing van het nieuwe stadscentrum Rijnplein, geredigeerd door Bouwfonds MAB, gevierd. Dat project komt voort uit die bezinning.



Rijnplein, Alphen a/d Rijn

Gemengde projecten combineren op retail, wonen, werken (kantoorfuncties), cultuur en leisure. Vooral retail is bij centrumontwikkelingen van belang om in te spelen op de dynamische ontwikkeling die deze sector doormaakt. Wie daar niet op inspeelt, verliest koopkracht naar elders. Zo heeft de beroemde Koopgoot in Rotterdam flink bijgedragen aan de versterking van het centrum. De woonfunctie is belangrijk om vooral middeninkomens aan de stad te binden, met aantrekkelijke woonmilieus voor jonge mensen met een baan. Verder kunnen gemengde projecten cultuurfuncties versterken die traditioneel in de stad thuishoren en waarvan de accommodaties vernieuwing behoeven.

Gemengde projecten met sterke retailfuncties hebben vaak een regionale uitstraling. Alexandrium in Rotterdam is zo'n voorbeeld van een project met regionale uitstraling. Bij de planning van dit type grootschalige projecten is een regionale afstemming noodzakelijk. Om particuliere investeerders warm te maken voor projecten moeten zij zicht hebben op toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving. Het voeren van een schaarstebeleid is bij dit soort voorzieningen noodzakelijk om een "kritische massa" te krijgen en daarmee kwaliteit te bieden.

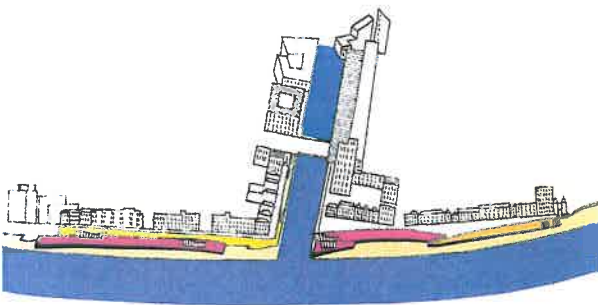
Een geslaagd project vergt een afgewogen mix van functies. En elk van die functies kent zijn eigen wereld van belanghebbenden en economische wetmatigheden. Daarnaast is het in de bestaande stad per definitie ruimtelijk altijd passen en meten. Wij noemen het ontwikkelen van dergelijke projecten wel de Champions League van de projectontwikkeling. Er zijn nogal wat factoren die een plan kunnen maken of breken. Ik zet de belangrijkste factoren op een rijtje.



### Functiemenging en beleving van de openbare ruimte

Voorop staat bij functiemenging, dat de verschillende functies elkaar enerzijds zoveel mogelijk versterken maar tegelijkertijd ook niet in de weg zitten. Vormgeving en inrichting van de openbare ruimte is essentieel. Iedereen wil "levendigheid" maar het luistert heel nauw om dat echt te realiseren. De functiecombinatie in de plint en de routing maken het verschil tussen een prettig verblijfsgebied en een grotendeels verlaten, onveilige omgeving. Ook externe bereikbaarheid, met auto en openbaar vervoer zijn een prominente voorwaarde voor succes.

De Resident, een aansprekend en op zich geslaagd onderdeel van het project Den Haag Nieuw Centrum, staat te solitair in zijn omgeving. De aanlooproute tussen Centraal Station en het centrum is niet door, maar langs het project gesitueerd, vooral omdat het ontbreekt aan een retailfunctie. Dit laatste is uit de plannen gehaald vanwege de concurrentiepositie met ondernemingen in de aangrenzende binnenstad. Dit brengt mij tot de stelling dat functiemix, openbare ruimte en bereikbaarheid belangrijker zijn dan de architectuur waar de aandacht zich nu vaak op richt. In het Rijnboogproject in Arnhem zijn wel erg veel kaarten gezet op het ontwerp van een vooraanstaande Spaanse architect. Nu bezuinigingen in het plan nodig zijn, is de vraag hoe deze architect ontwerp wil aanpassen. Met alle documenten in het Spaans vertaald, gaat men naar Barcelona op audiëntie.



Rijnboogproject, Arnhem



De Resident, Den Haag

### Flexibiliteit en tijd

Soms is een "gevoel van urgentie" randvoorwaarde voor het welslagen van een project. In andere situaties is juist geduld en nog een tijdje wachten een goede raadgever. Bijvoorbeeld als er nog een bedrijf moet worden uitgekocht waar veel geld mee is gemoeid. Een voorbeeld "geduld" is Almere dat decennia geleden wél als centrumgebied is aangewezen maar nu pas met de invulling bezig is.

Vooruitlopend op de definitieve ontwikkeling is het soms mogelijk om een gebouw een tijdelijke gebruiksfunctie te geven. Als verzamelgebouw voor beginnende bedrijfsjes, een tijdelijke winkelfunctie of voor culturele happeningen. De plek wint daarmee aan aantrekkelijkheid. De huiver bij gemeenten voor tijdelijk gebruik is op zich begrijpelijk, want de vraag is: "hoe krijg ik ze er weer zonder gedonder uit". Maar kijk naar het oude Postgebouw op het Oosterdokseiland in Amsterdam. Op initiatief van Bouwfonds MAB hebben zich momenteel naast het Stedelijk Museum, 90 creatieve bedrijfsjes tijdelijk gevestigd. Flexibiliteit moet vooral zitten in de planvorming. Plannen moeten makkelijk aan de marktomstandigheden kunnen worden aangepast. Ook verschuivingen door politieke prioriteiten kunnen dan tot de mogelijkheden behoren. Mits het natuurlijk de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan niet in geding brengt. Uit eerdere gemengde projecten kunnen we de les trekken dat het realiseren van uiteenlopende functies in één gebouw tot een minimum moet worden beperkt. Stapelen van functies is al helemaal uit den boze.

Hoewel veel gemeentebesturen neigen naar 'hoe meer hoe beter' kennen onze steden nu eenmaal niet die enorme dichtheid en dus noodzaak om te stapelen als in Kuala Lumpur of Manhattan. Bij ons leidt stapelen al gauw tot een afname van de prijs-kwaliteitverhouding. Nederlanders willen niet op de zestigste verdieping wonen zonder een eigen opgang. Daarom zetten wij als Bouwfonds MAB Ontwikkeling op bijvoorbeeld het Amsterdamse Oosterdokseiland de meeste functies naast elkaar in aparte gebouwen. Publiekstrekkers als een bibliotheek en een conservatorium staan broederlijk naast elkaar; niet gestapeld en met woningen er tussen. Het is deze benadering die zorgt voor flexibiliteit in de uitvoering van de plannen. Verschillende deelplannen kunnen tot kort voor de uitvoering aan de marktomstandigheden worden aangepast. Een kantorenbelegger is nu eenmaal meer geïnteresseerd in een kantoor wanneer die markt weer is aangetrokken.

### Sturing en samenwerking

Gemengde projecten hebben het meeste baat bij een stabiel lokaal bestuur dat achter de plannen staat. Omdat dergelijke projecten meestal op aansprekende plekken worden gesitueerd, roepen ze vaak heftige discussie op. Onder het motto; 'we zitten hier gezellig en we zitten hier oké' keert zich steevast een grotere of kleinere groep tegen de plannen, die de kwalificaties "grootheidswaan" en "geldverspilling" meekrijgen.

In deze situaties is het belangrijk dat er aansprekbare mensen op sleutelposities zitten die de essenties van het plan overeind weten te houden. Lukt dat niet, dan is het uithuilen en opnieuw beginnen. De Grote Markt van Groningen is een voorbeeld van een plan dat stuitte op een breed volksverzet. Nu is een nieuw plan gelanceerd dat wel de referendum toets heeft gehaald.

De nieuwe duale opzet van de gemeentebesturen maakt het lastiger het plan overeind te houden. Bij looptijden van tien jaar en langer gebeurt er van alles op en rond de locaties. Dat brengt de mensen in beweging en geeft onrust. De gemeenteraden blijken hun ombudsfunctie met verve in te vullen, evenals hun controle op het dagelijks bestuur. Hun binding met het project is vaak minder groot.

"Belangenmanagement" heeft daarmee een prominenter plaats ingenomen. Traditioneel is dat de taak van de gemeente. Marktpartijen blijken in staat om een deel van die taak op zich te nemen. Zo neemt Bouwfonds MAB bijvoorbeeld bij de herontwikkeling van het ziekenhuis Mariastichting in Haarlem en bij het Wagnerplein in Tilburg een deel van de processturing voor zijn rekening. De verwachting is dat de private sector bij grootschalige stedelijke ontwikkelingen vaker het belangenmanagement op zich zal nemen.



Alexandrium, Rotterdam



Mariastichting, Haarlem

Als het gaat om een succesvolle samenwerking moet het aantal betrokken partijen bij gemengde bedrijven beperkt blijven. De praktijk wijst uit dat wanneer er meer dan drie partijen aan tafel zitten, te veel energie gaat zitten in onderlinge discussies en positionering. Het project zelf krijgt te weinig aandacht. En het wordt al snel diffuus wie het stuur in handen heeft.

### Regelgeving en juridisering

De al maar toenemende regelgeving en juridisering is inmiddels een klassiek thema maar is, zeker bij gemengde projecten, actueler dan ooit. De tendens in de regelgeving op het terrein van ruimtelijke ontwikkeling, bouwen en milieu is het scheiden van functies. Dat staat haaks op de ambitie van gemengde projecten, namelijk menging van functies en creatief ruimtegebruik. De spanning tussen beide is langzamerhand niet meer te overbruggen. Van deregulering merken wij in de praktijk weinig. Een voorbeeld daarvan is de soap rond het Besluit Luchtkwaliteit waar megaprojecten als de Zuidas in Amsterdam en het UCP in Utrecht echt last van hebben. Bij het Oosterdokseiland moet de hotel functie enigszins worden uitgebreid, ten koste van een beperkt aantal woningen. Dat vergt aanpassing van het bestemmingsplan. Dit brengt het risico van enorme vertragingen met zich mee.



Oosterdokseiland, Amsterdam

### Stellingen

1. Voor het slagen van een binnenstedelijk project is de functiemix in de plint, de vormgeving, inrichting van de openbare ruimte en de externe bereikbaarheid. Ten onrechte is de focus vooral gericht op het creëren van architectonische monumenten.
2. Karl Marx benoemde drie cruciale productiefactoren: kapitaal, grond en arbeid. De beschikbaarheid van competente mensen -de factor arbeid dus- op sleutelposities aan zowel publieke als private kant is de meest kritische van de drie.
3. Uitgekiend omgaan met "tijd" is waarschijnlijk de meeste onderschatte dimensie. "Urgentie" of juist "geduld". Tijdelijke functies, mogelijkheden voor fasering en flexibiliteit in planvorming dragen bij aan het welslagen van projecten.
4. Als we geen ommekeer weten te bewerkstelligen in het verzieken van ruimtelijke planvorming met sectorale regelgeving, kunnen we stoppen met gemengde projecten en intensief ruimtegebruik. Om het duur te zeggen: een beetje deregulering helpt niet meer, een paradigma-shift is nodig.

### Wat kan de landelijke politiek doen?

Gemengde projecten dragen bij aan de economische versterking van stedelijke regio's. De rijksoverheid zit niet aan het stuur bij deze projecten maar heeft invloed op de randvoorwaarden om realisering van deze projecten te vergemakkelijken.

Dat kan door:

1. Een radicaal halt toeroepen aan het bombardement van sectorale regelgeving die scheiden van functies bevordert en functiemenging en creatief ruimtegebruik tegengaat.
2. Financiële bijdragen in de onrendabele top van de grote binnenstedelijke projecten. Dit zijn in wezen economische investeringen. Veel projecten kampen met hoge grondkosten, bodemsanering, ondertunneling etc waardoor de financiële haalbaarheid onder druk staat.
3. Aantrekkelijkheid bevorderen van het ambt van lokaal politiek bestuurder. Dat kan door het imago te verbeteren, goede arbeidsvoorwaarden en een heel kritische evaluatie van de dualisme.