



Stadsontwikkeling van de toekomst

Verslag werkconferentie Watertorenberaad april 2015

Door Kees Hagendijk

20 apr. 2015 - Steeds vaker klinkt het: de steden worden the place to be. In de steden zal de groei en hopelijk de bloei zich concentreren. De ruimtelijk ontwikkeling moet op deze trend anticiperen zodanig dat de groei gepaard gaat met de eisen van leefbaarheid, duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Hoe bouwt de stad de juiste woningen, de juiste infrastructuur en voorzieningen voor over tien, twintig, dertig jaar? Gebieds- en vastgoedontwikkeling moet onvermijdelijk verknoopt zijn met maatschappelijke doeleinden. Met het creëren van publieke waarde. Samen met burgers die initiatieven nemen en die ook gerealiseerd willen zien. Wat is daarvan al zichtbaar in de herontwikkeling van het stationsgebied van Utrecht en bij het stormvloedbestendig maken van New York? Op zoek naar inspiratie.

Het klinkt een beetje negentiende-eeuws: de trek naar de stad. Maar de trend is onmiskenbaar: steden groeien, terwijl veel regio's krimpen. Daarbij diversifieert de stadsbevolking, wat andere woonwensen geeft. *New economy*, gebaseerd op digitalisering en technologie, brengt nieuwe bedrijven en bedrijvigheid voort. Internetverkoop schudt het winkelaanbod op. De demografische, economische en fysieke groei van de stad dient gelijk op te gaan met oplopende eisen van duurzaamheid (laag energiegebruik, sluiten van de kringlopen) en leefbaarheid (gezond en groen leefmilieu, goede voorzieningen voor onderwijs en zorg). Klimaatverandering en zeespiegelstijging nopen tot maatregelen tegen overstromingsgevaar, waterpiekbelasting en hittestress. Het ruimtelijke vraagstuk voor de steden is kortom heel uitdagend.

Als gaststad voor de jaarlijkse werkconferentie van het Watertorenberaad was het gekozen thema 'Stadsontwikkeling van de toekomst' Utrecht op het lijf geschreven. De conferentiezaal op de 21e verdieping van het



splinternieuwe stadskantoor bood fraai uitzicht op de enorme herontwikkeling van Utrecht CS en omliggend centrumgebied. Stadsontwikkeling in optima forma. Aan de westzijde van het station is met een imposante tribune en aanliggend plein een nieuw stuk levendig centrumgebied gemaakt, waardoor het Jaarbeurscomplex fysiek en vooral mentaal meer binnenstad is geworden. Aan de oostzijde is met TivoliVredenburg en het herstel van de Catharijnesingel als singel stedelijke kwaliteit gewonnen. Maar de klus is nog niet geklaard. Naast nieuw en hernieuwd vastgoed is er nog het nodige te doen aan de infrastructuur. Winkelcentrum Hoog Catharijne wordt nog aangepakt. Aan de al genoemde westzijde van CS gaat de Jaarbeurs op de schop.

De uitsortering in woonsectoren wekt zorg. Als college gaan we voor de ongedeelde stad. Helaas zijn de grotere eengezinswoningen binnen de oude stad nog maar moeilijk te vinden.

Ongedeelde stad

De Utrechtse wethouder **Paulus Jansen**, portefeuillehouder wonen, ruimtelijke ordening en vastgoed, afficheerde in zijn welkomstwoord de Domstad als het “grote stadje”, om schaal en karakter te typeren. Onlangs in de top-10 van gelukkigste steden gerangschikt volgens een BBC-lijstje. “Waarvan je je dan altijd afvraagt hoe ze dit meten, maar goed.” In het stationsgebied is niettemin een investering van 3 miljard euro gepompt. “Naast de menselijke maat kun je ook wel spreken van een hogedrukpan.” In de ruimtelijke ontwikkelvisie (*Healthy Urban Boost*) staat een gezond en duurzaam leefmilieu voorop. Uitgangspunt is verder: samen maken we de stad. “We hebben een assertieve, hoogopgeleide bevolking die haar eigen initiatief gehonoreerd wil zien.” De grote transformatieopgaven, met name het stationsgebied, zetten de opgaven van groen, blauw en sociale huisvesting onder druk, vertelde Jansen. “De uitsortering in woonsectoren wekt zorg. Als college gaan we voor de ongedeelde stad. Helaas zijn de grotere eengezinswoningen binnen de oude stad nog maar moeilijk te vinden.”



Projecten in Utrecht met een bottom-up inbreng zijn onder andere de herontwikkeling Cereolfabriek en de herontwikkeling Veemarkt. In laatste project wordt een drager-inbouwconcept gekoppeld aan collectief mede-opdrachtgeverschap. Volgens Jansen gaat het er bij binnenstedelijke projecten vooral om een balans te vinden tussen de belangen en wensen van zittende en van nieuwe bewoners en gebruikers. Hij wil “de verhouding tussen insiders en outsiders beter regelen.” Oftewel het initiatief van onderaf (voor een herontwikkeling of ander gebruik) niet laten torpederen door verzet van zittende bewoners of gebruikers. Zijn inzet is de gebruikelijke doorlooptijden van 10 à 15 jaar te halveren. “Ook belangrijk voor de betrokkenheid van omwonenden. Als iets te lang duurt, raken de oorspronkelijke doelen uit het oog.”

Jaarsbeurs laat vastgoedwinst liggen

In 1916 opgericht om (binnenlandse) nijverheid en handel te bevorderen, pas in de jaren zestig op de huidige plek in een hallencomplex onder dak gebracht, staat het Jaarbeurscomplex honderd jaar later voor de taak zichzelf te vernieuwen en te hervinden, zo schetste directeur Henk Broeders. Er is nogal wat veranderd. Lag het Jaarbeurscomplex aanvankelijk buiten het centrum, het maakt daar inmiddels deel vanuit, of schuurt er tenminste tegenaan. Dit betekent dat de Jaarbeurs een sterke speler in de stadsontwikkeling is geworden. In de tweede plaats is het concept van grote vakbeurzen, die het hele complex een week vullen, achterhaald. “Mensen halen de informatie over nieuwe producten van internet, daarmee hebben de vakbeurzen aan belang ingeboet. Het gaat nu veel meer om het bieden van een beleving. Zoals op de Vakantiebeurs een Franse dorp wordt nagebouwd en waar je kunt duiken in een grote watertank. Een bouwbeurs wordt eigenlijk meer een evenement voor relatiemarketing.”

De huidige weinig sfeervolle promenade naar de hallen wordt getransformeerd in een bruisende boulevard, een overdekte passage, die zich als een rode loper uitrolt naar CS. Dat aan de westzijde de deur al wijd open heeft gezet. Waarmee aan de condities voor een verbinding van het



Jaarbeurscomplex met het centrum – als een uitbreiding daarvan – al voor een belangrijk deel is voldaan. Echter aan de boulevard zal altijd iets te beleven moeten zijn, in de vorm van horeca, bijzondere winkels, misschien een bioscoop, misschien een galerie. “Wij willen een Jaarbeurs waar 365 dagen per jaar reuring is.” De precieze invulling van het concept, het vinden van de juiste mix aan beleving, is nog een kritische opgave.

Aan de nieuwe strategie ligt een omslag in denken ten grondslag, zette de CEO uiteen. Het oorspronkelijke doel van de Jaarbeurs, het bevorderen van economische dynamiek, was ondanks het non-profit beginsel uit beeld geraakt. Met tienduizenden vierkante meters grond voor herontwikkeling, strategisch aangedikt met de aankoop van een aantal woonblokken tegenover het complex, werd de Jaarbeurs een vastgoedspeler. “En zo kwamen we ook in conflict met de gemeente. Door terug te keren naar ons statutaire doel, hebben we de basis gelegd om dat conflict op te lossen.” De omklap, zoals Broeders het noemt, leidde tot een grondruil met de gemeente. “Dat kon omdat we ons niet meer lieten leiden door wat de beste grond is vanuit oogpunt van projectontwikkeling, maar van logistiek.” Concreet betekent dit onder meer dat de parkeerontsluiting aan de andere kant van het complex komt te liggen. De omklap kwam Broeders ook op een boze brief van een oud-bestuurslid te staan: “Je geeft miljoenen weg aan projectontwikkelingsgeld.” “Maar die fase zijn we door. We willen een maatschappelijk doel realiseren.”

De nieuwe binnenstad

Martin Mulder, directeur Ruimtelijke en economische ontwikkeling van de gemeente Utrecht, haakte meteen in op de casus Jaarbeurs met de opmerking: “Stedenbouwkundigen zeggen me vaak: ‘Hoe is het mogelijk dat jullie zoveel ruimte pal naast CS laten liggen voor een beurscomplex!’” Maar zoals uit het verhaal van Broeders bleek: de stad is tevreden met een betere integratie. In het verleden zijn ruimtelijke fouten gemaakt, vinden we nu, zei Mulder. “Hoe hebben we ons veertig jaar geleden zo kunnen verkijken? Die infrastructurele doorbraken en de bijbehorende junkentunnels, stel je toch eens voor dat we die kwijt zijn!” De fout van het



dempen van de Catharijnesingel ten behoeve van het autoverkeer wordt hersteld. De singel keert in oude staat terug, overspannen door voetgangersbruggen. Anderzijds, er zijn verschillen in 'fout'. Winkelcentrum Hoog Catharijne was geen beauty, maar bleek commercieel tot op de dag van vandaag een groot succes.

Volgens Mulder blijkt uit de ingrijpende herontwikkeling van het stationsgebied "een grote mate van maakbaarheid van de stad". "Burgers klagen amper, ze zien de vernieuwing stap voor stap tot stand komen. De vraag voor ons is wel: kunnen wij beter vooruit kijken dan ze toen konden?"

Plak asfalt

Bij het maken van de nieuwe stad is de auto problematisch en wat toekomstige ontwikkeling betreft ongewis. Veel straten in de binnenstad staan vol geparkeerd blik. Anderzijds vertonen de jongere generaties van nu veel minder behoefte aan een eigen auto dan de vorige. Een pittige opgave is de "grote plak asfalt" van het Westplein aan de westzijde van Utrecht CS. Volgens afspraak met de bewoners van Lombok moet het asfalt er worden gehalveerd. Gedacht wordt aan een stadsstraat voor langzaam verkeer. De ontsluiting van de binnenstad voor het autoverkeer wordt verplaatst naar de andere zijde van het Merwedekanaal, waar ook nieuwe parkeergarages moeten komen. De binnenstad wordt autoluw met een minimale ontsluiting voor auto's in de vorm van een 30-km route. Bij deze uitgangspunten liet Mulder enige onzekerheid doorklinken: "Gaan we over tien of twintig jaar het autoverkeer weer faciliteren – misschien weer graven en breken – of blijven we het ideologisch sturen?"

Wat de plannen voor de Jaarbeurs betreft was Mulder nog niet helemaal overtuigd. "Vanaf het begin van de beoogde boulevard via CS naar de oude binnenstad is een behoorlijke loopafstand. Is een kabelbaan misschien een idee? En wat zal er precies in de plint te zien en beleven zijn. Een permanente Tefaf misschien? Dit moet de heer Broeders ons nog eens uitleggen." Verder is het Beatrixgebouw pal naast CS, waarin nu het Beatrix Theater is gevestigd, architectonisch gedateerd, zeker ten opzichte van het Stadskantoor. In zijn presentatie had Broeders al verteld dat de



kolommenstructuur van het gebouw een verdubbeling in hoogte mogelijk maakt. Zijn suggestie was om er de stadsbibliotheek in te vestigen.

Iets als een Markthal en een dakpark

Aan nieuw vastgoed zou in het vergrote centrum iets van de orde Markthal welkom zijn, vond Mulder. Of een dakpark, zoals (ook) in Rotterdam en Frankfurt. Op het ideeënlijstje staan verder urban villa's. En hoe lang valt de hoogtenorm van de Dom te handhaven als je een compacte stad wil die tot 400.000 inwoners moet kunnen groeien? Bij die voor in 2030 verwachte bevolkingsgroei met 70.000, die op sterke stedelijke verdichting neerkomt, behoudt Utrecht zijn groene rand als buffergebied binnen het grote geheel van de Randstad. Desgevraagd sloot wethouder Jansen, Mulders politieke baas, een verdere groei en naar buiten gerichte verstedelijking na 2030 niet uit. "We bewegen mee met de tijdgeest. Twintig jaar geleden leek 400.000 inwoners ook ondenkbaar."

Niet kneuterig, wel mixed

Vanuit de zaal reageerde **Peter van der Gugten**, directeur Heijmans Vastgoed, met de oproep snel af te stappen van de Dom als hoogtenorm. Utrecht, waar hij trouwens is geboren en opgegroeid, moet de kneuterigheid achter zich laten. Met hoogbouw als incident, bijvoorbeeld de Rabotoren, maak je geen stad. Er is een schaalsprong nodig. **Pi de Bruijn**, architect en stedenbouwkundige, wees aan de hand van zijn ervaringen met de Amsterdamse Zuidas op het grote belang van *mixed use* voor het Utrechtse stationsgebied inclusief Jaarbeurscomplex. Dat is op de Zuidas uiteindelijk nog beter gelukt dan bij het toenmalige voorbeeldgebied Dockyards in Londen. Mulder beaamde de noodzaak van een goede functiemix. Alsmede het belang van groen en gezond. En van bottom-up en cocreatie. Want een masterplan – het klinkt al bijna ouderwets – is er niet en komt er ook niet!

Utrecht moet de kneuterigheid achter zich laten

Klimaatbestendige stad, ruimtelijke adaptatie



Het succesverhaal is al op menig congres gepresenteerd: het *Rebuild by Design*-programma voor New York uit de koker van de Nederlandse topambtenaar Henk Ovink. Via dit programma wapent de stad zich tegen mogelijk nieuwe vloedgolven na de ramp die orkaan Sandy in oktober 2012 aanrichtte. Architect en stedenbouwkundige **Matthijs Bouw** (One architecture) belichtte de aanpak vanuit zijn ervaring als mededirecteur van één van de zes uitvoeringsprojecten, het zogeheten Big U-project in stadsdeel Lower East Side (LES). Waar het in essentie om gaat: adaptatie (aanpassing) van de bestaande structuur, zoals een verkeersweg voorzien van *landscape berms*, maar ook inpassing van waterkerende structuren in nieuwe functionaliteiten, zoals een *protective park*. Of denk aan een grote waterkerende glaswand als een soort aquarium.

Resilience is het achterliggende kernbegrip, praktisch gedefinieerd als incasseringsvermogen en meer filosofisch als “het omarmen van de complexiteit van een systeem”. Overigens, de manier waarop de verschillende overheidsinstanties en bestuurslagen op niveau van stad, staat en federatie bij het herstelprogramma in New York met elkaar zijn omgegaan is Bouw zeker niet meegevallen: “Absoluut geen samenwerking, ze vechten elkaar de tent uit.”

Tot de kenmerken van lange-termijn-adaptatie behoren onder andere multifunctionaliteit, redundantie en het bij elkaar brengen van verschillende schalen en domeinen, zoals regionaal en lokaal, fysiek en sociaal. Het Big U-project, zo genoemd naar de waterlijn van Lower East Side, Manhattan, bestaat uit een aaneenschakeling van stukken waterbouwwerken in een scala van multifunctionele verschijningsvormen, zoals parken, landschappelijke bermen, paviljoens, gebouwen, panelen langs verkeerswegen enzovoorts. De individuele onderdelen relateren aan de *communities*, de bewonersgroepen, die er direct mee te maken hebben en die een grote stem hadden in de gekozen oplossingen. Zo stemde Bouw de planvorming en uitwerking tot in de details af met de bewonersvereniging LES Ready, feitelijk een collectief van een groot aantal buurten. “Zonder instemming van de voorzitter van die club konden we niets voor elkaar krijgen.” Dit is ook eigen aan New York. “Alles is er



geatomiseerd, je hebt er geen lineaire planprocessen. Je moet alles voortdurend relateren aan de stakeholders. Die rommeligheid van plannen maken en uitwerken zul je moeten omarmen.”

Paard van Troje: gentrificatie

Bij de bewonersvereniging merkte Bouw nogal wat wantrouwen tegen architecten en gemeenteambtenaren. “Lower East Side is een armer stadsdeel met veel public housing. Er was vrees voor gentrificatie. Vrees dat met het Big U-project het Paard van Troje werd binnengehaald.” Alles bij elkaar kijkt Bouw terug op een fantastisch project: “De nauwe samenwerking met de bewoners, het *design your waterfront*, de noodzaak om veel te werken met visualisatie en prototypen, het heeft uitstekend gewerkt. Het project is voor mij wel een pars pro toto van de complexiteit die er ook in Nederland aankomt.” Samenvattend in enkele sleutelwoorden: *community engagement*, *bottom-up*; minder lineair en ingenieursgedreven; door schalen heen en multifunctioneel.

Paneldiscussie: de stad verbeteren

Tijdens de afsluitende paneldiscussie bleken de uitdagingen voor stadsontwikkeling vooral een kwestie van doen voor twee van de drie panelleden. Karin Laglas, bestuursvoorzitter woningcorporatie Ymere, liet een foto projecteren van marktdag in de compleet gerenoveerde Van der Pekstraat in Amsterdam-Noord. Een concreet voorbeeld van “de stad verbeteren”. “Daarbij bevind je je een beetje tussen *wat vinden de bewoners?* en *we moeten ook nog wel iets kunnen doen in.*”

Voor projectontwikkelaar **Edwin Oostmeijer**, tweevoudig winnaar van de Gouden Piramide, was het ook niet zo moeilijk: “Samen met corporaties, collega-ontwikkelaars en bewoners mooie dingen maken.” Een voorbeeld is het bekroonde woningbouwproject Ithaka in Almere, een herontwikkeling, dat in niets standaard mocht zijn en geënt is op verregaande collectiviteit in zowel binnen- als buitenruimten. Gevraagd naar wat hem inspireert, antwoordde Oostmeijer: “Ik weet nooit waar ik aan begin. Ik heb alleen de inhoud van een plan. Een nieuw project is voor mij een ontdekkingstocht. Een kwestie van open staan voor het juiste antwoord op die plek en op dit



moment. Het gaat er om goeie, mooie ruimtes te maken.” Onderscheidend ontwikkelen is verder ook “gewoon buffelen, hard werken”.

Sociale ongelijkheid zit nog in de steden

Hans Mommaas, hoogleraar Vrijtijdsstudies (Tilburg Universiteit en NHTV Breda) en verbonden aan Telos Brabants centrum voor duurzame ontwikkeling, maakte het wat ingewikkelder. Hij wees op het dynamische verband tussen economische, sociale en ecologische ontwikkeling. Op basis van een onderzoek van Telos stelde hij: “De sociale ongelijkheid is niet opgelost. Het industriële verleden zit nog in de steden. De middelgrote steden zonder hoger onderwijs hebben een economisch en sociaal probleem. We zullen de sociale agenda terug op de ontwikkelagenda moeten zetten.” *New economy*, wat biedt die lager opgeleiden aan werk? En duurzaamheid is geregionaliseerd, door de steden afgewenteld. Als het gaat om het naar binnen trekken van publieke waarde in plannen is New York het voorbeeld. “Mensen accepteren het niet dat men zomaar in zijn achtertuin begint te wroeten. Dat moet hier ook de basishouding worden.” In die zin is in Nederland volgens Mommaas sprake van een “valse tegenstelling tussen overheid en maatschappelijke betrokkenheid”. Discussieleider **Nicole Maarsen** (voorheen Maarsen Groep) vroeg zich echter af wie die tegenstelling dan oproept, ze herkende die niet. Laglas viel haar bij: ze was niet pessimistisch over het realiseren van publieke waarde, met en voor bewoners.

Scherpe keuzes

“Zakelijk met ziel”, “scherpe keuzes maken”, valt te lezen in het Jaarplan 2015 van Ymere, hield Maarsen bestuursvoorzitter Laglas voor. Wat voor scherpe keuzes zijn dat? “Ondanks de druk op de markt willen wij bij het verbeteren van de stad inclusief blijven”, voelde Laglas het pijnpunt aan dat de sociale huisvesting verdrongen dreigt te raken. Hoe? Door gebruik te maken van industriële productie en van het vakmanschap om slimme plattegronden te maken die de dure ruimte optimaal benutten. Want het moet goedkoper, dat is de realiteit. Sociale huur in de Jordaan moet blijven, onderschreef Laglas: “Maar misschien mag het meer gemengd.”



Annius Hoornstra

Want als gezegd, de stad groeit. Fors zelfs, zoals Utrecht en Amsterdam. Hiernaar gevraagd door middagvoorzitter Antoinette van Heijningen (Urbancore) uitte, adjunct-directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, zijn zorgen: “15 à 20 procent meer inwoners en 30 procent meer toeristen. Dat is nogal wat. Kunnen we nog iets anders doen dan dit faciliteren? We zien de verdringing van de onderkant van de woningmarkt gewoon gebeuren. Waarom mag de brug over het IJ er niet komen? Anders trekken de hogere inkomens ook naar Noord.” Londen is wat dit betreft het schrikbeeld, vulde Van Heijningen aan: “De stad voor de happy few, waar de huishoudster twee uur met het openbaar vervoer onderweg is naar haar werkadres.”

Wat het onderwerp nieuwe financieringsmodellen betreft, moeten we beseffen dat zelfs in de Verenigde Staten niet overal een verdienmodel aan te hangen valt. Inspirerend is het Highline-park van New York dat als burgerinitiatief startte en door beleggers werd opgepikt. Voor het adaptatieproject in Lower East Side gold dat in ieder geval niet, erkende Bouw. Hij wees op een ontwikkeling in de VS dat steden die niet of onvoldoende aan adaptatie doen straks hogere rentes op hun leningen gaan betalen. “Het gevaar bestaat dat rijk en arm uitgesorteerd worden.” Oostmeijer merkte op: “Aan de banken heb ik nooit wat gehad. Op een cruciaal moment ben ik eens geholpen door een rijke vriendin.” Crowdfunding en “rijke families die met hun geld ergens heen moeten” bieden hem meer perspectief. Maarsen ontwaarde zelfs “een *wall of money* die de dialoog wil aangaan”. Met goede, creatieve plannen wel te verstaan.

Organisatie: Watertorenberaad

Datum en plaats: 15 april 2015, Utrecht