

Gebiedsontwikkeling als exportproduct

Bouwfonds MAB Ontwikkeling

Na een rondleiding op de uitbreidingslocatie Nieuwland bij Amersfoort stelde de leider van een Chinese delegatie onomwonden de vraag of hij de bouwtekeningen van de complete wijk kon krijgen. Ja, dat kon. Dik tevreden, met een koffer vol kopieën, keerde het gezelschap terug naar Shanghai. Han Joosten, hoofd marktonderzoek en Friso de Zeeuw, directeur van Bouwfonds MAB Ontwikkeling, kunnen er om grinniken. Zij kennen de uiterste vormen van copy-paste stedenbouw. Nederlands grootste ontwikkelaar volgt daarin een eigen koers die primair is gericht op de export van kennis over gebiedsontwikkeling inclusief de procesmatige kant.

Het is de mens eigen om tegen zo min mogelijk kosten een zo hoog mogelijk rendement te maken. Waarom opnieuw het wiel uitvinden, als je een succesvol project eenvoudigweg kunt reproduceren? Dat geldt zeker voor het relatief dure vakgebied waarin Bouwfonds MAB Ontwikkeling actief is. In de stedenbouw is het volstrekt legitiem de vraag te stellen of je de investeringen in denk- en tekenwerk ook elders kunt terugverdienen.

Het lijkt een gewaagde stelling, maar het is ons inziens één van de verklaringen voor de opkomst van copy-paste ontwikkeling: stedenbouw op maagdelijk land is footloose. Het maakt niet zoveel uit of je een nieuwe wijk ontwikkelt en neerzet op maagdelijk land in de regio Brussel, of in de regio Frankfurt of Praag. Mensen stellen in grote lijnen dezelfde eisen aan woning en omgeving; dat is een van de twee aannames die aan deze stelling ten grondslag liggen. De tweede premisse gaat ervan uit

Bij copy-paste ontwikkelingen van Bouwfonds staat procesmatige invulling voorop

dat ook de maatschappelijke context vergelijkbaar is. Overheden en maatschappelijke groeperingen in die landen hebben per saldo ongeveer dezelfde stedenbouwkundige visie op nieuwe woonwijken als wij.

Verbazing

Beide aannames vinden steun in de reacties van buitenlandse delegaties bij bezoeken aan onze Nederlandse stedenbouwkundige highlights. Tsjechische, Duitse en ook Chinese gasten zijn onder de indruk van onze aanpak. Zien is geloven, ook in stedenbouw. Telkens weer blijkt dat het voor bestuurders en andere betrokkenen heel moeilijk is om op basis van een ontwerp op papier te begrijpen hoe een wijk er over tien jaar in werkelijkheid uitziet. Tsjechische bezoekers verbaasden zich erover dat tevoren wordt nagedacht over aantal parkeerplaatsen; dat er rekening wordt gehouden met het winkelgedrag van de toekomstige bewoners. Oriëntatie op de zon? Het was compleet nieuw voor de Tsjechen.

De Chinese bezoekers van Nieuwland zagen in de wijk een bouwsteen voor de ontwikkeling van groene satellietsteden rond Shanghai. Ter plekke grepen ze de mogelijkheid aan om in een acute vraag te voorzien. Het tempo van de stedelijke ontwikkeling ligt er zo hoog dat er een tekort aan eigen ontwikkelingscapaciteit is ontstaan. Daarom deinzen Chinezen er niet voor terug om bouwplannen die hen aanspreken één op één te kopiëren. Waarbij je niet vreemd moet opkijken als een wijk van 500 woningen met een vergrotingsfactor 100 wordt opgerekend naar 50.000 woningen. Dat gaat heel rigoreus.

Normatieve elementen

Kenmerkend voor de Nederlandse aanpak is de zeer ver doorgevoerde manier van integraal denken. Aan de vaststelling van een masterplan gaat een grondige analyse vooraf van alle mogelijke relaties tussen functies onderling en met de omgeving. Op basis daarvan bepalen we het aantal

Een ontwikkelaar die 2.000 woningen wil gaan bouwen, dat was in de geschiedenis van Frankfurt niet eerder voorgekomen

vervoersbewegingen, het aantal parkeerplaatsen en de gewenste groen- en waterstructuur. Er zitten zelfs normatieve elementen in. Door de 'modal split' (verhouding gebruik auto, openbaar vervoer en fiets) van vervoerwijzen te koppelen aan het profiel van de straten en het aantal parkeerplaatsen willen we het verkeersgedrag beïnvloeden.

We zijn ons ervan bewust dat burgers en de nieuwe generatie politici in centraal Europa na 1990 hun buik vol hadden van planning van bovenaf. De ongebreidelde wildgroei van winkelconcentraties, kantoren en woningen na 1990 is een reactie op de strakke, centraal geleide structuurplanning. Ook in de nieuwe Bunderländer (de voormalige DDR) hebben dergelijke excessen plaatsgevonden. Om investeringen aan te moedigen kon alles op de 'grüne Wiese'. Intussen is het inzicht gegroeid dat de resultaten van het superliberale beleid niet duurzaam zijn, door gebrek aan interne samenhang van functies in de nieuw ontwikkelde gebieden en het leegzuigen van binnensteden.

Bij het creëren van samenhang maken we onderscheid tussen proces en inhoud. Waar onze Chinese gasten de oplossing voor hun stedelijke vraag vooral zochten in het één op één kopiëren van de inhoudelijke samenhang, staat in de copy-paste stedenbouwkundige ontwikkeling van Bouwfonds de procesmatige invulling voorop. Een goed voorbeeld hiervan is het Untertliedebach-project in Frankfurt am Main. Zo'n typische werkstad, zonder aantrekkelijke woongebieden, waarvan het gemeente-bestuur met lede ogen toekijkt hoe jaar in jaar uit de koopkracht de stad uit vloeit.

We konden daar een stuk grond kopen met een capaciteit van 2.000 nieuw te bouwen woningen. 'Geacht gemeentebestuur, wij zijn bereid in dat gebied te investeren onder voorwaarde dat we het gebied kunnen ontwikkelen op de manier zoals wij dat in Nederland gewend zijn. Dus met woningen voor verschillende doelgroepen, hoge en midden en lage inkomens.' Het voorstel alleen al! Een ontwikkelaar die een nieuwe wijk met 2.000 woningen wil gaan bouwen, dat was in de geschiedenis van Frankfurt niet eerder voorgekomen.

Politieke dogma's

Projectontwikkeling in Duitsland gebeurt gewoonlijk zeer kleinschalig en wordt altijd volledig door de overheid gestuurd. Heel ingewikkeld, op basis van theoretisch vastgestelde modellen die de stedenbouwkundig ontwerper vrijwel geen ruimte voor variatie laat. Er bestaan politieke dogma's die voorschrijven dat elke straathoek 90 graden moet zijn. Er wordt heel sterk vanuit architecturale dictaten gewerkt, niet vanuit stedenbouwkundige doelstellingen.

'Nee', zeiden wij, 'we willen een woonwijk bouwen met toekomstwaarde.' Uitvoering van het project vergt sowieso tien jaar, dus wij willen een eindbeeld neerzetten dat attractief is voor mensen die zich in de komende tien jaar in de wijk vestigen. Dat betekent dat er - om te beginnen - een flexibel bestemmingsplan moet komen. 'Laat maar zien wat jullie kunnen', transformeerde het gemeentebestuur de aanvankelijke afwijzing in een samenwerkingsvoorstel.

Op het Stadtplanungsamt van de gemeente is een speciale werkplek gecreëerd voor een medewerker van Bouwfonds. Twee jaar lang heeft onze man ter plaatse aan het ontwikkelingsplan meegewerkt. Verder maakte Bouwfonds (samen met de Nederlandse stedenbouwer Gijs van den Boomen van Bureau Wissing) deel uit van de jury voor de stedenbouwkundige prijsvraag. Voor ons was 'Frankfurt am Main' een doorbraak in Duitsland van copy-paste toepassingen in onze procesmatige aanpak van gebiedsontwikkeling.



Het Untertliedebach-project

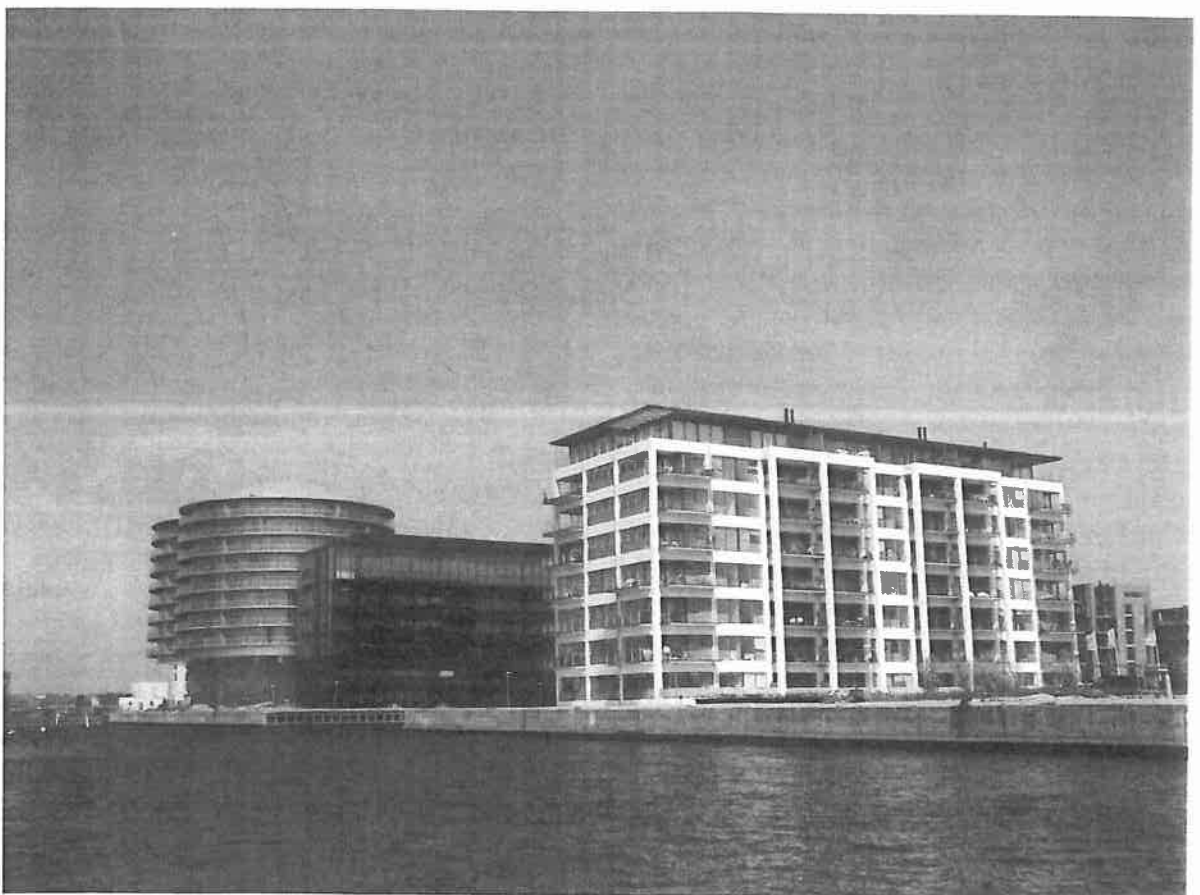
Snel switchen

In Denemarken, waar net als hier lange beroepsprocedures de plannen kunnen vertragen, was men verbaasd over de snelheid waarmee het ons lukt plannen te realiseren. Hoe slagen wij erin processen te sturen en te versnellen?, vroegen de Denen zich af. Flexibel omgaan met je stedenbouwkundig plan, zonder dat het afbreuk doet aan het totaalconcept. Snel kunnen switchen van de functie werken naar wonen als de markt dit aangeeft. Dat hebben de Denen van de Nederlanders geleerd. Het voorbeeld waar zij zich aan spiegelde was het Amsterdamse Oostenlijk Havengebied. Onvermijdelijk kwam daarbij stedenbouwer en architect Sjoerd Soeters in beeld. Omdat het hem is gelukt in relatief korte tijd het Oostelijk havengebied 'vol te bouwen', kozen de Denen hem als supervisor bij de bouw van een paar duizend woningen in het havengebied van Kopenhagen. Als je de ontwerpen ziet van Soeters voor Kopenhagen vallen de overeenkomsten op met de bebouwing op de Amsterdamse eilanden. Copy-paste stedenbouw is door de lokale Deense overheid doelbewust als instrument ingezet om in korte tijd hoogwaardige kwaliteit te scheppen.

Glamour

Copy-paste architecture wordt bijna standaard geassocieerd met ster-architecten als Koolhaas, Calatrava en Gehry. Lokale politici hebben er veel voor over om de glamour van een topontwerper aan hun stad te verbinden, in de hoop dat iets van de glans van het gebouw op hun stad (en een beetje op henzelf) afstraalt. In het gunstigste geval zorgt een spraakmakend gebouw voor een krachtige economische impuls. Bij 20.000 overnachtingen extra per jaar zijn de investeringen in het Guggenheim Museum van Frank Gehry in Bilbao snel terugverdiend. Dat geldt ook voor de Turning Torso van Calatrava in Malmö. Het project is weliswaar verliesgevend, maar het heeft wel geleid tot een enorme stijging van de grondprijzen in een straal van twee kilometer rond de toren. En wie had gedacht dat mensen 's morgens om acht uur in de rij gaan staan voor de bezichtiging van de door Norman Foster vormgegeven koepel op de Reichstag in Berlijn?

De twijfel over het kost wat kost willen inhuren van wereldsterren rijst bij projecten als de Calatrava-bruggen in de Haarlemmermeer en het ambassadegebouw van Koolhaas in Berlijn. Wat



Het project in Kopenhagen

weegt op tegen de miljoenenoverschrijdingen van de geraamde bouwkosten? De Calatrava-bruggen zullen niet tot een stijging van het aantal overnachtingen in Hoofddorp hebben geleid. Opbrengsten zijn niet altijd in euro's uit te drukken, maar je moet toch wel enig idee hebben van wat er tegenover staat.

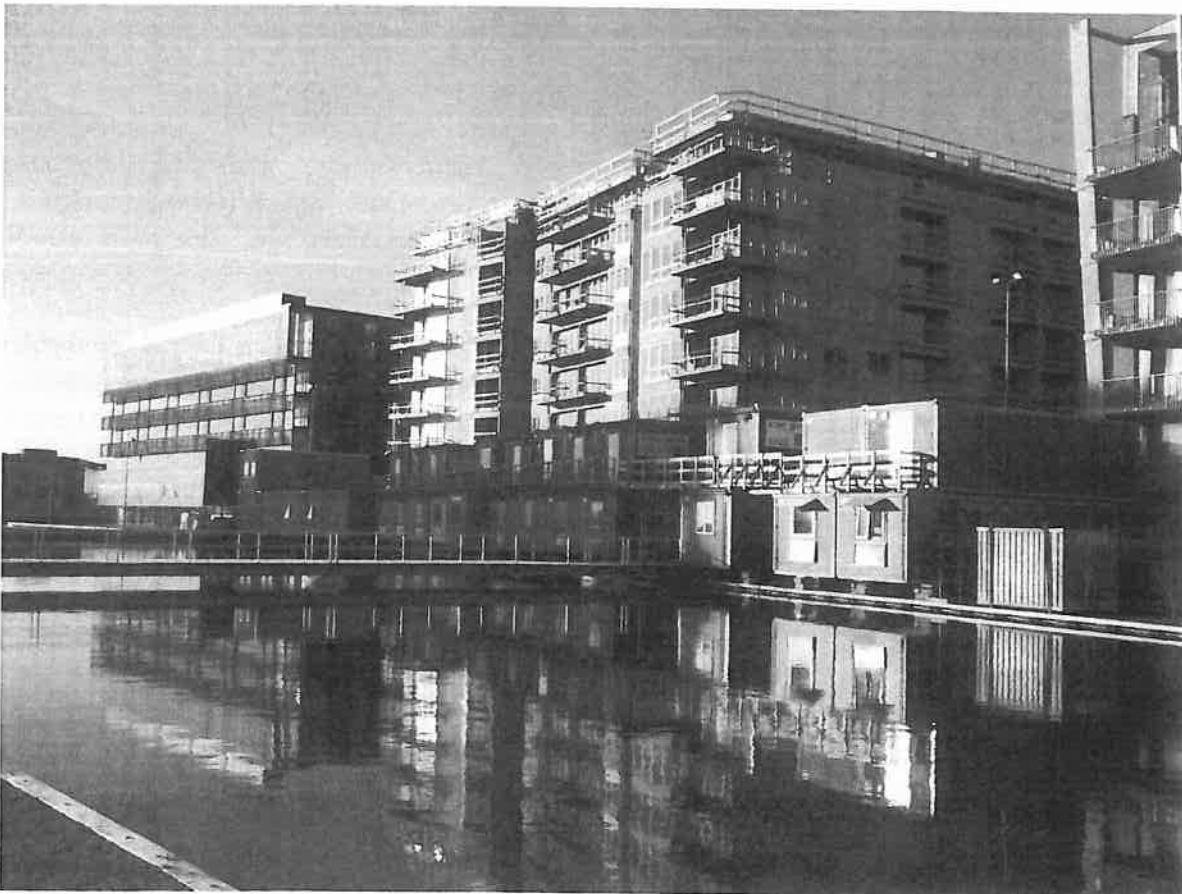
Gebiedsontwikkeling

Bouwfonds is niet de partij die à la Koolhaas, Calatrava of Gehry met een subliem vormgegeven gebouw een stad op de wereldkaart kan zetten. Bouwfonds is wel een krachtige aanjager van hoogwaardige stedenbouwkundige ontwikkelingen. Waarom hebben wij in Kopenhagen, Stockholm, Praag, Boedapest en Bratislava voet aan de grond gekregen? Niet omdat wij een huis kunnen bouwen. Dat kunnen ze daar zelf ook. Ze kunnen ook hele straten en wijken neerzetten. Wij worden gevraagd voor toegevoegde waarde, voor duurzame ontwikkeling. Wij denken in termen van gebiedsontwikkeling. Onze inzet is bescheiden. Ons streven is erop gericht dat ons voorstel het plan wordt van lokale politici. Hun succes is ons succes. In het buitenland lukt dat merkwaardigerwijs soms beter dan in eigen land. Hier maken wij deel uit

van bestaande denkpatronen en werkwijzen waarin kleine veranderingen zich langs de weg van de geleidelijkheid voltrekken. Over de grens niet. Daar vinden we vaker een echt gewillig oor voor onze ideeën. Het zou voor lokale overheden in Nederland wellicht verfrissend zijn eens een kijkje te nemen bij onze copy-paste voorbeeldprojecten in het buitenland

-

Bouwfonds MAB Ontwikkeling, een onderneming van Bouwfonds Property Development (BPD), is met ruim 500 medewerkers vanuit 12 kantoren actief in Nederland. De vijf regiokantoren richten zich op de ontwikkeling van woongebieden. Vanuit de vestiging in Den Haag worden grootschalige, multifunctionele projecten en commercieel vastgoed ter hand genomen. BPD is verder actief in België, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Tsjechië, Slowakije, Denemarken en Zweden. BPD verkocht in Europa in 2004 circa 10.000 woningen en nam ongeveer 250.000 m² commercieel vastgoed in aanbouw.



Het project in Kopenhagen