

Ik zie ik zie, wat jij niet ziet!

Industrieel erfgoed als drager van de gebiedsontwikkeling van Brownfields?!



Valeska van Straalen
MCD- Master City Developer
Augustus 2006

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoek "ik zie ik zie wat jij niet ziet, cultureel industrieel erfgoed als drager van gebiedsontwikkeling?!".

Dit onderzoek vormt de afronding van de opleiding Master City Developer (MCD) aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Deze postinitiële masteropleiding richt zich op stedelijke gebiedsontwikkeling vanuit een integrale benadering.

Februari 2006: 2 jaar MCD, waarvan 1,5 jaar in college vorm en groepsgewijs werkend aan Waterfiets, nu het laatste stuk individueel, op naar de eerste presentatie van het voorstel.

Maart 2006: Probleemstelling helder, literatuur lezen, theoretisch kader krijgt vorm, wekelijkse colleges worden gemist. Er staan nog een paar etentjes met de watermannen en vrouwen op de agenda.

April 2006: Theoretisch kader rond, aanpak cases rond, schrijven met die handel!!!!
Interviews.

Mei 2006: Analyse van de interviews en nog meer literatuur. Hoe ga ik dit in goede banen leiden? 2 prachtige weken wat het weer betreft, maar 25 graden en een zonnetje is geen ideaal scriptie weer. Wat dat betreft is het net als tijdens een tentamenperiode op de universiteit. Nog steeds enthousiast maar een 50 jaar oude vloer van onze aangekochte bouwval ontdoen van lijmresten en vuil, lijkt aantrekkelijker dan studeren. Toch doorgaan en die vloer doen in de pauze!

Juni 2006: Presentaties van de vorderingen. Nog een hoop te doen maar het einde en daarmee de inlever datum komt met rasse schreden dichterbij.

Juli 2006: Een hitte golf en helemaal zomer. De computer en de specie bak met koud water in de tuin worden afgewisseld. Dit alles om het hoofd koel te houden voor de afronding en aanscherping van de conclusies.

Augustus 2006: Puntjes op de i, lay-out en dan is het zo ver. Afwachten en verdediging voorbereiden. Zou het dan toch echt afgelopen zijn????

Bovenstaande omvat lang niet alles, dat mag duidelijk zijn. Een studie volgen, een scriptie schrijven doe je niet alleen. Allereerst is daar mijn werkgever: het PMB Amsterdam, die mij de mogelijkheid heeft geboden deze studie te volgen.

Mijn scriptie begeleider Marco van Hoek die vaak bereid was op mij te bezoeken op de PMB plaza (lekker koel), de geïnterviewden: Gerrit Jolink, Byrill Willemse en Ernst-Jan Molenkamp en de editors Anne Dullemond, Cees Bol (tevens klusser) en Muriël Hendrikse die mij voorzien hebben van hulp, meelesen, informatie en inspiratie. Allen hartelijk bedankt.

Marlous, Ursula, Marjolein, Natasja, Anja, Dorine, Jan en Jeannette die de verhalen en soms het gezucht en gesteun hebben aangehoord, en mij thuis hebben bijgestaan met het klussen aan onze bouwval, waardoor er voor mij studeertijd vrij kwam.

Ontzettend bedankt. De klusborrel komt eraan, beloofd! Ik wil afsluiten met Herman. Dank je wel voor je ondersteuning en hoewel soms op de proef gesteld, je begrip. Studie af, rug en knieën in orde, een prachtig huis in wording. We gaan samen een heerlijke tijd tegemoet met veel ruimte voor veel leuke dingen!

Valeska van Straalen, Utrecht 2006

Samenvatting

Brownfields zijn gebieden waar in vroegere tijden verschillende industriële activiteiten zijn ontwikkeld die inmiddels sterk verouderd, veranderd of zelfs in onbruik zijn geraakt. Voorbeelden zijn o.a. scheepswerven, haventerreinen, gasfabrieken en spoorwegemplacements.

Door veranderende behoeften van de huidige generatie en de opkomst van de kenniseconomie, zijn deze bedrijventerrein na een lange periode van bloei, vaak ernstig in verval geraakt. In de kenniseconomie zijn nieuwe locatiefactoren zoals aantrekkelijkheid, kennis (world-wide, netwerken/contacten en beschikbaar), de ICT-technologie en de snelheid van verspreiding van kennis, bepalend. Brownfields zijn oude industriegebieden en kunnen (nog) niet inspelen op deze factoren. Achteruitgang is onvermijdelijk.

Waarom dan volop aandacht voor de ontwikkeling van Brownfields?

Hierbij speelt de strategische ligging van deze gebieden een belangrijke rol. Lagen Brownfields destijds aan de randen van de steden. Nu maken deze gebieden door steeds verdere uitbreiding en ruimtelijke groei van de steden, deel uit van het stedelijk weefsel. Door de ligging aan uitvalswegen, water of spoor, is de bereikbaarheid van Brownfields over het algemeen zeer goed. De ruimtelijke druk om deze gebieden te herontwikkelen is daarmee sterk toegenomen. De strategische ligging in het stedelijk weefsel is niet de enige verklaring voor de aandacht voor deze gebieden. Brownfields worden gekenmerkt door leegstaande gebouwen, oude havenloodsen, pakhuizen, gashouders en fabrieken. Achter de verwaarloosde gronden en gebouwen schuilt een grote economische, maatschappelijke en culturele potentie. Het inzicht dat dit cultureel industrieel erfgoed een tweede kans verdient, staat hoog op de agenda bij de ontwikkeling van deze gebieden. Hierbij speelt de gedachte door een nieuwe betekenis te geven aan het cultureel industrieel erfgoed, dit erfgoed doelbewust kan worden ingezet om de Brownfields en hun omgeving aantrekkelijker te maken.

De veronderstelling in dit onderzoek is ,dat wanneer deze gebieden en de gebouwen nog verder afglijden, ze een negatief effect generen op hun omgeving. Dit heeft mij gebracht tot de vraagstelling in hoeverre de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed een spin-off kan betekenen, niet alleen voor de ontwikkeling van de Brownfield zelf maar ook voor de omliggende gebieden.

Centraal in het onderzoek staat de zoektocht naar de kritische factoren in het (plan)proces die bepalend zijn voor het bereiken van een spin-off.

Gebiedsontwikkeling komt tot stand via een integrale afweging tussen ruimtelijke- en functionele kwaliteit (in dit onderzoek omschreven als marktkwaliteit) en de middelen. Alleen een goed ruimtelijk plan volstaat niet. De drie elementen hebben een relatie met elkaar. Met de ruimtelijke kwaliteit wordt een ambitie neergezet en of deze daadwerkelijk gerealiseerd kan worden hangt af van de beschikbare middelen maar ook van de marktpotentie. Tussen de drie elementen kan spanning ontstaan. Door het ontbreken van de middelen komt bijstellen van de ambitie vaak voor. Een mindere ruimtelijke kwaliteit is daarvan het gevolg. Om de vraag te kunnen beantwoorden in hoeverre gebouw- en gebiedsontwikkeling elkaar versterken is binnen de driehoek ruimtelijke- marktkwaliteit en middelen gezocht naar variabelen

ook wel katalysatoren genoemd, die de versnelling (of vertraging) van het ontwikkelingsproces kunnen geven.

Allereerst wordt onderscheid gemaakt in de verschillende planfasen namelijk de initiatief-, planvorming-, realisatie- en beheerfase. Vervolgens wordt gedefinieerd dat binnen deze fasen de context, de inhoud, middelen, de actoren en het proces, de factoren zijn die een rol spelen bij de vraag of de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed een spin-off kan zijn bij de ontwikkeling van Brownfields en hun omgeving. Aan de hand van literatuuronderzoek, interviews en 3 cases (het Westergasfabriekterrein, het Polderweggebied, beiden in Amsterdam, en het Cereolterrein te Utrecht), is er geanalyseerd welke factoren, in welke fase een doorslaggevende rol hebben.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de initiatieffase belangrijke keuzes met betrekking tot de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling, worden bepaald. Of de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed voor een spin-off kan zorgen, wordt mede hierdoor bepaald. Wie de actoren zijn, heeft geen versnellend effect op de ontwikkeling van het gebied of zijn omgeving. Gemeente en/of ontwikkelaar als initiatiefnemer, het maakt niet uit. Ook het proces is niet leidend in deze fase. Partijen weten elkaar uitstekend te vinden en spreken ambitieuze ambities naar elkaar uit. In deze fase genereren de middelen geen versnelling maar zijn ook niet remmend althans nu nog niet.

De inhoud wordt daarmee een zwaarwegende factor of de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed een spin-off kan betekenen voor het gebied en z'n omgeving. Uit de cases blijkt dat de keus of de ontwikkeling thematisch dan wel programmatisch wordt ingezet, een wereld van verschil maakt.

Een programmatische aansturing blijkt in twee van de onderzochte cases wel een ontwikkeling van het gebied zelf in gang te zetten. Er wordt een programma dat als het ware 'toevallig' past in het cultureel industrieel erfgoed ontwikkeld. Echter een spin-off voor het gebied en z'n omgeving vraagt om meer.

Bij de keuze voor thematisch aansturen van de ontwikkeling wordt er beter gebruik gemaakt van de sterke eigenschappen die Brownfields te bieden hebben namelijk industriële geschiedenis en identiteit. Door dit te combineren met functiemenging wordt de aanwezige potentiële markt- en ruimtelijke kwaliteit volledig benut.

Thematische verankering, de juiste functionele invulling en een goede communicatiestrategie vormen in de initiatieffase de katalysatoren waardoor er een versnelling op gang gebracht wordt voor zowel het gebied als de omgeving.

Uit dit onderzoek blijkt ook dat deze thematische verankering en de juiste functionele invulling makkelijker gezegd dan gerealiseerd is. Op het gebied van kennis van exploitatie van cultureel industrieel erfgoed, valt nog veel te winnen. Het vraagt bij gemeente en ontwikkelaars kennis van een markt die relatief onbekend is.

Investerings-, marges en rendementen moeten op een andere wijze worden gezien. Het huwelijk tussen economie en cultuur blijkt niet eenvoudig.

In de realisatiefase neemt het gewicht van de factor middelen sterk toe. In alle onderzochte cases vallen de kosten van de sanering hoger uit. De vervuiling is erger, zit dieper of op lastig te saneren plaatsen, zoals onder het te ontwikkelen cultureel industrieel erfgoed. Plannen vertragen, veranderen of worden zelfs niet uitgevoerd. De hoge kosten zijn een belemmerende factor met betrekking tot de spin-off van het gebied en zijn omgeving.

Hoewel een aantal sleutelfiguren bij aanvang van de gesprekken aangeeft dat er in 'hun' project geen sprake was van een spin-off blijken er ook andere vormen van een spin-off mogelijk zijn die zeker de moeite waard zijn om te benoemen. De ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed wordt door de betrokkenen ervaren als een complexiteit in de bouw en het planproces. Echter meedoen als partij kan voor de partij zelf een spin-off betekenen in de vorm van kennisontwikkeling, een vorm van promotie of om binnen een gemeente een voet aan de grond te krijgen. Deze vorm van het bereiken van een spin-off is zeer nuttig gezien het aantal Brownfields dat Nederland kent, die nog op ontwikkeling wachten!

Eén van de belangrijkste aanbevelingen die ik hier wil aanstippen is het gevaar in de relatie tussen cultureel industrieel erfgoed en de creatieve industrie. Het fenomeen creatieve industrie komt in deze scriptie minder aan de orde.

Nederland blijkt hoog te scoren op de Creativity Index. Er is een grote voedingsbodem voor de creatieve klasse die de basis moet leggen met de toekomstige groei en bloei van de steden. Het cultureel industrieel erfgoed kan hierbij een grote rol spelen. Echter er ligt ook een grote valkuil. Het willen zijn van een creatieve stad, is bij veel gemeenten een streven. Diverse stadsbestuurders willen investeren in creatieve en culturele voorzieningen en proberen de creatieve klasse aan de gemeente te binden. Op zich is daar niets op tegen, behalve als een stad (of regio) iets wil zijn wat niet de sterkste kant is. Als elk plangebied z'n eigen culturele element krijgt, is dat misschien wat te veel van het goede. Een goede inventarisatie van bijvoorbeeld het verzorgingsgebied, het klantenpotentieel en de schaal (dus een toets tussen potentie en ambitie) is zeer belangrijk.

De saneringsopgave van Brownfields niet onderschat mag worden. Niet qua kosten maar ook niet qua invloed op het ontwikkelproces. Fundamenteel zou moeten worden nagedacht hoe ontwerpen (van openbare ruimte en gebouwen) en saneren hand in hand kunnen gaan. Creatief sanering en ontwerpen zou in de initiatieffase samen met de inhoud van het plan, verankerd moeten worden. Dit vraagt om organiserend vermogen. Helderheid tussen actoren (gemeenten, ontwikkelaars maar ook omwonenden en overige betrokkenen) over de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, is hierin de eerste stap.

Bij organiserend vermogen wordt ook gewezen op de aspecten leiderschap, visie en strategie. Het ontwikkelen van cultureel industrieel erfgoed en Brownfields vraagt om creatief leiderschap en is een zoektocht in onbekende markten, netwerken en constructies. Wie (in persoon of organisatie) dit op zich neemt moet zich dit goed realiseren en daar ook de kwaliteiten voor in huis hebben.

Inhoudopgave

Voorwoord	1
Samenvatting.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Achtergrond onderzoek	7
1.2 Onderzoeksdoelstelling en hypothese	7
1.3 Probleemstelling	8
1.4 Methode.....	8
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader.....	11
2.1 Brownfields	11
2.2. Waarom Brownfields als gebied interessant?	13
2.3 Brownfields en cultureel industrieel erfgoed	13
2.4 Brownfields- industrieel erfgoed- vliegwiel	15
2.4.1 Planproces.....	16
2.4.2 Factoren.....	18
Hoofdstuk 3 Praktijkonderzoek.....	20
3.1 Cases studies	20
3.2 Structuur praktijkonderzoek.....	20
3.2.1 Planproces en factoren	20
3.3 Case 1: Cultuurpark Westergasfabriek, Amsterdam.....	22
3.3.1 Het project	22
3.3.2 Het planproces	27
3.3.3 De spin-off	33
3.4 Case 2: Het Polderweggebied, Amsterdam	34
3.4.1 Het project	34
3.4.2 Het Planproces	37
3.4.3 De spin-off	40
3.5 Case 3: SOL Utrecht	41
3.5.1 Het project	41
3.5.2 Het Planproces	45
3.5.3 De spin-off	47
Hoofdstuk 4 Kritische factoren.....	49
4.1 Inleiding	49
4.2 Analyse factoren.....	49
4.3 Vliegwiel: 3x kwaliteit in balans	54
Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen	58
5.1 Onderzoeksdoelstelling	58
5.2 Het ontstaan en transformatieproces van Brownfields	58
5.3 Spin-off factoren	59
5.3.1 Ja!	62
5.4 Aanbevelingen.....	62
Bijlage 1 Bronnenlijst	65
Bijlage 2 Gespreksverslag.....	67
Bijlage 3 Gespreksverslag.....	72
Bijlage 4 Gespreksverslag.....	75
Bijlage 5 Gespreksverslag.....	78
Bijlage 6 BM, Ed van Thijn	80



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 *Achtergrond onderzoek*

Veel steden hebben te maken met Brownfields: gebieden waar in vroeger tijden verschillende industriële activiteiten zijn ontwikkeld die inmiddels sterk verouderd, veranderd of zelfs in onbruik zijn geraakt.

Het betreft hier bedrijfstakken zoals textiel, mijnbouw, metaal, tabak, verf en grafische industrieën. Andere voorbeelden zijn scheepswerven, haventerreinen, gasfabriekterreinen en spoorwegemplacementen.

Na een periode van bloei zijn de bedrijven verouderd of verdreven, de behoefte van de huidige generatie veranderd en is voor veel van deze bedrijfstakken een periode van verval ingetreden.

Doordat in de tijd dat de industriële activiteiten zich ontwikkelende in de steden en de milieuconsequenties wat minder hoog op de agenda stonden, zijn veel Brownfieldlocaties ernstig vervuild. Lagen deze terreinen destijds aan de randen van de steden, nu maken deze gebieden door steeds verdere uitbreiding en ruimtelijke groei inmiddels deel uit van de stedelijke omgeving. De ruimtelijke druk om deze gebieden te herontwikkelen is daarmee sterk toegenomen.

Voor veel steden betekent het herbestemmen en hergebruiken van deze braakliggende of niet meer in gebruik zijnde industrieterreinen een grote opgave. Sinds eind jaren '70 is men in Nederland begonnen met het structureel aanpakken van de Brownfields. Hierbij heeft men zich niet alleen laten leiden door de bedreigingen die van deze gebieden uitgaan (zoals de bodemproblematiek), maar door de kansen die deze locaties bieden.

Naast de strategische ligging van deze gebieden, worden de locaties ook gekenmerkt door leegstaande gebouwen zoals oude havenloodsen, pakhuizen, gashouders, zuiveringshuizen en fabrieken. Het inzicht dat dit industrieel erfgoed een tweede leven verdient staat steeds hoger op de agenda bij de ontwikkeling van deze gebieden.

Bij de wens om het industrieel erfgoed een nieuwe betekenis te geven, speelt het idee dat de ontwikkeling van dit erfgoed doelbewust kan worden ingezet om de Brownfields en hun omliggende omgeving aantrekkelijker te maken.

1.2 *Onderzoeksdoelstelling en hypothese*

De ontwikkeling van Brownfield locaties krijgt volop de aandacht (van zowel gemeenten als ontwikkelaars). Niet alleen door de strategische ligging van de gebieden. Achter de verwaarloosde gronden en gebouwen schuilt een grote economische, maatschappelijke en culturele potentie. De veronderstelling is dat wanneer deze gebieden (nog) verder afglijden, ze een negatief effect generen op hun omgeving.

Deze veronderstelling brengt mij tot de volgende hypothese, die ik via de probleemstelling en de daaraan gekoppelde onderzoeksvragen zal proberen te bevestigen.

De ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed (op Brownfield-locaties) kan een spin-off betekenen, niet alleen voor de ontwikkeling van de Brownfield zelf, maar ook voor de omliggende gebieden.

De onderzoeksdoelstelling van deze scriptie is te zoeken naar de kritische factoren in het proces, die het vliegwieleffect doen ontstaan, versnellen of juist vertragen en te onderzoeken of de ontwikkeling van industrieel erfgoed daarmee doelbewust kan worden ingezet bij de ontwikkeling van Brownfields.

1.3 Probleemstelling

De beschreven achtergrond en onderzoeksdoelstelling heeft zich vertaald in de volgende probleemstelling en deelvragen.

In hoeverre is de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed de spin-off bij de ontwikkeling van brownfield locaties en hun omgeving?

Door middel van de volgende vragen wordt in het onderzoek gezocht naar beantwoording van de probleemstelling.

1. Hoe zijn Brownfields ontstaan?
2. Hoe verloopt het transformatie proces van Brownfields?
3. Welke kritische factoren in het proces zijn bepalend voor het bereiken van een spin-off?

1.4 Methode

Het onderzoek bestaat uit 4 delen waarvan deze inleiding met een beschrijving van de achtergrond, probleemstelling en deelvragen het eerste deel is. Het tweede deel is het theoretisch kader op basis van literatuur. Daarin ga ik op zoek naar theorie over stedelijke gebiedsontwikkeling in het algemeen en Brownfields in het bijzonder. In dit deel vorm ik mijn theorie waarom Brownfields als gebieden zo interessant zijn, en waarom cultureel erfgoed (in relatie tot de ontwikkeling van Brownfields en hun omgeving) daarbij zo van belang is.

Omdat ik op zoek ga naar de kritische factoren in het proces die bepalend zijn geweest voor het al dan niet bereiken van een spin-off, besteed ik in het theoretisch kader ook aandacht aan het definiëren van het planproces.

Het derde deel van dit onderzoek bestaat uit een casestudie. In dit deel zijn resultaten van een drietal cases uiteengezet. De structuur van de analyse en beschrijving per case is als volgt:



Inleiding:

- een beschrijving van het plan (doelstellingen, programma e.d.)
- beschrijving relatie tussen plan en cultureel industrieel erfgoed en gebiedsontwikkeling.

Deze informatie is voornamelijk gebaseerd op plandocumenten zoals nota van uitgangspunten, het Stedenbouwkundige Programma van Eisen en Stedenbouwkundig plan en overige beschikbare informatie.

Proces

- beschrijving proces
- beschrijving van de factoren die in het proces hebben een rol gespeeld bij het al dan niet bereiken van een spin-off.

Deze informatie is afkomstig uit interviews met betrokken en sleutelfiguren.

In hoofdstuk 2 volgt een uitgebreidere toelichting op deze werkwijze. Een definitie van een aantal begrippen zoals “proces” en “factoren” maakt ook deel uit van deze toelichting.

Wanneer elk van de drie cases op deze manier bestudeerd zijn, volgt hieruit de analyse waaruit zal blijken welke factoren een rol hebben gespeeld bij het al dan niet bereiken van een spin-off.

In deel 4 worden de conclusies getrokken en aan de hand van beantwoording van de deelvragen antwoord gegeven op probleemstelling. Tevens zal er in deel 4 een aantal aanbevelingen worden gedaan.

Schematisch ziet de structuur van de scriptie er als volgt uit:



Structuur scriptie

DEEL 1
Introductie

Hoofdstuk 1
Inleiding

DEEL 2
Theoretisch kader

Hoofdstuk 2
theorie stedelijke levenscyclus
Brownfields en cultuurindustriële erfgoed
interactieve gebiedsontwikkeling en proces

DEEL 3
Cases

Hoofdstuk 3
casestudies

Hoofdstuk 4
analyse kritische
procesfactoren

DEEL 4
Conclusies

Hoofdstuk 5
conclusies/
aanbevelingen



Hoofdstuk 2 Theoretisch kader

2.1 Brownfields

'Urban Brownfields' zijn in de Nederlandse context gebieden in steden waar in vroegere tijden verschillende industriële activiteiten zijn ontwikkeld. De omvang van dergelijke gebieden in Nederland is in vergelijking met 'urban Brownfields' in andere landen zoals de Verenigde Staten of België gering. De problematiek op en rond deze gebieden daarentegen, is er niet minder om.

Het gaat om in onbruik geraakte bedrijventerreinen met sterk verouderde of veranderende industrietakken. Zonder volledig te willen zijn kan hierbij gedacht worden aan mijnbouw, metaal, scheepswerven, haventerrein en gasfabriekterreinen. Na lange perioden van bloei zijn de bedrijven en de infrastructuur verouderd en de behoeften van de huidige generatie veranderd. Wat rest is verval.



Een belangrijk kenmerk van Brownfields, is de vaak geringe milieukwaliteiten van deze gebieden. In de tijd dat de industriële activiteiten zich in stedelijke gebieden ontwikkelden, stonden de milieuconsequenties niet of nauwelijks op de agenda. Bodemverontreiniging is dan ook eerder regel dan uitzondering. Het betreft niet alleen lokale of punt verontreiniging, maar ook grootschalige diffuse (en mobiele) verontreiniging.

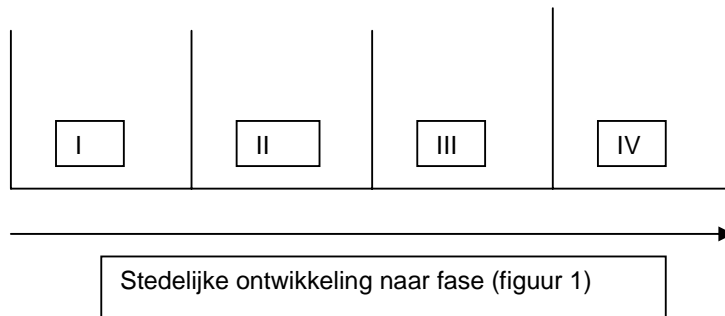
Het ontstaan van Brownfields is te verklaren aan de hand van de theorie van L. van den Berg met betrekking tot de dynamiek van steden en regio's en het stedelijk systeem.

Steden kunnen beschouwd worden als belangrijke groeipolen. Zij zijn de motor van de regionale ontwikkeling. De dynamiek van steden wordt o.a. bepaald door het ruimtelijk gedrag van de drie belangrijkste stedelijke actoren te weten burgers, overheid en bedrijven. Het gedrag van deze actoren wordt op hun beurt weer bepaald door ontwikkelingen op het gebied van technologie, demografie, politiek en sociale waarden. Belangrijke vraag bij het nader bekijken van de dynamiek van steden is de vraag wat drijft ze; En hiermee bedoel ik bovengenoemde de actoren.

Het ruimtelijk gedrag van bevolking wordt o.a. bepaald door het streven naar welzijn, het streven naar een kwalitatieve woonomgeving, aanwezigheid van voorzieningen,

bereikbaarheid en beschikbaarheid van werkgelegenheid. Bij het ruimtelijk gedrag van bedrijven spelen andere factoren een rol. De vestigingsfactoren zoals het input potentieel (grondstoffen, materiaal, kapitale goederen, netwerken e.d), de potentie van de locatie (beschikbaarheid van grond, grondprijzen lokale wetgeving/afspraken), de markt (aanwezigheid van klanten) en de arbeidsmarkt zijn hier doorslaggevend.

De ontwikkeling van steden (vanaf circa 1850) kan worden opgedeeld in een viertal fases (figuur 1):



- I = Industrialisatiefase (gekenmerkt door grote concentraties in de binnensteden)
- II = Opkomst van service en transportmogelijkheden (gekenmerkt door ruimtelijke deconcentratie)
- III = Toenemende aandacht voor waardering woonomgeving (gekenmerkt door een nog verdere deconcentratie)
- IV = Opkomst van de kenniseconomie

De ontwikkeling van gebieden zoals Brownfields staat dus niet alleen onder invloed van demografische ontwikkelingen en veranderende sociale voorkeuren en normen. De verandering van op grootschalige industrie gerichte gebieden naar een kenniseconomie is voor het ontstaan van Brownfields doorslaggevend. De nieuwe bestemming voor het in onbruik geraakte cultureel industrieel erfgoed kan worden opgevat als de weerspiegeling van de fundamentele verandering die steden ondergaan. De fabrieken, spoorwegemplacementen en havens werden aangelegd aan de randen van wat destijds de stad was. Deze locaties waren altijd strategisch gelegen: niet te ver van het stadscentrum, aan uitvalswegen, water of spoor gelegen. In de tweede helft van de twintigste eeuw kwam de omslag naar de post industriële stad. De binding met de industriële basis en de relatie tussen de historische stad en de industriële activiteiten werden minder hecht. Het grootschalige transport verdwijnt uit het stedelijk beeld. De scheepsbouw, mijnbouw en textiel verhuizen naar lage lonen landen en gasfabrieken werden overbodig. In plaats daarvan kwamen er functies en activiteiten die minder plaatsgebonden zijn en zijn steden verweven in minder tastbare virtuele structuren. De kenniseconomie was in opkomst.

In de kenniseconomie zijn nieuwe locatie factoren zoals aantrekkelijkheid en toegankelijkheid, kennis (world-wide en via netwerken/contacten beschikbaar), de ict-technologie en snelheid van verspreiding van kennis bepalend. De Brownfields zijn oude industriële gebieden en kunnen (nog) niet inspelen op deze factoren waardoor achteruitgang onvermijdelijk is.



2.2. Waarom Brownfields als gebied interessant?

Uit bovenstaande blijkt dat Brownfields de ontwikkeling naar de kenniseconomie veelal niet hebben kunnen maken. Wat maakt deze gebieden dan toch zo interessant?

Uit figuur 1 (paragraaf 1.1) blijkt dat de stedelijke dynamiek leidt tot een omslag van geconcentreerde gebieden naar een steeds grotere deconcentratie en daarmee naar grotere functionele regio's. Dit vraagt om ruimte.

Deze functionele regio's zijn belangrijke economische en ruimtelijke eenheden. Door de economische globalisatie (ruimtelijke expansie, toename van footloose bedrijven, grotere eisen t.a.v. de kostenefficiëntie) maar ook de Europese integratie (een toename van vrije beweging van producten, goederen en mensen) is de competitie tussen stedelijke regio's sterk toegenomen. Om als stad, regio of gebied succesvol te zijn (en te blijven) onderscheiden L van den Berg, P.Pol en W van Winde in hun artikel *European Cities in the Knowledge Economy* 7 funderingen:

1. Kennis basis (aanwezigheid van universiteiten, onderzoeksinstituten)
2. Economische basis (diversiteit en dienstverlening)
3. Kwaliteit van de leefomgeving en huisvesting
4. Toegankelijkheid (infrastructuur waaronder ook digitaal en elektronisch)
5. Stedelijke diversiteit
6. Stedelijke schaal (omvang en massa)
7. Sociale balans

Hoewel het ontwikkelen van nieuw, nog onontgonnen grond aan de rand van het stedelijk gebied misschien aantrekkelijker lijkt, dan herstructurering van bestaand binnenstedelijk gebied, biedt de ontwikkeling van Brownfields veel mogelijkheden voor de hierboven genoemde funderingen om als stad/gebied succesvol te zijn en te blijven. Brownfields zijn door hun ligging in of aan de rand van de binnensteden zeer strategisch gelegen. Mogelijke opbrengsten kunnen hierdoor sterk oplopen.

Daarbij leidt de ontwikkeling van deze gebieden tot (verdere) intensivering van het stedelijk gebied, wat bijdraagt aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en een bijdrage levert aan een verkleining van het ruimtebeslag op de stad. Door de ligging en de aanwezige infrastructuur (hoewel verouderd) biedt het goede perspectieven in het licht van de bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Het uitblijven van vernieuwing van deze gebieden heeft effect, niet alleen in het gebied zelf maar ook in de directie omgeving. Negatieve sociale en economische verschijnselen die leiden tot verder fysiek verval, verslechtering van het verblijfsklimaat en criminaliteit. Uiteindelijk kan er een negatieve spiraal ontstaan van elkaar versterkende processen.

Hoewel de oppervlakten van deze industriële gebieden relatief beperkt zijn, kan er door hun ligging een grote negatieve spin-off ontstaan waarmee de vitaliteit van een gebied (en zijn omgeving) als geheel wordt aangetast.

2.3 Brownfields en cultureel industrieel erfgoed

Steden worden continu aangepast. Zoals eerder is opgemerkt worden, door schaarste, in onbruik geraakte ruimtes hergebruikt. Een onderdeel van deze

herstructurering, is het hergebruik van cultureel industrieel erfgoed (dat uiteenloopt van monumentale gebouwen tot voormalige haven- en industrieterreinen). Voormalige havens zijn karakteristieke onderdelen van het stadslandschap en ze behoren tot de grootschalige infrastructuur. Op (voormalige) industrieterreinen staan dikwijls karakteristieke gebouwen die een boodschap uit het verleden vertellen. Deze gebieden en gebouwen zijn bij uitstek geschikt om zo te worden ontwikkeld dat de continuïteit van de geschiedenis wordt verbonden met het streven naar herkenbare milieus die een eigen identiteit uitstralen (UVA, 2006). Het gaat hier dan niet om het cultureel erfgoed te beschermen tegen veranderingen. Het gaat om het vernieuwen van de stad waarin "het oude" een plaats krijgt. De historische stad is niet de eindtoestand maar een dynamisch geheel.

Wanneer gesproken wordt over identiteit schuilt daar overigens het gevaar dat er één identiteit gecreëerd wordt (Kramer 2005). De beleving van identiteit van een gebied of gebouw is afhankelijk van de persoon die waarneemt. Voor de één zal identiteit voornamelijk worden bepaald door zijn eigen geschiedenis en leefwijze en zijn relatie met de plek of het gebouw. Voor de ander wordt de identiteit bepaald door het gebruik en beleving ervan. De (persoonlijke) geschiedenis speelt hierbij geen rol. Dit betekent dat gebieden en gebouwen meerdere identiteiten kunnen hebben, die naast elkaar en door elkaar heen kunnen bestaan.

In het onderzoek 'de identiteit van een plek, een studie naar de rol van identiteit bij integrale gebiedsontwikkeling' (A. Kramer, augustus 2005) wordt aangegeven dat er drie aspecten zijn, die de identiteit van een plek bepalen.

Te weten:

- ruimtelijke/fysieke identiteit (de omgeving verandert en daarmee de aanhechtingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe betekenissen)
- functioneel/economische identiteit (betekenissen die aan de plek worden toegekend veranderen voortdurend)
- sociaal/culturele identiteit (de wijze waarop de plek wordt gebruikt).

Gebouwen kunnen ook worden gezien als dragers van boodschappen (OTB, 1994). Echter niet alleen als verbinding tussen de geschiedenis en het heden dan wel toekomst. Gebouwen zijn ook van organisaties de drager van de te presenteren bedrijfsidentiteit. De relatie tussen organisatie, locatie en gebouw is zeer hecht (OTB, 1994).

P. Joustra maakt in zijn MCD scriptie 'Een unieke belevenis: de rol van identiteit bij de ontwikkeling van stedelijke transformatiegebieden, augustus 2005' een onderscheid naar identiteit en imago waarbij identiteit omschreven wordt als een set aan typerende eigenschappen die samen specifiek en kenmerkend zijn voor een product. Het gaat hierbij om zowel de fysieke eigenschappen als de eigenschappen die bepaald worden door de gebruikers. Imago is het beeld dat mensen hebben van een product (P. Joustra, augustus 2005). Een identiteit heb jij altijd of kan benoemd worden, een imago daarentegen heb je alleen vanuit de markt of omgeving. Deze definiëring van de begrippen identiteit en imago zijn afkomstig uit de markgericht productontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling wordt de term ruimtelijke identiteit gebruikt. De ruimtelijke identiteit van een plaats wordt ingevuld met diverse aspecten (P. Joustra, augustus 2005):



1. Statische elementen

Deze elementen vormen de kern van de identiteit. Dit zijn vastliggende en onveranderbare elementen zoals de geografische ligging of de historie.

2. Semi-statische elementen

Deze elementen zijn te beïnvloeden, echter niet op korte termijn. Deze elementen geven aan hoe een gebied zich bindt aan haar historie en ligging. Groei, vormgeving en het vastzetten van collectieve overtuigingen spelen hierbij een rol.

3. Inkleurende elementen

Deze elementen zijn eenvoudiger te beïnvloeden. Het zijn symboliek, gedragingen en communicatie uitingen zoals logo's, markers, slogans, thema's..Deze elementen zijn daarmee ook de minst duurzame elementen van identiteit.

Brownfields worden gekenmerkt door de aanwezigheid van leegstaande gebouwen, oude pakhuizen, loodsen, gashouders, zuiveringshuizen en fabrieken. Gebouwen met een eigen identiteit en die in de omgeving vaak herkenbaarheid uitstralen. Vaak hebben generaties lang bij de fabriek gewerkt en zijn de gebouwen, hoewel misschien vaak in vervallen toestand, als het ware verbonden aan de omgeving. Het cultureel erfgoed en daarmee de historie, is de kern van de identiteit van een gebied. Ook in de twee andere aspecten van ruimtelijke identiteit van een gebied speelt cultureel erfgoed een belangrijke rol. Juist met het behoud van het cultureel industrieel erfgoed bij de ontwikkeling van Brownfields kan de collectieve overtuiging of het geheugen worden vastgezet en kan tevens een groei (namelijk ontwikkeling van een in verval geraakt gebied) worden bereikt.

Hoewel slechts interessant voor de korte termijn ontwikkeling, leent cultureel industrieel erfgoed zich uitstekend om ingezet te worden bij de ontwikkeling van bepaalde thema's tijdens de verdere ontwikkeling van Brownfields. Gedacht kan hierbij worden aan festivals, thema bijeenkomsten en de opkomst van de creatieve industrie.

2.4 Brownfields- industrieel erfgoed- vliegwiel

In voorgaande paragrafen is beschreven waarom Brownfields als gebieden interessant zijn en wat de aanwezigheid van cultureel industrieel erfgoed kan betekenen. De vraag is op welke wijze het gebied en de aanwezige gebouwen elkaar en de omgeving, in de ontwikkeling versterken. Dat wil zeggen is er sprake van een vliegwiel effect.

Gebiedsontwikkeling vindt niet plaats op een eiland (Verlaat 2005) maar zou het resultaat moeten zijn van een integrale strategie voor de toekomst. Die integraliteit betekent, dat er een goede afweging heeft plaatsgevonden tussen zowel ruimtelijke- en functionele kwaliteit en de middelen.

Voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit gaat het om een adequate verwerking van de ruimtelijke structuren van het gebied (zoals groen- en infrastructuren) en het benutten van grootschalige ruimtelijke elementen zoals waterstructuren, hoogbouwzonerings e.d. (Verlaat 2005).

Alleen een goed ruimtelijk plan volstaat niet. Daarnaast speelt de functionele kwaliteit een belangrijke rol. Functionele kwaliteit betreft niet alleen het tot uitdrukking brengen van de functionele profilering van een gebied op grond van marktinzichten,

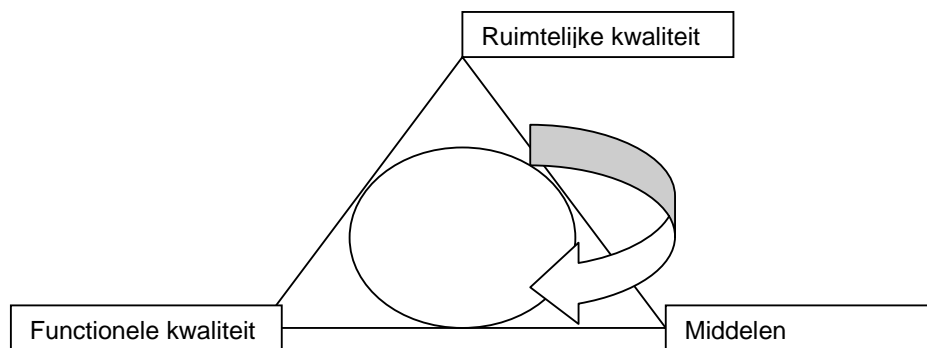


ook heeft het betrekking op sociaal-culturele aspecten zoals veiligheid, onderwijs en jeugdbeleid.

Middelen (geld, grond, inzet personele capaciteit) is het derde element dat een rol speelt bij het maken van een afweging.

In de Van Dale (Hedendaags Nederlands woordenboek) wordt het vliegwiel omschreven als een zwaar wiel dat door z'n draaiing een beweging gaande houdt. Vanuit deze gedachte kan ook de integrale benadering van de drie hoekpunten bekeken worden. Belangrijk bij de gebiedsontwikkeling is dat deze drie invalshoeken niet als een optelsom der aparte delen worden beschouwd maar dat er dwars door de 'hoeken' heen gezocht wordt naar het optimale.

De positieve elementen uit elke punt van de driehoek houden samen de beweging (de ontwikkeling) gaande. Zie figuur 2:

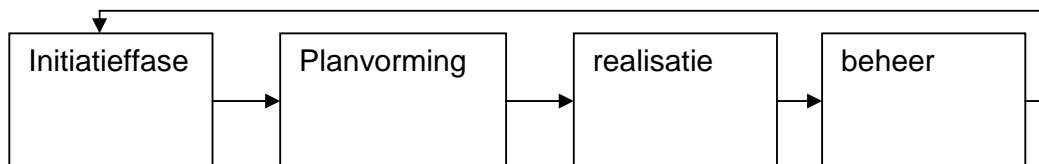


Figuur 2

Zo ook bij de ontwikkeling van cultureel erfgoed in relatie tot de ontwikkeling van Brownfields en hun directe omgeving. Wetende dat in de ontwikkeling van deze gebieden, er niet één alles bepalende factor in het planproces is, die de ontwikkeling doet draaien dan wel versnellen, wordt er in deze scriptie gezocht naar de kritische factoren in het planproces. In de volgende paragrafen worden de begrippen kritische factoren en planproces uiteengezet.

2.4.1 Planproces

In het planproces bij gebiedsontwikkeling van Brownfields kunnen meerdere fases worden onderscheiden (Verlaet 2005). De fases zijn weergegeven in het volgende figuur:



Figuur 3



Deze achtereenvolgende fases vragen om uiteenlopende vaardigheden en een verschillende inzet van betrokkenen. De initiatiefase is de fase waarin het initiatief wordt geboren om tot ontwikkeling van een bepaald gebied te komen. Dit kan een reactie zijn op problemen, maar ook om nieuwe kansen in een gebied te verzilveren. In deze fase wordt de ambitie en de toekomstige positionering van een gebied bepaald. Het verkrijgen van draagvlak is hierbij van groot belang.

Nadat de gezamenlijke ambitie is vastgesteld, volgt de planvorming. In deze fase moet een zo goed mogelijk ruimtelijk en functioneel plan worden vastgesteld dat bovendien haalbaar is in termen van de beschikbare middelen. Ook moeten betrokkenen afspraken maken over de wijze van organisatie in deze fase en de daarop volgende. In deze fase komen zeer veel aspecten van gebiedsontwikkeling bijeen. Het in goede banen leiden hiervan vraagt om een groot organiserend vermogen van de partij die de regie voert.

In de realisatiefase wordt het plan daadwerkelijk gerealiseerd door de partijen die in de vorige fase daarover afspraken maakten. In de praktijk blijkt dat dit niet slechts uitvoeren is van datgene wat eerder is bedacht. De realisatiefase kent tal van problemen die soms acuut om oplossingen vragen. Bij het saneren kan het voorkomen dat de stankoverlast (voor omwonenden) te groot wordt, en het werk wordt stilgelegd. Ook acute problemen met in zakkende damwanden of ongelukken op en rond de bouwplaats dragen bij dat management in de uitvoering veel weg heeft van crisismanagement. Dit vergt veel van het organisatorisch vermogen van betrokkenen. Kenmerkend voor deze fase is het spanningsveld tussen de eerder vastgestelde hoofdlijnen van het plan enerzijds (in bijvoorbeeld het Masterplan of het Stedenbouwkundig programma van eisen) en de noodzakelijke flexibiliteit bij de uitwerking en realisatie anderzijds.

Hoewel de beheerfase na de realisatiefase volgt, vraagt het beheersaspect bij gebiedsontwikkeling continue aandacht, dat wil zeggen gedurende het hele planproces.

Er moeten veelal creatieve oplossingen bedacht worden om het beheer van een gebied goed op peil te houden, terwijl de financiële middelen (en de politieke aandacht daarbij) nogal eens onder druk staan. Wanneer het beheer (of het nadenken over beheer) leidt tot een meer ingrijpende vernieuwing (waaronder ook ingrepen in de stedenbouwkundige structuur) is er sprake van herontwikkeling en is de cirkel rond. Door in het bovenstaande figuur de beheerfase via herontwikkeling weer aan de initiatiefase te koppelen wordt de dynamiek van het planproces helder. De hierboven beschreven fasering van het planproces is zeer goed van toepassing op de ontwikkeling van Brownfields. Het betreft allemaal gebieden waarvan zoals gezegd de oude functie om diverse redenen is verdwenen, er problemen in het gebied ontstaan, het beheer niet meer in de hand te houden is en er zich nieuwe kansen voor doen waardoor herontwikkeling en daarmee de volgende planprocescyclus over het gebied wordt uitgerold.

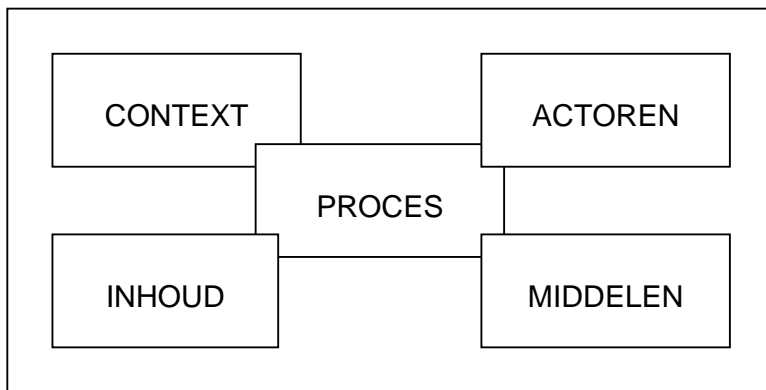
Het onderzoek naar de kritische factoren, de conflicten en het bewust inzetten van cultureel industrieel erfgoed is dan ook per fase van het planproces bekeken.

2.4.2 Factoren

In dit hoofdstuk is al een aantal keer gesproken over “de kritische factoren”. Ook deze wil ik nader definiëren. Stedelijke gebiedsontwikkeling (en daarmee de ontwikkeling van Brownfields) speelt zich af in een context die zeer bepalend is voor de wijze van ingrijpen. Het gaat hierbij niet alleen om maatschappelijke ontwikkelingen, ook sociaal-economische ontwikkelingen zijn zeer bepalend. Naast de context speelt de inhoud een belangrijke rol. De inhoud richt zich op het creëren van ruimtelijke constellaties waarbinnen verschillende functies zich goed kunnen ontwikkelen. De functies vormen daarbij een samenhangend geheel met voldoende ruimtelijke- en marktqualiteit.

De ontwikkeling van gebieden is daarmee echter niet een optelsom van verschillende elementen. De actoren (met hun verschillende belangen en rollen) oefenen invloed uit op het planproces en zijn daarmee verantwoordelijk voor de inhoudelijke invulling. Daar komt bij dat zonder het aanwenden van de juiste middelen, het gewenste resultaat nooit wordt behaald.

Gebiedsontwikkeling en de invloed van de zojuist genoemde aspecten laat zich als volgt in een schema weergeven (Verlaet, 2005)



Figuur 4

Hoewel de samenhang van deze aspecten bepalend zijn voor het verloop van het planproces, kan het zijn dat in de verschillende gedefinieerde fases van het planproces niet elk aspect even zwaar aanwezig is, of zelfs dat een van de aspecten een groter gewicht in de schaal heeft gelegd waardoor bepaalde keuzes gemaakt zijn.

Bij de analyse van de vragen welke aspecten, kritisch zijn (geweest) bij het spin-off effect van de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed bij de ontwikkeling van het gebied (en zijn omgeving), is dan ook bovenstaande figuur leidend. Bij elk project is per fase onderzocht welke aspecten, welke rol hebben gespeeld en of er aspecten zijn die in de betreffende fase, een bepalende rol hebben gehad.

Eén belangrijk aspect is nog niet aan de orde gekomen. Namelijk het organiserend vermogen in het planproces. Het organiserend vermogen is de kunde te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen. En daarop in te spelen door nieuwe ideeën te generen, nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen en die op dergelijke wijze te implementeren dat condities worden geschapen voor een goede duurzame en



toekomstige ontwikkeling (Verlaet, augustus 2005). Het organiserend vermogen houdt niet alleen het vliegwiel van de ontwikkeling draaiende maar heeft ook de mogelijkheid om activiteiten met het vermogen om spin-off effecten tot stand te brengen.

Hoofdstuk 3 Praktijkonderzoek

3.1 Cases studies

De ontwikkeling van Brownfields is geen specifiek Nederlands fenomeen. In heel Europa (in het bijzonder in Spanje, Frankrijk, Duitsland en de voormalige Oost blok landen) zijn interessante voorbeelden te vinden. Echter Nederland heeft voldoende interessante voorbeelden om mijn vraagstelling te onderzoeken. Dit heeft mij er toe doen besluiten dicht bij huis te blijven.

Gekozen is drie cases te onderzoeken. Het betreft:

- cultuurpark Westergasfabriek, te Amsterdam
- Polderweggebied, te Amsterdam
- Ontwikkeling van het Cereolterrein, te Utrecht

Zoals straks bij de beschrijving van de projecten zal blijken, verschillend de projecten in omgeving en in het stadium waarin het planproces zich bevindt.

3.2 Structuur praktijkonderzoek

In het praktijkonderzoek zijn de cases via de volgende structuur geanalyseerd.

1. Het project

Op basis van diverse plandocumenten zoals nota van uitgangspunten, stedenbouwkundige programma van eisen en stedenbouwkundig (deel)plannen, wordt er een beschrijving gegeven van elk van de projecten. Onderzocht wordt waaruit bestaat het plan, wat waren de uitgangspunten en randvoorwaarden, wat is het beoogde programma en welke rol speelt het cultureel industrieel erfgoed bij de ontwikkeling van de betreffende gebieden?

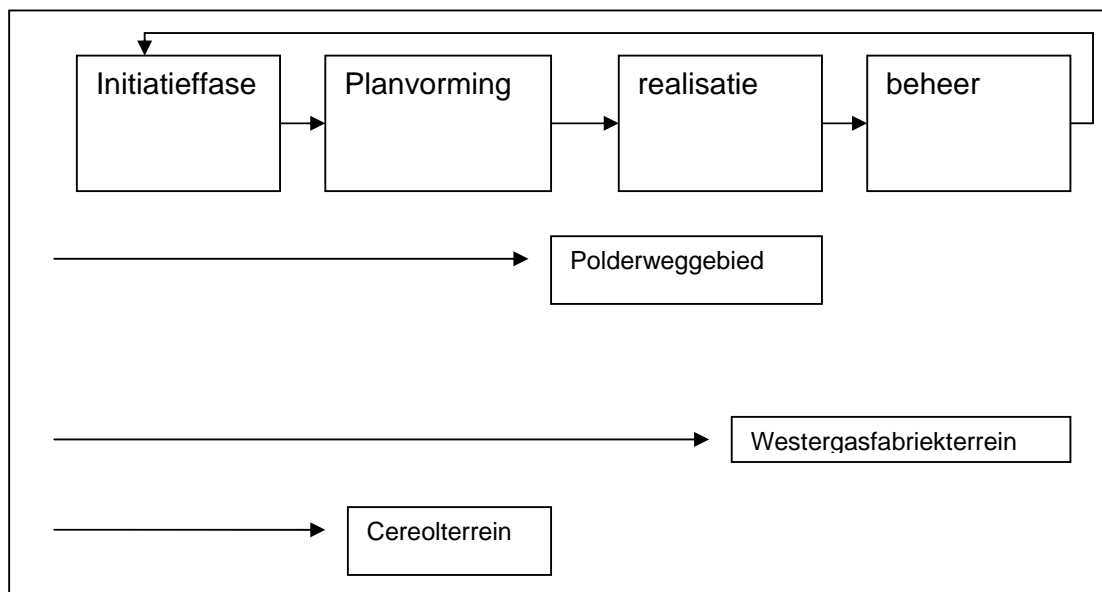
2. Het planproces

Op basis van interviews wordt in beeld gebracht :

- welke factoren in het planproces kritisch zijn, dan wel bepalend zijn voor de spin-off in het gebied en naar de omgeving;
- welke conflicten spelen aan de orde waren;
- op welke wijze de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed bewust is ingezet.

3.2.1 Planproces en factoren

Zoals in hoofdstuk 2 uiteengezet, worden bij gebiedsontwikkeling meerdere fases onderscheiden. In onderstaand figuur worden deze nogmaals weergegeven. Tevens is aangegeven in welke fases de in dit onderzoek gebruikte casestudies, zich bevinden.



Figuur 5

Bij de analyse van de vragen welke aspecten, kritisch zijn (geweest) bij de spin-off van de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed bij de ontwikkeling van het gebied (en zijn omgeving), is per fase onderzocht welke aspecten van het planproces, welke rol hebben gespeeld. Tevens is onderzocht of er aspecten zijn die in de betreffende fase, een bepalende rol hebben gehad. Het betreft de aspecten inhoud, middelen, context en actoren, die in hoofdstuk 2 uiteengezet zijn.

3.3 Case 1: Cultuurpark Westergasfabriek, Amsterdam

3.3.1 Het project

Geschiedenis

Het gemeentebestuur van Amsterdam wees in 1883 aan de westkant van de stad, net buiten de Haarlemmerpoort, een terrein aan als plaats voor de industriële productie van stadsgas.

Dit terrein was gelegen nabij water en spoor en daarmee gunstig gesitueerd voor de aanvoer van grondstoffen. De beschikbare oppervlakte (circa 14,5 ha) was groot



genoeg. Het terrein lag tevens goed geïsoleerd ten opzichte van de woonwijken.

In hetzelfde jaar begon de Britse Imperial Continental Gas Association met de bouw van de nieuwe fabriek.

Stadsdeel Westerpark, bron: De Bruine Nota

Deze fabriek, die de tweede gasfabriek in Amsterdam was, kreeg vanwege z'n ligging de naam Westergasfabriek.

De architect van de fabriek was Isaac Gosschalk. Alle gebouwen uit de periode 1883-1904 zijn door hem ontworpen, slechts enkele zijn later toegevoegd.

Gosschalk gebruikte voor zijn ontwerpen een eclectische bouwstijl, een variant op de Hollandse Renaissance (Ontwikkelingsplan voor de Westergasfabriek).

Enkele jaren na de bouw van de Westergasfabriek, besloot het gemeentebestuur van Amsterdam dat de productie van gas een overheidstaak diende te worden. Het gasbedrijf (met gebouwen en voorzieningen) werd van het Britse bedrijf overgenomen.

In het begin van de 20^e eeuw veranderde de productiewijze van gas en werden er enkele gebouwen toegevoegd. Het transformatorhuis was daar één van. Ook werd er een extra gashouder toegevoegd.

In de jaren '60 sloot de gemeente Amsterdam een contract met de Hoogovens voor de levering van gas. In verband hiermee werden het laboratoriumgebouw bij gebouwd en enkele andere panden waaronder de watertoren gesloopt. Het laboratoriumgebouw is echter nooit in gebruik genomen, vanwege de vondst van aardgas in Slochteren. Vanaf dat moment werd de Westergasfabriek eigenlijk alleen gebruikt voor gasdistributie. Nog weer later werd besloten het terrein voorlopig te

bestemmen als vestiging voor het Gemeentelijk Energiebedrijf. Het terrein en de gebouwen bleven in eigendom van de overheid.

Vanaf de jaren '70 werd er door het stadsbestuur gediscussieerd over de toekomstige bestemming van het terrein. Erkend werd dat de Westergasfabriek een unieke verzameling van gebouwen was. Het geheel wordt als mijlpaal beschouwd op het gebied van integratie tussen utiliteitsbouw en architectonische vormgeving. Niet alleen de details uit verschillende stijlperiodes, maar ook de onderlinge situering en het materiaal gebruik is bijzonder. Uiteindelijk werd aan het einde van de jaren '80 het architectonische belang van het industriële complex officieel ingezien en kregen 13 gebouwen een plaats op de Rijksmonumentenlijst

Ontwikkeling

Toen de gasproductie was beëindigd kwamen er diverse bestemmingen voor het terrein in beeld. Gedacht werd aan een tramremise, een wasplaats voor treinen of zelfs een uitbreidingsmogelijkheid voor de verbreding van de Haarlemmerweg. Met name het plan voor de verbreding van de Haarlemmerweg zorgde voor het mobiliseren van het verzet van buurtbewoners. Hierbij kan worden opgemerkt dat het begin jaren '70 betrof waarin buurtactivisme sterk in opkomst was. De buurtbewoners gingen de strijd aan, omdat ze vonden dat het Westergasfabriek terrein een groene bestemming moest krijgen. Het gemeentebestuur liet een programma van eisen opstellen voor een parkontwerp, echter door de discussie rondom de bodemsanering is deze in de kast beland.

Begin jaren '90 waren de gebouwen nog altijd in gebruik bij het Gemeentelijk Energie Bedrijf (GEB), echter het stadsdeel¹ vond dat de tijd rijp was na te denken over de invulling van de gebouwen. Een ideeën oproep waarbij zowel individuen als organisaties werden uitgenodigd om met plannen te komen, werd door het stadsdeel uitgezet. Een beoordelingscommissie adviseerde om vier ideeën verder uit te werken in een haalbaarheidsstudie en hieruit ontstonden vier plannen. Twee vielen snel af en twee plannen gingen met elkaar de concurrentie aan. Het ene plan betrof een Centrum voor Moderne Muziek (het initiatief gaat verder onder de naam Ijsbreker-coalitie). Het andere was genaamd het Rhizome-scenario en was erop gericht de gebouwen beschikbaar te stellen voor een veelzijdige, deels spontane invulling door buurtbewoners- en instellingen. Dit initiatief is genomen door o.a. de voorzitter van het wijkcentrum Spaarndammerbuurt.

De stadsdeelraad van Westerpark koos uiteindelijk voor het plan van het Muziekcentrum. De financiële haalbaarheid werd hiervan hoger ingeschat. De keus voor dit plan werd door de initiatiefnemers van het Rhizome-scenario moeilijk geaccepteerd. Het plan van de Ijsbreker-coalitie was een plan met een buurtoverstijgende functionele invulling van de gebouwen. Zij waren van mening dat het Westergasfabriekterrein en de invulling van het industrieel erfgoed op de eerste plaats een aanvullende buurtvoorziening zou moeten zijn.

In 1992 kwam het moment in zicht dat het GEB het Westergasfabriek terrein zou gaan verlaten. De stadsdeelraad van Westerpark was in de veronderstelling dat het

¹ Eind jaren '80 heeft de gemeente Amsterdam de decentralisatie van de gemeentelijke organisatie ter hand genomen. Het grootste deel van de stad werd opgedeeld in stadsdelen met een eigen gekozen bestuur. Stadsdeel Westerpark was er een van. Het stadsdeel nam de coördinatie van het project Westergasfabriekterrein over van de centrale stad.

nog zeker een jaar zou duren voordat de gebouwen waren opgeknapt en aangepast waren voor de definitieve bestemming. Leegstand was vanwege het gevaar voor kraken geen optie. In die tijd hadden diverse geïnteresseerden al gevraagd of de gebouwen van de gasfabriek tijdelijk beschikbaar konden worden gesteld. De projectmanager van het stadsdeel besloot het tijdelijk gebruik van de gebouwen breder te organiseren. Er werd tijd in geruimd om dit tijdelijk gebruik goed te organiseren. Omdat het GEB uiteindelijk sneller vertrok dan verwacht, kwam het tijdelijk gebruik in een stroomversnelling terecht.

Hoewel de tijd ontbrak om de tijdelijke invulling vanaf de grond af te programmeren, had het stadsdeel de wens dat de invullingen opwindend en gevarieerd zou zijn. Aan initiatieven en gegadigden bleek geen gebrek. Als een lopend vuurtje ging het nieuws door cultuur minnend Amsterdam dat het industrieel erfgoed op het Westergasfabriek tijdelijk ingevuld kon worden.

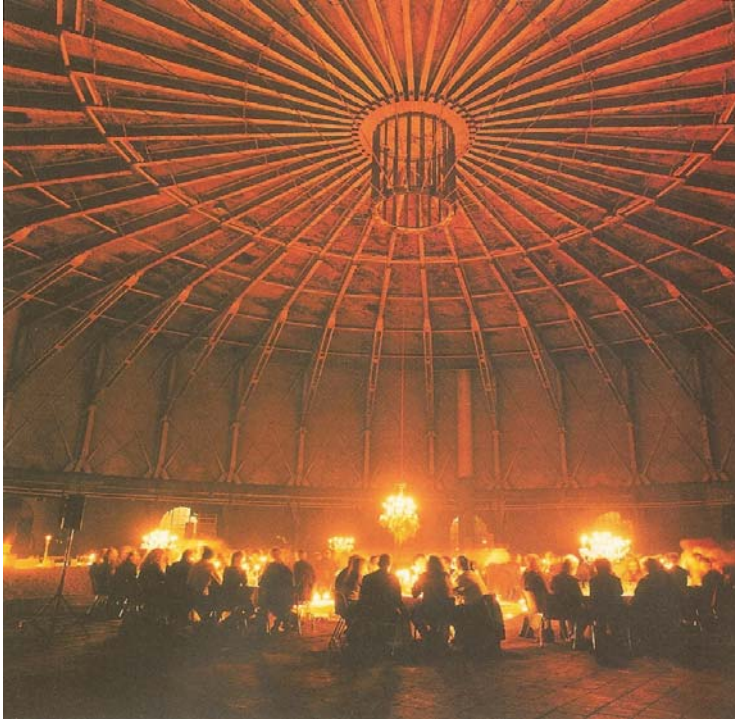


Het openen van het restaurant Kantine West, de eerste voorstelling van de opera Antigone in de gashouder, het Holland festival en nog diverse andere culturele invullingen zoals het Drum Rhythm Festival, modeshows en de Winterparade waren een enorme succes.

Westergasfabriekterrein, bron: Cultuurpark Westergasfabriek

Het besluit aan het einde van 1993, dat de tijdelijke invulling met een jaar verlengd zou worden, maakte het terrein met z'n gebouwen nog populairder.

Overigens niet wetende dat deze tijdelijke situatie nog jaren zou gaan duren. De tijdelijke invulling, ooit begonnen voor één seizoen heeft uiteindelijk 7 jaar geduurd.



Gashouder, bron: Cultuurpark Westergasfabriek

Terug naar de Ijsbreker-coalitie. In 1995 bleek de komst van de Ijsbreker-coalitie niet door te gaan. Het Amsterdamse gemeentebestuur (centrale stad) had de Ijsbreker een alternatieve locatie op de Oostelijke Handelskade (aan het IJ) aangeboden. De pijlers onder de toekomstplannen voor het Westergasfabriek terrein werden hiermee weggeslagen. Niet iedereen bleek hierover even ongelukkig. Er was (bij met name buurtbewoners) veel vrees dat de Ijsbreker-coalitie te weinig rekening zou houden met het behoud van het cultureel erfgoed en de bijzondere kwaliteiten ervan. Stadsdeel Westerpark ging verder met het uitzetten van de lijnen, waarbij door het succes van de tijdelijke invulling, duidelijk werd dat deze vorm van culturele activiteiten een succesvolle bestemming zou kunnen zijn. Het stadsdeel bleef hierbij het gemeentebestuur van Amsterdam sterk onder druk zetten om hen financieel bij te staan. Schuldgevoelens over het wegslaan van de belangrijkste financiële pijlers (door het aanbieden van een andere locatie aan de Ijsbreker-coalitie), speelde een grote rol.

In 1996 werd door de stadsdeelraad het Ontwikkelingsplan voor de Westergasfabriek vastgesteld met daarin de volgende visie (Ontwikkelingsplan, 1996):

Park

Het voormalige gasfabriekterrein wordt een park, een sluitstuk van een veel groter geheel namelijk stadsdeel Westerpark. Het park vormt een contrast met de sterk verstedelijkte buurt en de monumentale gebouwen op het terrein. Het park voorziet daarmee in de behoefte aan groen in de omliggende buurten. In het hart van het park bevindt zich een manifestatie terrein. Park en manifestatieterrein bieden de mogelijkheid exposities te houden en er evenementen zoals popconcerten en toneelvoorstellingen te houden.



Cultuur en bedrijvigheid

In de gebouwen voeren activiteiten op het gebied van theater, muziek, film en beeldende kunst de boventoon. Naast evenementen en voorstellingen is horeca ook een belangrijk element van het concept. Op het terrein treft men naast de publiektrekkende functies en culturele bedrijvigheid ook ondersteunende functies aan zoals winkels en een beperkt aantal kantoren.

De toekomstige huurders zijn essentieel voor het slagen van het concept. Ze hebben landelijke uitstraling, zijn continu bezig met vernieuwing en verandering en zijn trekkers van netwerken. De verwachting is dat de werkgelegenheid voor secundaire bedrijven verder zal toenemen. Voor huisvesting van dergelijke bedrijven kan worden uitgeweken naar het aangrenzende Slingelandtterrein en de bedrijfsruimten in de Fannius Scholtenbuurt.

De combinatie tussen publiektrekkende activiteiten en culturele bedrijvigheid is een optimale invulling van het industrieel erfgoed, een essentiële bijdrage aan de gebruikswaarde van het park en betekent mobiliteit over de dag en avond.

Buurtbelang

Het aantrekken van culturele bedrijvigheid versterkt niet alleen de werkgelegenheid van de stad Amsterdam. Ook de economie van de omliggende buurten wordt gestimuleerd. Op het terrein vinden activiteiten plaats die er mede opgericht zijn, buurtbewoners naar het terrein te trekken.

Festivalterrein

Park en gebouwen lenen zich bij uitstek als festivalterrein. Het Holland Festival en triple X, de tenten van Cirqque de Soleil kunnen allemaal een plaats krijgen. De gebouwen worden zodanig ingevuld dat flexibel gebruik mogelijk is.

Educatie

Schoolklassen kunnen straks het terrein bezoeken. In relatief beschermde, parkachtige omgeving kan het verleden van de gasproductie en de industriële monumenten ontdekken. Park en gebouwen vormen samen een cultuurfabriek.

Internationale basis

Het Westergasfabriekterrein kan uitgroeien tot een internationale ontmoetingsplek waar kunstenaars uit de hele wereld elkaar kunnen treffen. Hiertoe zullen ruimtes worden gerealiseerd.

Gashouder

Dit gebouw neemt een speciale plaats in binnen het concept. De Gashouder wordt ontwikkeld als multifunctionele ruimte waar activiteiten van zeer uitlopende aard kunnen plaatsvinden. Gebruikers van de Gashouder zijn de huurders van het terrein, terwijl daarnaast plaats is voor opera, dansfeesten, houseparty's, bedrijfsfeesten en presentaties, popconcerten en exposities.

Karakter

De combinatie van monumentale gebouwen met bedrijfsmatige culturele invulling in een park maakt dat het project in staat is zich te ontwikkelen tot een bijzondere locatie met een eigen identiteit. Het samenspel tussen monumenten en cultuur levert een hoogwaardig stedelijk karakter op. Naast de waarde die het park heeft als verbetering van de woonkwaliteit van de buurt, biedt het ook een meerwaarde voor

de culturele organisaties. Het gebied voorziet haar omgeving van een centrum, een prikkelende bron zonder concurrentie te zijn van de uitgaanscentra in Amsterdam. De fabriek is dynamisch, levendig, avontuurlijk en spannend. Het is er nooit af. In de permanente, per definitie statische aanwezigheid van het cultureel industrieel erfgoed is er sprake van een continue verandering. Verandering is daarmee een van de basiskenmerken van het cultuurpark dat de Westergasfabriek moet worden.

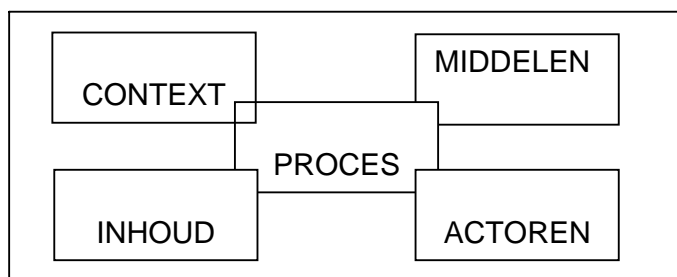
Uit deze visie wordt zichtbaar dat het plan voor het Westergasfabriek geenszins lijkt op een traditioneel programma. Het nieuwe en verandering zijn sleutelwoorden bij de verdere ontwikkeling van het terrein. Er wordt gekozen voor een doel, maar er is geen eindbeeld. Het gaat daarbij om een richting. In het ontwikkelingsplan wordt dit vergeleken met een Amerikaanse road movie waarbij het niet gaat om het aankomen, maar om het onderweg zijn en de weg er naar toe. Het behoud van het cultureel erfgoed en het geven van een nieuwe functionele bestemming aan de gebouwen loopt als rode draad door deze road movie heen. Niet alleen bij de tijdelijke invulling maar ook door te streven naar een eigen identiteit, waarbij het cultureel erfgoed in samenhang met een bedrijfsmatige culturele invulling wordt gebracht. Het cultureel industrieel erfgoed heeft vanaf begin af aan een belangrijke rol gespeeld bij het tot ontwikkeling brengen van het Westergasfabriekterrein en heeft er aan bijgedragen dat het terrein op deze manier tot ontwikkeling is gekomen.

3.3.2 Het planproces

Op basis van gesprekken met sleutelfiguren, is in beeld gebracht welke factoren in het planproces kritisch zijn geweest voor de spin-off in het gebied en de omgeving. Deze paragraaf is uitgewerkt op basis van gespreksverslagen, welke zijn opgenomen in de bijlagen.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, worden samenhangende aspecten van het planproces per planfase geanalyseerd.

Voor de aspecten die samen het planproces beïnvloeden, zie figuur 6.



Figuur 6

Initiatieffase

Context

Zoals beschreven stopt de Westergasfabriek in de jaren '60 met de productie van gas. Echter de planontwikkeling en de tijdelijke invulling komen pas in een stroomversnelling als het terrein eerder vrij komt dan gepland. De ontwikkelingen in de maatschappelijke context, namelijk actieve krakersbolwerken in de aangrenzende

buurten maakten een snelle invulling gewenst. Omdat het stadsdeel Westerpark onder geen beding wilde dat de gebouwen gekraakt werden.

Daar komt bij dat ook de oprichting van de stadsdelen in 1990 een belangrijke stimulans is geweest in de ontwikkelingscontext van het Westergasfabriekterrein. Het stadsdeel kon zich hiermee, zowel binnen als buiten Amsterdam, onderscheiden en op de kaart zetten. Het stadsdeel Westerpark kent in deze tijd een groot gebrek aan culturele voorzieningen en Groen Links (prominent aanwezig in de stadsdeelraad), pleit dan ook voor een culturele invulling van het terrein.

Omdat snelheid geboden was en de tijdelijke invulling bijna als vanzelf kwam, begint de ontwikkeling van het gebied met de tijdelijke verhuur van de gebouwen. Waarmee de culturele voorzieningen, met de huuropbrengsten, de tijdelijke beheerkosten moeten opbrengen. De formele initiatieffase begint met het planproces om tot een definitieve invulling te komen, echter in feite is de ontwikkeling van het terrein al begonnen met de tijdelijke invulling omdat dit een doorslaand succes bleek te zijn.

Actoren

Vanaf het begin van de ontwikkeling (de officiële start van de planvorming maar ook bij de tijdelijke invulling) is het stadsdeel Westerpark leidend. Zij zijn de trekker en het draagvlak binnen het stadsdeel is politiek groot. Het stadsdeel richt een zelfstandig projectbureau op waardoor er losse lijnen tussen de verantwoordelijk wethouder en het projectbureau waren.

Stadsdeel Westerpark (toen nog niet zo geheten) kende in de jaren '80 woelige tijden. Ter illustratie is een hoofdstuk uit het boek BM van Ed van Thijn als bijlage opgenomen. Het betreft een beschrijving van een werkbezoek aan de staatsliedenbuurt (één van de aangrenzende buurten aan het Westergasfabriekterrein) door Ed van Thijn in de tijd als Burgemeester van Amsterdam.

Zeer actieve buurtbewoners zijn van het begin af aan belangrijke actoren geweest in de initiatieffase. Niet alleen waren zij sterk vertegenwoordigd in de door het Projectbureau opgerichte projectgroep. Ook dienden zij een eigen ontwerp in voor de herbestemming van de gebouwen van de Westergasfabriek. Dat niet alles in lieve vrede verliep bleek pas in latere fases, toen buurtbewoners in hoger beroep gingen tegen het bestemmingsplan en het plan jaren vertraging op liep in afwachting van een uitspraak van de Raad van State. In deze fase ging de discussie tussen de betrokken actoren voornamelijk over, of zowel de tijdelijke voorzieningen als de definitieve bestemming niet te veel buurtoverstijgend was. Veel buurtbewoners zagen dit als een bedreiging. Het Westergasfabriekterrein diende ontwikkeld te worden voor de buurt.

Op dit moment was er nog geen marktpartij in beeld. De stadsdeelraad heeft in deze fase zich wel uitgesproken dat een marktpartij gezocht moet gaan worden en dat deze de ontwikkeling en exploitatie van de gebouwen voor 100% op zich zou moeten nemen. Inzake de ontwikkeling van de gebouwen wilde het stadsdeel geen risico op zich nemen.

Inhoud

Belangrijk in de initiatieffase is o.a. de toezegging van de stadsdeelraad aan de bewoners van de omliggende buurten dat het Westergasfabriekterrein een park zal worden. Ook wordt door het stadsdeel in de initiatieffase een

monumenteneffectrapportage opgesteld. Dit vanwege de sterke groei van het bewust zijn van het behoud van het cultureel erfgoed. De opvatting is, dat de gebouwen en hun monumentale waarde, de functie van het cultureel industrieel erfgoed en het park zal versterken. De belangrijkste wending in de inhoud van het planproces is het terugtrekken van de Ijsbreker-coalitie. In eerste instantie leek het een enorme domper voor de ontwikkeling, niet alleen vanuit financieel oogpunt maar ook vanuit de culturele invulling van het terrein. Echter door de zeer succesvolle exploitatie van de verhuur van de gebouwen aan diverse culturele voorzieningen, ontstaat er nieuw vertrouwen.

Middelen

Het project kent geen grondexploitatie in de klassieke zin. Financiering kwam in deze fase vanuit alle hoeken en gaten. Allereerst was er een flinke bijdrage van de centrale stad (deels dus afgedwongen door het stadsdeel vanwege het afhaken van de Ijsbrekercoalitie). Verder werd er allereerst voor de tijdelijke invulling, maar ook voor de dekking van het plan, gezocht naar creatieve financieringsmogelijkheden. Financiële bronnen vanuit de Rijksmiddelen, Monumentenzorg, sponsoring, budgetten uit het Grote-Stedenbeleid, werkgelegenheidsfondsen en later ook EU-subsidies uit de culturele hoek werden aangesproken.

Uit zowel de literatuur en het interview blijkt dat de middelen in deze fase geen kritische factor zijn geweest. De tijdelijke culturele invulling van het terrein bracht een enorm groot vertrouwen in de verdere ontwikkeling met zich mee, waardoor financiering op dat moment geen enkel probleem was. Mede door allerlei (monumenten) subsidies waren de huren laag en kon het industrieel erfgoed met nieuwe huurders en dynamische activiteiten floreren. Communicatie over het concept was hierbij zeer belangrijk. Het neerzetten van een samenhangend beeld (image building) was in de initiatieffase een van de belangrijkste activiteiten.

Proces

Het proces in de initiatieffase werd gekenmerkt door groot optimisme en enthousiasme. De drive van de betrokkenen is volgens de geïnterviewden enorm. Het gevoel iets te kunnen bijdragen aan een culturele ontwikkeling, die de stad Amsterdam tot dat moment nog niet kende, leverde een grote dynamiek op.

Planvormingsfase

Context

De context in de planfase wordt gekenmerkt door een zeer actieve houding van het stadsdeel. Politiek gezien is het Westergasfabriek een belangrijk project. Er is aanzien en status mee gemoeid. Met name de stadsdeelpolitiek zet zich sterk in om een ijzersterk cultureel programma neer te zetten. Ook de ontwikkeling van het park als soort van groene long aan de westkant van de stad, is een belangrijk issue.

Actoren

Het stadsdeel is trekker van deze fase. De centrale stad speelt geen rol bij de ontwikkeling van het park, dat wil zeggen, niet in de dagelijkse planvorming. Natuurlijk wel als het gaat om subsidiëring en afstemming met de beleidsontwikkeling in Amsterdam. De Ijsbreker-coalitie is afgehaakt in deze fase en een andere marktpartij is aan het begin van deze fase nog niet in beeld. Later in deze fase komt de marktpartij wel in beeld. Het stadsdeel houdt het principe aan dat deze partij voor



100% verantwoordelijk en daarmee risicodragend is voor de ontwikkeling van de gebouwen .

Inhoud

In deze fase wordt het Ontwikkelingsplan (ook wel de Bruine Nota genoemd) vastgesteld met daarin de thema's: culturele bedrijvigheid, behoud cultureel industrieel erfgoed, ontwikkeling van een park. Dit Ontwikkelingsplan bevat zowel het Stedenbouwkundig Programma van Eisen als het Stedenbouwkundig Plan. In de verdere planvorming ontstaat een driedeling in de ontwikkeling:

1. sanering van het terrein
2. ontwikkeling van het cultureel erfgoed
3. ontwikkeling van het park

Zoals gezegd blijft de tijdelijke invulling van de gebouwen bestaan.

In het Programma van Eisen wordt een aantal onderwerpen opgenomen zoals speelruimte en ruimte voor evenementen. Dit laatste was een gevoelig punt in relatie met de buurt. De buurt was van mening dat door de ruimte voor evenementen, het park z'n buurtfunctie ver zo overstijgen.

Het ontwerp van het park kwam tot stand via een prijsvraag waarbij 5 landschapsarchitecten anoniem hun visie op tafel hebben gelegd. Zowel de stadsdeelraad, experts en een afvaardiging van de buurt mochten een keuze maken. Uiteindelijk werd het ontwerp van Katharine Gustafson gekozen. Dit was opnieuw een lastig punt voor de buurt. Gustafson is van Amerikaanse afkomst en getwijfeld werd over hoe 'zij, ons Amsterdammers, kon begrijpen als het gaat om activiteitenpatronen en schaalniveau'.

Op het gebied van saneren begonnen de eerste barstjes in het proces zichtbaar te worden. Uitgangspunt bij de sanering was dat er op diverse plaatsen een leeflaag zou worden aangebracht, zodat de aanleg van het park mogelijk is. Tussen de vervuilde en schone grond zou dan een signaleringsfolie worden aangebracht. Uitgangspunt was dat de saneringswerkzaamheden nauwelijks consequenties hebben voor de gebruikers van de gebouwen. De verhuur van de gebouwen zou gewoon door kunnen gaan. Een ander uitgangspunt was dat de gebouwen moesten worden voorzien van dampdichte vloeren. Het verspreiden van de vervuiling naar de omgeving kan voorkomen worden door een damwand te slaan rondom het hele terrein. De saneringsopgave bleek in deze fase gecompliceerder dan verwacht. Bij het afgraven van de grond voor de vijvers werden, in de fundamenteën van de voormalige stokerij, onverwacht hoge concentraties vervuiling aangetroffen. Dit was ook het geval bij werkzaamheden rondom de gashoudersfundamenteën. Het slib op de bodem van de gashoudersvijvers bevatte onvermoede zware concentraties van verontreinigde stoffen. Het slib moest worden afgevoerd, wat een streep zette door de gesloten grondbalans. Doordat dit zeer lastig op te lossen was (zowel technisch en financieel, als op het gebied van het behoud van het erfgoed) was dit het punt waarop de ontwikkeling van het park en het cultureel industrieel erfgoed uit elkaar gingen lopen. De ontwikkeling van het park werd leidend, waarmee de definitieve ontwikkeling van de gebouwen achterop raakte.

Middelen

Het stadsdeel is verantwoordelijk voor het financiële deel van de openbare ruimte en het deel van de sanering. Ook op het gebied van de financiën is er sprake van een drieling: sanering, ontwikkeling van gebouwen, ontwikkeling van het park. De sanering blijkt veel kostbaarder dan verwacht. Nog steeds kon er veel aanspraak gemaakt worden op diverse subsidiepotjes.

Proces

Hoewel het planproces nu duidelijk vorm heeft gekregen ontstonden er tegelijkertijd scheurtjes in het optimistische geloof in de ontwikkeling van het Westerpark. Het geven van ruimte voor evenementen in het park is naast een inhoudelijke ook een financiële afweging geweest. Het aspect middelen was hierbij doorslaggevend. Dit leverde een enorm groot conflict op met de buurt, wat in de volgende fase resulteerde in een lang gerechtelijk proces. Ook ontstond gaandeweg de spagaat tussen de ontwikkeling van het park en de gebouwen. Het project had een enorme vaart gekregen door de inzet van de juiste functie in het cultureel industrieel erfgoed. Onder andere door de saneringsproblematiek onder het cultureel erfgoed, werd het park leidend in deze fase van het project.

Realisatiefase

Context

De groep mede- en tegenstanders groeit in deze fase van het proces met de dag. Met name een deel van de buurbewoners laat sterk van zich horen. Niet alleen in de diverse werk- en projectgroepen, ook via de officiële weg. Belangrijke issues blijven het evenemententerrein en de daarbij horende parkeerdruk waar ten onrechte geen MER-procedure voor was gevoerd. Tijdens de realisatiefase wordt het bestemmingsplan afgekeurd, vanwege de relatie tussen de organisatie van evenementen en de parkeerdruk, en het nog niet gevolgd hebben van een MER-procedure. Hoewel de Raad van State een voorlopige voorziening toekent aan het project, op basis van de bekendheid van het project en het cultuurerfgoed, was het afkeuren van het bestemmingsplan een grote domper in het planproces, dat ook op andere fronten behoorlijk onder druk stond. Er was grote onrust in de omgeving met betrekking tot de sanering. Hierdoor doen ook veel handhavende diensten hun intrede in het project.

Opvallend blijft dat de tijdelijke functionele invulling van het cultureel industrieel erfgoed booming blijft.

Actoren

In de realisatiefase werd het proces t.a.v van de selectie van de marktpartij afgerond. Dit gebeurde in 1999 waarbij de MAB (ontwikkelaar) en het stadsdeel het eens werden over de voorwaarden voor het overdragen van de gebouwen. Dit werd vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, een erfpachtcontract en een nieuw bestemmingsplan. Tegenover de verplichting van het stadsdeel om het park aan te leggen, commiteert de ontwikkelaar zich om de gebouwen geschikt te maken voor hun bestemming, namelijk culturele bedrijvigheid. Dit aangevuld met nieuwbouw. Om de exploitatie van de gebouwen goed te regelen (dit werd immers door het stadsdeel geheel overgedragen aan de ontwikkelaar) werd een beheer- en exploitatiemaatschappij opgericht: Westergasfabriek BV.

Naast het stadsdeel en de ontwikkelaar spelen ook de buurtbewoners een belangrijke rol in de fase. De laatste groep is heeft tot aan de Raad van State geprocedeerd en deels hun gelijk gekregen.

Inhoud

Het park blijft ook in de realisatiefase de motor van de ontwikkeling. De sanering zorgt nog steeds voor stilstand bij de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed.

Middelen

In de realisatiefase worden ook landelijke en Europese subsidies aangesproken. Bij de financiële afspraken tussen het stadsdeel en de ontwikkelaar werd uitgegaan van een omvangrijke subsidie voor de ontwikkelaar. Deze subsidies waren afkomstig uit de hoek van de monumentenzorg en ICES bijdragen (een overheidsprogramma voor de verbetering van economische structuren). Tegenover deze subsidie staat een vergelijkbaar bedrag dat de ontwikkelaar aan het stadsdeel betaalt om het erfpacht af te kopen en voor de inrichting van het park. Het lijkt op gelijk oversteken, maar de ontwikkelaar heeft zich verplicht om tevens miljoenen in de renovatie te steken.

Door in de erfpachtvoorwaarden de culturele bestemming van de gebouwen op te nemen, heeft het stadsdeel een zekerheid dat dit ook voor de eventuele volgende eigenaars zal gelden.

Proces

Belangrijk voor het proces is het afkeuren van het bestemmingsplan. Hierdoor onstond bijna direct na het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst tussen de ontwikkelaar en het stadsdeel een conflict. Bouwvergunningen konden niet worden afgegeven, waardoor de definitieve invulling van het cultureel industrieel erfgoed en de nieuwbouw nog meer vertraging opliepen. Niet alleen voor de voortgang van de ontwikkeling, maar ook voor de financiële haalbaarheid van verdere ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed was dit funest.

Uit het interview komt naar voren, dat de realisatiefase de moeilijkste fase uit het project is geweest. De droom, die jaren in stand is gehouden, moet nu werkelijkheid gemaakt worden en dat blijkt veel gecompliceerder dan ooit voorgesteld is. Door het lastige proces rondom het bestemmingsplan, de gecompliceerde bodemsanering, de vertragingen in de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed raakt het project bij de potentiële klantenkring wat uit de gratie.

Tussen realisatie en beheer

Anno 2006 is de beheerfase voor het park in volle gang. Het park is in 2003 geopend. Het feit dat de renovatie van een groot deel van de gebouwen nog in volle gang is maakt dit extra lastig en kostbaar. Ook vindt er tussen realisatie en beheer een verwijdering plaats tussen ontwikkelaar en stadsdeel. De ontwikkelaar krijgt de financiering voor de ontwikkeling van de gebouwen niet rond en het stadsdeel geeft, ondanks de afspraak dat zij zich niet zouden inlaten met de ontwikkeling van de gebouwen, een garantie af via het restauratiefonds. Duidelijk wordt dat de marktpartij niet bekend is met culturele bedrijvigheid en de exploitatie ervan. Ook is er weinig ervaring met de exploitatie van grote evenementen. Het vermeende huwelijk tussen cultuur en economie is lastiger dan verwacht. Er zijn gevallen waarin cultuur kan horen tot een economische activiteit, echter vaak zijn er situaties waarin de wetten van de markt nauwelijks relevant zijn.



3.3.3 De spin-off

Op de vraag, in hoeverre de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed nu als spin-off voor de ontwikkeling van het gebied dan wel omgeving een rol heeft gespeeld, werd voor wat betreft het Westergasfabriek het volgende (door de sleutelfiguren in de afgenomen interviews) opgemerkt:

- De spin-off naar de omgeving van het Westergasfabriek is en was volgens de geïnterviewde zeer groot. Iedereen wilde op een of andere manier zijn naam (dan wel bedrijfje) verbinden aan het project. Daarbij is de culturele invulling gegroeid.
- Het project liep zo goed dat op een bepaald moment zelf een soort van wachtlijst ontstond voor het Westergasfabriekterrein. De culturele bedrijvigheid ging zich vervolgens in de aangrenzende buurten vestigen. Het bureau tijdelijke verhuur bemiddelde hierbij.
- De ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein was het eerste grote project in stadsdeel Westerpark dat ook daadwerkelijk tot ontwikkeling werd gebracht. Het werd een voorbeeld voor projecten die later in de tijd volgden zoals de ontwikkeling van het waterleidingterrein en het opknappen van de Fannius Scholtenbuurt.
- De tijdelijke invulling werd een conceptueel octrooi, Westergas zalenverhuur werd een merknaam.
- Het cultureel industrieel erfgoed werd bewust ingezet door een communicatiebureau. De sfeer van “vaste pilaren, avontuurlijk, dynamisch, activiteiten voor diverse doelgroepen verspreid over dag en nacht, werd door de mysterieuze gebouwen opgeroepen.
- Met het project is een ambitieuze weg ingeslagen. Er werd bewust ingezet om stadsdeel overstijgende culturele voorzieningen te realiseren. Hier ontstond een conflict met een deel van de actieve belangengroep uit Westerpark. Die van mening was dat dit veel te ambitieus en grootschalig was. Deze groep zag tevens hun plan voor het park worden afgekeurd.
- Het park was leidend voor het project terwijl de tijdelijke invulling de spin-off was voor de ontwikkeling van de gebouwen.

3.4 Case 2: Het Polderweggebied, Amsterdam

3.4.1 Het project

Geschiedenis

Het Polderweggebied ligt in de gemeente Amsterdam en is gelegen tussen de spoorlijnen Amsterdam - Almere/Amersfoort en Amsterdam-Utrecht, de Linnaeus straat aan de westzijde en de Ringvaart aan de zuidzijde. Zie bijgevoegd kaartje.



Polderweggebied, bron: SPVE

Het gebied is zo'n 9 ha groot.

Het gebied kent zijn eerste ontwikkeling met de bouw van de Oostergasfabriek (tussen 1885-1887). De gasfabriek werd net buiten de toenmalige stadsrand in de Overamstelse Polder gebouwd. Dit gebied werd begrensd door een belangrijke water-, weg- en spoorverbinding, zodat de belangrijkste grondstof, steenkool, gemakkelijk kon worden aangevoerd.

Het gasfabriek complex bestond uit een aantal gebouwen rondom een centrale watertoren. De gebouwen waren uitgevoerd in een architectuur van eclecticisme². In 1885 werd de fabriek in gebruik genomen. In eerste instantie was het bedrijf in Engelse handen, maar werd in 1889 overgenomen door de gemeente Amsterdam.

Reden hiervoor was dat er regelmatig storingen optraden in de gasproductie. De gemeente Amsterdam voerde in 1899 gasgloeilicht in voor de straatverlichting en in 1917 werd de verlichting geëlektrificeerd vanwege de kolenschaarste. Nog eens vier jaar later werd de productie van gas in de Oostergasfabriek gestopt en werd de fabriek nog enkele jaren gebruikt als distributiestation.

Veel gebouwen werden in korte tijd gesloopt. Echter een deel van de gebouwen bleef behouden. De ammoniakfabriek werd in 1926 verbouwd tot dierenasiel, de koolgasstokerij herbergt sinds 1929 het Sportfondsenbad Oost en nog weer later is het zuidelijke deel van de stokerij ingericht als lasergame-ruimte. In het Zuiveringshuis kregen de stadsreiniging, het autobuseum MUSA en een kringloopwinkel een plek. Het meterhuis is een feestzaal. Het aan de Linnaeusstraat gelegen voormalige woonhuis van de assistent-ingenieur is na de sluiting van de fabriek verbouwd tot politiebureau. Sinds het nieuwe politiebureau in Oost gereed is, doet het dienst als het kantoor van het projectbureau Polderweggebied. Het onderstuk van de in 1905 gebouwde gashouder diende als basis voor de in 1974 gebouwde Verheij-sporthal.

² Een bouwstijl die te omschrijven is als: 'het beste uit andere stijlen'. De architectuur bestaat uit een zorgvuldige optelling van verschillende bouwstijlen, SPVE Polderweggebied 2001.

Ontwikkeling

Het programma voor de ontwikkeling van het Polderweggebied is trapsgewijs tot stand gekomen. In de Nota van Uitgangspunten (1997) is de basis gelegd voor de doelstellingen en uitgangspunten die uiteindelijk via het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan zijn vertaald in een programma. De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op de wens van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer (het stadsdeel waartoe het Polderweggebied behoort) om in het Polderweggebied een intensief stedelijk leefmilieu te realiseren.

Herontwikkeling van het gebied was volgens de stadsdeelraad noodzakelijk om de volgende redenen (SPVE, 2001):

- De inkomens in de stadsdelen Oost en Zeeburg (het naastgelegen stadsdeel) behoren tot de laagste van Amsterdam. Ontwikkeling van nieuwbouw is van maatschappelijk belang om een aanvulling te leveren op de goedkope, eenzijdig samengestelde huurwoningen. Differentiatie van de woningvoorraad in het stadsdeel leidt daarmee tot een bestrijding van de 'ongedeelde stad'.
- De te ontwikkelen woningen leveren een bijdrage aan het woning tekort in Amsterdam en de leegloop van de stad.
- De ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum versterkt de positie van de bestaande winkelgebied aan de Linneausstraat en Middenweg.
- De ontwikkeling van bedrijfsruimten in diverse bedrijfsklassen betekent een uitbreiding van de werkgelegenheid in het stadsdeel.
- Vernieuwing van het winkelgebied en de recreatieve voorzieningen maken dit deel van de stad aantrekkelijker, ook voor de midden- en hogere inkomens.
- Door het realiseren van een intensief stedelijk leefmilieu wordt er intensief en slim gebruik gemaakt van de schaarse stedelijke grond o.a. ter beperking van het woon-werkverkeer, ter bescherming van de ruimte op het platteland en ter versterking van het draagvlak voor de stedelijke voorzieningen.

In het Masterplan (vastgesteld in 1999) is de keuze gemaakt voor zonerings van het gemengde programma en voor de typologie van de gebouwen en de openbare ruimte. Belangrijkste thema's in het Masterplan waren het labyrintische karakter, het autoluw maken van het gebied en functiemenging. Na een selectieprocedure is in 1998 Bouwfonds Ontwikkeling bij het Masterplan betrokken bij de ontwikkeling. Al eerder was als uitgangspunt opgenomen dat de combinatie Woningbedrijf Amsterdam/Het Oosten mee ging doen als ontwikkelende corporatie voor dit gebied. In 1999 hebben de drie partijen een partnerovereenkomst getekend.

Voor wat betreft de gebouwen wordt in de Nota van Uitgangspunten het volgende geconcludeerd:

“Het Polderweggebied kent vele gezichten. Het gebied is opgebouwd uit drie historische lagen. De eerste historische laag bevat een aantal historisch interessante gebouwen. Deze zijn de moeite waard om te behouden en als randvoorwaarde op te nemen bij verdere ontwikkeling (koolgasstokerij, zuiverhuis, kantoor annex dienstwoning). Ook de tweede historische laag bevat een aantal gebouwen met architectuur-historische waarde (meterhuis, diverse dienstwoningen). De bedrijfsbebouwing in het middengebied heeft die waarde absoluut niet. Met uitzondering van het complex van Stam heeft de naoorlogse bouwperiode in het Polderweggebied (nog) geen waardevolle architectuur opgeleverd. De architectuur-historische waarde vormt een belangrijk uitgangspunt van de bebouwing”

(bron: de vele gezichten van het Polderweggebied, 1997)

In het SPVE (2002) en het daarop volgende SP (2005) worden de uitgangspunten uit het Masterplan geconcretiseerd. Het Polderweggebied wordt ontwikkeld met een mix aan oude en nieuwe gebouwen, een gemengd programma van wonen, werken, winkelen, voorzieningen, sport en cultuur.

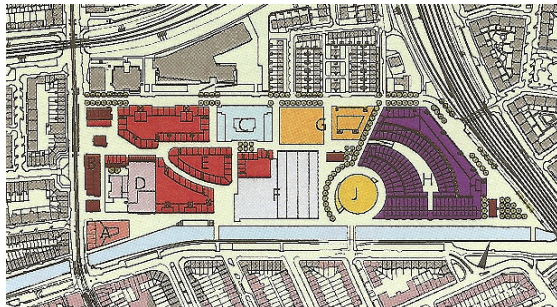
Het programma ziet er in het Stedenbouwkundig plan als volgt uit:

Tabel 1 Programma

Wonen	600 woningen
Winkels	10.000 m ² winkels BVO
Horeca	1.440 m ² horeca
Bedrijfsruimten/voorzieningen	5.617 m ² bedrijfsruimte 400 m ² hoed (huisartsen onder een dak) 300 m ² ouderenvoorzieningen 3.200 m ² Huis van de Dans 4.150 m ² Brede School 9.500 m ² Muziekcentrum
Stadsdeelkantoor	13.500 m ² stadsdeelkantoor
Sport en leisure	7.150 m ² sportcentrum en squash 1.200 m ² leisure bijgevoegd in Sportfondsenbad
Parkeren	Circa 1.000 gebouwde parkeerplaatsen
Buitenruimte	570 m ² bij kinderopvang 1.200 m ² bij school en na

Bron: Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied februari 2004

Het Stedenbouwkundig Plan (zie kaartje) vormt de basis voor de verder onderhandelingen tussen de drie genoemde partijen.



Plangebied Polderweg, bron: Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied februari 2004

Recent (april 2006) hebben de drie partijen (stadsdeel Oost/Watergraafsmeer en OCP (Ontwikkelingscombinatie van Bouwfonds Ontwikkeling en de twee ontwikkelende woningcorporaties) een uitvoeringsovereenkomst gesloten. Deze is na een lastig onderhandelingstraject tot stand gekomen. Een aantal programma aanpassingen ten opzicht van het SPVE is doorgevoerd om het plan financieel haalbaar te maken. Het betreft bijvoorbeeld het toevoegen van meer woningbouw.

Bodemsanering

Al in het begin van de jaren '80 zijn de eerste oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd. Rond 1990 bleek de grond en vooral het grondwater in een ruim gebied door de voormalige gasfabriek verontreinigd te zijn met metalen, cyanide en olie- en teerproducten. De verontreiniging heeft zich verspreid via het grondwater direct onder het maaiveld richting Linneausstraat en via het dieper gelegen grondwater richting het lager gelegen Watergraafsmeer.



vlekken bodemvervuiling bron: Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied februari 2004

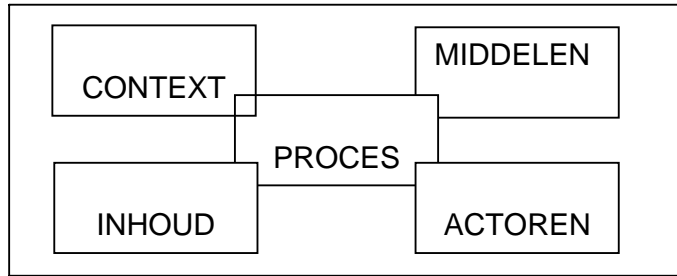
Om een efficiënte aanpak mogelijk te maken is een integraal saneringsplan opgesteld. Een van de uitgangspunten van het stadsdeel was het principe werk-met-werk-maken. Dat wil zeggen, dat de uitvoering van de sanering, het uitwerken van het Stedenbouwkundig Plan en het bouwen aan elkaar gekoppeld worden. Daar waar een parkeergarage of parkeerbak gegraven wordt, kan ook gesaneerd worden. Dit vereist een optimale afstemming tussen de volgorde van saneren en herontwikkeling. Dit blijkt in de loop van de tijd problemen met zich mee te brengen. Vertraging in één van de deelactiviteiten (verwerving, vergunning, uitvoering en ontwikkeling) brengt een domino effect met zich mee op alle andere factoren. Kostenconsequenties zijn hierbij nauwelijks te overzien. In 2003 hebben de verantwoordelijk bestuurders geconcludeerd, dat de afhankelijkheden tussen saneren en herontwikkeling verminderd dienen te worden. Dit heeft geleid tot een wijziging in de beoogde saneringsvolgorde. Anno 2006 blijkt dat bij uitvoering van deze werkwijze rekening gehouden moet worden met onzekerheden. Niet alleen blijkt de vervuiling zorgwekkender te zijn, ook is er sprake van meer vervuiling en verplaatst het zich sneller dan verwacht.

De onzekerheden die de sanering met zich mee brengt, stelt hoge eisen aan de flexibiliteit van het proces van zowel de sanering als de herontwikkeling. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat de bodemsanering onder verantwoordelijkheid van de centrale stad wordt uitgevoerd, en de herontwikkeling onder de leiding en bevoegdheid van stadsdeel Oost/Watergraafsmeer valt. Om de benodigde samenwerking vorm te geven is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de twee projectbureaus waarin inhoudelijke en organisatorische aspecten zijn uitgewerkt. Ten behoeve van de afstemming in de bestuurlijke besluitvorming in de centrale stad en het stadsdeel, is een stuurgroep sanering/herontwikkeling opgericht waarin de verantwoordelijke bestuurders en ambtenaren van de centrale stad en het stadsdeel zitting hebben.

3.4.2 Het Planproces

Zoals in figuur 5 zichtbaar is, bevindt de ontwikkeling van het Polderweggebied zich tussen de planvormingsfase en de realisatiefase. Met behulp van een interview van de projectmanager, die in de initiatieffase en een deel van de planvormingsfase een belangrijke rol heeft gespeeld, en deels door eigen ervaring in de fase tussen planvorming en realisatie, zijn de aspecten geanalyseerd, die samen het planproces beïnvloeden en daarmee de kritische factoren kunnen zijn bij de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed en de spin-off in en om het gebied. In deze paragraaf

opnieuw eerst de weergave van de aspecten, waarna in het volgende hoofdstuk de analyse aan de orde komt.



Figuur 7

Initiatieffase

Context

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Polderweggebied is zorgvuldigheid bij het omgaan met het cultureel industrieel erfgoed. In het Polderweggebied wordt een mix van oud en nieuw gerealiseerd. In de nota van uitgangspunten, en het later SPVE en SP wordt gesproken van architectonisch waardevolle gebouwen (opgedeeld in drie lagen), die als randvoorwaarde in de ontwikkeling moeten worden meegenomen. Echter het stadsdeel benoemt het behoud van het cultureel industrieel erfgoed als motor van de ontwikkeling van het gebied niet op die manier.

De gebouwen van de oude gasfabriek waren in opvatting van de projectmanager zeer waardevol. De meningen hierover waren echter verdeeld. Ontwikkelaars liepen niet warm. Het behoud van het cultureel industrieel erfgoed werd als een financiële last en als complexiteit in het bouwproces beschouwd.

Ook de draagkracht bij de toenmalige stadsdeel wethouder werd door de projectmanager niet als zeer groot ervaren. Het behoud van het cultureel erfgoed werd daardoor niet (of minder stevig) verankerd in de planvorming.

Belangrijk tijdens de initiatieffase was de trend van het intensief ruimte gebruik, aangestuurd vanuit de centrale stad. Plannen zoals het Polderweggebied werden vanuit het idee dat de ruimte effectiever en intensiever gebruikt dient te worden, extra bekeken op bijvoorbeeld hoge woningdichtheid en combinaties van functies zoals ondergrondsparkeren. Deze trend van intensief ruimte gebruik heeft volgens de projectmanager een duidelijke rol gespeeld in het programma, zoals deze is weergegeven in het SPVE en het SP.

Actoren

Hoewel het Polderweggebied onder de verantwoordelijkheid van het stadsdeelbestuur van Oost/Watergraafsmeer tot stand komt, speelde (en speelt nog steeds) de wethouder van de centrale stad een grote rol in het resultaat van de grondexploitatie. De invloed op de uitgangspunten en de dichtheid van het programma was dan ook groot. Het verminderen van de complexiteit (bijvoorbeeld bouwkundig of op het gebied van de functionele invulling van de gebouwen) stond bij de centrale stad voorop. Dit was conflicterend met de wensen van het stadsdeel om diverse gebouwen te behouden en te zoeken naar alternatieve en culturele functies. Tijdens de initiatieffase werd ook de ontwikkelende partij betrokken. Ook dit heeft z'n weerslag gehad op de verdere ontwikkeling van het cultureel erfgoed, aldus de

voormalige projectmanager van het stadsdeel. Zoals al geschetst werd het cultureel industrieel erfgoed door de ontwikkelaar als een financiële last en een complexiteit in het bouwproces beschouwd.

Inhoud

Het stadsdeel heeft begin jaren negentig een cultuur historische verkenning gemaakt, waarin de waarde van de gebouwen werd vastgesteld. Diverse gebouwen bleken monumentwaardig en werden meegenomen als randvoorwaarde voor ontwikkeling. Eén van de voorbeelden hiervan is de voormalige Don Bosco school. Hier wordt het Muziekmakerscentrum gepland. In de initiatieffase zijn de plannen hiervoor rendabel. Echter ook hier was het enthousiasme voor het realiseren van een dergelijke functie in dit deel van het cultureel industrieel erfgoed bij zowel de politiek (centraal stedelijk) en de ontwikkelaar gering. De mix van risico's werd door de verschillende partijen anders ingeschat. Dit verschil van inzicht over de risico's werd gevoed door de druk van het financiële resultaat van het project, de druk om woningen te bouwen en de lage dunk van dit type functie.

De voormalige tramremise is eigenlijk gered door de functionele invulling ervan: een brede school in combinatie met de nieuwbouw van het stadsdeelkantoor.

Middelen

Vanuit de ontwikkelaar en de ontwikkelende corporaties wordt het project onder grote financiële druk gezet. Dit in verband met het bouwen van woningen, wat tijdens de rit van dit project een steeds groter issue wordt. De te bouwen woningen zouden de tekorten in de grondexploitatie verkleinen. Echter dit zou ten koste gaan van ruimte voor culturele voorzieningen. Volgens de geïnterviewde (voormalige) projectmanager is dit een groot verschil met bijvoorbeeld de ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein. Hier lag de nadruk op de culturele bedrijvigheid, het park en de evenementen. Dit geeft een totaal ander plaatje en financiële druk.

Vanuit de saneringshoek wordt al tijdens de initiatieffase duidelijk dat de middelen hiervoor verre van toereikend zullen zijn. Gezocht wordt naar diverse bijdragen van partijen. Desondanks blijven de te korten toenemen.

Proces

Het proces tijdens de initiatieffase verliep relatief soepel. Er gaan wat jaren overheen voordat er duidelijkheid is over het programma en de te kiezen richting. Echter redelijk vanaf het begin hebben het stadsdeel en de ontwikkelaar samen deze fase naar tevredenheid doorlopen.

Planvorming/Realisatie fase

In de voorgaande paragrafen werden de aspecten één voor één doorgelopen. In deze paragraaf is zichtbaar dat een aantal aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Daarom is gekozen om, daar waar dit duidelijk werd aangegeven, de aspecten te koppelen.

Context

Het project bevindt zich anno 2006 in de overgang tussen de planvorming en realisatie. Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten, het SPVE en het SP, heeft het project een ander karakter gekregen. Mede door de wind die door politiek Amsterdam waaide. Het bouwen van woningen is door de wethouder van de centrale stad (D. Stadig) uitgeroepen tot politiek thema nummer 1. Ook staan de financiën

van de gemeente in een ander licht. Projecten komen onder grote druk te staan om de 'eigen broek op te houden'. Door het achterblijven van de woningproductie en het deels instorten van de kantorenmarkt blijven ingeboekte inkomsten uit. De druk op het vereveningsfonds (waarin positieve saldo's van projecten, tekorten bij andere projecten opvangen) wordt groter. In het voorjaar wordt er in het Parool bericht, dat dit fonds leeg zou zijn en daarmee de buffer van de projecten in de gemeente Amsterdam is verdwenen. De gemeente Amsterdam weerlegt trouwens deze berichtgeving door te wijzen op de maatregelen die genomen zijn om de stagnatie in de woningbouw te doorbreken en het lange termijnperspectief van dit fonds.

Actoren/proces

In deze fase spelen het stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, de centrale stad gemeente Amsterdam, de ontwikkelingscombinatie OCP nog steeds een grote rol. In de overgang van de planvormingsfase naar de realisatiefase kent het project grote druk. Belangrijkste punt in deze fase was het sluiten van de uitvoeringsovereenkomst tussen de ontwikkelaar en het stadsdeel. Dit ging niet zonder slag of stoot. Met name discussiepunten over de opbrengsten, invulling van het programma en de planning waren voor beide partijen zware issues. Veranderende marktsituaties hebben de druk bij beide partijen vergroot. Hoewel de spanningen hoog opgelopen zijn is de uitvoeringsovereenkomst in het voorjaar van 2006 gesloten. De wil van alle partijen om dit project tot een goed einde te brengen, maar ook de wetenschap dat er voor niemand meer een weg terug was, omdat de financiële consequenties daarvan te groot zijn, heeft het project uiteindelijk verder gebracht.

Inhoud/middelen

Belangrijk in deze fase is de relatie tussen de verdere planontwikkeling en de bodemsanering. In deze fase wordt duidelijk dat het uitgangspunt 'werk met werk maken' lastig te realiseren is.

De herontwikkeling en de onderhandelingen rond de uitvoering (met een ontwikkelingscombinatie) verlopen geheel volgens planning. Echter de bodemsanering loopt flink achter doordat er, ondanks uitgebreid bodemonderzoek, veel meer vervuiling of andere vormen van vervuiling worden gevonden. Daarnaast is door stankoverlast de sanering voor een half jaar stilgelegd. Kortom beide plannings lopen niet meer in de pas. Dit heeft het sluiten van de uitvoeringsovereenkomst behoorlijk in de weg gestaan.

Dit betekent eigenlijk voor alle partijen een vertragingrisico en daarmee een forse kostenoverschrijding. De centrale stad tobt met de veel te kostbare oplossingen voor de sanering en een niet vastgestelde planning. Zichtbaar wordt dat de vervechting en het krachtveld tussen twee bestuurslagen bij de aansturing van dit proces lastig is. Ook de afhankelijkheidsrelaties tussen de verschillende projectonderdelen (sanering in relatie tot start bouw) is zeer groot. Het project loopt hiermee veel risico.

3.4.3 De spin-off

Over de eventuele spin-off van de ontwikkeling van het erfgoed op de brownfield locatie en z'n omgeving werd door de geïnterviewde de volgende conclusies getrokken:

- Het Polderweggebied wordt ontwikkeld om het nieuwe hart van Oost te worden. Het gebied moet de omgeving een "boost" geven en zou een

verzorgingsgebied kennen die de directe omgeving overstijgt. Dit mede door de functionele invulling van een aantal gebouwen (huis van de Dans en het muzikmakerscentrum). Daarnaast zou het winkelaanbod aanvullend zijn op de reeds aanwezige branchering in de directe omgeving (Linneausstraat en middenweg). Voor wat betreft het winkelaanbod is dit echter vooral een politiek gedragen idee en minder door de omgeving (winkeliers, direct omwonenden).

- De culturele voorzieningen zoals het Huis van de Dans en het Muzikmakerscentrum, zijn culturele functies die het gebied en zijn omgeving zullen ontstijgen.
- Hoewel een mix van oud en nieuw en het behoud van het cultureel industrieel erfgoed uitgangspunt was, waren de monumentenliefhebbers hierin niet georganiseerd.
- In de initiatieffase leek het met het behoud van de gebouwen goed te gaan. In de fases daarop volgend werd de financiële druk op het project groter en groter zodat het behoud van het erfgoed minder hoog op de agenda kwam te staan. Ook de sanering heeft hierbij een rol gespeeld. Dat wil zeggen bij het verhogen van de financiële druk en de praktische uitvoerbaarheid.
- De relatie met de omgeving is vooral te vinden in het stedenbouwkundig plan d.w.z. de verbindingen met de omgeving. Het gebied heeft infrastructureel gezien lang geïsoleerd gelegen. Door de ontwikkeling van het gebied wordt de relatie met het omliggende stedelijke weefsel verbeterd.

3.5 Case 3: SOL Utrecht

3.5.1 Het project

Geschiedenis

Het Cereolterrein is gelegen aan het Merwedekanaal in Utrecht. Het Merwedekanaal is in de 19^e eeuw aangelegd als verbinding tussen Amsterdam en Utrecht en de grote rivieren (en daarmee Duitsland). Utrecht heeft zich destijds bijzonder sterk gemaakt om deel uit te mogen maken van deze vaarroute, want ze verwachtte veel economisch profijt van deze verbinding. Langs het hele traject werden voorhavens, schutsluizen, spoorbruggen en woningen voor bedienend personeel aangelegd. In de loop der tijd signaleerde men dat er geen rekening was gehouden met een eventuele verbreding van het Merwedekanaal (CHER 50, de Cereolfabriek, 2002). De afmetingen van de schepen werden al snel groter dan bij de uitgangspunten van de aanleg was meegenomen. Het kanaal werd steeds minder gebruikt voor het internationale scheepvaartverkeer. Uiteindelijk werd het Merwedekanaal vooral gebruikt voor lokaal scheepvaartverkeer en werden plannen voor een nieuw kanaal gemaakt, het latere Amsterdam-Rijnkanaal.

Hoewel het Merwedekanaal niet die internationale economische impuls aan Utrecht gaf, vestigde er zich vanaf 1900 diverse bedrijven met vooral lokale betekenis.

De uitzondering werd gevormd door één van de eerste fabrieken die zich aan het kanaal vestigde: de Stichtsche Olie en Lijnkoekenfabriek (SOL).



Solfabriek

Omstreeks 1900 kwamen in Nederland veevoederfabrieken annex olieslagerijen op. Dit als gevolg van de toename van het aantal veehouders en de technische ontwikkeling op het gebied van malen van granen en het persen van olie. Deze fabrieken lagen veelal langs vaarwegen, vanwege de belangrijke rol van de aanvoer van grondstoffen.

“Hoogbouw” was in deze branche zeer gebruikelijk. In het productieproces speelde de zwaarte kracht bij het persen een belangrijke rol (SOL, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan sol, februari 2005).

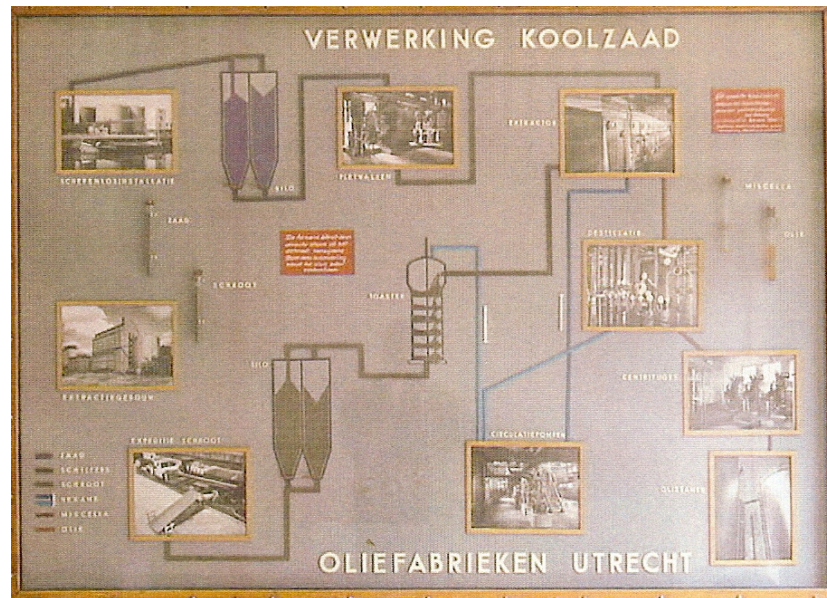
De ‘Coöperatieve Stichtsche Olie en lijnkoekenfabriek’ werd opgericht door de Stichtsche Boerenbond. Deze bond was in 1905 opgericht om op coöperatieve wijze artikelen te kopen en te produceren voor haar leden, om zo meer zekerheid te waarborgen over de kwaliteit van de veekeuken.

Een dergelijke coöperatieve fabrieksorganisatie was een unicum op dat moment in Nederland (Cher nr. 50, De Cereolfabriek, 2002).

Het SOL complex aan het Merwedekanaal bestond in eerste instantie uit een fabriek, een pakhuis en een ketelhuis. Aan de kant van het Merwedekanaal werden olietanks en een kantoor geplaatst. Ook werd er aan de waterkant een kleine aanlegplaats voor schepen gemaakt met een scheepselevator

met transporteur over de kanaalweg. Dit voor het mechanische transport van koolzaad over de weg naar de fabriek en persgebouwen. Naast de aanvoer van de grondstof per schip, kwamen de klanten (veelal boeren) per paard en wagen hun veevoer ophalen. Hiervoor werd gebruik gemaakt van de hijsluiken in de voorgevel van het pakhuis.

Verwerking koolzaad, bron: cultuurhistorische effectenrapportage



Het gebouw ensemble is ontworpen door de Utrechtse architect G. Ebbers. Hij ontwierp de gebouwen met stijlelementen uit de zogenaamde overgangsstijl en Jugendstil. In de loop van de jaren breidde SOL zich uit met een tweede pakhuis, een betonnen silo (in 1932) en na 1945 met een voorpersgebouw (extractiegebouw). In het begin van de jaren '50 werd de SOL fabriek overgenomen door een particuliere onderneming. Aan het begin van de jaren '70 ging de SOL fabriek failliet en werd het bedrijf overgenomen door een Amerikaans concern genaamd Central Soya. In 1990 volgt er opnieuw een overname en verschijnt de naam Cereol Benelux. Onder deze naam heeft fabriek en het terrein bekendheid gekregen. In de jaren '90 werden met name milieumaatregelen genomen in en rondom de fabriek. Tegelijkertijd werden begin jaren '90 de gebouwen in het kader van Monumenten Inventarisatie Project voorgedragen voor een plaatsing op de Rijksmonumentenlijst. Aldus 2000 geschiedde. De toenemende klachten uit de woonwijk Oog in Al (gelegen naast het fabrieksterrein) over stank en overlast van vrachtverkeer leidde uiteindelijk in 2002 tot het stopzetten van de fabriek. De gemeente Utrecht kocht de fabriek uit. Om productieredenen had de fabriek niet hoeven stoppen. Vanwege de recente veeteeltcrisis (varkenspest en MKZ) was er weer grote vraag naar het plantaardige product van de fabriek.

Planontwikkeling

Het plangebied SOL is gelegen in de wijk Oog in Al, aan het Merwedekanaal en aan het park Oog in Al. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2,55 ha.

Voor de locatieontwikkeling van het plangebied zijn twee ruimtelijk-functionele invalshoeken van belang. Het gebied wordt gekarakteriseerd door twee uitersten van historisch ontwikkelingen. Enerzijds ligt het gebied midden in de planmatige stadsuitleg uit het begin van de vorige eeuw. Berlage heeft als consultant (aangesteld door het stadsbestuur van de gemeente Utrecht, in samenwerking met Holsboer als directeur publieke werken) het uitbreidingsplan voor Utrecht gemaakt. Dit plan is in 1924 vastgesteld (SOL, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan sol, februari 2005). Anderzijds kent het terrein zelf een autonome ontwikkelingsgeschiedenis, gebaseerd op de behoefte van geleidelijke uitbreiding en aanpassing van het productieproces.

Het uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer wordt gekenmerkt door een sterke hiërarchische organisatie van planonderdelen (Voorontwerpbestemmingsplan SOL, 2005). De hoofdstructuur bestaat uit een assenstelsel van lanen en straten die uitkomen op pleinen en parken. De woongebieden zijn vervolgens symmetrisch ingedeeld. Bij het ontwerpen van deze wijk was de bedrijvigheid langs het Merwedekanaal al in volle gang. Dit verklaart waarom de plansymmetrie niet kon worden afgerond. Het terugbrengen van deze ruimtelijke symmetrie is uitgangspunt geweest bij de verdere ontwikkeling van het terrein.

De doelstellingen en randvoorwaarden voor de huidige ontwikkeling kunnen onderscheiden worden op drie niveaus: de locatie zelf, de relatie met de omgeving en de programmatische uitgangspunten.

De ontwikkeling en het ontwerp van de locatie zelf zijn de volgende ruimtelijke doelstellingen verwoord (Voorontwerpbestemmingsplan, 2005 en Planvisie SOL, 2004):

- Behoud van de diversiteit op het SOL terrein met herstel van de ruimtelijke continuïteit en het openbare karakter van het terrein;
- Stedenbouwkundige kwaliteit en verbondenheid met de wijk Oog in Al;
- Aanwezigheid van park en water;
- Gebruik van het industriële verleden van een belangrijk deel van de locatie, met behoud van monumentale waarden;
- Een mix van functies (wonen, toeristisch/recreatief zoals hotel, multifunctionele voorzieningen voor de wijk zoals een bibliotheek);
- Parkeren op eigen terrein en een goede ontsluitingsstructuur;
- Een zo hoog mogelijke grondopbrengst voor de gemeente d.w.z. opbrengstmaximalisatie.

Op de locatie wordt een nieuw gemengd woongebied gerealiseerd. Het plan gaat uit van een tweedeling van het gebied.



De scheidslijn is de doortrekking van de Mozartlaan. Aan de westzijde wordt de stedelijke structuur van het plan van Berlage afgerond met een duidelijke wand langs de Mozartlaan. Aan de andere zijde wordt het Sol-terrein als ensemble ontwikkeld. De samenhangende compositie van gebouwen combineert daarbij de bestaande monumentale panden met die van de nieuwbouw, met verwijzingen naar de oorspronkelijke functie van het terrein.

Het plan voorziet in totaal in circa 222 woningen waarvan circa 33 grondgebonden en 189 appartementen. De appartementen worden opgenomen in het Sol ensemble. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd als herenhuisen.

Plangebied SOL, bron: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan SOL

Deze zijn aan de noordoostzijde van het plangebied gesitueerd. Het aanbod van de appartementen zal sterk gedifferentieerd zijn in zowel bouwvorm, hoogte, oriëntatie en prijs. De belangrijkste doelgroepen zijn geformuleerd als starters op zoek naar een betaalbare woning in stedelijke setting, stedelijk georiënteerde gezinnen en ouderen.

Verder is in het plan ruimte gereserveerd voor een bibliotheek. De bibliotheek zal een relatie met het plein aan de zijde van het Merwedekanaal krijgen om de verblijfsfunctie van het plein te versterken.

De openbare ruimte kent ook twee sferen (aansluitend op de twee planonderdelen). Aansluitend op de woonwijk Oog in Al wordt de parkrand richting het Merwedekanaal doorgezet. Tussen het nieuw te ontwikkelen ensemble en het Merwedekanaal wordt een openbaar gebied gecreëerd dat is geïnspireerd op het industriële karakter van het gebied. Het semi-openbare binnenhof tussen de woongebouwen heeft een meer intieme karakteristiek en is met name bestemd voor de toekomstige bewoners van de appartementen.

Verder zal nog gestudeerd worden op invulling van een aantal typerende industriële elementen uit de tijd dat de fabriek nog in bedrijf was. Waaronder een kraan aan het Merwedekanaal.

3.5.2 Het Planproces

Zoals in figuur 5 duidelijk is gemaakt, bevindt de ontwikkeling van het Cereolterrein zich in de overgang tussen initiatief- en de planvormingsfase.

Ook bij deze case is er een aantal gesprekken gevoerd met betrokkenen (zowel van de ontwikkelingscombinatie als de gemeente) waarbij de aspecten zijn besproken die het planproces beïnvloeden en daarmee kritische factoren kunnen zijn bij de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed en de spin-off van het gebied en zijn omgeving. Hieronder volgt de weergave hiervan.

Initiatief/planvormingsfase

Context

De Sol fabriek was in diverse opzichten nadrukkelijk aanwezig in de wijk Oog in Al. Niet alleen stankoverlast, maar ook de drukke aan en afvoer van geproduceerde goederen en grondstoffen per vrachtauto, heeft er uiteindelijk toe geleid dat de gemeente Utrecht de fabriek heeft uitgekocht. De sluiting was anno 2002 een feit. Naast het fabrieksterrein liggen het distributiecentrum van TPG en een kantoor van KPN. Het distributiecentrum is inmiddels gesloopt en het kantoor van KPN is in handen van Kanalenstaete Ontwikkelings CV, een samenwerking van Blauwhoed BV en Van der Vorm Bouw BV. Blauwhoed treedt hierbij op als ontwikkelaar. Begin 2003 hebben de ontwikkelaars Blauwhoed en Heijmans zich als ontwikkelingscombinatie bij de gemeente Utrecht gemeld om voor het hele gebied (Cereol fabriek en de percelen van TPG en KPN) in samenspraak met de gemeente één integraal plan te maken.

De ontwikkelingsmanager van Heijmans Vastgoedontwikkeling wijst erop dat het voor de context van belang is dat het uitkopen van de fabriek vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen heeft plaatsgevonden.

Actoren

Bij de ontwikkeling van het Cereol terrein zijn diverse partijen betrokken. Het initiatief tot ontwikkeling ligt bij de Ontwikkelingscombinatie Kanalenstaete Ontwikkeling CV en Heijmans Vastgoedontwikkeling. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Utrecht. Diverse afdelingen zijn hierbij betrokken waaronder de afdeling stedenbouw en de afdeling monumenten. Volgens Heijmans Vastgoed ontwikkeling waren de uitstekende persoonlijke contacten tussen de projectleiders aan beide kanten in deze fase van het planproces essentieel. Mede daardoor is het proces tot op heden redelijk soepel verlopen. In dit stadium heeft de ontwikkelingsmanager van Heijmans hier duidelijk meerwaarde ervaren.

De omgeving (de omwonenden van de wijk Oog in Al) heeft tot nu toe een belangrijke rol gespeeld. De ontwikkelingsmanager van Heijmans geeft aan dat de gemeente en de ontwikkelaar hier ook gezamenlijk zijn opgetrokken. De omwonenden en belanghebbenden zijn voortdurend op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Ook over de financiële randvoorwaarden van het plan (en het programma) zijn beide partijen heel duidelijk geweest. De ontwikkelingsmanager van Heijmans Vastgoedontwikkeling geeft aan dat er van participatie op elk moment geen sprake is geweest. Participatie was mogelijk op duidelijke momenten. Bouwhoogte van de nieuwbouw, parkeren, aansluiting plangebied op park en de toegang tot de semi-openbare ruimte waren belangrijke issues voor de omwonenden. Op sommige punten is het plan aangepast.

Inhoud

Diverse gebouwen op het SOL terrein staan op de Rijksmonumentenlijst of worden door de gemeente Utrecht beschouwd als behoudenswaardig. De gebouwen zijn de afgelopen jaren echter in zeer slechte staat geraakt en omdat er zoveel intern verbouwd is, is het authentieke aan de binnenkant moeilijk te vinden. De ontwikkelingsmanager van Heijmans geeft aan dat de staat van de gebouwen voor de ontwikkeling op dit moment meer een last is, dan dat het kansen biedt. Het programma is vooral gericht op wonen. Dit is deels het gevolg van de wens tot opbrengstmaximalisatie van de gemeente (en de ontwikkelaar).

Op dit moment wordt op het terrein de stichting het Wilde Westen gehuisvest. Deze stichting voor kunst en cultuur is in principe tijdelijk (tot 2007) gehuisvest. Echter vervangende huisvesting is nog niet geregeld. In samenwerking met Portes (een welzijnsorganisatie in Utrecht) onderzoekt stichting Het Wilde Westen of het mogelijk is in het definitieve plan een plek te krijgen.

Oorspronkelijk was er naast woningen ruimte voor een bibliotheek en horeca. Het eventueel huisvesten van de stichting Het Wilde Westen wordt door de ontwikkelaars als een toevoeging aan het programma gezien. Het brengt een dynamiek met zich mee die juist zo belangrijk is voor behoud van het industriële karakter van het gebied. Ook wordt er door Heijmans gewezen op het belang van pakken van kansen die zich voordoen op het juiste moment.

Vanuit het oogpunt van de opbrengstmaximalisatie lijken dit soort initiatieven heel lastig te realiseren. Door de lage marges op de appartementen en de complexe bouwkundige opgave kan het programma wat dynamiek gebruiken en komt het initiatief van het Wilde Westen op het juiste moment. Dit is volgens de ontwikkelingsmanager van Heijmans typerend bij ontwikkelingen van gebieden als deze.

Op dit moment (zomer 2006) bevindt het plan zich in de Voorlopige Ontwerpfase. In het najaar gaat het ontwerpbestemmingsplan en de artikel 19 in procedure. De verwachting is dat dit nog wat voeten in de aarde zal hebben op het gebied van de bezwaarschriften in verband met de bouwhoogte.

Middelen

Het uitkopen van de fabriek heeft de gemeente Utrecht een lieve duit gekost. Opbrengstmaximalisatie was voor de gemeente dan ook een belangrijke eis. De ontwikkelingsmanager van Heijmans geeft aan dat de marges op dit project voor de ontwikkelingscombinatie zeer gering zijn. De gebouwen en het cultureel industrieel erfgoed bevinden zich in slechte toestand. Daarnaast is het bouwkundig zeer gecompliceerd waardoor de kosten hoog zijn.

Ook wordt er gewezen op de saneringsopgave. Onder een deel van het terrein ligt vervuiling (o.a olie en blik). Dit zal door de ontwikkelingscombinatie zelf ter hand (en betaald) worden genomen. De kosten hiervan spelen natuurlijk een rol bij het eindplaatje. Hoewel nog moet blijken, verwacht Heijmans hier geen grote problemen.

Proces

Volgens de ontwikkelingsmanager is het planproces tot op heden redelijk soepel verlopen. Hoewel er wat onstuimige reacties vanuit de buurt zijn geweest die mogelijk ook bij de bestemmingsplanprocedure nog een rol kunnen spelen, het kostenaspect en het zoeken naar de juiste functionele invulling van het gebied een

complexe opgave is, overheerst tot op heden bij de deelnemende partijen optimisme om deze bijzondere locatie tot ontwikkeling te brengen. Het planproces en de samenwerking met de andere actoren (en dan met name de gemeente) is goed. Dit heeft deels te maken met de gekozen vorm van ontwikkeling. Doordat de gemeente het terrein heeft aangekocht en de verdere ontwikkeling aan de ontwikkelingscombinatie overlaat, bestaat er voor de ontwikkelaar binnen de gegeven randvoorwaarden een redelijke vrijheid. Op een aantal punten zoals de opbrengsmaximalisatie, communicatie en inspraak hebben de partijen elkaar goed kunnen vinden. De ontwikkelingsmanager wijst erop dat men zich er bewust van moet zijn dat misschien de grootste hobbels nog moeten komen. Het gebied van plannen naar daadwerkelijke uitvoering brengen, is nog een hele opgave. Gezien de risico's, zullen de financiële consequenties dan pas echt in volle omvang duidelijk worden.

3.5.3 De spin-off

Voor wat betreft de vraag met betrekking tot de eventuele spin-off van de ontwikkeling van het erfgoed op de brownfieldlocatie en z'n omgeving werd door de geïnterviewde de volgende conclusies getrokken:

- De ontwikkelingsmanager van Heijmans geeft aan dat het cultureel industrieel erfgoed in dit plan geen trigger is geweest voor de ontwikkeling van het gebied. Het belangrijkste is de strategische aankoop geweest van het TPG en KPN perceel. Het ernaast gelegen terrein met het industrieel erfgoed lag vervolgens zo strategisch dat een integrale aanpak zeer wenselijk was. Deze opvatting wordt gedeeld door de gemeente Utrecht. De gemeente geeft aan dat de fabriek is gelegen in de wijk Oog in Al. Een wijk die het economisch, maatschappelijk en sociaal gezien erg goed doet.
- Het Cereolterrein hoeft niet een in het slop geraakte omgeving mee te trekken. Dat is ook niet het uitgangspunt geweest.
- Hoewel het industrieel erfgoed voor de gemeente en het Rijk wel een belangrijke voorwaarde is, ziet de ontwikkelingscombinatie vooral de spin-off in een later stadium. Wanneer het gebied af is en de functionele invulling heeft plaatsgevonden.
- Op zich zelf is Oog in Al een goed functionerende omgeving met als 'stoorzender' de fabriek. Het uitkopen en stopzetten van de fabriek was een goede kans om de wijk "stedenbouwkundig" af te maken en op het reeds verworven terrein een samenhangend programma te realiseren.
- Volgens de ontwikkelingsmanager van Heijmans hebben terreinen zoals het Westergasfabriek een andere oorsprong en de dynamiek van verandering waren al ongepland aan de gang door tijdelijke invulling. Het Cereolterrein is tot zeer kort geleden nog gewoon in bedrijf geweest. Dit maakt het uitgangspunt anders.
- Hij wijst erop dat bijvoorbeeld een invulling door het Wilde Westen-Portes en de nog te realiseren bibliotheek wel uitstekende kansen biedt aan het gebied. Dit is vooral ingegeven vanuit functioneel oogpunt en niet vanuit het cultuur industrieel erfgoed en de spin-off naar de omgeving. Dit komt later wanneer het gebied "af" is, het programma is gerealiseerd en de buurt op zondag op het terras aan het Merwedekanaal zit te genieten.
- Hoewel economisch gezien er (nog) geen sprake is van een spin-off, kan het misschien wel anders bekeken worden. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de ontwikkeling van dit project voor de ontwikkelende partijen wel een



spin-off zou kunnen betekenen. De ontwikkelende partijen investeren veel en nemen risico en nemen genoegen met lage marges. Dit terrein zal bijdragen aan de goede naam van de ontwikkelaar, de beeldvorming en eventueel vervolg projecten op dit gebied. Tevens doet de ontwikkelaar expertise op die later in andere projecten kan worden ingebracht.



Hoofdstuk 4 Kritische factoren

4.1 Inleiding

Aan de hand van de bestudeerde plandocumenten en de informatie afkomstig uit de gehouden interviews (beschreven in hoofdstuk 3) kan worden afgeleid welke factoren van het planproces, een rol hebben gespeeld bij de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed en of deze factoren al dan niet bepalend zijn geweest voor de spin-off van de ontwikkeling van het gebied dan wel z'n omgeving. In dit hoofdstuk volgt de analyse van het materiaal, waarna in hoofdstuk 5 de conclusies en aanbevelingen volgen.

4.2 Analyse factoren

Bij de cases zijn per (plan)fase alle planproces factoren onderzocht. Dit in de veronderstelling dat in de verschillende fases van het planproces verschillende factoren een rol kunnen spelen. De bevindingen worden hieronder daarom per fase beschreven.

Initiatieffase

In de initiatieffase speelt de context waaronder het project tot stand komt een belangrijke rol. Niet alleen de maatschappelijke ontwikkelingen maar ook de sociaal-economische omstandigheden bepalen in deze fase de inzet en de snelheid waarmee het project van start gaat. Bij de ontwikkeling van de Westergasfabriek is dit zeer duidelijk. Het terrein kwam sneller leeg dan verwacht. In combinatie met de tijdgeest en een buurt waarin krakers zeer actief waren, was een snelle tijdelijke invulling en een snelle start met de planontwikkeling wenselijk. Het stadsdeel wilde namelijk onder geen beding dat het leegstaand cultureel industrieel erfgoed gekraakt zou worden. Ook de politieke context waaronder dit planinitiatief genomen werd, speelt een rol. In Amsterdam werden in 1990 de stadsdelen opgericht. De stadsdelen kregen een eigen taken- en bevoegdhedenpakket. Naast het afgeven van vergunningen e.d. werden zij verantwoordelijk voor gebiedsontwikkeling binnen hun stadsdeelgrenzen. De ontwikkeling van het Westergasfabriek terrein was een goede aanleiding om het stadsdeel Westerpark op de kaart te zetten. Niet alleen vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling maar in dit geval ook op kunst en cultureel gebied. Een ander voorbeeld dat de politieke context een rol speelt, is te vinden bij de ontwikkeling van het Cereolterrein (Utrecht). De Cereolfabriek was tot 2002 nog altijd in productie. Dit bracht de nodige stank en geluidsoverlast met zich mee. Omwonenden hebben zich hard gemaakt voor de sluiting van de fabriek en met de gemeenteraadsverkiezingen in zicht, heeft de gemeente een besluit genomen de Cereolfabriek uit te kopen. De sluiting van de fabriek was in 2002 een feit. Deze uitkoop samen met de strategische aankoop van het ernaast gelegen terrein door ontwikkelaars vormden het begin van de ideeënvorming.

Voor wat betreft het herontwikkelen van het cultureel industrieel erfgoed hebben (gemeentelijke) beleidskaders grote invloed. Een voorbeeld hiervan is te vinden bij de ontwikkeling van het Polderweggebied (Amsterdam). Ten tijde van de initiatieffase

was het intensief ruimte gebruik, aangestuurd vanuit de centrale stad de trend. Plannen voor het Polderweggebied werden geïnitieerd vanuit het idee dat de ruimte effectiever en intensiever gebruikt dient te worden. Extra hoge woningdichtheid en combinaties van functies (dubbelgrondgebruik waaronder ondergronds parkeren) komen terug in het latere programma en daarmee de functionele invulling van het cultureel industrieel erfgoed en het behoud ervan.

De wijze waarop de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed ter hand wordt genomen en welke invloed het uitoefent op z'n omgeving is deels afhankelijk van wie het initiatief neemt en wie er bij het proces betrokken zijn. In de initiatieffase kan er sprake zijn van conflicterende belangen bij de betrokken actoren als het gaat over functionele invulling, de dichtheid van het programma versus de wens om de complexiteit van een project te verminderen. Bij alle drie de onderzochte projecten wordt, door zowel de ontwikkelende partij als de gemeente aangegeven dat, hoewel het belang van het behoud van het cultureel industrieel erfgoed als deel van de geschiedenis van een gebied groot is, het behoud en herontwikkeling van dit erfgoed als een financiële last en een toevoeging van complexiteit van het bouwproces wordt ervaren.

In de initiatieffase wordt duidelijk dat naast de gemeente en de ontwikkelaars, direct belanghebbenden, bewoners, kleine stichtingen en kleine bedrijven een rol van betekenis spelen. Naast bezwaarmakers zijn juist deze groepen bepalend voor de (tijdelijke) initiatieven, de stimulans en de dynamiek van het gebied. Bij de ontwikkeling van de Westergasfabriek zijn de actieve buurtbewoners vertegenwoordigd in de door het projectbureau opgerichte projectgroep. Zij dienden een eigen ontwerp in voor de herbestemming van de gebouwen van de Westergasfabriek. Er werd stevig gediscussieerd of het te ontwerpen park en de tijdelijke activiteiten niet te veel buurtverstijgend zouden zijn. De kleine bedrijven en culturele instellingen waren de grote motor achter de tijdelijke programmering.

In de initiatieffase lijkt het aspect middelen een geringe rol te spelen. Hoewel voor betrokkenen duidelijk is dat de ontwikkeling van het erfgoed financieel gezien een lastige opgave is. Bij alle drie de onderzochte cases worden de kleine marges en de grote investeringen genoemd. Echter het lijkt de verdere ontwikkeling niet in de weg te zitten (althans niet op dat moment). In alle drie de projecten neemt de overheid een belangrijke grondpositie in. Alleen bij de ontwikkeling van het Cereolterrein neemt de ontwikkelaar (met strategisch aangekochte grond ernaast) een leidende rol. Bij zowel het Polderweggebied als het Westergasfabriekterrein blijft de gemeente tot ver in het planproces leidend. Opvallend is de beschikbaarheid van grote potten subsidie, althans bij de ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein. Monumentensubsidies, saneringssubsidies maar ook diverse cultuur subsidies waren beschikbaar. Eén van de geïnterviewde sleutelfiguren gaf aan dat iedereen op een of andere manier zijn naam aan deze ontwikkeling wilde verbinden. Geld speelde eigenlijk geen rol.

Dat dit in de opeenvolgende fases duidelijk anders is, mag verondersteld worden. Het betreft namelijk gebieden die ernstig tot zeer ernstig vervuild zijn. Bodemsanering is in alle gevallen noodzakelijk. De omvang (zowel in kosten als tijd) van deze saneringen zijn in de onderzochte projecten in deze fase (nog) niet in de volle breedte zichtbaar.

Samen met een flinke dosis optimisme tekent dit de wijze waarop het proces in de initiatieffase verloopt. Partijen spreken veelbelovende intenties naar elkaar uit en het verkrijgen van politiek en maatschappelijk draagvlak is essentieel. Door de ontwikkelingsmanager van het Cereolterrein wordt daarbij aangegeven dat de persoonlijke contacten, de netwerken e.d. veel bijdragen aan het bereiken van overeenstemming. Duidelijk wordt dat gaandeweg in de projecten dit soort aspecten bij toename van de complexiteit, onder druk komen te staan. Betrokkenen noemen het proces een belangrijk aspect maar wanneer het gaat om de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed en de mogelijke spin-off naar het gebied en de omgeving is de functionele invulling leidend.

In alle drie de onderzochte cases blijkt het cultureel industrieel erfgoed als drager van de gebiedsontwikkeling hoog op de agenda te staan. Echter er lijkt verschil in sterkte te zijn. De gebiedsontwikkeling van het Westergasfabriek terrein werd geleid door de tijdelijke culturele invulling van de gebouwen. Vanaf het begin werd er programmatisch en functioneel gezocht naar de beste invulling voor dit type gebied. De combinatie van monumentale gebouwen met een bedrijfsmatige culturele invulling in een park geeft het gebied de mogelijkheid te ontwikkelen tot een bijzondere locatie met een eigen identiteit. Daarnaast is de culturele invulling ook gebiedsoverstijgend. Door het aantrekken van secundaire werkgelegenheid (ondersteunende winkels en een klein aandeel kantoren) in de aangrenzende gebieden (zoals de Fannius Scholtenbuurt en het Waterleidingterrein) en het aantrekken van andere projecten in de aangrenzende wijken (grootschalige ingezette renovatie van de Staatsliedenbuurt), heeft de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed (op het Westergasfabriekterrein) een spin-off gegeneerd bij de ontwikkeling van zowel het Westergasfabriekterrein als z'n omgeving.

Bij de ontwikkeling van het Polderweggebied ligt dit anders. Hoewel ook hier de intentie wordt uitgesproken dat delen van het erfgoed de moeite waard zijn om te behouden en als randvoorwaarde op te nemen bij de verdere ontwikkeling sneuvelde dit gaandeweg. Onder andere door toenemende financiële druk op het project en een zeer gecompliceerde bodemsanering, werd het programma leidend. Ook de opvatting dat herontwikkeling van het erfgoed complex en daarmee kostenverhogend is, bracht het programma meer naar voren. Dat bijvoorbeeld de tramremise deels behouden blijft is te danken aan de mogelijkheid hier het nieuwe stadsdeelkantoor en een brede school te realiseren. Ook uit de ontwikkelopgave blijkt het belang van het programma boven het cultureel industrieel erfgoed als drager van de gebiedsontwikkeling. Het Polderweggebied wordt ontwikkeld om het nieuwe hart van Amsterdam Oost te worden. Het winkelaanbod moet aanvullend zijn op de reeds aanwezige branchering in de omgeving.

De vraag of het plan programmatisch (Polderweggebied) dan wel thematisch (Westergasfabriek) gestuurd is, is essentieel voor de ontwikkeling van het erfgoed en daarmee voor de spin-off die het erfgoed kan zijn voor de ontwikkeling van het gebied en z'n omgeving.

Planvormingsfase

Veranderingen op hogere schaalniveaus zet in de planvormingsfase plannen onder druk. Bij het Polderweggebied heeft de druk op de woningmarkt en het uitroepen van de woningproductie als politiek speerpunt nummer 1 tot andere keuzes geleid. In samenhang met de toegenomen druk op het vereveningsfonds, waardoor projecten steeds meer gedwongen worden hun eigen broek op te houden, komt het financiële eindplaatje centraler te staan. Het zoeken naar het maximaal haalbare in financieel opzicht en het daarmee sneuvelen van uitgangspunten is in het geval van het Polderweggebied onontkoombaar (het betreft het toevoegen van meer woningen ten koste van ruimte voor het Huis van de Dans). In de planvormingsfase wordt het plan concreter en daarmee ook de positie, taken en verantwoordelijkheden van de partijen. Om later daadwerkelijk tot uitvoering te komen wordt er dikwijls door partijen op het scherpst van de snede onderhandeld. Wanneer naar de factoren middelen, inhoud en proces wordt gekeken is duidelijk dat alle onderzochte cases in deze fase definitief gestalte krijgen. Het juridisch en financieel hard maken van de intenties en eerder gemaakte afspraken rond uitgangspunten en randvoorwaarden kenmerkt de overgang van planfase naar de realisatiefase. Contractvorming, grondprijsonderhandelingen, sloopbedingen en marges worden uitgewerkt. Alle geïnterviewden gaven aan dat dit ook de momenten zijn waarop er vanuit de actoren andere mensen aan tafel komen. Het tot een goed einde brengen van deze fase vraagt om andere kwaliteiten, inzichten en vaardigheden van de betrokkenen. Bij de ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein werd dit omschreven als van een “droom werkelijkheid maken zonder daarbij de droom te laten vervliegen”

Opvallend in deze fase is de saneringsproblematiek. De Westergasfabriek, het Cereolterrein en het Polderweggebied zijn allen voorbeelden van Brownfields waarbij er een grote saneringsopgave ligt, voordat de terreinen überhaupt verder ontwikkeld kunnen worden. Uiteraard wordt deze opgave door alle betrokkenen onderkend en onderzocht. Echter de volle omvang van de problematiek wordt in deze en de uitvoeringsfase pas goed duidelijk. Zowel bij de ontwikkeling van het Polderweggebied als het Westergasfabriekterrein wordt er meer vervuiling (zowel in hoeveelheid als in kwalitatieve zin) gevonden dan verwacht.

De saneringsproblematiek heeft invloed op de mate waarin het cultureel industrieel erfgoed ontwikkeld kan worden en daarmee de mate waarin het erfgoed de spin-off van een gebied en zijn omgeving kan zijn. Zowel bij Westergasfabriek als het Polderweggebied blijkt de vervuiling intensiever te zijn en daarbij lastig te saneren zijn (onder monumentale gebouwen). Daardoor ontstaat er in de planvormingsfase een spagaat. De gebouwontwikkeling en de ontwikkeling van de openbare ruimte loopt door, maar ondertussen wordt het gat tussen vorderingen in de planvorming en de planning van de sanering steeds groter. Bij de Westergasfabriek heeft deze spagaat duidelijk geleid tot het inzakken van de dynamiek die zo kenmerkend is voor het gebied.

De tijdelijke functionele invulling en het realiseren van het definitieve plan begonnen te veel uiteen te lopen. Hoe de sanering in relatie tot de verdere ontwikkeling bij het Cereolterrein zal uitpakken is nu nog onduidelijk. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de sanering door hen in eigen hand zal worden uitgevoerd. Of dit de complexiteit zal verminderen is natuurlijk nog de vraag.

Gaandeweg de analyse wordt duidelijk, dat de factoren in het proces bepalend zijn voor het bereiken van een spin-off, vooral gezocht moet worden in de initiatiefase met een uitloop naar de planfase. Hier worden de fundamentele keuzes gemaakt over de wijze van inzetten van het cultureel industrieel erfgoed. Dat dit ook weer niet zo star is als het hier wordt neergezet blijkt bijvoorbeeld bij zowel het Westergasfabriek- als het Cereolterrein. In het eerste geval leek het terugtrekken van de Ijsbrekercombinatie als belangrijkste peiler van het plan een domper te zijn. Echter hierdoor ontstonden onverwachts nieuwe kansen en daarmee een nieuw vertrouwen in het slagen en de dynamiek van het project. In Utrecht lijkt het onderzoek naar de mogelijkheden voor de stichting Het Wilde Westen (in samenwerking met Portes) een nieuwe dynamiek aan het plan toe te voegen.

Realisatiefase

In deze fase is het vraagstuk in welke mate het cultureel industrieel erfgoed als spin-off voor de ontwikkeling van Brownfields gezien kan worden minder aan de orde. Tenminste als het gaat om de keuzes en daarmee de fundamenten voor de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed. Toch wordt er in deze analyse aandacht besteed aan deze fase om enerzijds de analyse van de fases compleet te maken en anderzijds omdat juist in deze fase moet blijken wat er in de praktijk van terecht komt.

Het Polderweggebied bevindt zich tussen de planvormingsfase en de realisatiefase in. Aan de ene kant is bijvoorbeeld het maaiveldontwerp en het definitief ontwerpen van de gebouwen nog in volle gang. Aan de andere kant wordt er aan de sanering, het bouwrijp maken en kabels en leidingen tracés volop gewerkt. Het Westergasfabriekterrein heeft een groot deel van de realisatiefase achter de rug. Voor wat betreft de actoren werd pas bij de ontwikkeling van de Westergasfabriek in de realisatiefase het proces ten aanzien van de selectie van de marktpartij afgerond. In deze fase werd men (stadsdeel en ontwikkelaar) het eens over de voorwaarden van overdracht van de gebouwen. Dat invloed vanuit de maatschappelijke context in de realisatiefase niet te onderschatten is blijkt uit het volgende. Hoewel goed op dreef in de realisatiefase, werd bij de Westergasfabriek het bestemmingsplan afgekeurd door de Raad van State. Dit vanwege de relatie tussen de organisatie van evenementen en de parkeerdruk en het nog niet gevolgd hebben van een MER procedure. Deze procedure was aangespannen door een actieve groep omwonenden. De Raad van State kent een voorlopige voorziening toe op basis van de bekendheid van het project en het cultureel erfgoed maar naast de onrust over de sanering, betekende dit toch een behoorlijke domper.

Voor wat betreft de aspecten middelen en actoren blijkt in de realisatiefase dat het hebben van kennis ten aanzien van de exploitatie van cultureel industrieel erfgoed en van culturele bedrijvigheid belangrijk is. In het geval van de Westergasfabriek committeert de ontwikkelaar zich om de gebouwen geschikt te maken voor de bestemming culturele bedrijvigheid. Dit vraagt om inzicht en kennis van deze markt en ook om bijstelling van de te halen marges. De ontwikkelaar van het Cereolterrein heeft aangegeven dat de ontwikkeling van dit terrein intern heel wat stof heeft doen opwaaien wanneer er gediscussieerd werd over marges. Door de complexiteit van het bouwen en de hoge kosten daarvan zijn de marges aan de lage kant. Het opdoen van expertise wordt daarmee een belangrijke factor om toch door te zetten.

Daar komt bij de Westergasfabriek bij dat de gebouwen functioneel worden gevuld door een markt die het niet breed heeft en waarbij de “wetten van de markt” niet altijd gelden of onbekend zijn. Om de gewenste functionele invulling te kunnen realiseren, moest er creatief worden nagedacht over bijvoorbeeld de hoogte van de huren. Ook de exploitatie van grote evenementen was nieuw voor de ontwikkelaar. Bij de Westergasfabriek is het exploitatietekort deels met nieuwbouw op een ander deel van het terrein gecompenseerd. Ook levert het stadsdeel ondanks eerder gemaakte afspraken nog een bijdrage aan de ontwikkeling van de gebouwen via het restauratiefonds. De relatie tussen economie en cultuur blijkt in de realisatiefase lastiger te zijn, dan het in eerste instantie lijkt.

Beheerfase

In de onderzochte cases is op dit moment alleen een deel van het Westergasfabriekterrein in beheer. De overige twee projecten zijn nog niet in deze fase. Zoals bij de case-beschrijving duidelijk is geworden, liep de ontwikkeling van de gebouwen en de ontwikkeling van het park niet meer parallel. Het park is in 2003 geopend en de renovatie van een groot deel van de gebouwen is nog in volle gang. Dit stelt extra eisen aan zaken zoals bouwlogistiek en het dagelijks beheer van zowel de bouwterreinen als de openbare ruimte. Ondertussen loopt de organisatie van evenementen en het tijdelijke gebruik nog gewoon door. Hoewel het park en de activiteiten nog steeds goed bezocht worden, is de hype er wat van af. Dat overigens niet onverlet laat dat de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed het Westergasfabriek en z'n omgeving duidelijk op de Amsterdamse kaart heeft gezet.

4.3 Vliegwielen: 3x kwaliteit in balans

In de voorgaande paragraaf zijn per planfase de factoren geanalyseerd die invloed hebben op de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed op brownfield locaties en hun omgeving.

Zoals in hoofdstuk twee al werd opgemerkt vindt gebiedsontwikkeling niet plaats op een eiland. Gebiedsontwikkeling komt tot stand via een integrale afweging tussen de ruimtelijke- en functionele kwaliteit en de middelen (figuur 2). Gebiedsontwikkeling en het maken van de integrale afweging is een zoektocht dwars door de hoekpunten heen naar het optimale. Alleen een goed ruimtelijk plan volstaat niet.

Om de vraag in hoeverre gebouw - en gebiedsontwikkeling elkaar versterken uiteindelijk te kunnen beantwoorden, kan op basis van de voorgaande analyse de driehoek verder uitgediept worden. Gezocht wordt naar variabelen, ook wel katalysatoren genoemd, binnen de driehoek die de versnelling (of vertraging) van het ontwikkelingsproces kunnen geven.

De drie elementen (ruimte, functie en middelen) uit de driehoek zijn niet statisch en hebben een relatie met elkaar. Met de ruimtelijke kwaliteit van een plan wordt een bepaalde ambitie neergezet. Dit ambitieniveau kan zijn het goed in de steigers zetten van de identiteit van een gebied of juist het vergroten van de bereikbaarheid. Ook kan er programmatisch een ambitie liggen. In het geval van de ontwikkeling van het Polderweggebied speelt de ambitie om Amsterdam Oost een nieuw hart te geven. Bij de ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein moest het cultureel industrieel

erfgoed samen met de publiek trekkende activiteiten en het park, een essentiële bijdrage leveren aan het ontwikkelen van een locatie met een eigen identiteit. Het organiseren van specifieke evenementen of de invulling met een bepaald type bedrijf kunnen daarmee worden gedefinieerd als activiteiten die bijdragen aan een bepaald imago die vervolgens weer een katalyserende werking heeft. Het leverde pioniers, een subcultuur en initiatieven op voor zowel het gebied zelf als de omgeving. Heel cultuurminnend Amsterdam wilde z'n naam (en daarmee z'n investeringen) gekoppeld zien aan de ontwikkelingen op het Westergasfabriekterrein. Toen daar geen plaats meer was, begon men uit te wijken naar de omliggende buurten. In de analyse is hier als voorbeeld het opknappen van de Fannius Scholtenbuurt en het Waterleidingterrein genoemd.

Of de beoogde ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd kan worden, is (o.a.) afhankelijk van de middelen. De ruimtelijke kwaliteit van zowel het Polderweggebied en het Westergasfabriekterrein is zwaar onder druk komen te staan door o.a. kosten van de saneringsopgave. Dit betekent simpelweg dat wanneer er een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd, maar de bijbehorende middelen niet voorradig zijn of de kosten op onderdelen zijn veel hoger dan verwacht, het zeer moeilijk is de kwaliteit vast te houden. Deze spanning uit zich niet zelden in het bijstellen van de ambitie.

Tussen de hoekpunten functionele kwaliteit en middelen is een dergelijke spanning ook waar te nemen. Overigens gaat de voorkeur uit om in het vervolg niet te spreken over functionele kwaliteit maar van marktkwaliteit. Het gaat niet alleen om de optimale functionele invulling maar ook om het bepalen van de marktwaarde en daarmee de afzetbaarheid. Een variabele tussen de marktkwaliteit en de middelen is bijvoorbeeld de af- en overeenstemming tussen de actoren en de bekendheid met de markt.

Een voorbeeld hiervan is te vinden bij de Westergasfabriek. Met een samenwerkingsovereenkomst, een erfpachtcontract en een nieuw bestemmingsplan spreken gemeente en ontwikkelaar af dat tegenover de verplichting van het stadsdeel een park aan te leggen, het commitment van de ontwikkelaar staat de gebouwen geschikt te maken voor hun bestemming: culturele bedrijvigheid. Echter de exploitatie van culturele bedrijvigheid vraagt om speciale kennis van zaken in een voor de ontwikkelaar onbekende markt. Het opzetten van de exploitatie blijkt lastiger te zijn dan verwacht. Daar komt bij dat door het afkeuren van het bestemmingsplan door de Raad van State de bouwvergunningen niet konden afgegeven en de definitieve invulling van het cultureel industrieel erfgoed (en de nieuwbouw) vertraging op liep. Dat dit tot spanning tussen de betrokken partijen heeft geleid, behoeft waarschijnlijk geen uitleg. In dit voorbeeld kan er niet gesproken worden van een katalysator in de positieve zin. De onbekendheid met de markt, de lastige exploitatie en het afkeuren van het bestemmingsplan hebben een vertragende werking op de ontwikkeling.

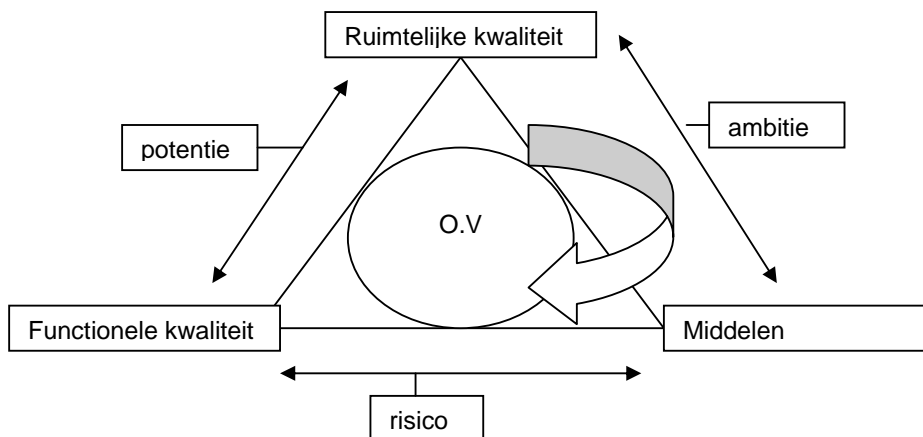
Planning en daarmee de doorlooptijd van een project is een risico. Met name het berekenen van de doorlooptijd zorgt voor spanning tussen de marktkwaliteit en de middelen. Zowel bij het Polderweggebied als het Westergasfabriekterrein was er sprake van uitloop in de planning en fasering tussen verschillende (plan)onderdelen. Waar bij de één de ontwikkeling van het park, de ontwikkeling van de gebouwen ingehaald heeft, loopt bij de andere de ontwikkeling van het maaiveld en de gebouwen voor op de planning van de sanering. Dit brengt in beide gevallen o.a.

afzetrisico's met zich mee. De marktkwaliteit en de middelen zijn door middel van risico (en het inschatten daarvan door actoren) met elkaar verbonden.

Potentie is datgene dat ruimtelijke- en marktkwaliteit verbindt. In het Van Dale Nederlands woordenboek is een aantal verklaringen opgenomen. De voor dit onderzoek relevante omschrijving van potentie is "vermogen" of wel "als mogelijkheid bestaand of aanwezig" (potentieel).

Als mogelijkheid bestaand of aanwezig, is juist datgene wat bij de ontwikkeling van Brownfield locaties centraal staat. Zowel bij het Cereolterrein, het Westergasfabriekterrein als het Polderweggebied is bij de planontwikkeling uitgegaan van datgene dat aanwezig is (en mede de sfeer maar ook het gebied typeert): het cultureel industrieel erfgoed. Dit gecombineerd met een functiemix (culturele bedrijvigheid met publieksaantrekkende activiteiten, woningen met bibliotheek en horeca, woningen/winkels/culturele voorzieningen) zorgt voor het goed in de markt kunnen zetten van dit type gebieden. Een ander voorbeeld waarbij de potentie tussen ruimtelijke kwaliteit en marktkwaliteit helder is geworden is de tijdelijke invulling bij het Westergasfabriekterrein. Door het tijdelijk programmeren maar wel met een duidelijke boodschap en het daarmee willen neerzetten van een imago is het Westergasfabriekterrein uitgegroeid tot het meest toonaangevende gebied als het gaat om grote festivals, houseparty's maar ook kleinschalige culturele bedrijvigheid en aanverwante bedrijven. De mogelijkheden en daarmee de potentie van zowel het cultureel industrieel erfgoed als het gebied en z'n omgeving zijn ten volle benut. Functiemenging kan in dit geval ook worden opgevat als een variabele met het vermogen een spin-off tot stand te brengen.

Door het toevoegen van de elementen potentie, ambitie en risico kan de geschetste driehoek uit het theoretisch kader worden uitgebreid. Dit ziet er als volgt uit.



Figuur 8

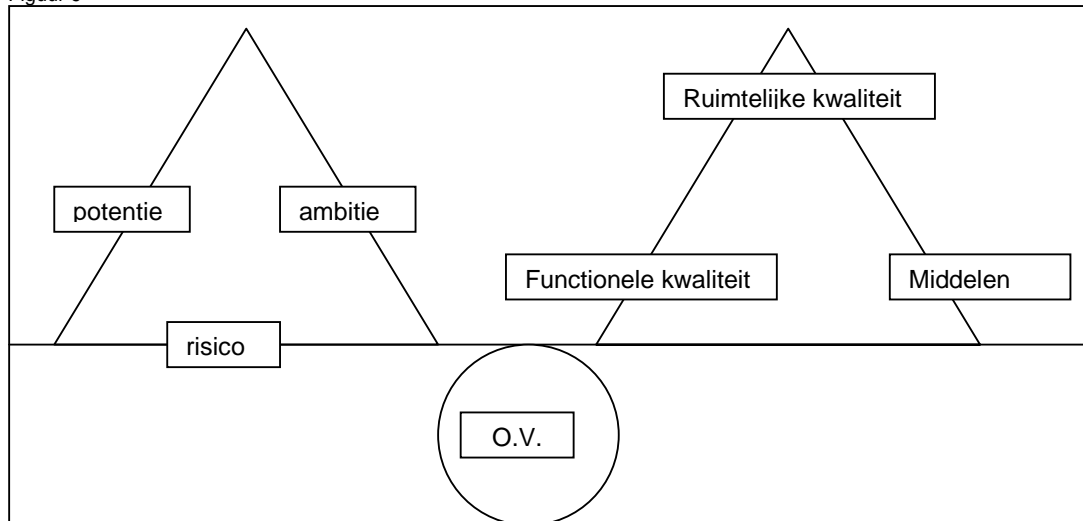
De potentie, ambitie en het risico vormen de aspecten die niet alleen de relaties en de spanningen tussen de hoekpunten helder maken, ook kunnen hierin de katalysatoren gevonden worden die het ontwikkelingsproces vanwege het gebruik van cultureel industrieel erfgoed doen versnellen (en in het geval van sommige variabelen juist vertragen).

Hoewel in dit figuur de relaties helder zijn, is het goed om ze toch nader te bestuderen. Want één belangrijk aspect is hier nog niet aan de orde geweest. Het betreft de vraag hoe dit te organiseren.

Hier komt het organisatorisch vermogen om de hoek kijken. Met organisatorisch vermogen wordt de kunst bedoeld van het anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen en het adequaat inspelen door nieuwe ideeën te generen, nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen en die te implementeren op een zondanige wijze dat de condities worden geschapen voor een goede en duurzame toekomstige stedelijke ontwikkeling” (Verlaet, 2005). Een hele opgave waarbij niet alleen het verkrijgen van politiek en maatschappelijk draagvlak belangrijk is. Ook het hebben van een visie en een strategie in combinatie met leiderschap is essentieel. De ontwikkeling van het Cereolterrein is voor wat betreft het laatste een goed voorbeeld. Leiderschap gaat niet alleen gepaard met het durven maken van keuzes en het nemen van beslissingen. Het gaat ook om de goede samenwerking en de juiste toon weten te zetten. Zowel aan de kant van de ontwikkelaar als aan de gemeentelijke kant werd het goede leiderschap en (persoonlijke) kwaliteiten van de sleutelfiguren aan beide kanten genoemd als een van de belangrijkste redenen voor het soepel lopen van het planproces.

Het organisatorisch vermogen draagt dus bij aan het in balans brengen van de hoekpunten en hun relaties. En levert een belangrijke bijdrage aan de katalysatoren die een versnelling (of vertraging) van het ontwikkelingsproces kunnen geven, vanwege het behoud of gebruik van het cultureel industrieel erfgoed. De zoektocht naar de katalysatoren en variabelen binnen de driehoek ruimtelijke-, marktqualiteit en middelen en de rol van organisatorisch vermogen daarin, kan daarom het beste worden afgesloten met de volgende afbeelding:

Figuur 9



Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Onderzoeksdoelstelling

Brownfields: gebieden waar in vroegere tijden verschillende industriële activiteiten zijn ontwikkeld, die inmiddels sterk verouderd, veranderd of zelfs in onbruik zijn geraakt. Vroeger aan de rand van de steden, nu door verdere uitbreiding en ruimtelijke groei deel van het stedelijk weefsel. De ruimtelijke druk om deze gebieden te herontwikkelen is daarmee sterk toegenomen. Brownfields worden gekenmerkt door leegstaande gebouwen zoals havenloodsen, pakhuizen, oude fabrieken e.d. Achter deze (vaak) verwaarloosde gebouwen schuilt een economische, maatschappelijke en culturele potentie.

De ontwikkeling van Brownfields en het daarop aanwezige cultureel industrieel erfgoed kan een spin-off betekenen voor de locatie zelf maar ook voor de omliggende gebieden. De veronderstelling is dat wanneer deze gebieden nog verder afglijden niet alleen een kans tot (nieuwe) bloei wordt ontnomen, maar ze een negatief effect zullen generen op hun omgeving. Deze veronderstelling is vertaald in de volgende hypothese:

De ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed (op brownfield locaties) kan een spin-off betekenen niet alleen voor de ontwikkeling van de brownfield zelf maar ook voor de omliggende gebieden.

Om deze hypothese te kunnen toetsen is aan de hand van de volgende probleemstelling en deelvragen het onderzoek gericht op drie brownfield locaties die in ontwikkeling zijn, te weten: het Polderweggebied (Amsterdam), het Westergasfabriekterrein (Amsterdam) en het Cereolterrein (Utrecht).

Voordat wordt overgaan tot de conclusies, eerst nog even ter herinnering de probleemstelling en de deelvragen:

Probleemstelling:

In hoeverre is de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed de spin-off bij de ontwikkeling van brownfield locaties en hun omgeving?

Deelvragen:

1. Hoe zijn Brownfields ontstaan?
2. Hoe verloopt het transformatie proces van Brownfields?
3. Welke kritische factoren in het proces zijn bepalend voor het bereiken van een spin-off?

5.2 Het ontstaan en transformatieproces van Brownfields

Om een antwoord te kunnen geven of de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed al dan niet een spin-off vormt voor de ontwikkeling van Brownfields (en hun omgeving), is een terugblik op het ontstaan en het transformatieproces van dit type locatie noodzakelijk. Brownfields en hun gebouwen kennen een lange historie.

Brownfields zijn in onbruik geraakte bedrijventerreinen. De bedrijvigheid en infrastructuur is verouderd en bovendien zijn de behoeften van de huidige generatie veranderd. De transitie van een industriële fase waarin grondstoffen, bereikbaarheid over water of weg en arbeid nog de belangrijkste productiefactoren waren, naar een kenniseconomie, is de belangrijkste oorzaak daarvan.

Kenmerkend voor het transformatieproces van Brownfields is dat geleidelijk de aandacht is verschoven van grootschalige binnenstedelijke industriegebieden naar de opkomst van de service en transportmogelijkheden. Samen met een toenemende aandacht voor waardering van de woonomgeving en een verdere deconcentratie en het gegeven dat in de kenniseconomie nieuwe locatie factoren zoals aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van kennis (world-wide en via netwerken) raakten deze gebieden in het slop.

Daarnaast speelt de geringe milieukwaliteiten van dit type gebieden ook een belangrijke rol. Een zware bodemverontreiniging is eerder regel dan uitzondering. Hoewel technisch gezien er van alles mogelijk is om dit op te lossen, zijn het de toren hoge kosten die een rol spelen om deze problematiek aan te pakken.

Doordat de oude industriële gebieden hier niet (snel genoeg) op in kunnen spelen, betekent stilstand ook echt achteruitgang. Niet alleen voor het gebied en de aanwezige gebouwen maar ook voor de omgeving treedt er verval op.

5.3 Spin-off factoren

Om te kunnen beantwoorden in hoeverre de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed de spin-off vormt bij de ontwikkeling van brownfield locaties en hun omgeving, is de deelvraag welke factoren in het proces kritisch zijn voor het bereiken van een spin-off belangrijk.

Allereerst is onderscheid gemaakt in de verschillende planfasen namelijk de initiatief-, planvorming-, realisatie- en beheerfase. Vervolgens is gedefinieerd dat de context, de inhoud, middelen, de actoren en het proces, de factoren zijn die een rol spelen bij de vraag of de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed een spin-off kan zijn bij de ontwikkeling van Brownfields en hun omgeving.

Uit de analyse in hoofdstuk vier blijkt de (plan) fase waarin de ontwikkeling van de gebied zich bevindt, zeer belangrijk. Met name in de initiatieffase worden belangrijke keuzes met betrekking tot de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling bepaald. Of de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed voor een spin-off kan zorgen wordt daarmee voor een groot deel hier bepaald.

De conclusie mag getrokken worden dat in de initiatieffase de factoren middelen, actoren en het proces los van elkaar geen doorslaggevende factoren zijn.

Wie de actoren zijn, heeft geen versnellend effect op de ontwikkeling van het gebied of z'n omgeving. Gemeente en/of ontwikkelaar als initiatiefnemer, het maakt niet uit. Ook het proces is niet leidend. Partijen weten elkaar uitstekend te vinden en spreken ambitieuze intenties naar elkaar uit.

De middelen genereren in deze fase geen versnelling maar zijn ook niet remmend, althans nog niet. Dat dit in latere fase wel een rol speelt, komt verderop in deze paragraaf aan de orde.

De inhoud wordt daarmee een zwaarwegende factor. De keus of de ontwikkeling van het industrieel erfgoed als thema (met daaronder een programma) wordt ingezet of dat de ontwikkeling van het erfgoed tot stand als te ware 'toevallig' goed past in te realiseren programma, maakt verschil.

Thematisch in plaats van programmatisch aansturen van de ontwikkeling van het erfgoed, betekent beter gebruik maken van de sterke eigenschappen die dergelijke gebieden te bieden hebben, namelijk industriële geschiedenis en identiteit. Door de sfeer die het gebied typeert (wat tot uitdrukking komt in het aanwezige erfgoed), te combineren met een functiemix, komt de identiteit van deze gebieden tot bloei. Door deze afweging tussen de markt- en ruimtelijke kwaliteit kan de aanwezige potentie ten volle worden benut.

Een nuancering voor wat betreft de spin-off van het gebied zelf en z'n omgeving moet echter wel gemaakt worden.

Zowel in het geval van een programmatische als een thematische aansturing betekent het een impuls voor het gebied en de gebouwen zelf. Oude vervallen gebouwen worden opgeknapt, er ontstaan nieuwe activiteiten (in de oude gebouwen aangevuld met nieuwbouw). Kortom het gebied wordt in ontwikkeling gebracht. Daarmee kan geconcludeerd worden dat zowel een programmatische als een thematische aansturing van de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed spin-off oplevert voor het gebied zelf. De ontwikkeling van het Polderweggebied en het Cereolterrein zijn hier voorbeelden van. Hoewel de ontwikkeling van het erfgoed als belangrijke randvoorwaarde is opgenomen, is de geschiedenis en de identiteit van het gebied minder verankerd in de plannen. Het Polderweggebied ligt midden in Amsterdam Oost en zal een aanvulling zijn op datgene wat er qua woningen en bedrijvigheid al is. Het Cereolterrein ligt aan de rand van de sociaal-economisch uitstekend functionerende wijk Oog in AI. De ontwikkeling van dit terrein is ook hier meer aanvullend in die zin dat, door de uitkoop van de fabriek, er ruimte kwam om het Stedenbouwkundig Plan van de wijk Oog in AI af te ronden.

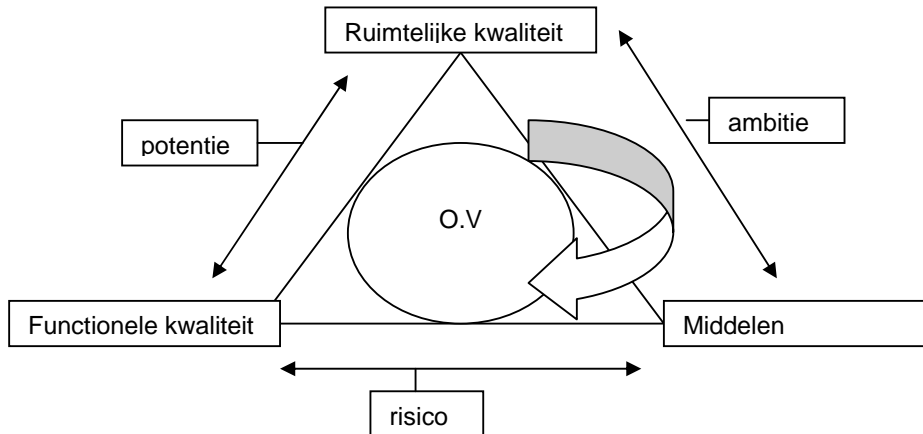
Een spin-off voor gebied en z'n omgeving vraagt daarmee meer dan het realiseren van een programma met behulp van het aanwezige erfgoed. Thematische verankering van de identiteit van het gebied en z'n gebouwen, een juiste functionele invulling aangevuld met een goede communicatiestrategie kunnen in de initiatieffase als katalysator worden benoemd. Deze katalysatoren verankerd in het cultuur industrieel erfgoed, brengt de versnelling van het ontwikkelingsproces voor zowel het gebied als de omgeving. En kan daarmee ook desgewenst bewust worden ingezet.

Maatschappelijke of politieke druk om een ontwikkeling in gang te zetten (met als voorbeeld de kraakdreiging bij de Westergasfabriek) spelen ook een belangrijke rol. De context is daarmee is bepalend voor de snelheid.

Met deze conclusie wil ik opnieuw wijzen op het belang van de in paragraaf 4.3 uiteengezette analyse ten aanzien van gebiedsontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling komt tot stand via een integrale afweging tussen de ruimtelijke- en marktkwaliteit en de middelen. Deze drie elementen zijn niet statisch en hebben een relatie met elkaar. Potentie, ambitie en risico verbinden de elementen met elkaar. Voor wat betreft de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed zijn de thematische verankering (de ambitie), de juiste functionele invulling (de potentie) en een goede communicatiestrategie (als middel), niet alleen de katalysatoren die het

ontwikkelingsproces doen versnellen. Zij zijn ook die variabelen die de driehoekpunten met elkaar verbinden en daarmee de integrale afweging waarborgen. Zoals ook in paragraaf 4.3 is beschreven, speelt het organisatorisch vermogen een belangrijke rol bij het in balans houden van de twee driehoeken (zie figuur 9). In dit onderzoek komt dit minder naar voren. In de aanbevelingen wordt dan ook ingegaan, hoe dit vormgegeven zou kunnen worden.



Figuur 10

Het mag duidelijk geworden zijn dat het gaat om de wijze van verankering de identiteit van het cultureel industrieel erfgoed in de plannen. Echter uit het onderzoek blijkt ook dat het aspect toeval wel eens een rol speelt. De mogelijke samenwerking van twee culturele stichtingen op het Cereolterrein waardoor volgens de betrokkenen het plan meer dynamiek krijgt dan in eerste instantie was vastgelegd, is hiervan een voorbeeld. Bij nader inzien doet het woord toeval niet recht aan datgene wat belangrijk is. Het gaat om het benutten van kansen en de mogelijkheid om tijdens de rit bij te sturen. In een artikel van Real Estate magazine werd door een van de auteurs omschreven als "sturen en water geven". Een deel is aan te sturen, daarna is het simpelweg een kwestie van water geven en hopen dat er iets op komt.

In hoeverre het cultureel industrieel erfgoed een spin-off vormt voor het gebied en z'n omgeving vindt zoals gezegd z'n basis in de initiatiefase, die vervolgens verder z'n uitwerking krijgt in de planfase. Actoren, middelen en proces bleken minder relevant. Echter uit het onderzoek blijkt dat in de realisatiefase dit heel anders ligt. Het gewicht van de factor middelen neemt in deze fase sterk toe. In alle onderzochte voorbeelden die in deze fase zitten (of zaten) blijken de kosten voor de sanering de ontwikkeling van de gebouwen en het gebied in de weg te zitten. De saneringskosten vallen in alle gevallen veel hoger uit. De vervuiling is erger, dieper en op lastig te saneren plaatsen, zoals onder of in het cultureel industrieel erfgoed. De hoge kosten die dit met zich mee brengt, is een belemmerende factor met betrekking tot de spin-off van het gebied en daarmee z'n omgeving. Hoe hier mee om te gaan, komt terug bij de aanbevelingen.

Nu in de initiatiefase de factor inhoud en in de realisatiefase de factor middelen zijn gedefinieerd als kritische factoren, is er ook een aantal algemene conclusies te trekken ten aanzien van de spin-off van het cultureel industrieel erfgoed.

De functionele invulling van het cultureel industrieel erfgoed is aangemerkt als zeer belangrijk. Dat dit eenvoudiger gezegd dan gedaan is, blijkt uit de diverse voorbeelden. Op het gebied van kennis van de exploitatie van cultureel industrieel erfgoed valt nog veel te winnen. Het realiseren van vaak kleinschalige culturele bedrijvigheid, vraagt om kennis van een markt die nog relatief onbekend is bij met name de ontwikkelaars. Investerings, rendementen en marges moeten op een andere wijze dan “normaal” worden gezien. Dit maakt het huwelijk tussen economie en cultuur niet eenvoudig.

Hoewel een aantal sleutelfiguren bij aanvang van de gesprekken aangeeft dat er in ‘hun’project geen sprake was van een spin-off blijkt bij doorvragen en denken er ook andere vormen van een spin-off mogelijk zijn. Hoewel deze niet direct de insteek zijn van dit onderzoek, is het zeker de moeite waard om ze hier te noemen. Het betreft bijvoorbeeld de spin-off voor de actoren wanneer het cultureel industrieel erfgoed wordt ontwikkeld. De ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed wordt door de betrokkenen ervaren als een complexiteit in de bouw en het planproces. De marges zijn zeer laag. Echter meedoen als partij kan voor de partij zelf een spin-off betekenen in de vorm van kennisontwikkeling, een vorm van promotie of om binnen een gemeente een voet aan de grond te krijgen. Deze vorm van het bereiken van een spin-off is zeer nuttig gezien het aantal Brownfields dat Nederland kent die nog op ontwikkeling wachten.

5.3.1 Ja!

Nu in de voorgaande paragrafen een antwoord op de deelvragen is gegeven en daarmee de probleemstelling is beantwoord, kan de hypothese worden getoetst.

De ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed (op Brownfield-locaties) kan een spin-off betekenen niet alleen voor de ontwikkeling van de brownfield zelf maar ook voor de omliggende gebieden.

Gezien de bevindingen en de conclusies kan de hypothese worden bevestigd. De ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed op Brownfield-locaties kan een impuls betekenen voor de ontwikkeling van de brownfield zelf en de omgeving. De aanvulling daarbij komt voort uit de belangrijkste conclusies dat dit wel gepaard dient te gaan met een goede thematische verankering van de identiteit van het gebied en z'n gebouwen en een juiste functionele invulling in de initiatieffase.

5.4 Aanbevelingen

Een van de aspecten die in dit onderzoek minder aan de orde zijn gekomen is de relatie tussen cultureel industrieel erfgoed en de creatieve industrie. Richard Florida heeft op het gebied van de creatieve industrie in Nederland wat te weeg gebracht. Nederland blijkt hoog te scoren op de Creativity Index. Er is een grote voedingsbodem voor de creatieve klasse die de basis moet leggen met de toekomstige groei en bloei van de steden. Deze creatieve klasse en de door hun gezochte broedplaatsen zijn vooral te vinden in de bestaande voorraad. Het cultureel industrieel erfgoed kan hierbij een grote rol spelen. Echter er ligt ook een grote valkuil. Het willen zijn van een creatieve stad, is bij veel gemeenten een streven. Diverse stadsbestuurders willen investeren in creatieve en culturele voorzieningen en proberen de creatieve klasse aan de gemeente te binden. Op zich is daar niets op

tegen, behalve als een stad (of regio) iets wil zijn wat niet de sterkste kant is. Als elk plangebied z'n eigen culturele element krijgt, is dat misschien wat te veel van het goede. Een goede inventarisatie van bijvoorbeeld het verzorgingsgebied, het klantenpotentieel en de schaal (dus een toets tussen potentie en ambitie) is zeer belangrijk.

De ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed kan aan deze trend zeker een goede bijdrage leveren, maar verlies nooit uit het oog waarom je het erfgoed wil ontwikkelen en op welke wijze het zou kunnen bijdragen aan het tot bloei brengen van het reeds aanwezige en de positionering van het ontwikkelde erfgoed in de stad en regio. Dat dit ook een andere wijze van omgaan met het erfgoed zou kunnen betekenen, volgt hieruit. Een juiste afweging ten aanzien van het cultureel industrieel erfgoed is onontkoombaar. Vanuit het oogpunt van Monumentenzorg kan daarom kritischer gekeken worden naar het al dan niet behouden van gebouwen. Hoewel historisch gezien diverse gebouwen het behouden waard zijn, kan de afweging ten aanzien van de potentie, marktwaarde e.d. anders uitpakken. De betrokkenen (met name gemeenten) moeten dan ook niet te angstig zijn om anders te kiezen.

In dit onderzoek komt het tijdspad van de ontwikkeling en daarmee de spin-off van het erfgoed minder aan de orde. De ontwikkeling van brownfield locaties kennen een lange doorlooptijd. Vaak over meerdere raadsperiodes heen. Voor zowel de betrokken gemeente als de ontwikkelaar is goed risicomanagement (t.a.v van het project, de inhoud e.d maar ook voor wat betreft het politieke draagvlak) van groot belang. Een gefaseerde ontwikkeling in de tijd kan hier een vorm van zijn. Het Westergasfabriekterrein deed dit bijvoorbeeld via tijdelijke invulling. Dat de tijdelijke invulling uiteindelijk de dynamiek van de verdere ontwikkeling bepaalde is alleen maar gunstig.

Doordat de ontwikkelopgave samen met grote saneringen gepaard gaat, kan een gefaseerde aanpak goed uitpakken. Dit sluit aan bij de volgende aanbeveling, namelijk dat de saneringsopgave op Brownfields niet onderschat mag worden. Niet wat betreft kosten maar ook niet wat betreft de invloed op het ontwikkelproces. Hoewel de sanering in alle onderzochte gevallen zeer serieus wordt genomen, tenminste als het gaat om het doen van onderzoek, blijkt het in de realisatiefase toch altijd tegen te vallen. Faseringen, duidelijke afspraken over hoe om te gaan met tegenvallers kunnen een oplossing bieden. Echter ook fundamenteel zou moeten worden nagedacht hoe ontwerpen (openbare ruimte en gebouwen) en saneren, hand in hand kunnen gaan. Creatief saneren en ontwerpen zou in de initiatieffase samen met de inhoud van het plan moeten worden verankerd. Dit vraagt om enige vorm van organisatie, waarmee ik kom op mijn laatste aanbeveling.

In paragraaf 4.3 is organiserend vermogen omschreven als de kunst bedoeld van het anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen en het adequaat inspelen door nieuwe ideeën te generen, nieuwe ontwikkelingen op gang te brengen en die te implementeren op een zondanige wijze dat de condities worden geschapen voor een goede en duurzame toekomstige stedelijke ontwikkeling (Verlaet, 2005). Het verkrijgen van politiek en maatschappelijk draagvlak, leiderschap en het hebben van een visie of een strategie is essentieel hierbij. De vraag is natuurlijk hoe je dit in de praktijk voor elkaar krijgt. Helderheid tussen actoren (gemeenten, ontwikkelaars

maar ook omwonenden en overige betrokkenen) over de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, is hierin de eerste stap.

Uit één van de cases blijkt dat het stadsdeel verantwoordelijk is voor de planontwikkeling en de uitvoering waaronder het bouwrijp maken. Tegelijkertijd ligt de opgave en de verantwoordelijkheid voor de bodemsanering bij de centrale stad. Bouwrijp maken en saneren vraagt om veel, heel veel afstemming. Door de verantwoordelijkheid over twee bestuursniveaus te verdelen, maak je de afstemming complexer, onduidelijker en daarmee risicovoller. De kans op zwarte pietten tussen de verschillende bestuurlijke niveaus, neemt toe. Doordat de planvorming volgens planning verloopt en de bodemsanering enorm vertraagt (en de kosten stijgen), ontstaat er een spagaat tussen de planvorming en uitvoering. Ontwikkelende partijen worden onrustig. Zij kunnen niet beginnen met bouwen, de renteteller tikt door en hun afzetrisico's nemen toe. Dit soort situaties kosten geld.

Het organiseren van helderheid in de bevoegdheidsfeer en het reduceren van de afhankelijkheden, kom je m.i. al een eind in de goede richting. Deze taak zou bij een op te richten projectbureau kunnen liggen, onder de verantwoordelijkheid van 1 bestuurslaag. Een andere oplossing hiervoor is zoals bij het Cereolterrein. Het terrein overdoen aan de ontwikkelende partij. Die vervolgens zorg draagt (en betaalt) voor de sanering, het bouwrijp maken en de realisatie. Wanneer een gemeente in dit geval samen met de ontwikkelaar de randvoorwaarden en de planuitgangspunten goed gewaarborgd heeft, is er meer duidelijkheid over ieder z'n rol en ook over de middelen. Want die kunnen niet vergeten worden.

Aan de ene kant zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden bij de wet (of via verordeningen) vastgelegd. Het feit blijft dat diegene die betaalt, ook bepaalt.

Bij organiserend vermogen wordt ook gewezen op de aspecten leiderschap, visie en strategie. Het ontwikkelen van cultureel industrieel erfgoed en Brownfields vraagt om creatief leiderschap en is een zoektocht in onbekende markten, netwerken en constructies. Wie (in persoon of organisatie) dit op zich neemt moet zich dit goed realiseren en daar ook de kwaliteiten voor in huis hebben.

Bijlage 1 Bronnenlijst

Literatuur

Aalbers, M. (2000) Brownfields, Rooilijn nr 7.

Ashworth, G. J. (1991) Heritage planning.

Berg, L. v.d, P. Pol en W. Van Winde (2003) European Cities in the Knowledge.

Berg, L.v.d. (2004 literatuur MCD) The urban life cycle and the role of a market oriented revitalization policy in Western Europe.

Boele- Keimer, G.A., (2003) Redevelopment of Industrial Brownfields, with particular consideration of municipal active land management.

Bramezza, I en A. van Klink, (1994) Urban Management, background en concept.

Camp, P. (2003) Gebouwen met een ziel, het belang van gebouwen voor organisaties en mensen.

Driessen, C.M. (2003) Het benutten van cultureel industrieel erfgoed bij integrale gebiedsontwikkeling.

European Institute for Comparative Urban Reseach, (2005) Know-how to Redevelop.

Joustra, P. (2005) Een unieke belevenis: de rol van identiteit bij de ontwikkeling van stedelijke transformatiegebieden.

Kooijman, D. (1994) Gebouwen als dragers van boodschappen, Bouw nr 4.

Kramer, A. (2005) De identiteit van een plek, een studie naar de rol van identiteit bij integrale gebiedsontwikkeling.

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, (1998) Urban Brownfields, Herstructering en stedelijke economische ontwikkeling.

Real Estate Magazine (2006), Creatieve steden, nummer 45

Ruimtelijk planbureau, (2004) Tussenland.

Thijn, E. van (2003) BM

Verlaat, J. van 't, (2005) Stedelijke Gebiedsontwikkeling in Hoofdpijnen.

Verlaat, J. van 't, (2005) Integraal Stedelijk en regionaal Beleid.

Wigmans, G. (2004) Netwerkmaatschappij en stad.

Plandocumenten

BGSV, (2001) Stedenbouwkundig Programma van Eisen Polderweggebied.

Gemeente Utrecht Dienst Stadsontwikkeling, (2002) Cultuurhistorische effectrapportage, De Cereol fabriek.

Gemeente Utrecht, (2003) Planidentificatie herontwikkeling Cereol,

Gemeente Utrecht, (2005) Voorontwerpbestemmingsplan SOL (Oog in AI),
INBO (2004) Planvisie SOL.

Gemeente Utrecht, INBO, ontwikkelingscombinatie Kanalenstaete Ontwikkeling CV en Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, (2005) Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan SOL.

Gouden Piramide (2004-2005), Stedenbouw Landschap Infrastructuur.

Koekebakker O. (2003) Cultuurpark Westergasfabriek, Transformatie van een industrieterrein,

Stadsdeel Westerpark (1996) Ontwikkelingsplan voor de Westergasfabriek

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, (1997) De vele gezichten van het Polderweggebied, Nota van uitgangspunten.

Stadsdeel Oost/Watergraafsmeer, Ontwikkelingscombinatie Polderweg VOF en Soeters van Eldonk Ponc Architecten, (2004) Stedenbouwkundig Plan Polderweggebied.

Interviews

Boer J. de, voormalig projectmanager Cereolterrein, Projectmanagementbureau gemeente Utrecht

Jolink G., voormalig projectmanager Polderweggebied, Projectmanagementbureau gemeente Amsterdam

Molenkamp E.J., ontwikkelingsmanager Cereolterrein, Heijmans Vastgoedontwikkeling BV

Willemse B., voormalig projectmanager openbare ruimte, stadsdeel Westerpark, gemeente Amsterdam, thans werkzaam stadsdeel Oost-Watergraafsmeer projectbureau Polderweggebied.

Websites

www.uva.nl (website stedelijke transformatie en industrieel erfgoed)

Bijlage 2 Gespreksverslag

Interview

Project: Westergasfabriek Amsterdam
Datum: 18 april 2006
Wie: Byrill Willemse, voormalige Projectleider, projectbureau Westergasfabriek, stadsdeel Westerpark, gemeente Amsterdam

Vragen

De volgende vragen staan centraal:

- Welke factoren (in welke fase) waren kritisch/bepalend voor de spin-off in het gebied en naar de omgeving?
 - Welke conflicten speelden er zich af?
 - Op welke wijze is de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed bewust ingezet?
-

INITIATIEFFASE

CONTEXT

- 1960 Westergasfabriek gestopt met gasproductie.
- 1990 Oprichting van de stadsdelen in de gemeente Amsterdam.
- Jaren '90 komt het terrein vrij, stadsdeel moet wat doen met het terrein.
- Context d.w.z. omgeving had alles hiermee te maken, snelle invulling was gewenst door stadsdeel in verband met de omgeving/buurt. Aangrenzende buurten waren krakers bolwerken.
- Het stadsdeel wilde onder geen beding dat de gebouwen gekraakt werden.
- 1990 oprichting projectbureau.
- Stadsdeel Westerpark kent een groot gebrek aan culturele voorzieningen en Groen Links (prominent aanwezig in de stadsdeelraad) pleit voor culturele invulling.
- Gebied ligt nabij het Centraal Station.
- Gebied begint met tijdelijke verhuur van de gebouwen waarbij de invulling in de culturele hoek gezocht wordt. Waarmee de culturele voorzieningen (en dus de huuropbrengsten), de tijdelijke beheerkosten moeten opbrengen.
- De formele initiatieffase begint met het planproces om tot een definitieve invulling te komen. Ondertussen blijft de culturele invulling groeien.
- Het planproces loopt via een open planproces.

ACTOREN

- Stadsdeel Westerpark is trekker van het project, draagvlak binnen het stadsdeel zeer groot.
- Het project had een zelfstandige projectwethouder waardoor er losse lijnen tussen de wethouder en het projectbureau waren. Op deze manier kon er snel gereageerd worden.

INHOUD

- Het planproces verloopt via een open planproces namelijk een prijsvraag.
- De prijsvraag kent een aantal thema's: educatief, cultureel, commercieel, museaal.
- Het stadsdeel doet een toezegging aan de bewoners van de omliggende buurten, dat het Westergasfabriekterrein een park zal worden.
- In de initiatief fase wordt door het stadsdeel een monumenteneffectrapportage opgesteld. Dit vanwege de sterke groei van het bewust worden van het behoud van het cultureel industrieel erfgoed met name in de stadsdeelraad.
- In de prijsvraag dient de buurt een plan in, deze haalt het uiteindelijk niet vanwege het ontbreken van de financiële middelen en het daarmee niet rond kunnen krijgen van de exploitatie.
- Het plan IJsbreker (waarbij de IJsbreker als culturele voorziening de steunpilaar van de ontwikkeling is) krijgt de steun van de stadsdeelraad.
- Er volgen vele onderzoeken naar de staat van de gebouwen. De opvatting (vanuit stadsdeelraad en projectbureau) is dat de gebouwen en hun monumentale waarde, de gewenste culturele invulling en daarmee dus de functie zullen versterken.
- Ontwikkeling van het terrein krijgt een wending nadat de IJsbreker zich terugtrekt uit het plan en naar de Oostelijke Handelskade vertrekt.
- Het lijkt een domper op de planontwikkeling maar doordat inmiddels de exploitatie van de verhuur van de gebouwen aan diverse culturele voorzieningen booming is geworden, blijft het vertrouwen aanwezig.
- Het stadsdeel stelt een ontwikkelingsplan op met de volgende thema's:
 1. culturele bedrijvigheid
 2. behoud cultureel industrieel erfgoed
 3. ontwikkeling van een park
 4. marktpartij moet worden gezocht voor de ontwikkeling van de gebouwen.
- Uiteindelijk wordt het ontwikkelingsplan uitgewerkt in een uitvoeringsovereenkomst.
- In de initiatieffase is de ontwikkeling met name getrokken vanuit het programma, de rest volgde vanzelf.

MIDDELEN

- Het project kent geen grondexploitatie in de klassieke zin, dat wil zeggen dat in dit plan de exploitatie zich zelf moet verdienen.
- Financiering kwam uit allerlei hoeken en gaten. Met name de saneringssubsidies, monumentensubsidies van zowel de centrale stad, het stadsdeel als het Rijk hebben een belangrijke rol gespeeld bij de realisatie van het plan. Echter het verkrijgen van de middelen is nooit een issue dan wel een probleem geweest. Doordat inmiddels de tijdelijke exploitatie van de gebouwen zo'n succes was, was de overtuiging en het geloof in de definitieve situatie zo sterk. Er was een enorm vertrouwen in de solvabiliteit van het project.
- Byrill geeft aan dat in de initiatieffase maar ook tijdens de realisatie van het park geld niet een kritische factor is geweest.
- Communicatie was hierbij wel bepalend. Het neerzetten van een samenhangend beeld (image building) was een van de belangrijkste activiteiten.

ACTOREN

- Stadsdeel is trekker van deze fase.
- Centrale stad heeft geen rol bij de ontwikkeling van het park.
- IJsbreker is afgehaakt.

MIDDELEN

- In de financiën is sprake van drie deling: sanering, gebouwen, park.
- Stadsdeel is verantwoordelijk voor het financiële deel van de openbare ruimte en deel sanering.
- Voor de Ontwikkeling van de gebouwen komt marktpartij in beeld: MAB

INHOUD

- Bruine nota wordt vastgesteld door de stadsdeelraad. Dit is het Stedenbouwkundig programma van Eisen en het Stedenbouwkundig plan te samen.
- Er ontstaat in deze fase een drie deling in de ontwikkeling:
 1. sanering van het terrein
 2. ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed
 3. ontwikkeling van het park
- De tijdelijke invulling van de gebouwen blijft bestaan.

Park

- In het PVE voor het park is een aantal traditionele onderwerpen opgenomen: speelruimte, ruimte voor evenementen (gevoelig punt in relatie met de buurt)
- Het ontwerp van het park kwam tot stand via prijsvraag waarbij 5 landschapsarchitecten anoniem hun visie op tafel hebben gelegd.
- Zowel stadsdeelraad, experts en een afvaardiging van de buurt mocht een keuze maken.
- Het ontwerp van Katharine Gustafson werd gekozen. Dit lag lastig bij de buurt. Gustafson is Amerikaanse en de vraag werd gesteld hoe zij “ ons Amsterdammers” nu kon begrijpen.
- Doordat de sanering gecompliceerder bleek te zijn, er zat men name meer en lastig te verwijderen vervuiling onder de gebouwen, begon de ontwikkeling van het park en de ontwikkeling van de gebouwen uit elkaar te lopen.
- De ontwikkeling van het park werd leidend, waarmee de definitieve invulling van de gebouwen achterop raakte.

VRAGEN

- Ruimte voor evenementen in het park, is een afweging tussen inhoud en middelen, waarbij het element middelen, zwaar woog. Dit leverde een conflict met de buurt op. De mening was dat dit veel te ambitieus en bovendien stadsdeel overstijgend was.
- Conflict tussen ontwikkeling park en gebouwen. Het project had een enorme schwung gekregen door de inzet van de juiste functie in het cultureel erfgoed. In deze fase van het project, werd het park leidend.

REALISATIEFASE

ACTOREN

- Stadsdeel is trekker van de ontwikkeling van de openbare ruimte
- Marktpartij is definitief geselecteerd

- Rijk blijft rol spelen bij sanering
- Provincie
- Raad van Staten
- Buurtcommissie

MIDDELEN

- De samenwerkingsovereenkomst tussen stadsdeel Westerpark en de ontwikkelaar (MAB) wordt getekend (eind 1999).
- In de realisatiefase wordt project nog breder getrokken, dat wil zeggen landelijke bekendheid wordt nagestreefd waarmee diverse landelijke middelen naast de sanering kunnen worden aangewend (bijvoorbeeld de GSB-gelden, subsidies vanuit economische zaken).
- Bij de ontwikkeling van de gebouwen werd een opbrengst verdeling afgesproken tussen de vaste verhuur en de festival huur.
- Ontwikkelaar neemt Bureau Tijdelijke Invulling over
- Middelen worden in deze fase wel problematisch. Met name de sanering bleek gecompliceerder dan verwacht.

CONTEXT

- De Raad van Staten keurt het bestemmingsplan af (vanwege de relatie tussen de organisatie van evenementen en de parkeerdruk, een MER procedure moest nog gevolgd worden).
- De groep mede- en tegenstanders in de omgeving groeide met de dag. Met name tegenstanders willen graag antwoorden op aspecten uit de beheerfase.
- Ondertussen blijft de tijdelijke functionele invulling van het cultureel industrieel erfgoed booming.
- Grote onrust in de omgeving i.v.m. de sanering. Veel handhavende en metende diensten doen hun intrede in het project.
- Raad van State kent een voorlopige voorziening toe op basis van de bekendheid van het project en het cultureel erfgoed.

INHOUD

- Park blijft ook in de realisatiefase de motor.
- Sanering zorgt voor stilstand bij de ontwikkeling van het cultureel erfgoed.
- De onbekendheid met exploitatie van cultureel erfgoed en de functionele invulling, speelt de marktpartij parten.

VRAGEN

- Marktpartij is niet bekend met culturele bedrijvigheid en de exploitatie ervan. Ook weinig ervaring met de exploitatie van evenementen.
- Een van de conflicten in deze fase was dat na het tekenen van de samenwerkingsovereenkomst tussen de MAB en het stadsdeel, de raad van Staten het bestemmingsplan afgekeurde (i.v.m. de parkeerdruk en de MER procedure). Hierdoor konden er geen bouwvergunningen worden afgegeven en kwam de ontwikkeling van de gebouwen en eventuele nieuwbouw helemaal tot stilstand.
- Realisatiefase moeilijkste fase uit het project. De "droom" moet nu daadwerkelijk worden neergezet.
- Project krijgt te maken met hoop tegenslagen en raakt wat uit de gratie.

Beheerfase

- De toelichting voor wat betreft de beheerfase is wat summier.
- De beheerfase voor het park deel is in volle gang. Het park wordt in 2003 geopend.
- Het feit dat de invulling en de renovatie van een groot deel van de gebouwen nog in volle gang is maakt dit extra lastig en kostbaar.
- Er vindt een verwijdering plaats tussen de ontwikkelaar en het stadsdeel. De ontwikkelaar krijgt de financiering niet rond. Het stadsdeel geeft ondanks de afspraak dat zij zich niet zouden inlaten met de gebouw ontwikkeling, een garantie af via het restauratiefonds.
- De geplande nieuwbouw is tot op heden (2006) nog niet gerealiseerd en de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed loopt.

SPIN-OFF CULTUUR INDUSTRIEEL ERFGOED: GEBIED EN OMGEVING

- Culturele invulling is gegroeid.
- De spin-off naar de omgeving van het Westergasfabriek is en was volgens Byrill zeer groot. Iedereen wilde op een of andere manier zijn naam (dan wel bedrijfje) verbinden aan het project.
- Het project liep zo goed dat op een bepaald moment zelf een soort van wachtlijst ontstond voor het Westergasterrein. De culturele bedrijvigheid ging zich vervolgens in de aangrenzende buurten vestigen. Het bureau tijdelijke verhuur bemiddelde hierbij.
- De ontwikkeling van het Westergasfabriekterrein was het eerste grote project in stadsdeel Westerpark dat ook daadwerkelijk tot ontwikkeling werd gebracht. Het werd een voorbeeld voor projecten die later in de tijd volgde, zoals de ontwikkeling van het waterleidingterrein en het opknappen van de Fannius Scholtenbuurt.
- De tijdelijke invulling werd een conceptueel octrooi, Westergas zalenverhuur werd een merknaam.
- Het cultureel industrieel erfgoed werd bewust ingezet door een communicatiebureau. De sfeer van "vaste pilaren, avontuurlijk, dynamisch, activiteiten voor diverse doelgroepen en verspreid over dag en nacht" werd door de mysterieuze gebouwen opgeroepen.
- Met het project is een ambitieuze weg ingeslagen. Er werd bewust ingezet om stadsdeel overstijgende culturele voorzieningen te realiseren. Hier ontstond een conflict met een deel van de actieve belangengroep uit Westerpark. Die van mening waren dat dit veel te ambitieus en grootschalig was. Deze groep zag tevens hun plan voor het park worden afgekeurd.
- Park is leidend voor het project terwijl de tijdelijke invulling de spin-off was voor de ontwikkeling van de gebouwen.

Bijlage 3 Gespreksverslag

Interview

Project: Polderweggebied, Amsterdam

Datum: 19 april 2006

Wie: Gerrit Jolink, voormalig projectmanager Polderweggebied stadsdeel Oost/Watergraafsmeer

Vragen

De volgende vragen staan centraal:

- Welke factoren (in welke fase) waren kritisch/bepalend voor de spin-off in het gebied en naar de omgeving?
 - Welke conflicten speelden er zich af?
 - Op welke wijze is de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed bewust ingezet?
-

INITIATIEFFASE

CONTEXT

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Polderweggebied was zorgvuldigheid met het cultureel industrieel erfgoed. In het Polderweggebied wordt een mix tussen oud en nieuw gerealiseerd.
- Gebouwen van de oude gasfabriek waren in de opvatting van de projectmanager zeer waardevol. De meningen hierover waren echter verdeeld.
- De ontwikkelaars liepen niet warm, zij zagen het behoud van het cultureel industrieel erfgoed als een financiële last en als complexiteit in het bouwproces.
- Ook de draagkracht bij de toenmalige stadsdeel wethouder, werd door de projectmanager niet als zeer groot ervaren.
- Belangrijk aspect is de "trend" van het intensief ruimte gebruik, aangestuurd vanuit de centrale stad.

ACTOREN

- Wethouder centrale stad had een grote rol in het resultaat van de grondexploitatie (i.v.m de sanering dat een centraal stedelijke taak was). Daarmee was de invloed op de uitgangspunten groot. Het verminderen van de complexiteit stond bij de centrale stad voorop. Dit was conflicterend met de wensen van het stadsdeel om diverse gebouwen te behouden en te zoeken naar culturele functies.

INHOUD

- Stadsdeel heeft een cultuur historische verkenning gemaakt waarin de waarde van de gebouwen werd vastgesteld.
- Voor diverse gebouwen worden plannen gemaakt waaronder voor de voormalige Don Boscoschool. Hier wordt het Muziekmakerscentrum gepland.

In de initiatieffase waren de plannen hiervoor rendabel. Echter het enthousiasme voor het realiseren van het Muziekmakerscentrum in dit deel van het erfgoed, was bij politiek en ontwikkelaars gering.

- De mix van risico's werd door de ontwikkelaars en met name politiek vanuit de centrale stad anders ingeschat. Mede door lage dunk van deze functie, de druk om het financiële resultaat van het project te verbeteren en de druk om woningen te bouwen.
- Voor de voormalige gashouder is een prijsvraag uitgeschreven.
- De voormalige tramremise is gered door de functionele invulling: een brede school in combinatie met de nieuwbouw van het stadsdeelkantoor.

MIDDELEN

- Vanuit de corporaties en ontwikkelaars staat het project onder grote financiële druk i.v.m het bouwen van woningen. Dit is volgens Gerrit een groot verschil met het Westergasfabriek. Hier was de druk vanuit deze hoek minder groot.

SPIN-OFF CULTUUR INDUSTRIEEL ERFGOED: GEBIED EN OMGEVING

- Het Polderweggebied wordt ontwikkeld om het nieuwe hart van Oost te worden. Het gebied moet de omgeving een "boost" geven en zou een verzorgingsgebied kennen die de directe omgeving overstijgt. Dit mede door de functionele invulling van een aantal gebouwen (Huis van de Dans en het Muziekmakerscentrum). Daarnaast zou het winkelaanbod aanvullend zijn op de reeds aanwezige branchering in de directe omgeving (Linneausstraat en Middenweg). Voor wat betreft het winkelaanbod is dit echter vooral een politiek gedragen idee en minder door de omgeving (winkeliers, direct omwonenden).
- De culturele voorzieningen zoals het Huis van de Dans als het Muziekmakerscentrum zijn culturele functies die het gebied en zijn omgeving zullen ontstijgen.
- Hoewel een mix van oud en nieuw en het behoud van het cultureel industrieel erfgoed uitgangspunt was, waren de monumentenliefhebbers hierin georganiseerd.
- In de initiatieffase leek het met het behoud van de gebouwen goed te gaan. In de fases daarop volgend werd de financiële druk op het project groter en groter zodat e.e.a sneuvelde. Ook de sanering heeft hierbij een rol gespeeld.
- Relatie met de omgeving is vooral te vinden in het stedenbouwkundig plan d.w.z. de verbindingen met de omgeving. Het gebied heeft infrastructureel gezien lang geïsoleerd gelegen. Door de ontwikkeling van het gebied wordt de relatie met het omliggende stedelijke weefsel verbeterd.

PLANVORMING/REALISATIEFASE

CONTEXT

- Het project bevindt zich in de overgang tussen planvorming en realisatie.
- Het stadsdeel en de ontwikkelingscombinatie hebben de uitvoeringsovereenkomst getekend. Dit verliep niet zonder slag of stoot. Om het plan financieel rond te krijgen is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht ten aanzien van het SPVE.
- Polderweggebied kent een grote saneringsopgave en in deze fase begint het planproces voor de gebouwen/de openbare ruimte en de sanering uit elkaar te lopen.

- De sanering blijkt gecompliceerder te zijn. Meer vervuiling, vervuiling op lastige plekken (onder de gebouwen) zullen tot hogere kosten gaan leiden waarvoor deels nog geen dekking is gevonden.
- Het probleem rond het financiële kader en samen met de overlast zoals deze door de omwonenden wordt ervaren, leidt tot het tijdelijk stopzetten van de sanering. Het gevolg is dat de planvorming rond de gebouwen en het ontwerp van de openbare ruimte uit elkaar lopen.
- Ondertussen lopen de verwervingen en de sloop van een aantal panden door.

ACTOREN

- stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
- Centrale stad gemeente Amsterdam
- OCP (ontwikkelingscombinatie Polderweggebied)
- Omwonenden

Bijlage 4 Gespreksverslag

Interview

Project: Cereol terrein, Utrecht

Datum: 28 juni 2006

Wie: Ernst-Jan Molenkamp, Ontwikkelingsmanager Heijmans Vastgoed B.v.

Vragen

De volgende vragen staan centraal:

- Welke factoren (in welke fase) waren kritisch/bepalend voor de spin-off in het gebied en naar de omgeving?
 - Welke conflicten speelden er zich af?
 - Op welke wijze is de ontwikkeling van cultureel industrieel erfgoed bewust ingezet?
-

INITIATIEFFASE/PLANVORMINGSFASE

CONTEXT

- De SOL fabriek was in diverse opzichten nadrukkelijk aanwezig in de wijk Oog in Al. Niet alleen stankoverlast maar ook de drukke aan en afvoer van geproduceerde goederen en grondstoffen per vrachtwagen, heeft er uiteindelijk toe geleid dat de gemeente Utrecht de fabriek heeft uitgekocht. De sluiting was medio 2002 een feit.
- Naast het fabrieksterrein liggen zowel het distributiecentrum van TPG en het kantoor van KPN. Het distributiecentrum is inmiddels gesloopt en het kantoor van de KPN is in bedrijf als tijdelijke huisvesting voor studenten. Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling BV heeft het TPG perceel aangekocht. De tijdelijke huisvesting voor studenten en het perceel is in handen van Kanalenstaete Ontwikkelings CV, een samenwerking van Blauwhoed BV en Van der Vorm Bouw BV. Blauwhoed treedt hier op als ontwikkelaar.
- Begin 2003 hebben de ontwikkelaars Blauwhoed en Heijmans zich als ontwikkelingscombinatie bij de gemeente Utrecht gemeld om voor het hele gebied (cereol fabriek en de percelen van TPG en KPN) in samenspraak met de gemeente één integraal plan te maken.

ACTOREN

- Bij de ontwikkeling van het Cereol zijn diverse partijen betrokken. Het initiatief tot ontwikkeling ligt bij de Ontwikkelingscombinatie Kanalenstaete Ontwikkeling CV en Heijmans Vastgoedontwikkeling.
- Inhoudelijk is het plan tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Utrecht (diverse afdelingen waaronder stadsontwikkeling, afdeling Stedebouw, afdeling Monumenten). Ernst-Jan geeft aan dat met name de goede persoonlijke contacten tussen de ontwikkelaar en de gemeente hebben geleid

tot een soepel verlopen planproces. In het voorstadium heeft hij dit duidelijk als een meerwaarde ervaren.

- De omgeving dat wil zeggen de omwonenden van de wijk Oog in AI hebben tot nu toe een belangrijke rol gespeeld. Ernst-Jan geeft aan dat zowel de gemeente als de ontwikkelaar in gezamenlijkheid zijn opgetrokken en dat er sprake is van informatie op elk moment. Ook over de financiële randvoorwaarden van het plan (en wat dat betekent voor het programma) zijn beide partijen heel duidelijk geweest. Echter participatie op elk moment is geen sprake, wel op duidelijke momenten. Een voorbeeld hiervan is de georganiseerde inloop/inspraak avond voor het voorlopig ontwerp bestemmingsplan. De omwonenden hebben duidelijk uitspraken gedaan over o.a. de bouwhoogte, het parkeren en de toegang tot de semi-openbare ruimte. In een aantal gevallen is er wijzigingen van het plan doorgevoerd.
- Ernst-Jan wijst erop dat het uitkopen van de fabriek vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen heeft plaatsgevonden.

INHOUD

- Diverse gebouwen op het SOL terrein staan op de Rijksmonumentenlijst of worden door de gemeente Utrecht beschouwd als behoudenswaardig.
- De gebouwen zijn echter in zeer slechte staat en er is intern zoveel verbouwd in de loop der jaren dat het authentieke van de gebouwen niet meer aanwezig is.
- Ernst-Jan geeft aan dat de staat van de gebouwen voor de ontwikkeling op dit moment eerder een last zijn dan dat hij er kansen in ziet.
- Het plan bestaat uit 2 delen (die samen en met de omgeving een geheel vormen). Het ene deel bestaat uit nieuwbouw in de vorm van herenhuizen. De bouw van deze woningen zal plaats vinden op de verworven terreinen van KPN en TPG. Het overige deel van het te bouwen programma: woningen, TRLC (Tensio, Relief, Leisure en Care: uitgaan en cultuur, ontspanning en verzorging) en ondergrondsparkeren ligt op het Cereol terrein. In totaal gaat het om een programma van 222 woningen (waarvan de meeste zo'n 189 in gestapelde vorm gebouwd zullen worden). Deze appartementen worden vooral in en rond het getransformeerde Cereol gebouw gesitueerd. Aan de voorzijde van het Merwedekanaal (nabij het sluizencomplex) krijgt het complex een voorplein met een markant gebouw met daarin een bibliotheek (gesteld als randvoorwaarde vanuit de gemeente). Ook is er ruimte voor kleinschalige horecavoorzieningen (met terrasfunctie).
- Op dit moment wordt op het Cereol terrein de stichting het Wilde Westen gehuisvest. Deze stichting voor kunst en cultuur is in principe tijdelijk tot 2007 gehuisvest. Echter de vervangende huisvesting is nog niet geregeld. In samenwerking met Portes (een welzijnsorganisatie in Utrecht, deels gesubsidieerd door de gemeente) kijkt het Wilde Westen of het mogelijk is om in het definitieve plan een plek te krijgen.
- De ontwikkelaars staan hier voor open. Het zou volgens Ernst-Jan goed zijn voor het totale plan/programma. Slechts appartementen zorgt eigenlijk niet voor de dynamiek die een terrein als deze zou moeten hebben. Het zou een duidelijke toevoeging zijn. Ook zou het draagvlak bij zowel de omgeving/buurt voor het overige programma hierdoor kunnen toenemen.
- Op dit moment bevindt het plan zich in de VO fase. In het najaar gaat het ontwerpbestemmingsplan en de artikel 19 in procedure. De verwachting is dat

dit nog wel wat voeten in de aarde zal hebben op het gebied van de bezwaarschriften i.v.m. de bouwhoogte.

MIDDELEN

- Het uitkopen van de fabriek heeft de gemeente een lieve duit gekost. Opbrengst maximalisatie was voor de gemeente een belangrijke eis.
- Ernst-Jan geeft aan dat de marges op dit project voor de ontwikkelingscombinatie zeer gering zijn. De gebouwen en het erfgoed bevinden zich in een slechte toestand. Naast het financiële aspect is het bouwkundig erg ingewikkeld.
- Ernst-Jan wijst ook op de saneringsopgave. Onder een deel van het terrein ligt vervuiling (blik en olie). Dit zal door de ontwikkelingscombinatie zelf ter hand worden genomen. De kosten hiervan spelen natuurlijk een rol voor het totale eindplaatje. Ernst-Jan verwacht hier echter geen grote problemen.

SPIN-OFF CULTUUR INDUSTRIEEL ERFGOED: GEBIED EN OMGEVING

- Ernst-Jan geeft aan dat het cultureel industrieel erfgoed in dit plan geen trigger is geweest voor de ontwikkeling van het gebied. Het belangrijkste is de strategische aankoop geweest van het TPG en KPN perceel. Het ernaast gelegen terrein met het industrieel erfgoed lag vervolgens zo strategisch dat een integrale aanpak onvermijdelijk was.
- Hoewel het industrieel erfgoed voor de gemeente en het Rijk wel een belangrijke voorwaarde is, ziet de ontwikkelingscombinatie vooral de spin-off in een later stadium. Wanneer het gebied af is en de functionele invulling heeft plaatsgevonden.
- Op zich zelf was Oog in Al al een goed functionerende omgeving met als soort van stoorzender de fabriek. Het uitkopen en stopzetten van de fabriek was een goede kans om de wijk “stedenbouwkundig” af te maken en op reeds verworven terrein een samenhangend programma te realiseren.
- Ernst-Jan wijst erop dat terreinen zoals het Westergasfabriek een andere oorsprong hebben en de dynamiek van verandering al ongepland aan de gang was door tijdelijke invulling. Het Cereolterrein is tot zeer kort geleden nog gewoon in bedrijf geweest. Dit maakt het uitgangspunt anders.
- Ernst-Jan wijst erop dat bijvoorbeeld een invulling door het Wilde Westen-Portes en de nog te realiseren bibliotheek wel uitstekende kansen biedt aan het gebied. Echter dit is vooral ingegeven vanuit functioneel oogpunt en niet vanuit het cultuur industrieel erfgoed en de spin-off naar de omgeving. Dit komt later wanneer het gebied “af” is, het programma is gerealiseerd en de buurt op zondag op het terras aan het Merwedekanaal zit te genieten.

Bijlage 5 Gespreksverslag

Interview

Project: Cereol terrein, Utrecht

Datum: 11 juli 2006

Wie: Jan de Boer, Projectmanagementbureau Utrecht, voormalig projectmanager

- Op hoofdlijnen bevestigt Jan de lijnen zoals deze uiteengezet zijn door Ernst Jan Molenkamp (Heijmansvastgoed). Opvallend is zelfs de gelijkheid van verhalen. Er is duidelijk overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar over de werkwijze om het plan tot ontwikkeling te brengen en de communicatie hierover.
- Met Jan gaat het gesprek over de al dan niet aanwezige spin-off die uitgaat van de ontwikkeling van het cultureel industrieel erfgoed.
- Vanuit economisch oogpunt is Jan van mening dat er geen sprake is van een spin-off. Het project is van de grond gekomen doordat de gemeente de fabriek heeft uitgekocht en de ontwikkelaar grond ernaast heeft aangekocht. Het uitgangspunt bij de planontwikkeling was samenwerking. Stedenbouwkundig was dit de goede weg om tot een integraal plan te komen voor beide delen.
- Daarnaast was samenwerking ook een rationele afweging in verband met de kosten en de te verwachte opbrengsten. Samen en integraal ontwikkelen leverde gewoonweg meer op.
- Op het Cereolterrein worden slechts 60 woningen door de gemeente ontwikkeld, echter het hele plan kent een hoge dichtheid. Dit is puur geredeneerd vanuit de opbrengstmaximalisatie.
- Openheid staat centraal in het planproces. Dat wil zeggen openheid over de keuze en mogelijkheden. Ook over de financiën en de opbrengstmaximalisatie is men vanaf het begin open geweest. Een deel van de initiatieffase bestond uit het zoeken naar draagvlak (vooral maatschappelijk maar ook politiek)
- Het bereiken van een spin-off is bij de ontwikkeling van het Cereolterrein geen issue geweest. Dat wil zeggen hierover is niets in de randvoorwaarden of aanverwante beleidsvelden neergelegd.
- Economisch gezien is een spin-off voor de omgeving ook niet noodzakelijk. Het Cereolterrein is gelegen in de wijk Oog in Al waar het allemaal zeer goed gaat. Het Cereolterrein hoeft niet een in het slop geraakte omgeving mee te trekken. Dat is ook niet het uitgangspunt geweest.
- Hoewel economisch gezien er geen sprake is van een spin-off, kan het misschien wel anders bekeken worden. Jan geeft aan dat de ontwikkeling van dit project voor de ontwikkelende partijen wel een spin-off zou kunnen betekenen. De ontwikkelende partijen investeren veel en nemen risico en nemen genoeg met lage marges. Dit terrein zal bijdragen aan de goede naam van de ontwikkelaar, de beeldvorming en eventueel vervolg projecten op dit gebied. Tevens doet de ontwikkelaar expertise op dat later in andere projecten kan worden ingebracht.
- Jan geeft aan dat een onderdeel van het plan wel een spin-off voor de wijk zou kunnen zijn. Voor het Wilde Westen (of een dergelijk functie) is geen geld. Dat wil zeggen niet in de grondexploitatie. De gemeente en de ontwikkelaars hebben te kennen geven een dergelijke functie in het plan als

meerwaarde te zien alleen moet de stichting zelf aan geld zien te komen. In samenwerking met Portes en subsidie van de dienst Maatschappelijke ontwikkeling lijkt dit mogelijk te worden. De gemeente betaalt niets uit de grondexploitatie maar faciliteert wel bij het mogelijk maken. Jan geeft aan dat een goede organisatie vanuit de stichting wel een voorwaarde is geweest, ze als serieuze partner te erkennen. Dit is door de stichting zeer goed opgepakt.

Bijlage 6 BM, Ed van Thijn

blz 33 t/m 35

Een werkbezoek

'Ik wil dat je dit invult.' Hoofdcommissaris Valken overhandigt me een vragenformulier, waarvan ik meteen zie dat er maar één exemplaar van is. 'De burgemeester van Amsterdam verklaart:' staat er met grote letters boven. Valkens gezicht staat op onweer.

'Eigenlijk willen we dat je helemaal niet gaat. Het is een onverantwoorde exercitie. We kunnen met geen mogelijkheid instaan voor je veiligheid. Vandaar dit formulier.'

Ik lees. 'Bij de volgende opties moet de politie wel/niet ingrijpen.' En: 'Doorhalen wat niet gewenst wordt.' Het is duidelijk dat de politie geen hoge pet van haar hoogste baas op heeft. De opties zijn: de bewoners-krakers heffen spreekkoren aan; hanteren beledigende teksten; nemen een dreigende houding aan; sluiten de burgemeester in; gooien met eieren; gooien met stenen; molesteren de burgemeester; gijzelen de burgemeester. Ik kies in alle gevallen voor níet ingrijpen. Want ik ken mijn pappenheimers. Als ik ook maar één optie openlaat is de kans groot dat ze hoe dan ook ingrijpen en achteraf zullen zeggen dat ze dachten dat ik gegijzeld werd. Valken neemt het 'ingevulde' formulier met een vertrokken gezicht in ontvangst. 'Dan moet je het zelf maar weten,' zegt hij en neemt haastig afscheid.

Het bezoek aan de Staatsliedenbuurt dat voor de volgende dag op het programma staat, is inderdaad niet zonder risico. Over de sfeer in de buurt zijn de meningen zeer verdeeld. Dat de kraakbeweging er een dominante invloed heeft, staat zonder meer vast, maar dat het voor de overheid, de politie voorop, een *na Ba-area* zou zijn, wordt door menig raadslid sterk in twijfel getrokken. 'Fantasieën van *De TeleBraaf*,' heet het bij velen. Ook binnen het gemeentelijk apparaat zijn de meningen verdeeld. Volgens mijn openbare-orde ambtenaren heerst in de buurt de wet van de anarchie. Goedwillende buurtbewoners zouden geterroriseerd worden door de harde kern van de kraakbeweging, die er een eigen woningdistributiebeleid op na houdt. De voorpostambtenaren van de afdeling Bestuurscontacten, die tot taak hebben in de verschillende buurten van de stad een vertrouwensrelatie met de bewoners op te bouwen, denken er weer heel anders over: 'De Staatsliedenbuurt is een buurt als alle andere.'

Nou, dat zullen we dan wel zien. Ik heb sinds mijn aantreden elke maand wel een buurt bezocht en dat verliep lang niet overal even vlekkeloos. De officials die me ontvingen deden steeds hun uiterste best me in vogelvlicht een beeld van de buurtproblematiek te geven, maar daar bleef het zelden bij. Altijd meldden zich wel buurtcomités en bewonersgroepen met lange litanieën van gerechtvaardigde en ongerechtvaardigde klachten, voor het merendeel op het terrein van de vakwethouders zodat ik er geen kant mee op kon. Als ik in het College met weer zo'n klachtenlijst van een buurtbezoek aan kwam zetten, bracht dat flink wat irritatie met zich mee en ik kreeg weleens de indruk dat de ambtenaren ze in opdracht van hun wethouder ongelezen terzijde legden.

Echte openbare-ordeproblemen deden zich tijdens deze bezoeken niet voor. Ik herinner me één vechtpartij in de Stadionbuurt, toen een groepje krakers het buurthuis binnendrong waar ik met een bewonerscomité zat te praten. Verder was het normaal als ik door zo'n buurt lopend werd geconfronteerd met woede-uitbarstingen van oudere Amsterdammers die het slachtoffer waren geworden van een beroving, meestal door een allochtone buurtgenoot. 'Burgemeester, ik had gisteren voor de derde keer zo'n zwarte man in mijn huis,' huilde een hoogbejaarde vrouw in de Oosterparkbuurt. Dat leverde prompt een gelegenheid voor de camera's van de pers om te gaan flitsen. Maar vaak ook hadden buurtacties een ludiek karakter, met als ongekroonde kampioen een groep actievoerders in Oud-West, die langs de uitgestippelde route in alle hondendrollen die ik zou passeren een rood-wit-blauw haringvlaggetje hadden gestoken. Vlaggetjesdag op zoolhoogte.

Ludiek zal het bezoek aan de Staatsliedenbuurt wel niet worden. Wel een testcase. 'Ik kom zonder politiebegeleiding,' heb ik in de wijkkrant aangekondigd. Dat is ongebruikelijk want tot op heden hebben er altijd een of twee wijkagenten bij de bezoeken meegelopen. De krakers kunnen twee dingen doen, heb ik bedacht. Of ze geven geen krimp en zorgen dat het bezoek een ongestoord verloop heeft, en dan zal niemand nog kunnen beweren dat de Staatsliedenbuurt geen normale buurt is, of ze snijden me de pas af en geven me daarmee te kennen dat ik niet welkom ben. In dat geval zal ik de politie onherroepelijk opdracht geven de buurt normaal te máken.

Donderdag 21 december '84, 's ochtends om half tien, loop ik met twee medewerkers via de brug over de Kostverlorenkade, waar ik me door mijn chauffeur heb laten afzetten, de Van Hallstraat in. De wijkpostambtenaar gaat ons voor. Het is miezerig weer. Stevig houd ik de paraplu vast die ik bij me heb. Ik ben behoorlijk gespannen en heb een wee gevoel in mijn maagstreek. Op enige afstand volgen een groepje journalisten en twee cameraploegen. Maar de buurt der buurten lijkt wel uitgestorven. Achter een aantal ramen ontwaar ik het affiche van het 'Staatstribunaal' dat kort tevoren heeft plaatsgevonden en waar de burgemeester als de eerstverantwoordelijke onder groot gejuich veroordeeld werd op grond van falend beleid. Ik kan moeilijk ontkennen dat de buurt een desolate aanblik biedt. Uitgewoonde, vervallen huizenblokken, verkrotte panden met her en der onbewoonbaarverklaringen, dichtgetimmerde ramen, vervuilde straten. En overal graffiti. Het is duidelijk dat deze negentiende-eeuwse arbeidersbuurt zich in een neerwaartse spiraal bevindt. De grote stadsvernieuwingsoperatie waarmee Schaefer zoveel zichtbare resultaten heeft bereikt, is hier nog niet doorgedrongen. 'Wij worden achtergesteld,' had het Staatstribunaal vastgesteld. De vraag is natuurlijk hoe dat zo gekomen is. Hebben de krakers zich hier massaal genesteld omdat er sprake was van een achterstandsbuurt, of is er sprake van een achterstandsbuurt omdat de krakers hier heer en meester zijn en geen investeerder er nog brood in ziet?