



Making Projects

EN WAT HEEFT
DAT NOU
OPGELEVERD?

p.2-13

Herbestemmen als gebiedsopgave

In een nieuwe, rijksbrede strategie voor rijksvastgoed streeft het rijk naar een beter financieel én maatschappelijk rendement op haar vastgoed. Tegelijk is veel van dat vastgoed op zoek naar een nieuwe bestemming. In de Visie Erfgoed en Ruimte wordt herbestemming, complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, gezien als een gebiedsopgave: wat is de potentie van dat bezit voor de regio? In samenwerking met de regio's Den Haag, Dordrecht en de Achterhoek worden mogelijke strategieën getest om de kansen te benutten voor een regionale ruimtelijk-economische agenda.

p.14-17

Ruimte voor duurzame energie in 2050

De transitie naar honderd procent duurzame energie in 2050 zal een grote impact hebben op het Nederlandse landschap. Een beeld van hoe dat eruit ziet hebben we echter niet. En hoe-
ver komen we wanneer allerlei instituties, bedrijven en burgers zelf duurzame energie gaan opwekken? Verkend wordt wat het opgetelde effect kan zijn van al die initiatieven, volgens welke mechanismen ze werken en hoe de overheid zou kunnen faciliteren of stimuleren om dit aandeel te vergroten.

p.18-27

Making Markermeer

In het Markermeer komen ruimtelijk beleid, vele opgaven en talloze projecten elkaar tegen. Er is sprake van tal van maatregelen, op het gebied van waterkwaliteit, waterveiligheid, natuurwaarde, recreatieve waarden, de grote toekomstige verstedelijkingsopgave en de bijbehorende infrastructuur. Veel maatregelen zijn op verschillende momenten aan de orde, terwijl ze elkaar wel beïnvloeden. Waar zitten de projecten elkaar in de weg, waar helpen ze elkaar, waar maken ze misschien andere maatregelen overbodig en hoe werkt dat in tijd?

Nu uitgebreid met IJsselmeer!

DE TWEDE RONDE ONTWERPEND ONDERZOEK AAN GROTE NATIONALE PROJECTEN

Atelier Making Projects

Voor de tweede keer organiseert het Ministerie van Infrastructuur en Milieu *Atelier Making Projects*. Voor verschillende grote ruimtelijke vraagstukken worden verkenningen uitgevoerd, nieuwe toekomst verkend en strategieën ontwikkeld om daar te komen. Het middel daartoe: ontwerpend onderzoek.

Ontwerp brengt ruimtelijke samenhang in beeld, maakt verschillende claims inzichtelijk en draagt bij aan snellere besluitvorming. In de Actieagenda architectuur en ruimtelijk ontwerp heeft het kabinet de ambitie verwoord om de ontwerpkracht in Nederland te versterken; bij de medeoverheden, maar ook bij het rijk zelf. Hiertoe is *Atelier Making Projects* (AMP) in het leven geroepen. Gerenommeerde ontwerpers schuiven gedurende een korte, intensieve periode aan bij lopende nationale projecten. In het ontwerpend onderzoek staat de inhoud centraal en komt daardoor soms ook op scherp te staan. Het proces wordt bevraagd op z'n doelmatigheid en

de agenda wordt gevoed door een internationaal, vakmatig discours. Het project wordt daarmee verrijkt met onverwachte perspectieven, andere agenda's en meer betrokken partijen. De inzet kortom: een beter project.

Drie projecten

Drie projecten hebben het afgelopen jaar gelopen: Ruimte voor Duurzame Energie, Herbestemmen als Gebiedsopgave en Making Markermeer. Alle drie grote ruimtelijke vraagstukken met flinke economische belangen en een grote landschappelijke impact. En in alle gevallen heeft vrijwel iedereen ermee te maken: burgers, bedrijven en overheden (en dus zeker ook het rijk). Ontwerpen is hier niet per se het 'maken van een plan'. Het zijn strategieën, mogelijke toekomst, analyses van de verschillende wegen om daar te komen en verkenningen van nieuwe programma's, functies en gebruikers.

Wat levert het nou op?

In deze derde editie laten we zien wat het werk heeft opgeleverd. Natuurlijk de productie van de ontwerpers, maar we zijn ook benieuwd wat er vervolgens verder mee gebeurt. Dat is niet altijd even makkelijk te zien. Overal waar we komen is men op z'n minst enthousiast. 'Heeft het gesprek op gang gebracht'. 'Genereerde een sprong in het denken'. Dat is mooi, maar dat enthousiasme tempert ook kritische vragen. Want werkt het nou ook echt? *Atelier Making Projects* is een experimentele omgeving. Of, zoals Frits Palmboom het verderop in deze krant verwoordt: 'AMP is een beetje Sjors en de Rebellenclub'. Maar een experiment moet ook kunnen mislukken natuurlijk. Het feit dat we dat nog niet zien gebeuren, wekt een beetje argwaan. Deels is dat natuurlijk verklaarbaar door de tijd: juist in langdurige processen kun je de sleutelmomenten vaak pas achteraf aanwijzen. Maar wel alle rede om de vinger aan de pols te houden.

Terug naar de opdrachtgever

Met de presentaties op de Internationale Architectuur Biennale Rotterdam en de afronding in de zomer kwam een einde aan de

tweede ronde *Atelier Making Projects*. Daarmee stoppen de projecten echter niet. Juist niet. Maar het is wel het moment dat de projecten weer teruggaan naar hun 'echte' opdrachtgevers en AMP ze loslaat. Met twee uitzonderingen: het onderzoek naar Ruimte voor duurzame energie in 2050 loopt nog. De urgentie, complexiteit en tegelijk het prille stadium van verkenning, maakt dat AMP vermoedelijk nog even betrokken is. En het onderzoek naar de Friese Kust (eigenlijk een spin-off van *Making Markermeer*) is net gestart; de resultaten daarvan verwachten we over enkele maanden.

Atelier Making Projects #3

In de vorige editie meldden we al een vierde project in wording: de stad en haar verknoping met infrastructuur. Maar ook gaven we aan dat het opdrachtgeverschap juist daarvoor niet vanzelfsprekend is. Want het rijk gaat weliswaar over de nationale infrastructuur, maar de steden gaan toch echt zelf over de stad. Desalniettemin blijft het project op de agenda voor de derde ronde AMP. Op die agenda ontstaat dus ook ruimte voor nieuwe projecten. Wij werken er aan, maar suggesties zijn welkom. Denkt u mee? ■

De rijksoverheid heeft in de toekomst minder ruimte nodig en zoekt naar een nieuwe bestemming voor haar vaak ook bijzondere gebouwen. Juist die karakteristieke gebouwen, waaronder ook Rijksmonumenten maken vaak een bijzondere energie los. De onderzoeksvraag is of we een aanpak kunnen ontwikkelen waarbij die energie maximaal wordt gebruikt voor de regionale agenda.

Herbestemmen als gebiedsopgave

In een nieuwe, rijksbrede strategie voor rijksvastgoed streeft het Rijk naar een financieel én maatschappelijk verantwoord aanpak op haar vastgoed. Andere dan de krimp, duurzaamheid en meer erfgoed zullen expliciet in de strategie moeten worden betrokken. Het gaat niet alleen om de bestemming van een enkel gebouw voor de regio. In het project 'Herbestemmen als gebiedsopgave' in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Dordrecht worden erfgoed, rijksbeleid, markt en regionale ruimtelijke ontwikkeling bij elkaar.

Daarom worden een aantal vragen nader onderzocht. Hoeveel van het (monumentale) vastgoed in een regio is eigenlijk van het Rijk? Hoe ziet dat eruit en welk deel daarvan is op zoek naar een nieuwe bestemming? Wat komt er in het gebied nog meer vrij? Welke (potentiële) behoeften zijn er in de regio?

Making Projects

November 2014

Na de oproep van het Rijksvastgoedbedrijf melden zich in januari van dit jaar drie regio's voor het maken van een regionale herbestemmingsstrategie: Den Haag, Dordrecht en de Achterhoek. Alledrie regio's met een flinke voorraad leegstaande gebouwen, én het vermoeden dat een gebiedsbenadering daarvoor meer kan opleveren dan een aanpak per object. De uitvraag aan de ontwerp bureaus in samenwerking met het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie leverde vervolgens bijna 100 inzendingen op. In april kregen drie teams, in samenwerking met de regionale opdrachtgever, de opdracht voor de ontwikkeling van een strategie. Het project is daarmee afgerond. Aan het Rijksvastgoedbedrijf nu de taak om de resultaten te vertalen naar een vervolg bij het Rijk. In de betrokken regio's wacht men daar niet op: wat als test is begonnen, krijgt daar al een direct vervolg. In deze krant vindt u een beschouwing van de resultaten, samenvattingen van het ontwerp onderzoek en reacties van de opdrachtgevers.

hoeveelheden rijksvastgoed in Den Haag en een grote regionale kantorenlocatie in Dordrecht. De uitvraag voor ontwerp bureaus samen met het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie leverde vervolgens bijna 100 inzendingen op. Drie daarvan zijn uitgekomen en de bureaus zijn aan de slag. Zie verderop voor de drie geselecteerde onderzoeksvoorstellen.

'Ontwikkel een strategie voor het vrijkomende rijksvastgoed die niet alleen financieel maar ook maximaal maatschappelijk rendement oplevert'. Met die opdracht gingen drie teams aan de slag op drie verschillende locaties: Den Haag, Dordrecht en de Achterhoek. Een zoektocht naar kwaliteit, waarde, mensen en energie om te ondernemen.

Leegstaand vastgoed als aanjager voor gebiedsontwikkeling

Op zoek naar waarde, dynamiek en drijfveren

Drie steden, drie belastingkantoren. Alleen maar leeg. In Den Haag staat het tegenover station Hollands Spoor, aan de kop van de 'rode loper' de stad in. Recent is een supermarkt geopend in de plint. Er zit weer wat leven in het gebouw, maar voor zo'n prominente plek in de stad is dat niet genoeg. Den Haag zoekt naar een nieuwe gebruiker. In Winterswijk is het een weinig tot de verbeelding sprekend gebouw buiten het centrum, in een woonwijk. In deze regio is onvoldoende markt voor het herbestemmen van alle leegstand. Het belastingkantoor is niet het eerste dat je zou willen behouden. Slopen dus? In Dordrecht staat het wel in het centrum, tussen andere grootschalige, grotendeels leegstaande kantoren in. Hier is wel markt. Een strategische herbestemming kan de hele kantorenzone op sleeptouw nemen.

Drie lege belastingkantoren, drie antwoorden. Met één gemeenschappelijk kenmerk: ze vragen een ruime blik, zowel van eigenaar als van gemeente. Een blik die verder gaat dan opluchting als zich een nieuwe gebruiker, willekeurig welke, aandient. Daar is alle aanleiding voor. Herbestemmingen zijn geen planologische incidenten meer. Het aanbod aan vrijkomende panden groeit zo hard, in omvang en diversiteit, dat herbestemmingen een serieuze invloed krijgen op het functioneren van wijk, stad of regio. Of andersom: wanneer herbestemmen niet lukt, kan de ontwikkeling van wijk, stad en regio stagneren.

Nieuw spel
De condities voor herbestemming worden gunstiger. De laatste jaren zijn de juridische drempels aanmerkelijk verlaagd. Sinds 1 november van dit jaar moeten gemeenten binnen acht weken beslissen over een vergunningaanvraag voor de herbestemming van een afzonderlijk pand, tenzij het buiten de bebouwde kom staat of een rijksmonument is. Dat was een half jaar. Voorwaarde is een ruimtelijke onderbouwing, bijvoorbeeld in een structuurvisie of herbestemmingsnota. Het lijkt erop dat de eigenaren van lege panden, met name kantoren, meer dan vroeger geneigd zijn om hun financiële verlies te nemen. Zij boeken af en accepteren een gebruik dat minder oplevert dan de ingecalculerde verhuur als kantoorruimte. Of ze verkopen het vastgoed aan partijen die beter kunnen omgaan met die an-

dere markt. Reden te meer om niet langer genoegen te nemen met toeval of opportunisme als herbestemmingsstrategie.

Het is een nieuw spel, niet alleen voor overheid en vastgoedeigenaren, maar ook voor stedenbouwkundigen. Zij zijn gewend om gebiedskwaliteiten op te sporen en in verband te brengen met nieuwe programma's. Om daar uitvoeringsstrategieën aan te verbinden, met katalyserende deelplannen en flexibiliteit in de uitwerking. Nu, bij de gebiedsopgave 'herbestemming', gaat het niet meer om lege kavels maar om aanwezige gebouwen. Een klein verschil dat het spel wezenlijk anders maakt.

De drie ontwerpende onderzoeken naar 'herbestemmen als gebiedsopgave' mikken op verschillende schaalniveaus: de locatie (Schil-West in Dordrecht), de stedelijke zone (Internationale Zone in Den Haag) en de regio (Achterhoek). Ze vertonen een gemeenschappelijk stramien: het visualiseren van de opgave, het bepalen van de gebiedswaarden, vervolgens het zoeken naar partijen en programma. De belangrijkste vernieuwing zit in die laatste, programmatische stap. Maar ook de analyse van gebiedswaarden is, zonder opgelegd programma, anders dan voorheen. Het zoeken naar de relevante kwaliteiten heeft minder richting vooraf. Het gaat nadrukkelijker om de intrinsieke kwaliteiten: wat is dit voor gebied, wat gebeurt er? Wat kunnen we ermee? De inventariserende fase waaert dan ook breed uit, zeker bij de twee projecten op de hogere schaalniveaus: Den Haag en Achterhoek.

Activeren
Programmatisch verandert er meer. Bij stedenbouw voor groei is het programma opgelegd of afgeleid uit statistieken en prognoses. Nu zoeken de ontwerpers naar dynamiek en drijfveren. Statistische categorieën blijken te grofmazig voor herbestemmingsopgaven. Het gebouwde aanbod is te specifiek en de marktvraag te gearticuleerd. Niet voor niets draaiden in Dordrecht en Den Haag makelaars mee in de onderzoeks-teams. Zij kennen de onderstroom van de markt. De drie teams lieten zich gelden in de regio. Ze staken veel energie in het leren kennen en begrijpen van de maatschappelijke dynamiek, waar het herbestemmingsprogramma uit voort moet komen. Ze

waren niet alleen op zoek naar nieuw programma, maar ook naar manieren om het te activeren. Daarin schuilt een belangrijke nieuwe opgave voor de stedenbouw, die in de pilots uitvoerig is verkend. Met name het team van Enno Zuidema Stedebouw mikt op de onderhuidse dynamiek van de Dordtse ideeëconomie, latent aanwezig maar nog niet aangewakkerd. Alleen al hun optimistische aanwezigheid bleek iets los te maken. Ondernemers gingen spontaan bellen.

Ook het Haagse Value Lab neemt geen genoegen met het verleiden van de bestaande vastgoedmarkt. Dat zou rechtstreeks ten koste gaan van andere delen van de regio, waar nieuwe leegstand zou ontstaan. 'Kannibalisme', wordt dat genoemd. Het lab kiest voor de internationale markt en wil die activeren met behulp van ruimtelijke ingrepen, maar is daarin selectief. Het waardelandschap is de basis. In de 'pieken' zijn investeringen niet nodig, want daar stapelen de waarden zich al op. Daar hoeft alleen het geduld te worden opgebracht om te wachten op een herbestemming die past bij de hoogwaardige omgeving. In de 'dalen' zijn investeringen in de bereikbaarheid en de internationale allure wel noodzakelijk. Ze zijn berekend op meer dan 200 miljoen, maar zouden zich meer dan driemaal terugbetalen in maatschappelijke baten, vooral omdat de unieke internationale instellingen geen verschuivingen binnen de stad of regio veroorzaken.

Krimp
In de Achterhoek anticipeert men op krimp, dus hier is nauwelijks programma te verdelen. De activeringsstrategie die het team van Karres en Brands en Stadskwadrat in een van de scenario's voorstelt, is het doelbewust schaars maken van het aanbod. Het voorstel is om leegstaande panden in het minder dynamische, agrarische gebied te slopen. Het programma voor herbestemming én sloop is gevonden in de transitie waar de regio ook mee te maken krijgt: vergrijzing, duurzame energie, hogere waterpeilen, enzovoort. Via deze processen komt het team verrassende verbanden op het spoor.

Een van de ontwerpinterventies is het gerichte onderscheid in twee soorten herbestemming: het weggeven aan lokale initiatiefnemers die geen serieuze positie hebben

op de vastgoedmarkt, of het doelbewust en duurzaam herbestemmen. Strategische sloop wordt onderdeel gemaakt van de samenleving. Dat doen de ontwerpers met sloopeesten, doorbestemmingsborrels, sloopkunst, het hergebruik van bouwmaterialen in fietspaden en zorgproducten, enzovoort. Het wil 'herbestemmen en sloop gebruiken als basis voor eigenheid van de Achterhoek en de samenwerking tussen mensen'. Het activeren van programma krijgt zo betrekking op zowel sloop als herbestemming. Het vertoont trekken van 'social engineering': nieuwe sociale verbanden smeden, al dan niet via ruimtelijke ingrepen.

Onverwachte hoek
Het heeft wat paradoxaals om in een laboratoriumsituatie programma te willen activeren. De teams waren nadrukkelijk aanwezig op locatie, maar zijn weer vertrokken. Het is aan de opdrachtgevers om de opgewekte energie vast te houden: de lokale opdrachtgevers, die nu concrete aanknopingspunten hebben om hun gebiedsopgaven verder vorm te geven, en het Rijksvastgoedbedrijf, dat nu weet welke meerwaarde in het vat zit als het zijn af te stoten eigendom inzet als aanjager van een bredere gebiedsontwikkeling.

Tegelijk zijn de lokale opdrachtgevers huiverig om vol in te zetten op de aangedragen doelgroepen. De combinatie van hoge investeringen en onzekere markten is voor hen, logischerwijs, weinig aantrekkelijk. Zeker Den Haag en Dordrecht zoeken meer flexibiliteit. De herbestemmingspraktijk van de afgelopen jaren heeft aangetoond dat de aanpak zich gaandeweg moet kunnen aanpassen aan de ontwikkelingskansen die zich voordoen. Succes komt soms uit onverwachte hoek, van instellingen of ondernemers die buiten de ongeschreven wetten van hun branche treden of zelfs hun eigen branche creëren. De uitdaging voor de stedenbouw is om te spelen met programma's, om meer in sferen dan in functies te denken, om ruimtes te maken die overeind blijven bij gebruiksvormen die dan niet willekeurig, maar toch wel gevarieerd en verrassend zijn. Dat vraagt een langdurige betrokkenheid, zowel van opdrachtgevers als ontwerpers. De AMP-pilots zijn niet meer dan een begin – maar wel een heel waardevol begin. ■

‘Value Lab heeft het denken versneld’



Stephan Bekx
Gemeente Den Haag,
planoloog

Wat was voor u de belangrijkste uitkomst van het ontwerp onderzoek?

Het is heel waardevol gebleken om de opgave integraal en interdisciplinair te benaderen. Het Value Lab bracht een interessante mix van kennis en achtergronden in. De kruisbestuiving tussen ruimtelijk ontwerp en een grondige analyse van GIS-data zorgde voor nieuwe inzichten. Hier ligt een uitdaging voor de toekomst: ontwerpen op basis van steeds meer informatie. Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt hoe je hier op een vernieuwende manier tegenaan kan kijken. De methodiek leidde tot het beeld van een waardelandschap, met pieken, hellingen en dalen. Daar baseerde het Value Lab vervolgens zijn strategie op. Je kunt erover twisten of het die strategie moet zijn, en dat hebben we ook wel gedaan, maar het was een interessant uitgangspunt voor het gesprek over een bredere waardebenadering.

Welke invloed zal het onderzoek hebben op de herbestemmingspraktijk in Den Haag?

Verleden jaar sloten we een samenwer-

kingsovereenkomst met het Rijk over het afstoten van rijksvastgoed. We zochten nog naar een manier om het vrijkomende vastgoed, en dan vooral de drie grote ministeriegebouwen, zodanig in te zetten dat het bijdraagt aan een sterke stad met een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede concurrentiepositie. Het onderzoek voor

‘De kruisbestuiving tussen ruimtelijk ontwerp en een grondige analyse van GIS-data zorgde voor nieuwe inzichten.’

de Internationale Zone heeft partijen op informele wijze bij elkaar gebracht en het denken versneld. We konden in oktober samen met het Rijk een uitvoeringsagenda vaststellen, met concrete afspraken over hoe we met deze drie grote panden en hun omgeving omgaan. Value Lab suggereert om het gebouw van Infrastructuur & Milieu

aan de Plesmanweg te reserveren voor een internationale instelling. Dat is zeker interessant. We moeten zien of die instelling werkelijk voorbij komt en of het gebouw dan ook aan de vestigingseisen voldoet. Gezien de unieke ligging en kenmerken van het gebouw ligt een bijzondere functie voor de hand die niet zomaar elders in Den Haag of Nederland zal landen.

Voor de omgeving van het pand van Sociale Zaken en Werkgelegenheid aan de Laan van Nieuw Oost-Indië denken we aan een campusachtige setting voor innovatieve bedrijven passend bij het concept van The Hague Security Delta. Het gebouw van Buitenlandse Zaken staat op een toplocatie bij het Centraal Station. Er ligt een kans om het interactiemilieu, dat het nu al is, verder te versterken. Gezien de omvang van het pand lijkt de herbestemming daar een soort ingroei-model te worden. Misschien wordt het pand wel het overheidskantoor van de toekomst. Door er overheidsfuncties en aanverwante functie te huisvesten, komen elders kleinere gebouwen vrij, die eenvoudiger te herbestemmen zijn.

Krijgt dit AMP-onderzoek zelf een vervolg?

Voor de uitwerking van de Internationale Zone zal het Value Lab in elk geval gevraagd worden om een startbijeenkomst te verzorgen. Niet iedereen die daar nu mee aan de slag gaat, was bij het voorgaande traject betrokken. Zo kan hun resultaat het frame worden waarbinnen vernieuwend wordt gedacht over de uitwerking. En binnen de gemeente hebben we een kennismiddag gehouden om de methodiek van de waardelandschappen te delen. AMP heeft laten zien wat ontwerpend onderzoek kan

betekenen: het inzichtelijk maken en visualiseren van de kansen voor een integrale aanpak. Daar zit een enorme meerwaarde in. Die methodiek kunnen we ook op andere plekken toepassen.

‘Je kunt erover twisten of het die strategie moet zijn, en dat hebben we ook wel gedaan, maar het was een goed uitgangspunt voor het gesprek over een bredere waardebenadering’

Hoe vordert de herbestemming in Den Haag in het algemeen?

We boeken veel resultaten. Er is dit jaar weer ongeveer 100.000 m² kantoorruimte getransformeerd, waaronder moeilijke panden en panden in gebieden die best lastig zijn. Eén voorbeeld dat in Nederland niet eerder is vertoond: een kantoorpand in de Binckhorst, het Junoblok (11.000 m²), wordt opgedeeld en verkocht in ‘klusrijpe’ eenheden, waarna elke koper het zelf kan afbouwen. Er komt een mix van alles: bedrijfspanden, woningen, horeca in de plint. Het is al in de voorverkoop compleet uitverkocht. ■

ONTWERPEND ONDERZOEK TEAM VALUE LAB

In de Internationale Zone gaat het eigenlijk best goed. Een internationaal aantrekkelijk vestigingsklimaat in een regio die volop groeit. Hergebruik van leegkomend vastgoed is op deze plek dus bepaald niet kansloos. Wel loont het om het strategisch in te zetten voor het gebied. Op die manier is een hogere maatschappelijke (meer)waarde te genereren dan wanneer het verkocht wordt aan de hoogste bidder.

De Internationale Zone: Value Lab Den Haag



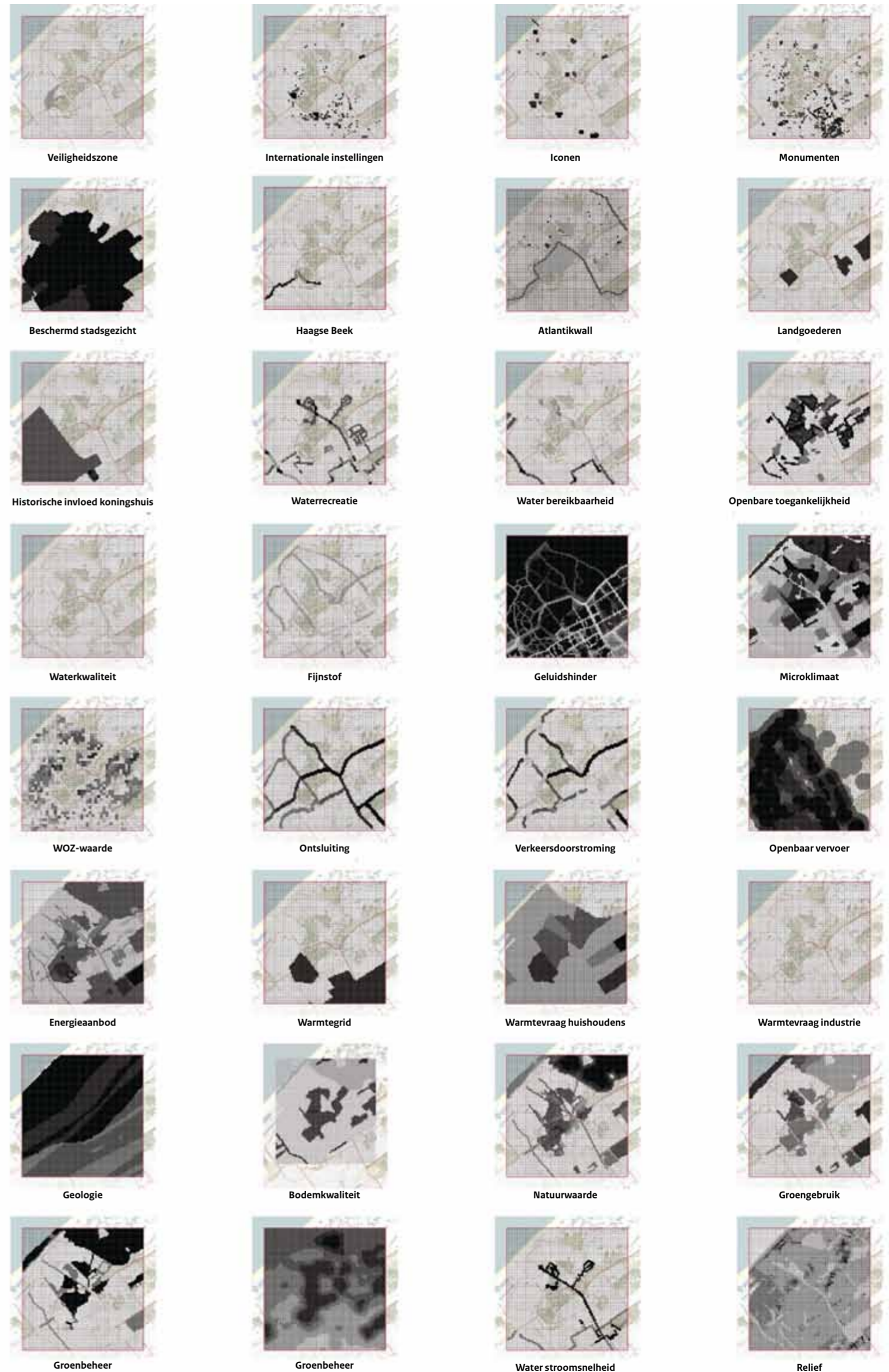
De Internationale Zone ligt tussen het centrum van Den Haag en Scheveningen. Het gebied is in de jaren uitgegroeid tot een cluster van vrede, recht en veiligheid. Het aantal internationale organisaties, instellingen en bedrijven neemt toe en de woonwijken zijn populair. Het vestigingsklimaat is er dus gunstig, nog versterkt door het aantrekkelijke landschap van de oude strandwalen. Maar in de Internationale Zone is er ook leegstand, voornamelijk in de kantorensector. De Rijksoverheid zal aan deze leegstand de komende jaren nog zeker 40.000 vierkante meter toevoegen. Bovendien doen de matige bereikbaarheid en de versplintering van groengebieden het gebied geen goed. Maar door de Haagse context, waar nog sprake is van bevolkingsgroei en een duidelijke ambitie van de gemeente om meer internationale instellingen aan te trekken, biedt de Internationale Zone kansen om strategisch om te gaan met het vast-

goed. Die context, een gebied met bijzondere kwaliteiten en kansen, samen met de zoektocht naar andere dan alleen financiële waarde, vertaalt zich bij Value Lab in de benadering van de Internationale Zone als een waardelandschap.

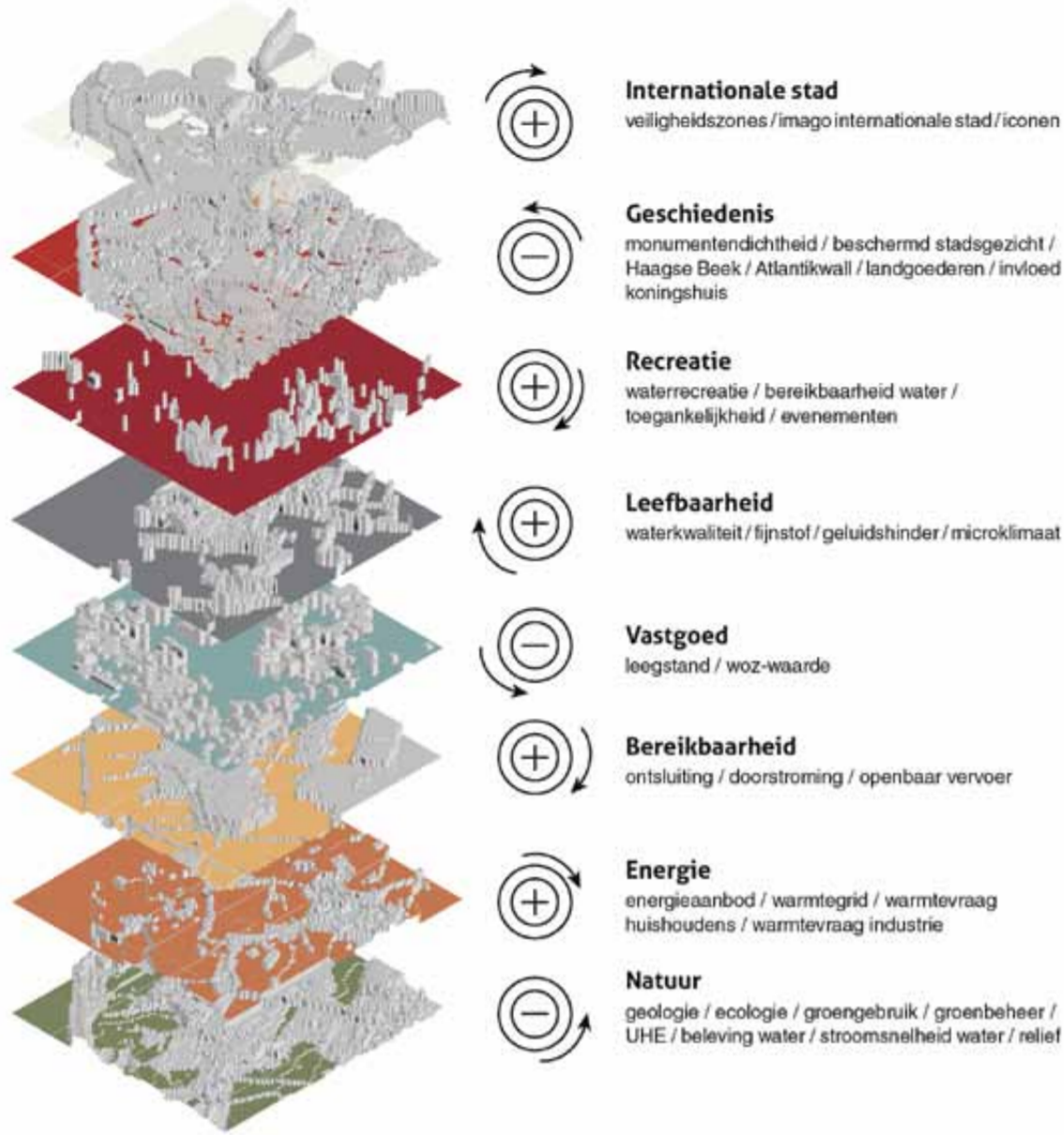
WAARDELANDSCHAP

Uit een eerste brede inventarisatie kwamen acht categorieën voort met daarin 32 verschillende waarden die relevant zijn voor het gebied. Deze 32 waarden zijn letterlijk in kaart gebracht door het gebied te verdelen in stukken van 50 bij 50 meter en voor ieder vierkant, voor ieder van de 32 waarden de hoogte van de waarde te bepalen. Thema's als de WOZ-waarde zijn daarbij 'hard' en relatief eenvoudig te vertalen; bij waarden als de groenstructuur of de geschiedenis moest meer gebouwd worden op de expertise binnen

het team. Door alle waarden te vertalen in een hoogte en de kaarten vervolgens te stapelen, ontstaat een 3D-waardelandschap met dalen, hellingen en pieken. Op de pieken is veel waarde aanwezig en is het verstandig om bestaande kwaliteiten te benadrukken en aan reeds geplande investeringen te verbinden. In de dalen is een kwaliteitsprong nodig. Het is verstandig om te investeren in kwaliteiten die multipliers vormen voor private investeringen. Hellingen zijn interessant als ze kunnen meeliften met een nabijgelegen piek. Op die manier kan het 3D-waardelandschap richting geven aan een scenario. Door in te spelen op de bestaande kwaliteiten van een gebied en specifiek te investeren in lagen die slechter scoren, kan er een hogere waarde ontstaan. Hierdoor worden deze gebieden omhoog getrokken. Deze ingrepen hebben niet alleen effect op de locatie zelf, ze stralen ook uit naar het omliggende gebied.



De 32 waardekaarten van het gebied.



De 32 waardekaarten vertaald in acht thematische hoogtekarten.

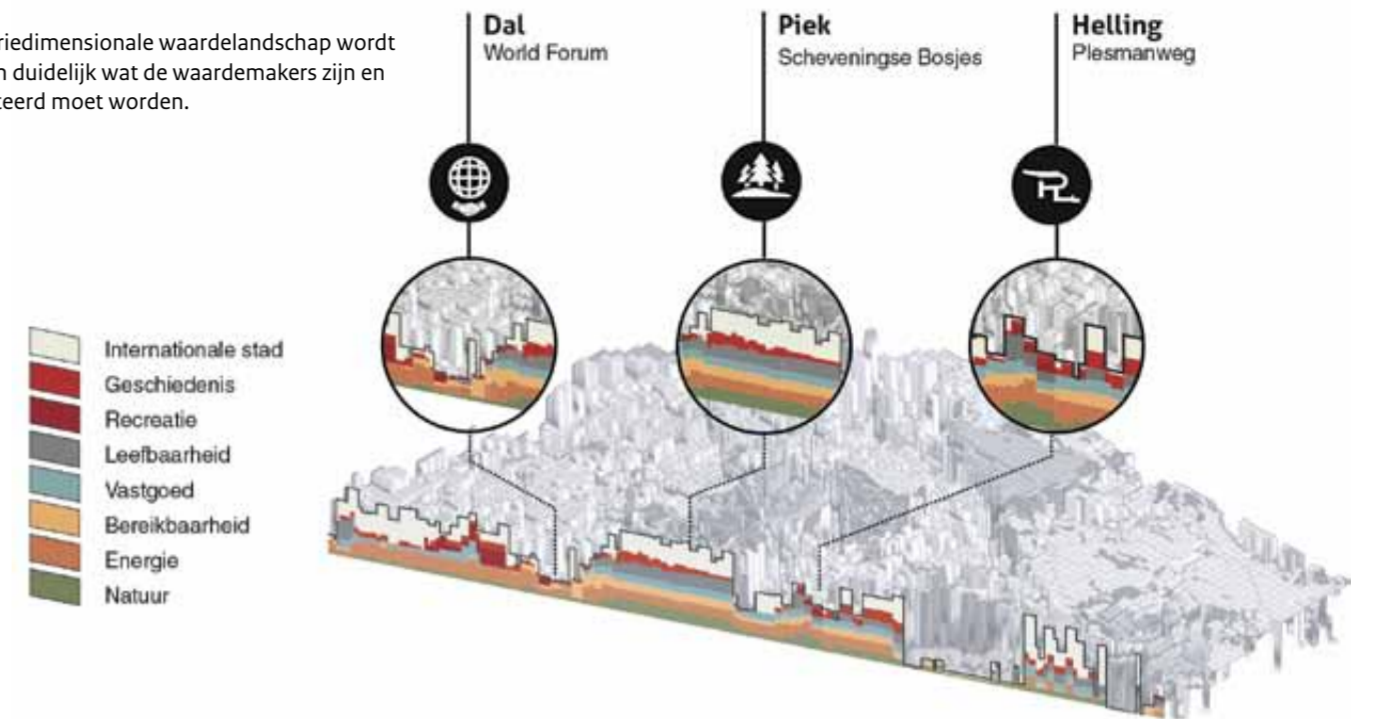
SCENARIO INTERNATIONALE STAD VAN VREDE EN RECHT

Het waardelandschap vindt zijn toepassing in een toekomstscenario voor de Internationale Zone. Het door Value Lab uitgewerkte scenario sluit direct aan bij ambitie uit het Haagse Collegeprogramma om Den Haag "te positioneren als hét internationale bestuurscentrum en dé ontmoetingsplek waar globale vraagstukken worden omgezet in duurzame en toepassingsgerichte oplossingen". In het scenario wordt met name de bereikbaarheid en de belevingskwaliteit van de vijf toplocaties – het World Forum, het Vredespaleis, de Plesmanweg, Shell Stad en het nieuwe ICC – sterk verbeterd. Om de potentie van de Strategie van Value Lab te illustreren wordt gekozen voor drie focusgebieden. Rond de Schevenings Bosjes (piek) kunnen door slimme verbindingen en betere marketing al veel hoge baten worden behaald. In de zone Plesmanweg (helling) wordt meegelift op plannen voor een sneltram en de mogelijke uitbreiding van Madurodam. In deze context kan de herbestemming van het voormalige KLM-gebouw (nog enkele jaren in gebruik als Ministerie van IenM, maar daarna af te stoten) een impuls aan het gebied geven, bijvoorbeeld door een internationale publieke functie als hotel en/of sterrenrestaurant. Tot slot wordt in een laatste fase ook het World Forum gebied (dal) aangepakt door flinke investeringen in de verblijfskwaliteit. Stadsbruggen, tunnels en betere aansluiting op openbaar vervoer betekenen investeringen in de attractie- en belevingswaarde en het verblijfsklimaat. Bovendien maakt die infrastructuur het mogelijk om internationale evenementen te organiseren zonder de rest van de stad te verlammen.

KOSTEN EN BATEN

In de aanpak van Value Lab worden de publieke en private investeringen gebaseerd op het waardelandschap om op die manier grotere maatschappelijke baten te genereren. Value Lab heeft een eerste berekening gedaan naar de kosten en baten van het voorgestelde toekomstscenario. Gebleken is dat de voorgestelde investeringen op de lange termijn zeer rendabel en zelfs winstgevend zijn. De totale kosten van het scenario worden geschat op 258 miljoen euro. De totale baten zijn echter nog veel hoger: 973 miljoen. Dat komt vooral omdat is gefocust op programma dat niet kannibaliseert op z'n omgeving: geen functies die nu ergens anders al zitten (en daar dus ook een leeg gebouw zouden achterlaten), maar nieuwe activiteiten, passend bij het internationale profiel. Met elkaar levert dat een saldo op van 715 miljoen euro. De voorgestelde investeringen leveren bijna vier keer zoveel op als dat ze kosten.

In de doorsnede van het driedimensionale waardelandschap wordt voor de drie focusgebieden duidelijk wat de waardemakers zijn en in welke aspecten geïnvesteerd moet worden.



Kwaliteitssprong in het dal: Het World Forum gebied. Door gedeeltelijke ondertunneling en opwaardering tot parkway van de belangrijkste toegangsweg ontstaat een waardevolle nieuwe context die aansluiting vindt bij zijn omgeving. Een Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse laat zien dat de maatschappelijke baten veel groter zijn dan de kosten.

TEAM VALUE LAB:
The Cloud Collective: Gerjan Streng; **Braaksma&Roos Architectenbureau:** Job Roos, Eline Degenaar; **Delva Landscape Architects:** Pieter Theuws, Karin de Graaf; **Witteveen+Bos:** Ton Deekens, Elisabeth Ruigrok, Klaas Akkerman; **Alterra:** Charlotte Lelieveld, Natasha de Sena, Merel Enserink; **VU CLUE:** Koos Bosma; **TU Delft Real Estate & Housing:** Hilde Remoy en Theo van der Voort.



Stapeling van de hoogtekarten levert een driedimensionaal waardelandschap met plekken die (zeer) goed functioneren (hoog) en plekken waar geïnvesteerd moet worden (laag).

‘Vreemde ogen helpen om de eigen kwaliteiten te herkennen’



Mariëlle Overboom
Gemeente Dordrecht,
strategisch adviseur
ruimtelijke ontwikkeling

Wat was voor u de belangrijkste uitkomst van het ontwerp onderzoek?

Er komt een soort trots los rond de Spuiboulevard. Het besef begint zich te verspreiden dat we iets bijzonders in handen hebben met dit gebied, binnen en buiten het gemeentelijke apparaat. Het feit dat het Rijk mee ging doen, was daarbij een van de factoren. Vreemde ogen helpen soms om de eigen kwaliteiten te herkennen. Ook vanuit het gebied zelf komt beweging op gang. Er zijn steeds meer partijen die iets willen. De pilot van Atelier Making Projects hielp om een gemeenschappelijk punt te creëren, waar ideeën en activiteiten rond de ontwikkeling van het gebied samenkomen. Daar was behoefte aan.

Hoe staat u tegenover de kleinschalige ideeëconomie als drager van de nieuwe ontwikkeling?

Heel positief. Al verwachtte ik het wel een beetje. Er zaten hier veel single tenants in grote gebouwen. We wisten dat dat niet van deze tijd is. Die verdiepingen staan niet voor niets leeg. Het voormalige waterschapskantoor is omgezet naar kleinere eenheden en wordt goed verhuurd. Zelf wil ik al lang meer vergaderfaciliteiten in dit gebied. Het leent zich bij uitstek voor formules als Seats2meet. Wij krijgen steeds vaker de vraag om als gastheer op te treden in bovenregionale samenwerkingsverbanden, omdat Dordrecht vanuit Brabant, Zeeland en Rotterdam goed bereikbaar is. Zo'n vergaderfunctie voor een hoger schaalniveau sluit mooi aan bij de ideeëconomie.

‘De pilot was een aanzet van vier maanden die nog veel huiswerk met zich meebracht. Dat wisten we van tevoren. We zijn nu met dat huiswerk bezig.’

Toch kunnen we niet volledig op die kleinschalige ideeëconomie focussen. Stel dat duizend zzp'ers voor de Maasboulevard kiezen, en ze hebben elk twintig vierkante meter nodig, dan heb je de helft van de hui-

dige leegstand gevuld. We moeten het dus in combinaties zoeken. Misschien liggen er kansen in de maritieme sector. Dordrecht profileert zich daarmee. Oceanco bouwt hier in de regio jachten van zestig miljoen euro voor Arabische sjeiks. EcoShape is hier

‘In discussies over vastgoed gaat het meestal om de cijfers, maar de ambitieuze beelden van de architect doen ook iets.’

gevestigd, het kennisinstituut voor duurzame deltaontwikkeling. Stel je voor dat we hier een Huis van de Maritieme Sector vestigen, waarin kantoorgebonden functies in die sector terecht kunnen, en het water langs de Spuiboulevard weer toegankelijk maken voor kleine scheepvaart... Grootgebruikers en de kleinschalige bedrijven kunnen elkaar zo versterken.

Komt er een vervolg aan de AMP-pilot?

De pilot was een aanzet van vier maanden die nog veel huiswerk met zich meebracht. Dat wisten we van tevoren. We zijn nu met dat huiswerk bezig. We brengen in kaart hoe de overheid als vastgoedeigenaar en -gebruiker de ontwikkeling kan aanjagen. De gemeente huurt nogal wat vierkante meters en een groot deel van het herbestemde postkantoor komt in gebruik bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland. Misschien kunnen we andere overheidsdiensten toevoegen, bijvoorbeeld kantoren van Rijkswaterstaat die nu elders in de regio staan. Samen met de inbreng van het Rijk als eigenaar van het belastingkantoor, hebben we als overheid op die manier veel invloed.

Sinds een jaar of vier hebben we een vastgoedtafel in Dordrecht, met makelaars, banken, gebruikers en eigenaars. Deelnemers uit dit gebied hebben veel belangstelling voor de uitkomsten van het AMP-onderzoek. En binnenkort spreken we met de grootste investeerders in deze stad. We willen laten zien wat wij dit voorjaar hebben gedaan en vragen of zij het zien zitten om in dit gebied, of in deze panden, te investeren. In vastgoeddiscussies gaat het meestal om de cijfers, maar de ambitieuze beelden van de architect doen ook iets. Zoals Huub Kloosterman van het onderzoeksteam zei: we willen uitstralen dat dit de place to be is. En dat dit het moment is. ■

Schil-West deelt haar kenmerken met vele andere kantoorlocaties die het moeilijk hebben: grootschalige kantoren, zonder flexibiliteit, in handen van beleggers op afstand. Met als gevolg een flinke, structurele leegstand. Toch heeft het gebied een zekere potentie om er wat van te maken: de ligging tussen het station en het aantrekkelijke centrum van Dordrecht. Maar die nieuwe identiteit moet wel worden ingevuld met mensenwerk.

Dordrecht: van Schil-West naar Spuikwartier

‘Onze traiteur moet gewoon in de plint, en kan zo een ontmoetingsplek voor de buurt worden’



‘Onze ondernemers willen een ontmoetingsplek in een bruisende omgeving. Wij willen wel een rol spelen om dat voor elkaar te krijgen’



Schil West ligt tussen de historische binnenstad van Dordrecht en het spoor met het NS station. Het gebied is de belangrijkste kantoorlocatie van de Drechtsteden met een kwart van alle kantoorruimte in de regio. Hiervan staat 26%, 45.000 m² leeg, vooral de oudere en grootschalige panden zonder publieke functies op de begane grond. Het Belastingkantoor is van het Rijk, enkele andere gebouwen van de gemeente; de rest is in handen van beleggers. Zoals overal in het land is een enorme mismatch ontstaan tussen dit aanbod en de huidige vraag: kleinschalige gebruikers voor wie innovatie, netwerken, karakter en creativiteit belangrijker zijn dan veel vierkante meters. Gesprekken in de stad en de ruimtelijk economische analyses bevestigen deze mismatch. Bovendien hechten ook grote kantoororganisaties steeds meer belang aan de gebiedsidentiteit. Ze willen graag zitten waar kleine, vernieuwende initiatiefnemers de smaakmakers zijn. Het is dus zaak om eerst die smaak te creëren. Daarnaast moeten de reeds gevestigde grote partijen worden verbonden met de initiatieven die de nieuwe economie van Dordrecht biedt. Het wegtrekken van grote organisaties kan zo worden voorkomen en de nieuwe economie krijgt hiermee een herkenbare plaats in Dordrecht.

OP ZOEK NAAR DE KWALITATIEVE VRAAG
Gesprekken met zowel kleine als grote organisaties over hun toekomststrategie vormen voor het team van Enno Zuidema Stedebouw en Urban Xchange de basis onder het project. Uitgangspunt is de veronderstelling dat het succes van een stedelijke transformatie begint bij het vinden van de juiste initiatiefnemers en het doorgronden van hun drijfveren: wat is hun toekomststrategie, wat zijn hun kernwaarden en hoe kan de omgeving daar aan bijdragen. Tweede veronderstelling was dat individuele vastgoedontwikkelingen nooit zullen leiden tot een gezamenlijke identiteit van het gebied wanneer die niet wordt gedragen door die



Impressies van het Springergebouw, het Stadskantoor en het Belastingkantoor met levendige plint en openbare ruimte



‘Drie adviezen: bouw hier een Dordtse economie, neem daarvoor je tijd, en geef richting opdat mensen zien dat ze hier iets kunnen. En ik wil me hiervoor inzetten.’

‘Hier kan zo veel meer wanneer we buiten de hokjes mogen denken’



‘Mijn droom is een gezamenlijke werkplaats, waar ikzelf ook wil wonen. Daar heb ik ruimte voor nodig, maar niet een heel Belastingkantoor’



‘Als wij nou eens ons eigen vastgoed inzetten om die beweging voor elkaar te krijgen.’



Hotspots vormen de start voor het maken van een samenhangende plek (links). Tegelijk wordt de openbare ruimte verbeterd: de Spuiboulevard, maar ook de routes door de buurt (midden). Uiteindelijk ontstaat er misschien zelfs ruimte voor nieuwe ontwikkelingen (rechts).



initiatiefnemers, hun energie en een gedeeld toekomstperspectief. Op zoek naar die initiatiefnemers dus. In een korte, intensieve periode van vooral veel ‘in Dordrecht zijn’ lukte het team het om enthousiasme te kweken onder een brede groep ondernemers en om de kwalitatieve vraag in beeld te brengen. De impressies uit de stad: Dordrecht is aan het veranderen, staat in de schijnwerpers, het stedelijke toerisme groeit snel, er zijn veel initiatieven bij kleine ondernemers. Platforms zoals Contact Jonge Bedrijven Drechtsteden en DOOR Dordrecht groeien hard en roeren zich. Het wordt ervaren als een kantelpunt maar ook als bittere noodzaak is om huidige, grotere organisaties te behouden voor de stad. Vandaaruit ontstaat behoefte aan een andersoortige werkomgeving, een plek voor ontmoetingen, kruisbestuiving, samenwerking en inspiratie. En: een bruisende omgeving nabij binnenstad en station is ideaal. Kortom: het ‘borrelt’ in Dordrecht en daar in kan Schil West van grote betekenis zijn.

EEN ‘PROEVE VAN’ EEN NIEUWE GEBIEDSIDENTITEIT
Het team geeft een schets van wat vervolgens die identiteit kan worden. Allereerst hebben zij een naam voor het gebied bedacht: Spuikwartier. Al meer eigen verhaal en profiel dan ‘Schil-West’. Thema’s: het nieuwe werken, crossovers, een plek voor de kleinschalige dienstverlening en creatieve industrie gecombineerd met grotere organisaties. Kernwaarden: levendig, comfortabel en verrassend. Dat uit zich in een dynamische omgeving met veel tijdelijke activiteiten, de menselijke maat, praktische no nonsense architectuur, betaalbaarheid, goede bereikbaarheid. Een gebied met een grote mate van vrijheid en ruimte voor de pioniersgeest. Wat betekent dat voor de transformatie van het gebied? Voor een aantal hotspots zijn ontwikkelkansen verbeeld: het Springergebouw, het Stadskantoor en het Belastingkantoor. Het zouden de eerste stappen in het transformatieproces kunnen zijn, de blikvangers ‘waar het gebeurt’. Deze hotspots vormen de start voor het creëren van een samenhangende plek. De aanpak van de gebouwen gaat samen met de vernieuwing van de openbare ruimte: de Spuiboulevard, maar ook de routes door de buurt. In een latere fase ontstaat misschien zelfs ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en daarmee voor een betere toegankelijkheid van het gebied.

MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT
Er is sprake van een lokale urgentie in Dordrecht. De stad wil graag de huidige verouderde situatie van de Kantorenzone inruilen voor een stimulerende omgeving met een eigen sterke positionering. Het leegstaande vastgoed van de gemeente en het Rijk kunnen op deze plek een aanjager zijn voor de transformatie van het gebied en zo een motor voor een hoger maatschappelijk rendement. Voorwaarde is wel dat er gezamenlijk wordt opgetrokken. En dat er wordt doorgepakkt, waarbij gemeente en Rijk het voortouw nemen. Het team was drie maanden ‘ter plaatse’ en kon daarmee energie losmaken bij enthousiaste initiatiefnemers. Maar daarmee zijn er ook verwachtingen gewekt. Er lijkt momentum, er zweeft veel boven de markt. Nu moet het nog landen.

TEAM DORDRECHT:
Enno Zuidema Stedebouw: Simon Dona (sinds 1 oktober DONA Stedenbouw); UrbanXchange: Huub Kloosterman; diederendirix: Bert Dirrix; Q Makelaars: Richard den Buitelaar.



‘Denk in transitieoplossingen’



Ted Kok
Wethouder Gemeente Aalten, voorzitter regionaal portefeuillhoudersoverleg Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in de Achterhoek



Riet Dumont
Provincie Gelderland, procesmanager 'gebiedsopgave krimp Achterhoek'

samen met ondernemers, maatschappelijke organisaties en inwoners. Dat project is ingestoken vanuit woningbouw, maar je ziet dat verschillende vormen van vastgoed werken als communicerende vaten. Elke opgave om een school, een winkel of een ander gebouw te herbestemmen tot wonen, heeft invloed op de afspraken die over woningbouw worden gemaakt. Aan de hand van de kernfoto's gaan we criteria ontwikkelen over hoe we met leegstand om zullen gaan.'

Welke invloed verwacht u op het herbestemmingsbeleid in de Achterhoek?

Kok: 'Er wordt nog steeds verschillend gedacht over de vraag of we dit nu van bovenaf of van onderop moeten organiseren. De driedeling herbestemmen, weggeven of slopen helpt in die discussie. Kies je voor van onderop, dan sluit je het beste aan bij de aanwezige maatschappelijke energie. Het 'weggeven' past daarin. Maar ook al zet je er geen waarde tegenover, dan hoeft het nog niet de beste oplossing te zijn voor de regio als geheel.'
Dumont: 'Misschien moeten we onszelf toestaan om in transitieoplossingen te denken. Een gebouw dat nu geen functie heeft,

maar over vijf jaar mogelijk wel, kan je in de tussentijd in gebruik geven bij bewoners of voor experimenten. Dat is beter dan het leeg laten staan.'

‘Je kan wel aangeven waar wél geïnvesteerd gaat worden, maar het is politiek heel lastig om uit te spreken waar dat niet meer gaat gebeuren’

Kok: 'In mijn gemeente kwam in Bredevoort een schoolgebouw vrij. Het dorp wilde het behouden. Goed, zeiden wij, jullie mogen het hebben en tegen een lage canon gebruiken. Maar als het niet lukt, gaan we slopen.'
Dumont: 'Zulke transitieoplossingen helpen om gezamenlijk een proces door te maken. Mocht sloop alsnog noodzakelijk zijn, dan komt het minder hard aan.'

Hoe is het onderzoek ontvangen in de regio?

Kok: 'Er was veel belangstelling voor de

presentatie in Doetinchem, bij gemeenten maar ook bijvoorbeeld bij makelaars en bouwondernemers. Het helpt de bewustwording. Bij zo'n ringscenario zie je iedereen nog denken: what's in it for me. Mensen komen op voor de eigen kern. Je kan wel aangeven waar wél geïnvesteerd gaat worden, maar het is politiek heel lastig om uit te spreken waar dat niet meer gaat gebeuren. Aan de andere kant: iedereen ziet wat er op dit moment aan de hand is. Bewoners ook. In het voorjaar willen we tot regionale afspraken komen over waar we naartoe willen in deze regio. AMP helpt het gesprek daarover. In het advies van Karres en Brands klinkt heel duidelijk door dat regionale samenwerking nodig is.'

Blijft de rijksbetrokkenheid na het AMP?

Kok: 'Wij staan zelf aan de lat. Maar het Rijk heeft mogelijkheden genoeg om ons te helpen. Het belastingkantoor van Winterswijk staat te koop voor twee miljoen. Dat raken ze echt niet kwijt. Geef het goede voorbeeld, boek het af en haal het weg.'
Dumont: 'Oplossingen voor rijksgebouwen moet je in hun regionale context vinden. Daarover blijven wij in gesprek. En we hebben het Rijk nodig om te komen tot een sloop- of onttrekkingsfonds. Het team van Pauline Krikke, dat voor minister Blok de krimpaanpak van het Rijk tot nu toe evalueert, wijst daar terecht op. Sloop is een financieel probleem dat de slagkracht van gemeenten te boven gaat.'

Was u verrast door de omvang van de opgave?

Kok: 'Geen bestuurder kan er meer omheen dat er iets aan de hand is. We wisten dat we een opgave te doen hadden, maar de visualisatie door het onderzoeksteam werkt toch als eyeopener. We moeten snelheid maken, willen we de opgave beheersbaar houden.'
Dumont: 'De omvang van de sloopopgave is meer binnengekomen. En de aandacht voor maatschappelijk vastgoed voegt iets toe aan de bevindingen in het project Kernfoto's. Daarin hebben gemeenten, woningcorporaties en de provincie Gelderland per kern kansen en problemen in beeld gebracht,

ONTWERPEND ONDERZOEK TEAM KARRES EN BRANDS

In de Achterhoek zijn simpelweg te veel gebouwen voor te weinig functies. Dit overtollige gedeelte van de voorraad zal op enig moment gesloopt moeten worden, omdat nieuwe functies zich niet aandoen. Een klein gedeelte kan duurzaam worden herontwikkeld of worden 'weggegeven' voor experimenten. Selectie is dus geboden. Kwaliteitskaarten leiden naar de meest kansrijke plekken. Hieruit volgen regionale scenario's, die de basis vormen voor discussie en prioritering op lokaal en regionaal niveau, met de verschillende belanghebbenden aan tafel.

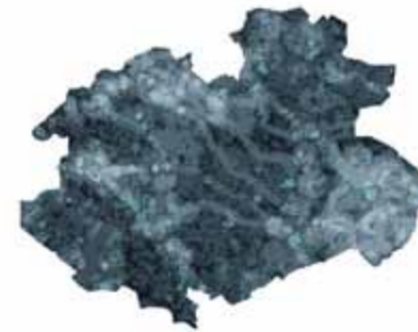
De Achterhoek: 100% doorbestemmen

In de Achterhoek daalt sinds 2005 het aantal inwoners. In 2040 zullen er zo'n 15.000 minder mensen in deze regio leven dan in 2008, daalt de beroepsbevolking met ca. 30%, het aantal zorgbehoevende vijfenzestigplussers neemt met meer dan de helft toe. Daarnaast gaat binnen nu en tien jaar 40% van de huisartsen met pensioen, worden ruim 8000 woningen minder gebouwd, sluiten ca. 49 basisscholen en sluit 50% van de boeren hun bedrijf. En vanaf 2025 zal ook het aantal huishoudens krimpen. Met als gevolg dat een groot aantal basisscholen, bibliotheken, zwembaden en dorpshuizen in snel tempo leeg komen te staan. Kortom: als het ergens lastig is om een nieuwe bestemming te vinden voor leegstaande gebouwen, is het hier. Het probleem is ech-



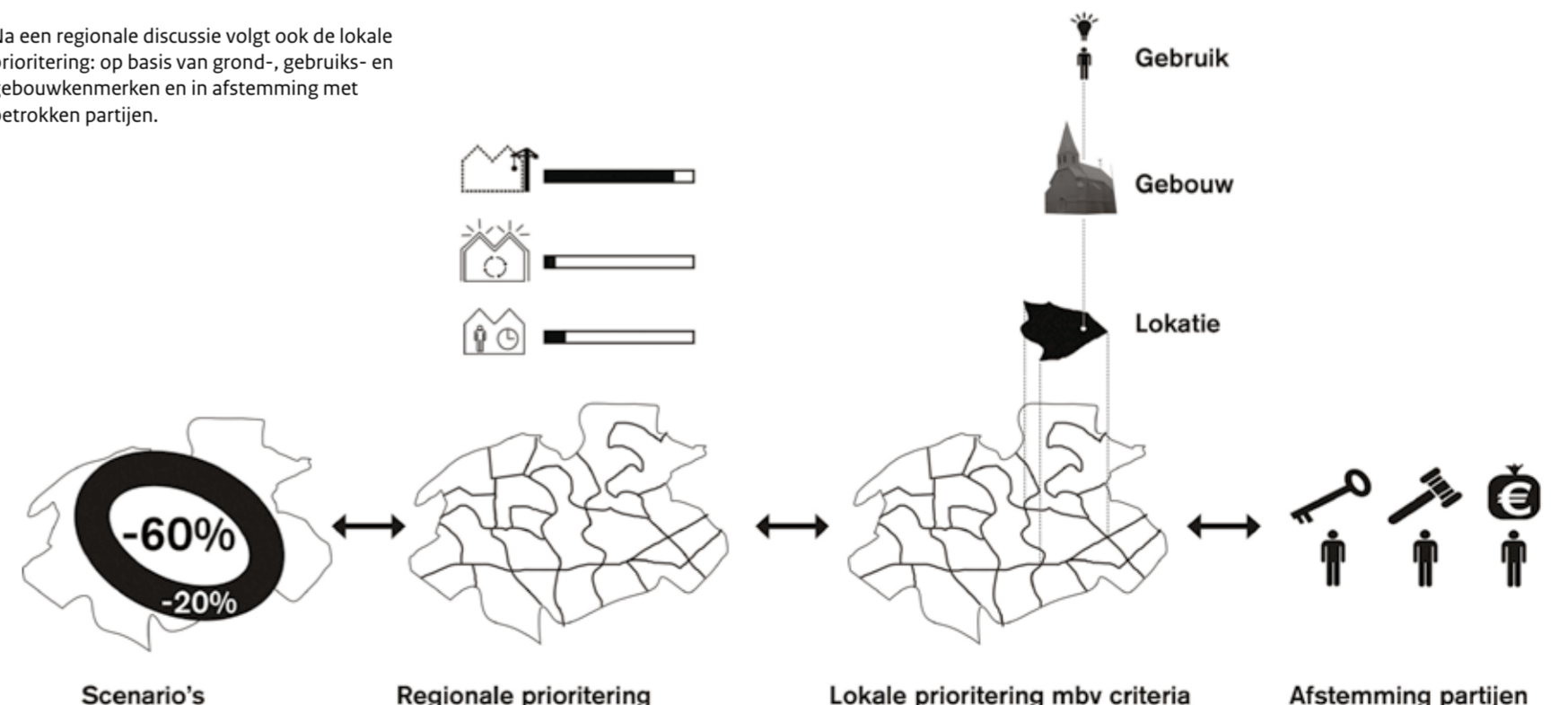
ter ook gefragmenteerd. De Achterhoek is opgebouwd uit een veelheid aan buurtschappen, kleine en grote kernen met weliswaar sterke sociale verbanden maar ook een gefragmenteerd politiek landschap, waardoor besluitvorming op regionaal niveau moeilijk is. De inzet van het team onder leiding van Karres en Brands: één: het probleem zichtbaar maken. En twee: oplossingsrichtingen bespreekbaar maken.

Herbestemmen, vrijgeven, maar vooral slopen
Ten eerste is zowel het aanbod van als de vraag naar maatschappelijk vastgoed integraal in kaart gebracht. Dit leidde al direct tot vrij schrikbarende conclusies. Van de 1.600.000 m² aan maatschappelijk vastgoed (2340 gebouwen) is de verwachting dat 40 procent binnen 25 jaar leeg komt te staan: 670.000 m² of 936 gebouwen. Dit komt neer op ongeveer 25.000 m² per jaar. In de Achterhoek zijn dus simpelweg te veel gebouwen voor te weinig functies. Dit betekent dat een aanzienlijk gedeelte gewoonweg moet worden gesloopt. De verwachting is dat veel gebouwen uit de periode 1950-1990 dit lot toebedeeld krijgen vanwege slechte bouwtechnische staat en de aanwezigheid van asbest. Slechts een klein gedeelte van de voorraad zal duurzaam herbestemd kunnen worden. De focus zou hierbij moeten liggen op panden die qua locatie, gebouw (cultuurhistorie, bouw-



Waardekaarten Economie (boven) en Landschap en Cultuur (onder) maken kwaliteiten en kenmerken van de Achterhoek zichtbaar.

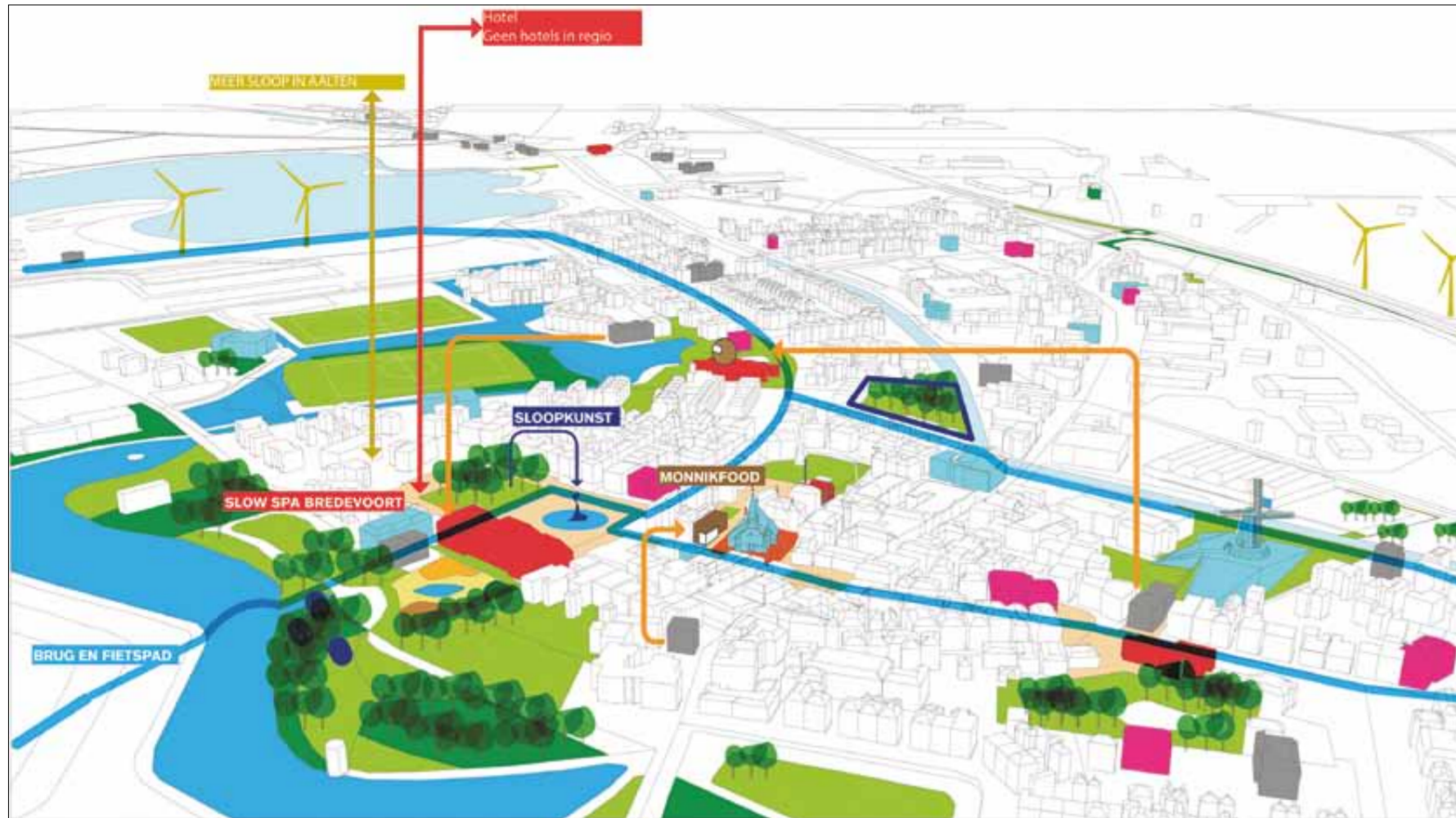
Na een regionale discussie volgt ook de lokale prioritering: op basis van grond-, gebruiks- en gebouwkenmerken en in afstemming met betrokken partijen.



staat) en gebruikerspotentie hoog scoren. Tot slot zou een gedeelte van de panden kunnen worden 'vrijgegeven' om experimenten aan te gaan. Zeker gebouwen die het waard zijn om te behouden, moeten in ieder geval in gebruik blijven, zo leert de ervaring. Deze gebouwen bieden bijvoorbeeld kansen voor sterke sociale functies waardoor het draagvlak voor behoud kan groeien. Zo ontstaat een palet van drie mogelijkheden, slopen, herbestemmen of vrijgeven.

HET ONZICHTBARE ZICHTBAAR MAKEN

Om op regionale schaal tot een strategie te komen zijn vervolgens de verschillende kwaliteiten en kenmerken van de Achterhoek in 'waardekaarten' zichtbaar gemaakt. Voorbeelden hiervan zijn een relatief sterke economische zone rond Doetinchem en een ringvormige structuur van landschappelijke en culturele kwaliteiten. Uit deze waardekaarten kunnen scenario's worden afgeleid om op regionaal niveau de verhouding tussen sloop, herbestemming en vrijgeven te bepalen. In het mozaïek-scenario bepaalt elke gemeente voor zichzelf hoeveel te slopen en te herbestemmen: de voortzetting van het huidige beleid. Radicaler is het band-scenario: het gebied rond Doetinchem, met de beste bereikbaarheid en dichtheid aan bedrijven, wordt aangewezen als focus voor herbestemming. Dat betekent wel dat in de rest van de Achterhoek vooral gesloopt gaat worden. Het ring-scenario ten slotte borduurt voort op de cultuurhistorische en economische kwaliteiten aan de randen van de Achterhoek. Deze ring richt zich op kansrijke economische sectoren als toerisme, maakindustrie en slow-food, binnen het karakteristieke kleinschalige landschap. In dit geval neemt het centrum in verhouding dus meer sloop in zich op dan de ring eromheen. De scenario's vormen dus geen plan maar de basis voor discussie en prioritering op lokaal en regionaal niveau, met de verschillende belanghebbenden aan tafel: provincie, gemeenten, eigenaren, zorginstellingen, schoolbesturen, bewoners, etc. Door kennis te delen en samen te werken kunnen regionale afwegingen worden gemaakt en wordt een bewustwordingsproces gestart. Prioritering biedt uiteindelijk ook helderheid aan private investeerders, omdat duidelijk wordt welke plaatsen toekomstwaarde hebben. De Achterhoek kan de 'krimp' zo gebruiken om een transitie te bewerkstelligen die de intrinsieke kwaliteiten van de Achterhoek meer voor het voetlicht brengt, maar dan moet men wel durven kiezen. 'Verschil maken' gaat over keuzes maken.



Door deze gebiedsgerichte herbestemming kan in Bredevoort een renderend slowfood landschap ontstaan. Voorwaarde is wel dat elders in de regio meer wordt gesloopt.

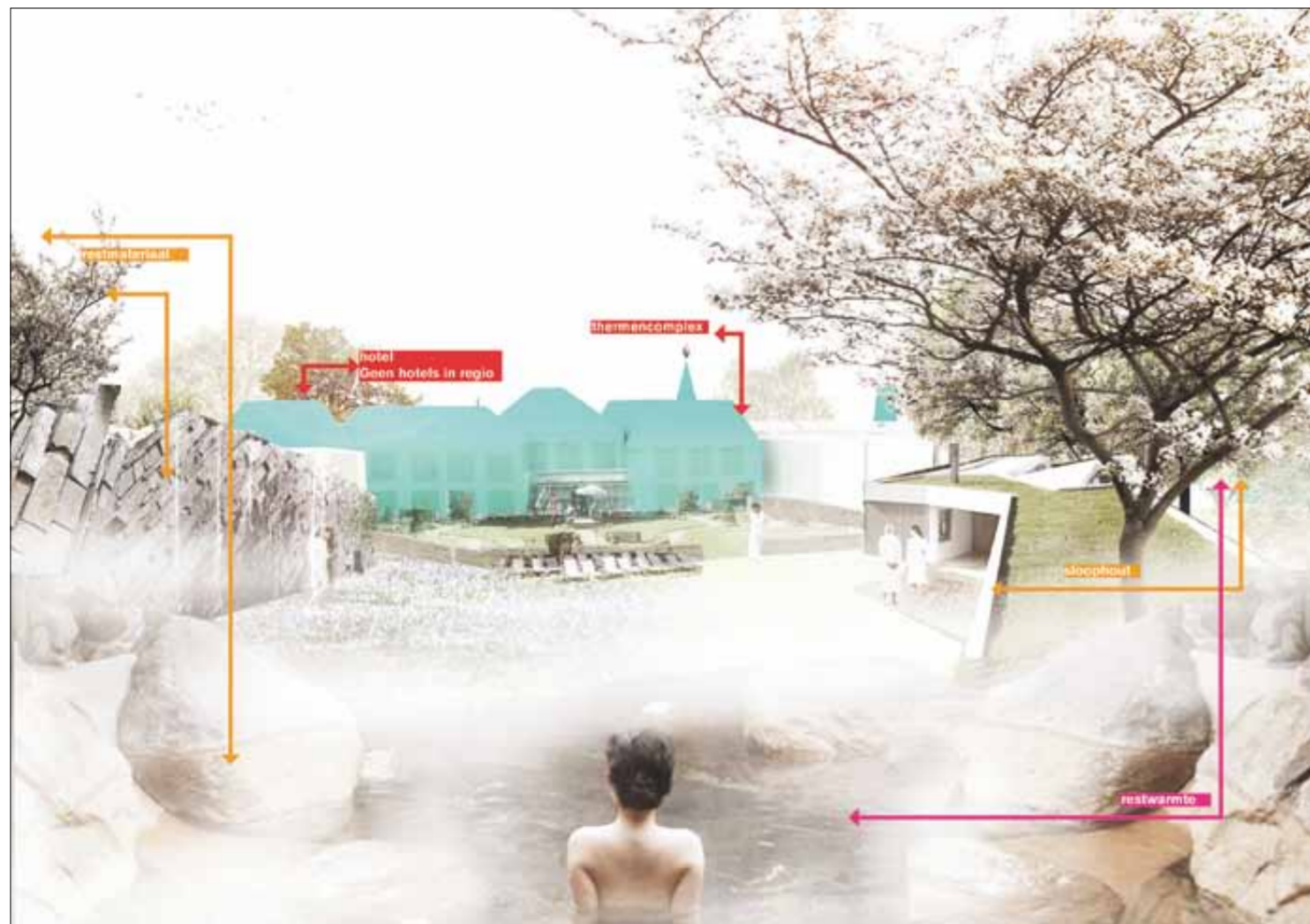
TESTCASE BREDEVOORT

Als een eerste vingeroefening is de strategie ten slotte getest op twee locaties: Bredevoort en Gaanderen. Bredevoort, de 'boekenstad', is bekend vanwege haar vele monumenten en het grote aantal boekenwinkels en antiquariaten. Het centraal gelegen voormalig verzorgingscomplex Sint Bernardus staat sinds een aantal jaren leeg. Gedacht vanuit het ring-scenario zou Bredevoort zich kunnen ontwikkelen als het regionale centrum van een renderend slowfood-landschap met aandacht voor lokale producten en toerisme. Voor-

waarde is wel dat in Aalten of een ander buurdorp geen concurrerende toeristische functies worden ontwikkeld, zodat de gebruikspotentie van Sint Bernardus toeneemt. Andere panden met een hoge cultuurhistorische waarde kunnen worden herbestemd of tijdelijk worden vrijgegeven voor bevolgen inwoners van Bredevoort. Maar dat kan ook betekenen dat in Aalten relatief meer gesloopt moeten worden, om zo schaarste te creëren in de regio. Regionale afstemming dus, met daarbij aandacht voor de lokale situatie.

TEAM ACHTERHOEK:

Karres en Brands; Marco Broekman, Jasper Nijveldt, Ruben Barnhoorn; Stadkwadraat; Jaap Zijda, Chee-Key Teoh; Hogeschool van Arnhem en Nijmegen; Korrie Melis.



Inleiding
In maart 2014 heeft het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie namens het Ministerie van I & M een oproep gedaan naar voorstellen voor ontwerp onderzoek ten behoeve van herbestemming van (rijks) vastgoed.

De oproep kreeg een overweldigende respons. Negen-en-negentig teams van ontwerpbureaus met experts op o.a. financieel, economisch en sociaal gebied hebben ideeën ingediend voor aanpak van leegstand in een van de experimentgebieden. Omgezet in mensuren is daar grof geschat zo'n €400.000 mee gemoed. De ingediende voorstellen leveren een schat aan ideeën op. De voorstellen geven goed weer waar veel vastgoedeigenaren en overheden op dit moment bij leegstand en gebiedsontwikkeling mee te maken hebben.

Per gebied is slechts één voorstel gehonoreerd. Om de rijkdom aan ideeën vanuit alle inzendingen te benutten voor nieuwe (beleids)inzichten, heeft het Fonds Wing, i.c. Jannemarie de Jonge, opdracht gegeven een globale analyse te plegen op alle ingediende voorstellen.

Herbestemmen als gebiedsopgave

Denk- en oplossingsrichtingen

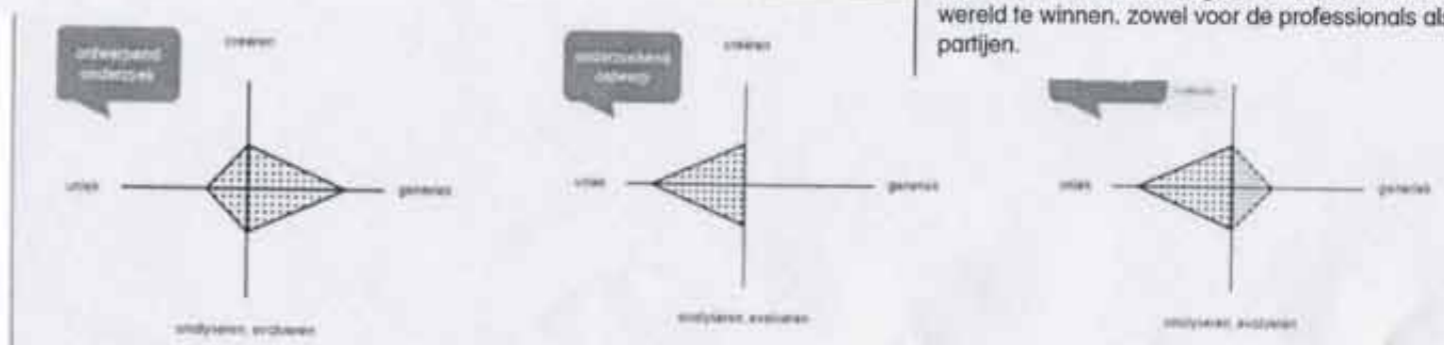
Uit de rijke oogst aan denkrichtingen halen we zes veel voorkomende thema's.

1. Waarderingsgrondslag: men gaat op zoek naar de (maatschappelijke) waarde van gebouwen in hun context, waarbij de puur financiële korte termijn rendementen. Hoe kan je de unieke ligging productief maken, hoe kunnen we waardestromen inzichtelijk maken? Het gaat niet meer alleen om de hardware, maar ook om cultuurontwikkelingen, niet alleen om herstructureren maar ook om her-cultiveren.
2. Sociaal kapitaal: veel aandacht voor benutten en verder ontwikkelen van sociaal kapitaal. Bijvoorbeeld door co-creatie en community building.
3. Nieuwe financieringsconstructies: de nieuwe economie zien we terug in coöperatieve verdienmodellen, crowdfunding en de informele (deel) economie.
4. Adaptiviteit: de masterplan of blauwdrukplan is verleden tijd. Veel inzendingen geven nader inhoud aan organisch ontwikkelen, willen werken aan een flexibele transformatie strategie of bedenken noviteiten als de 'kathedraal-economie' (naar analogie van de vroegere bouw van een kathedraal: je bouwt de toren pas af als er weer geld is, of de toren komt er nooit).
5. Regelgeving krijgt vooral aandacht in de 'negatieve zin': hoe kunnen we regels omzeilen, ontregelen, experimenten mogelijk maken en juridische belemmeringen wegnemen?
6. Maatschappelijk vastgoed: dit krijgt in een gebiedsgerichte context een specifieke rol als katalysator in een gebied, of als onderdeel van een acupunctuur-strategie.

Zoals aan deze thema's te zien is, zit de meeste denkracht en vernieuwing in procesgerichte aanpakken en oplossingsrichtingen; de 'hoe-vraag' en de 'wat-vraag' zijn sterk gekoppeld. Waar in ontwerpersland lang gedacht werd dat een probleem met verleidelijke beelden (gericht op fysieke interventies, hardware-benadering) kon worden aangepakt, wordt nu nadrukkelijk ook de 'orgware en software' meegenomen of sterker nog, vaak als belangrijkste uitdaging gezien.

Methodische aanpak van het ontwerp onderzoek

Ontwerpen omvat ook altijd een onderzoekende component. Ontwerp onderzoek is in deze analyse opgevat als activiteit waarbij het creëren van oplossingen voor unieke, specifieke situaties (= ontwerpen) wordt benut om, door analyse en evaluatie, generieke kennis op te doen (= onderzoek). Het primaire doel is dus om generieke kennis te ontwikkelen, in dit geval toepasbaar op het vraagstuk van herbestemming. Dit is onderscheiden van 'onderzoekend ontwerpen' waarbij het primaire doel is om oplossingen voor de specifieke situatie te ontwikkelen, en waarbij op de locatie gericht onderzoek wordt ingezet. Een tussenvorm is dat op dit ontwerpproces nog een reflectie plaatsvindt, dat kennis oplevert over de aanpak van herbestemming in het algemeen.



Samenstelling teams
In de uitvraag werd nadrukkelijk gevraagd naar diversiteit in kennis en ervaring, gericht op de breedte van het vraagstuk. De samenstelling van teams is weergegeven in onderstaande tabellen. Belangrijk voor de opgave waren ontwerp-expertise en kennis van vastgoed en financiën. In de Achterhoek en Dordrecht voldeden meer dan de helft van de teams hieraan. In de meeste gevallen waren ontwerpers de hoofdschrijvers.

	Aileen ontwerpers	Ontwerpers, vastgoed/C (+ overig)	Ontwerpers, overig, (geen C)	Geen ontwerpers
Achterhoek	18%	52%	23%	7%
Den Haag	24%	24%	36%	16%
Dordrecht	20%	60%	20%	-

Specifiek is gekeken naar het type ontwerpers dat in teams participeert. Enkele opvallende uitkomsten: in ongeveer een derde van de teams werken verschillende soorten (ruimtelijk) ontwerpers samen. In het algemeen, maar zeker in Dordrecht en Den Haag domineren de architecten, in de Achterhoek doen de meeste landschapsarchitecten mee. Geen verwonderlijke uitkomsten gelet op het type opgaven.

	Architecten	Stedebouw	Landschaps-arch.	Overig	Ontwerp-MIX in team
Achterhoek	54%	20%	20%	6%	32%
Den Haag	81%	24%	11%	3%	35%
Dordrecht	80%	33%	7%	7%	32%

Tot slot
Wat zeggen de inzendingen over de stand van het vak? Het is goed om te zien dat er veel aandacht is voor de procesmatige aspecten van deze transformatieopgave en dat het optimistische geloof in maakbaarheid getemperd is. Het repertoire voor interactie met betrokkenen groeit, al lijkt het soms nog te veel te gaan om 'leuk & origineel' dan om bewuste en professionele procesontwerpen.

Krachtig in de inzendingen die het gebied centraal stellen (afgezet tegen de inzendingen die vooral de leegkomende panden centraal stellen) is het verbinden van de veelheid aan opgaven die in een gebied spelen. Greep krijgen op de complexiteit van transformatieopgaven, en op een zoekende manier tot strategische keuzes komen is bij uitstek een 'unique selling point' van ontwerp onderzoek.

Wat tegenvalt, is het ontbreken van een eenduidige interpretatie van het metier van ontwerp onderzoek. Er is veel variatie in aanpakken en er wordt nauwelijks bewust gereflecteerd op de onderzoeksvraag, op de toe te passen methode of op het gewenste resultaat. Ontwerp onderzoek biedt in beginsel 'het beste van twee werelden'. Enerzijds de kracht van integrerend ontwerpen, waar via een creatieve aanpak van trial and error nieuwe inzichten tot stand komen, anderzijds systematische analyse en reflectie en het voortbouwen op bestaande kennis die hoort bij het wetenschappelijk metier. Het aantal teams dat op overtuigende wijze liet zien dit in de vingers te hebben was schaars. Hier is nog een wereld te winnen, zowel voor de professionals als voor opdrachtgevende partijen.

INTRODUCTIE

Op dit moment wordt in Nederland wekt. In 2020 moet dit veertien pr we daar en wat zijn de gevolgen v die talloze initiatieven van ondero

Ruimte voor duurzame in 2050

Nederland streeft naar een volledig zame energievoorziening in het jaar Deze transitie zal grote invloed heb de inrichting en het gebruik van de Nederland. Nu al zien we dat bijvo grote windmolens flinke maatschap weerstand kunnen oproepen. En to het nu voornamelijk nog om het an en efficiënter gebruiken van de bestaande infrastructuur. De écht grote veranderingen moeten nog komen en die zullen steeds sterker zichtbaar worden in het landschap. Voor de wat kortere termijn tot 2020 is al veel uitgezocht en vastgelegd, maar voor de weg tot 2050 weten we nog relatief weinig. Veel zal ook afhangen van de ontwikke- ling van de techniek en welke vormen van energie worden omarmd door burgers en bedrijven.

In het project *Ruimte voor duurzame energie in 2050* wordt in beeld gebracht hoe die transitie eruit zou zien wanneer allerlei instuties, bedrijven en burgers zelf in actie komen. Stel dat bewoners, bedrijfsschappen,

Making Projects *Op het moment van schrijven wordt de laatste hand gelegd aan het onderzoek en wordt de bijdrage voor de tentoonstelling op de Internationale Architectuur Biennale Rotterdam voorbereid. Zij verderop voor de laatste stand van zaken. (En straks natuurlijk de biennale in de Kunsthal in Rotterdam!)*

November 2014
Al bijna een jaar geleden ging het bureau POSAD aan de slag met hun verkenning naar de Ruimte voor duurzame energie in 2050. In de vorige editie van deze krant deden we uitgebreid verslag van de eerste resultaten. De boodschap was niet mis: een opgave van gigantische omvang, met een flinke impact op het landschap, maar ook juist de kans om vanuit die ruimtelijke kant bij te dragen aan de transitie. Maar dat leidde ook tot extra vragen en een 'double-check'. Dat is wat op dit moment gebeurt. Ondertussen draait de wereld door. Met energie als speelbal van grote nationale en internationale belangen. De gebeurtenissen in de zomer en de oproep tot een sterker Europees energie-beleid tekenen hoezeer de geopolitieke context onze eigen koers mede bepaalt. Maar ook in Nederland zelf is het debat heftig. Het breed gesteunde energieakkoord uit 2013 moet nu worden uitgevoerd. En logischerwijs levert dat opnieuw spanningen op. In de luwte van die storm verschenen sinds de vorige editie van deze krant maar liefst drie publicaties die de problematiek adresseren. De kennis stapelt zich dus op. Ondertussen ontdekken we langzaam hoe we daarmee omgaan.

mechanismen achter deze initiatieven, wat vergt dat van overheden en hoe kunnen de Voor 100 initiatieven met elkaar verbonden worden? proant duurzame energie En wat is er vervolgens nog nodig voor 24/7 van 'eigen leveringszekerheid? grond' zouden we Het ontwerpend onderzoek moet het écht heel Nederland noch wie, wat en hoe laten zien. Wie zijn de ini- hebben. tiatiefnemers, wat kunnen zij met elkaar bereiken en hoe gaan ze dat doen? Maar De implicaties ook: welke opschaling of koppeling kan voor stad en helpen om het effect van deze spelers te land zijn dan maximaliseren? Het onderzoek laat zien ook enorm. hoe overheden kunnen faciliteren of stimuleren: door ruimte te bieden, te coördineren en waar nodig de vele initiatieven op elkaar af te stemmen of richting te geven.

TU Delft wint derde prijs Solar Decathlon 2014

14 juli 2014

Het team van de TU Delft is met zijn inzending Prêt-à-Loger - Home with a Skin op de derde plaats geëindigd tijdens de Solar Decathlon 2014. De Delftse studenten hadden bewust gekozen voor het verduurzamen van een bestaande woning.

www.architectenweb.nl



zeer actuele beeldenreeks een nulmeting, juist om de samenleving en de beleidsmakers te doordringen van het gegeven dat we nog maar aan het begin staan van een ingrijpende aanpassing van onze vertrouwde topografie.

We noemen deze



Biobrandstof in Nederland in de knel door milieubeweging

8 oktober 2014 — Nederlandse bedrijven die pionieren met groene biomassa dreigen failliet te gaan of met hun kennis naar het buitenland te verdwijnen. Dat komt doordat de milieubeweging tegenstander is van biomassa, en de politiek schrijft dat niet mee. Dit komt mede van André Enslin, wettelijke adviseur van de milieubeweging.

Kleur uw Gemeente Groen gelanceerd

26 SEPTEMBER 2014
Gisteravond heeft Ed Nijpels, voorzitter van de Borgingscommissie Energieakkoord het officiële startschot gegeven voor 'Kleur uw Gemeente Groen'. Het programma ondersteunt gemeenten en regio's om de uitrol van energiebesparing in de gebouwde omgeving te versnellen en te verankeren. "De praktijk rond energiebesparing van de laatste jaren is fragmentarisch en ad hoc", aldus Alex Ouweland, namens de Natuur en Milieufederaties. "Met deze energieke coalitie zorgen we voor een consistente en constructieve aanpak, gebaseerd op uitgebreide ervaring."

www.energieakkoordser.nl

1,8 miljoen woningen kunnen door vernieuwing zonder gas

Bouwsector krijgt impuls door Deal Stroomversnelling Koopwoningen

DEN HAAG, 25 SEPTEMBER 2014

Bouwbedrijven, makelaars/taxateurs, banken, hypotheekverstrekkers, gemeenten, energiecoöperaties, renovatiewinkels en garantie-instellingen sluiten maandag 29 september in Den Haag - in aanwezigheid van minister Stef Blok en Prins Carlos Bourbon de Parme - een superdeal: de Deal Stroomversnelling Koopwoningen. Door de komst van deze deal worden de stroomkosten voor nieuwe woningen met 10% lager. Deze Deal wordt afgesloten op 1 oktober 2014. Het is de eerste keer dat de Deal wordt afgesloten.

Investerings in groene energie spuiten omhoog

6 oktober 2014
Wie, kijkend naar Den Haag, mocht denken dat het allemaal kommer en kwel is in de wereld van duurzame energie, kan opgelucht ademhalen. Wereldwijd zijn in de eerste negen maanden van dit jaar de

Shop in shop nieuwe mode in energiesector: Ikea volgt met zonnepanelen

Amsterdam, 24 september 2014
Nieuweland consumenten vanaf eind oktober bij recht voor de aanschaf van zonnepaneel-systemen. Het gaat om een shop-in-shop actie met de grote Chinese retailer Hanyang, die de zonnepanelen leveriert, installeert en erin investeert. Meer informatie op www.energie.nl

OP DE GROND KRIJGT DE TRANSITIE VOORZICHTIG AAN GESTALTE

Fastned: eind 2014 landelijke dekking van laadpalen'

9 JULI 2014 — Bouwer van elektrische tankstations Fastned hoopt eind dit jaar een landelijke dekkend netwerk van laadpalen te hebben. Het bedrijf wil elke week één of twee stations realiseren, waarmee eind dit jaar enkele tientallen vestigingen operationeel moeten zijn. Momenteel zijn er negen locaties actief en tien in aanbouw. Tevens is Fastned sinds woensdag genoteerd aan de NPEX-beurs, een digitale beurs voor kleinere ondernemingen. Een eerste tranche aandelen is al verkocht.

Energie landschappen

Een fotografische reis door Nederland 2014
14 juli 2014

'Energieakkoord onder druk - doelen duurzame energie onhaalbaar'

6 oktober 2014
 Het Nationaal Energieakkoord dat een jaar geleden werd gesloten is nu al op springen. Een aantal van de belangrijkste doelen voor duurzame energie tegen 2020 lijkt onhaalbaar.

PBL: 'Beleid energie-transitie schiet te kort'

15 september 2014
 'De overgang in Nederland van vervuillende, fossiele energie naar schone energie gaat te langzaam. Met deze niet mis te noemen presentatie wordt het Plan de Leefomgeving 2014-2017 van de Leefomgeving 2014-2017.

Eneco dreigt Kamp met schrappen windmolenpark

15 september 2014
 Energiebedrijf Eneco schrapte de aanleg van een windmolenpark voor de kust van Bergen aan Zee als minister Henk Kamp van Economische Zaken de al verleende vergunning herziekt.

Kamp vindt negatief oordeel over Energieakkoord te vroeg

www.nu.nl
 van Economische Zaken om te zeggen dat de duurzame energie op te wekken

Rusland draait gaskraan Oekraïne volledig dicht

16 juni 2014
 Rusland draait de gaskraan dicht. Oekraïne krijgt vanaf heden niets meer aangeleverd van het Russische staatsgasbedrijf Gazprom. Dat hebben Gazprom en de Oekraïense minister van energie

Sterkste daling olieprijs in ruim twee jaar

30 september 2014
 De olieprijsen zijn op weg naar de sterkste daling op kwartaalbasis in meer dan twee jaar. Handelaren in het zwarte goud gokken er op dat potentiële productieverstoringen in het Midden-Oosten in de VS en elders in de wereld worden gecompenseerd.

Rusland dreigt EU-landen zonder gas te zetten

26 september 2014
 EU-landen die niet stoppen met gas te exporteren naar Oekraïne, zullen deze winter zelf zonder gas gezet worden. Daarvoor waarschuwde Russisch minister van Energie Alexander Novak vandaag.

Oekraïne en Rusland sluiten akkoord over gas

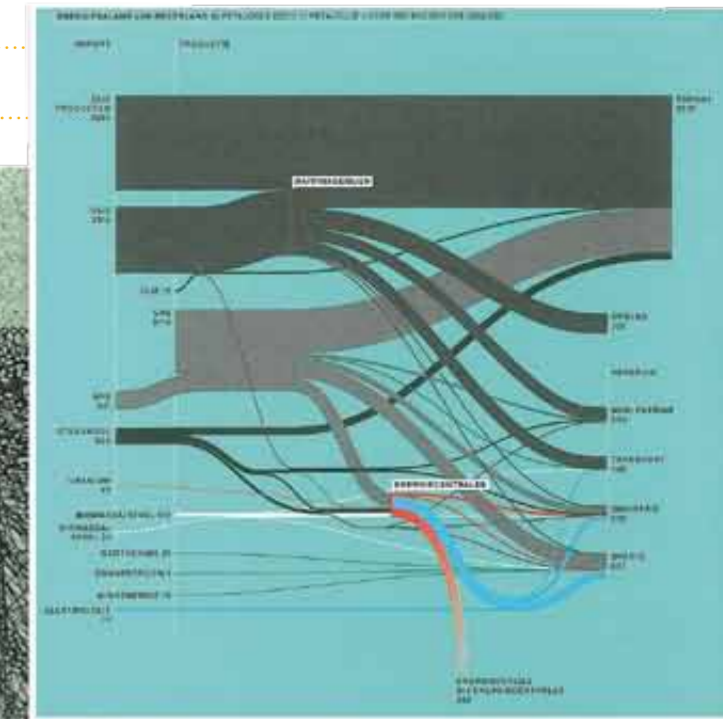
26 september 2014
 Europese bemiddeling in het gasconflict tussen Rusland en Oekraïne lijkt succes te hebben. De ministers van energie van de twee landen sloten vrijdag in Berlijn een akkoord dat moet voorkomen dat Oekraïne komende winter in te koude koude te zitten.

Het beste antwoord op MH17 is een Europese energie-unie

21 juli 2014
 www.decorrespondent.nl

Energiebesparing in gebouwen bespaart €20 mld energie-import

13 oktober 2014
 Energie besparende maatregelen in de gebouwde omgeving verminderen de energieafhankelijkheid en leiden tot meer werkgelegenheid, dat staat in een rapport van onderzoeksbureau CE Delft.



**IN DEN HAAG
 BESTOKEN
 ZE ELKAAR
 MET
 RAPPORTEN**

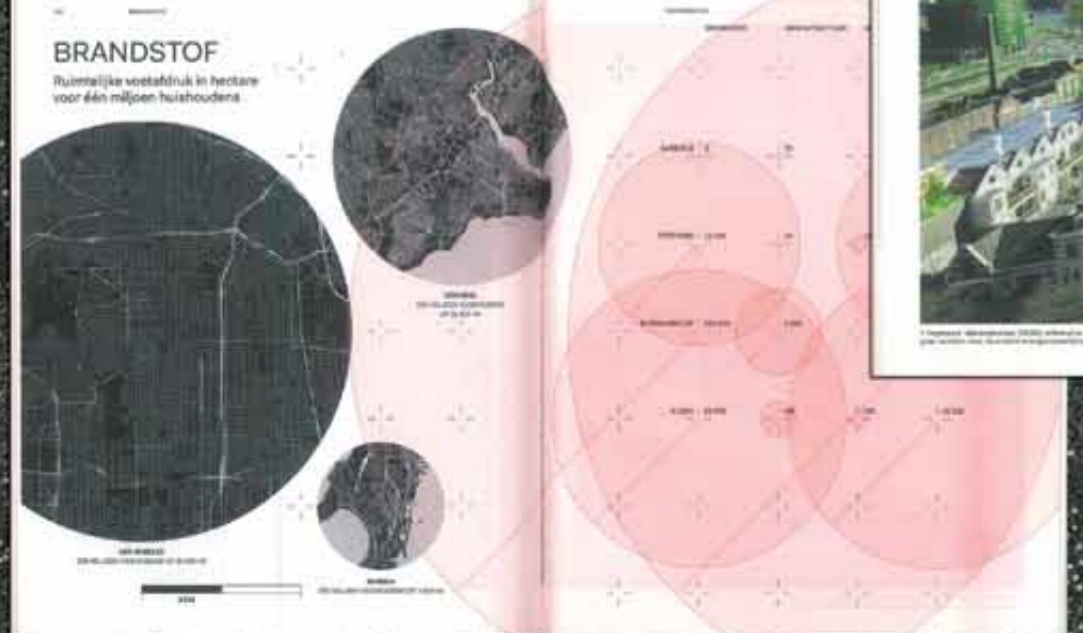
kWh
m²

De overgang van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie is een van de grootste uitdagingen van de eenentwintigste eeuw. *Landschap en energie* is een baanbrekend boek over het effect van deze transitie op onze omgeving. Het maakt als eerste een visuele vergelijking van het ruimtebeslag van alle relevante energiebronnen, het verklaart de drijvende krachten achter de exponentiële groei van ons energiegebruik en het schetst de adembenemende taak voor ruimtelijke ontwerpers, planners en de politiek.

DIRK SIJMONS

LANDSCHAP EN ENERGIE

ONTWERPEN VOOR TRANSITIE



Minister Kamp werpt zich op als redder van energieakkoord

27 september 2014
 "Dit is een logisch verhaal." Met deze woorden verdedigt VVD-minister Henk Kamp (economische zaken) zijn langverwachte 'masterplan' voor de windmolenparken op zee. Samenvattend: de bestaande plannen gaan in de prullenbak. De kaart van de Noordzee wordt opnieuw ingekleurd met windturbines.

Kritiek op rapport windenergie

6 oktober 2014

**VERSNELT DE
 CRISIS IN DE
 OEKRAÏNE
 DE TRANSITIE
 IN ONS LAND?**

DE OPGAVE VOOR DE 21E-EEUWSE STEDENBOUW IN BEELD

Maarten Hajer & Ton Dassen
 naijona uitgevers / PBL uitgevers

EU landen subsidiëren energiesector met € 122 mrd

14 oktober 2014
 Onderzoeksbureau Ecofys, onderdeel van Eneco, heeft in opdracht van de Europese Commissie de energiesubsidies in alle 28 lidstaten onderzocht. Voor 2012 komt dit neer op €99,3 mrd. Daarnaast zijn gratis CO2-emissierechten (€13,7 mrd) meegenomen en is een schatting gemaakt van de effecten van subsidies uit het verleden (€9 mrd). In totaal €122 mrd.

Het Markermeer heeft een belangrijke plaats in meerdere rijksagenda's. De nationale, regionale en lokale aandacht en ambitie voor het Markermeer zijn groot en divers. Kunnen we toewerken naar een beeld waarin al die verschillende projecten samenkomen in één integraal handelingsperspectief?

Update april 2014

in de vorige editie meldden we het al: door een gift van de Postcode Loterij en bijdragen van de Ministeries van EZ en IenM is de weg vrij voor de aanleg Marker Wadden. En dat gaat snel. Natuurmonumenten en Rijkswaterstaat schrijven nog dit voorjaar een Europese aanbesteding uit. En meteen voor de uitvoering. Aannemers worden uitgenodigd om een voorstel te doen voor de aanleg.

Making Markermeer

November 2014

Making Markermeer startte in december 2013 met een vooronderzoek van de Van Eesteren-leerstoel. In februari ging bureau Vista aan de slag met de eerste opgave: de Marker Wadden. In de vorige editie van deze krant deden we verslag van hun zoektocht en de eerste bevindingen. Hier vindt u de samenvatting van het eindresultaat. Dat heeft overigens direct zijn dienst bewezen bij de aanbesteding van de Marker Wadden; die is inmiddels in volle gang. Ondertussen diende ook de Noord-Hollandse kust zich aan. Hier speelt een vergelijkbare vraag: tal van maatregelen zijn in voorbereiding, maar wat is de samenhang en waar zitten de kansen voor recreatie en de koppeling met andere projecten? Van Paridon x de Groot ontwikkelde in recordtempo een visie waarin dijkversterking en recreatie samen gaan. Hier van krijgt u meteen het eindresultaat. En ten slotte maken we een sprong over de Houtribdijk naar het IJsselmeer. Hoewel pas net begonnen, geven we u toch een eerste impressie van het onderzoek van bureau LINT aan de Friese kust. Zo ontstaat voorzichtig aan het palet met "bouwstenen voor het beeld van het geheel" dat de Van Eesteren-leerstoel adviseerde om te maken.

Wordt vervolgd

20 tot de dynamiek in het hele Markermeer. Wat zijn de kansen voor recreatie en wat zijn de mogelijke koppelingen met andere lopende projecten in het Markermeer zoals de Houtribdijk en de Hoornse Hop? 20 Zie verderop voor de resultaten.

'We moeten onzekerheid accepteren en gemeenschappelijk maken'



Frits Palmboom
Hoogleraar op de Van Eesteren-leerstoel, TU Delft.

Frits Palmboom, hoogleraar aan de TU Delft, deed een vooronderzoek voor Making Markermeer en bleef het AMP-project kritisch volgen. Palmboom bekleedt in Delft de Van Eesteren-leerstoel, die zich voornamelijk richt op de ruimtelijke problematiek rond het IJsselmeergebied. 'Er is een enorm geloof ontstaan dat als we nou maar alle data matchen, er vanzelf een oplossing ontstaat. Maar zelfs in het onbestaanbare geval dat je alle relevante data kent, kan je nog heel veel kanten op.'

Wat is precies uw betrokkenheid bij Atelier Making Projects?

Die begint bij het vooronderzoek dat we voor Atelier Making Projects verrichtten. Daarin hebben we de agenda van het ontwerp onderzoek beschreven en ingebed, en legden we een bodem onder het draagvlak. Wij merkten dat er al heel veel werk was verricht. Dit heeft geresulteerd in consensus over de hoofdlijnen van de aanpak tot 2050. Maar we concludeerden ook dat de samenhang bij de uitvoering uit

afhankelijk maken van het IJsselmeer? Op de langere termijn moet je zulke kwesties blijven verkennen.

Op basis van ons advies benoemde AMP drie projecten waarbij ontwerp onderzoek van pas kon komen: de Marker Wadden en de Houtribdijk, de Noord-Hollandse Markermeerkust en de westelijke kust van Friesland. Als leerstoel waren we aanwezig bij de briefing waarbij de ontwerpers zich presenteerden aan de actoren in het gebied en reageerden we tussentijds op de voordeelingen. Bij de Marker Wadden hebben we ook op het eindresultaat gereflecteerd.

Zelf hebben we ook veel aan het vooronderzoek gehad. Het was een manier om bij de start van de leerstoel het veld te leren kennen, om de voelhoorns uit te steken en uit de ivoren toren van de universiteit te komen. De uitkomsten komen terug in ons eigen onderzoeksprogramma. De komende twee jaar organiseren we een aantal kennisconferenties, die op z'n minst moeten leiden tot een weergave van de state of the art.

Is daar nog wel behoefte aan? Er is immers al zoveel kennis beschikbaar.

In die enorm gedifferentieerde kennisgemeenschap rondom het water, leeft wel degelijk de behoefte aan dit soort integraal verkennend onderzoek. Dat merk je aan de denktank die we hebben ingesteld om de conferenties voor te bereiden. Vanuit de kennishoek zit daar bijvoorbeeld Delta-rijs in, dat dit een uitermate belangrijke thematiek vindt. De stichting Het Blauwe Hart, waaraan een groot aantal maatschappelijke organisaties deelneemt, zegt hetzelfde. Interessant is dat het ministerie van Infrastructuur en Milieu een aantal vervolgoedragen heeft uitgezet die geheel of gedeeltelijk over dezelfde thema's gaan als ons onderzoeksprogramma.

U constateerde dat de samenhang tijdens de uitvoering uiteen dreigt te vallen. Is ontwerp onderzoek genoeg om alle lijnen bij elkaar te houden?

Daarvoor is meer nodig. Ontwerp onderzoek kan eraan bijdragen, maar hoeveel verschil van geval tot geval. Kijk naar de Marker Wadden. Om begrijpelijke, pragmatische redenen koos men ervoor om eerst de juridische afscherming te regelen, de procedures te starten en snelheid te maken. Het bestemmingsplan is op een bestuurlijk-intuïtieve manier bedacht. Niet te ver weg, niet te dichtbij, met zo min mogelijk risico op verstoringen. Vervolgens deed Vista ontwerp onderzoek, met de conclusie dat de gekozen plek inhoudelijk misschien niet de handigste is.

Kwam het ontwerp onderzoek dan niet gewoon te laat?

Achteraf is de les dat je dit eerder had moeten doen, ja. Maar de redenering van de Vereniging Natuurmonumenten als initiatiefnemer was wel legitiem. Zij zeiden heel

lang dat het moment van vormgeven nog niet was aangebroken. Zij wilden de opgave eerst ontdekken en praktisch maken, en zeker stellen dat er partijen wilden investeren. Maar als je juridisch snelheid wil maken, hou dan wel in het achterhoofd hoe je later kan bijsturen om te leren van wat je doet. Dat hoort erg bij een adaptieve benadering. Je zou moeten onderzoeken hoe je ook de locatie nog kan bijstellen.

Wat heeft het ontwerp onderzoek voor de Marker Wadden opgeleverd?

In algemene zin heeft het veel mensen duidelijk gemaakt dat je er ontwerp over kan denken. Dat je systeemkenmerken van het IJsselmeer kan doorgronden en gebruiken om tot ideeën over vorm en locatie te komen. Het heeft ook laten zien dat je op verschillende natuurlijke processen kan aanhaken. Als je de opwaaiing van het water centraal stelt, kom je tot een andere interventie dan als je de circulatiepatronen van het slib, de ijsvorming of de golfslag centraal stelt. Of de interactie tussen die dingen het vooral om de keuze van capabele en innovatieve baggeraars. Nu bij de tweede ronde is ook de ontwerp-inbreng als voorwaarde ingebracht. Dat is grote winst.

Hoe komt het de samenhang in de uitvoeringsfase zo vaak verloren gaat?

Dat gebeurt zodra men de projecten op een simpele manier beheersbaar wil maken. Interactie met de omgeving wordt dan al

'Als je snelheid wil maken, hou dan wel in het achterhoofd hoe je later kan bijsturen.'

gauw als risicofactor gezien. Mensen zijn vaak heel angstvallig om onzekerheid te accepteren en gemeenschappelijk te maken. In die zin is het heel goed om een vrijplaats te hebben waarin het ontwerp onderzoek zijn hypothesen kan ontwikkelen, zonder dat een opdrachtgever zich direct aan de conclusies moet verbinden. Ontwerpen worden te vaak opgevat als definitieve oplossingen. Maar het ontwerpwerk is ook een vorm van onderzoek: testen en proberen, praten en bijsturen, alle lijnen weer uitgummen en opnieuw trekken, langzaam proberen koers te vinden.

Slagen ontwerpers er in het algemeen in om die zoekende functie over het voetlicht te brengen, in een wereld die vraagt om zekerheid?

Tja, sommigen kunnen het heel goed, anderen minder. Het komt wel voor dat ontwerpers neigen tot overtoepen en hun conclusies als een autoritair gedachtenperspectief op tafel leggen. Aan de andere kant kom ik ook ontwerpstudies tegen waarvan ik me afvraag waar de ontwerpcomponent is gebleven. Data bij elkaar brengen kunnen ICT'ers ook, en sociologen kunnen heel goed partijen bijeen brengen. Gemeenschappelijke fact-finding is heel belangrijk, maar er is een naïef geloof ontstaan dat als we nou maar alle data matchen, er vanzelf een oplossing ontstaat.

Omgaan met data vraagt om ontwerp denken, vind ik. Kunst is om toch vooruit te denken en om te gaan met onvolledige gegevens. Om te kijken of je toch een oplossing of perspectief kan verzinnen, dat voldoende evidentie heeft om een volgende stap te kunnen zetten. Dat heet handelen in onzekerheid. Maar zelfs in het onbestaanbare geval dat je wel alle gegevens hebt, is de sprong van feit naar vorm, of van woord naar beeld, geen wetmatige. Dan nog steeds kan je tientallen kanten op. Het is vaak geprobeerd, maar het zijn theoretische oefeningen gebleven en die zijn ook als zodanig stukgelopen.

Heeft het ontwerp een eigen agenda?

Het heeft de agenda om verschillende belangen te integreren. Maar het ruimtelijk ontwerp zet daarvoor een medium in, en dat is de ruimte. Die heeft ook een dimensie op zich. Er bestaan in ontwerp mooie formuleringen die duiden op een intrinsieke, latente waarde, een identiteit die er bijna al is en erom vraagt om ontdekt te worden. Zoals die van de Amerikaanse architect Louis Kahn: 'What does the building want to be?' Wat voor stad wil Amsterdam zijn? Het medium van de ruimte is dus niet neutraal. Het heeft een eigen orde die wij als ontwerpers moeten doorgronden. Die orde heeft te maken met onzekerheid, want de betekenis die je eraan toekent verandert in de tijd en verschilt per individu of gemeenschap. Maar iedereen vindt er iets van, daar kun je niet omheen. 'Uiteindelijk gaan alle discussies [over het IJsselmeergebied] over de ervaring van het landschap', zei ecoloog IJbrand Zwart tijdens ons vooronderzoek. Daar moet je een verhaal over ontwikkelen. Dat krijg je alleen via ontwerp onderzoek op de agenda.

Maakt het anderen ook wantrouwend?

Het kan mythisch worden. Een architect die praatjes zit te verkopen. Maar ook een ontwerper die zich heel dienstbaar opstelt en probeert de grootste gemene deler te vinden, moet zijn of haar eigen antwoord formuleren om de buitenwereld te overtuigen. Ik pleit om beide uitersten een plek te geven. Soms moet het ontwerp onderzoek superdienstbaar zijn, in andere gevallen is er meer behoefte aan een laboratoriumsituatie om ver en brutaal vooruit te kunnen denken.

Moet Atelier Making Projects na deze tweede ronde doorgaan met het IJsselmeergebied?

Er komen zeker opgaves op het IJsselmeergebied af waar het Rijk iets mee moet en waarvoor ontwerp onderzoek relevant is. Ik denk aan de versterking van de Houtribdijk, de IJssel-Vechtdelta als kwetsbare plek en het omgaan met de zoetwaterberging. Interessant is ook de toenemende druk van het internationale toerisme, waarvoor Rijk de Visser van Vista een pleidooi hield, met Amsterdam als speerpunt en als afgeleide ook de kust van het IJsselmeer en Markermeer. Er over een paar jaar zal zeker de vraag terugkomen hoe we op langere termijn omgaan met Almere in relatie tot Amsterdam.

Een half jaar ontwerp onderzoek voor het IJsselmeergebied kan nooit genoeg zijn. Doe dapper en ga voor minstens een aantal jaar. I&M moet handelen naar wat in het momentum past en daar de werkwijze bij vinden. Atelier Making Projects is daarvoor een prachtig instrument. Het is een beetje Sjors en de Rebellenclub; iets van dat anarchistische moet er wel in blijven. ■

Na de aanleg van de Houtribdijk in 1976 is de ecologische kwaliteit van het Markermeer snel achteruit gegaan. Met de komst van de Marker Wadden ontstaat een nieuw toekomstperspectief. Ruimtelijke en ecologische kwaliteiten maken het natuurgebied bruikbaar en beleefbaar.

Houtribdijk – Marker Wadden: natuur die je kunt beleven en gebruiken

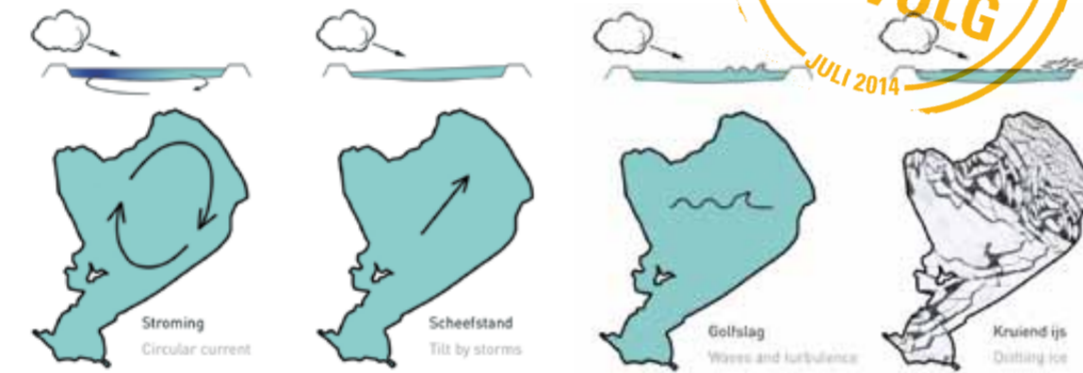


Het idee om een moerassig gebied in het water van het Markermeer aan te leggen, ontstond jaren geleden in kringen van ecologen. Zij namen waar dat de kwaliteit van de natuur in en om het meer zienderogen achteruit ging. Zij begrepen ook waar dat aan lag: het afgesloten water waaruit het opwervende slib niet meer kon wegstromen, in combinatie met het eenzijdige leefmilieu. Aan bijna alle kanten heeft het Markermeer harde, steile oevers. Voor een ecologisch zoetwatersysteem dat zichzelf in stand kan houden, is vooral in die oevers meer variatie nodig. Er zouden zeker vier land-waterzones nodig zijn: een rietzone (dras land van net boven tot net onder waterniveau), een biezenzone (tot een halve meter diep), een kranswierzone (tussen een halve en anderhalve meter diep) en een fonteinkruidezone (tussen 1,5 en 2,5 meter diep).

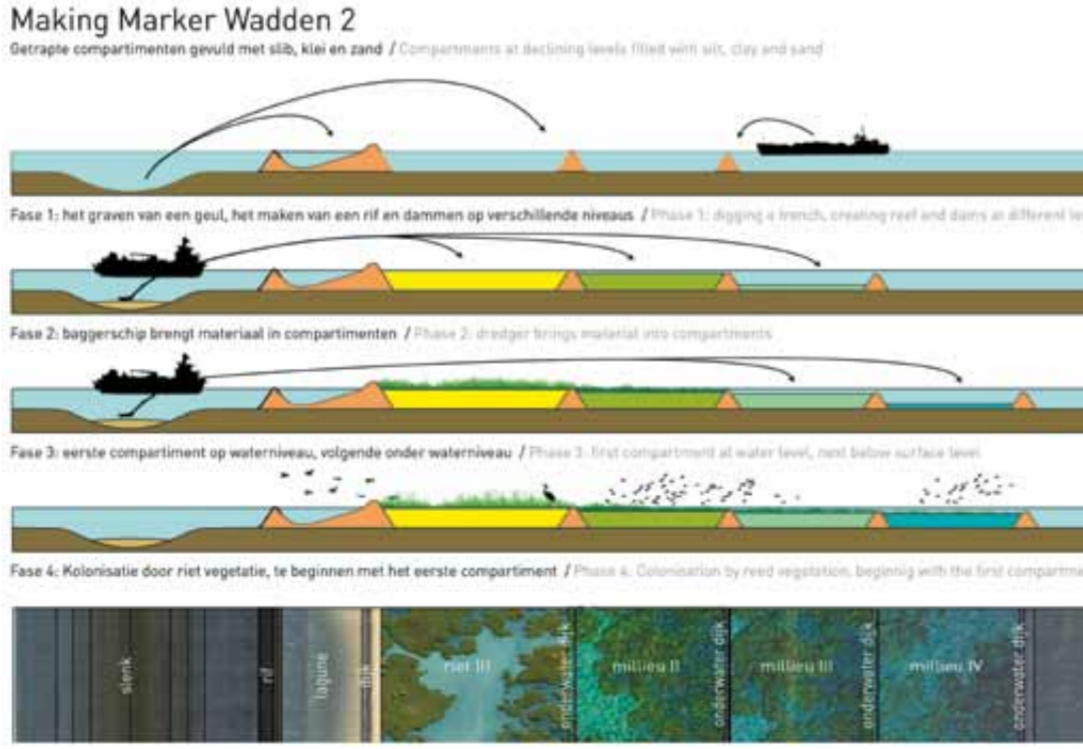
Een 'oermoeras' bij de Houtribdijk zou een cruciaal onderdeel zijn van een 'toekomstbestendig ecologisch systeem', waar Nederland op grond van de Europese Natura 2000-richtlijnen aan gehouden is. Ook de luwtemaatregelen bij de Noord-Hollandse kust zijn daar onderdeel van. Het moeras zou een deel van het slib vastleggen en nieuwe land-waterovergangen creëren. De Vereniging Natuurmonumenten ontfermde zich over het moerasgebied, noemde het de Marker Wadden, en kreeg de financiering voor elkaar. De PostcodeLoterij draagt bij, verschillende departementen en de provincie Flevoland sloten zich aan.

Het Atelier Making Projects bood een gelegenheid om te onderzoeken wat de Marker Wadden méér kunnen zijn dan alleen een ecologisch waardevolle toevoeging aan het Markermeer. Het landschapsbureau Vista onderzoekt in de pilot de kansen op een 'ruimtelijke en ecologische kwaliteit die beleefd en gebruikt kan worden'. Het richt de blik bovendien op een verdere toekomst en een bredere omgeving. Dat gebeurt via vier alternatieve concepten voor de aanleg van het natuurgebied, alle min of meer geïnspireerd op het concept van building with nature. Onderscheiden zijn aanlegmethoden gebaseerd op stroming en op opwaaiing, en daarnaast twee methoden die kiezen voor maximale efficiëntie, respectievelijk in het verwerken van slib en de aanleg van het moeras zelf.

Deze alternatieven zijn onderzocht op hun ecologische rendement en landschappelijke betekenis. Ook de relatie met andere opgaven is in beeld gebracht, de recreatie voorop. Als symbool van building with nature kan het een internationaal toeristisch publiek trekken. Daarnaast komen verbanden aan de oppervlakte met de versterking van de Houtribdijk, het programma voor windenergie en de stedelijke ontwikkeling van de waterfronten in Lelystad en Enkhuizen. ■



Het benutten van de aanwezige natuurlijke processen maakt het mogelijk verschillende land-watervolumes te creëren, zodat de ecologische kwaliteit van het Markermeer verbetert.



In het diepe water moet luwte worden gecreëerd. Dit kan door de aanleg van een rif of een dam. Gebruikte materialen, toegepaste technieken en fasering zijn bepalende factoren voor de uitvoering hiervan.



Delta



Lagune



Atol



Archipel

Vier modellen in vogelvlucht: Delta, Lagune, Atol en Archipel. Ze onderscheiden zich van elkaar door hun leidende principes: respectievelijk stroming, opwaaiing, efficiënte slibverwerking en efficiënte aanleg van het moeras.



Twee van de vier modellen gevisualiseerd op ooghoogte vanaf de Houtribdijk.



Recreatie in de Marker Wadden: bezoekerscentra, educatieruimtes, horecavoorzieningen en wandel-, fiets- en vaarroutes maken het natuurgebied beleefbaar voor zowel nationale als internationale bezoekers.

‘Een gevarieerde, gelaagde kustlijn vol verhalen’

Ruut van Paridon
Karen de Groot
van Paridon x de Groot



De dijk tussen Hoorn en Amsterdam is niet stevig en stabiel genoeg. Het bureau Van Paridon x De Groot stelt voor om geen nieuwe structuren te bouwen, maar de oude dijk te versterken en recreatief aantrekkelijker te maken. Zij ontwikkelden een concept waarin ook de luwtemaatregelen bij Hoorn een plek hebben.

‘Onbestemd’. Zo karakteriseren landschapsarchitecten Karen de Groot en Ruut van Paridon de Noord-Hollandse dijk langs het Markermeer: het is geen bestemming. De Groot laat een foto zien van drentelende toeristen op een smal asfaltpadje. Ze turen

over het koolzaad heen naar het Markermeer. Een ijzeren hekwerkje moet voorkomen dat ze van de dijk aftuimelen.

De dijk is wel in trek. Zeker op mooie weekenddagen. Amsterdam loopt uit, maar je hoort er ook Duits, Italiaans en andere talen van ver weg. Volendam en Marken zijn toeristentrekkers van de eerste orde. De meer avontuurlijke toeristen zoeken ook het tussenliggende landschap op. Maar waar komen ze dan aan? ‘Grote kans dat hen het bedremmelde gevoel overvalt dat er eigenlijk niets te vinden is’, zegt De Groot. ‘Het ontbreekt aan landingsplekken. Plekken aan het water waar je naartoe kunt en kunt blijven. Waar je even kunt zitten of zwemmen. Daar is helemaal niet veel voor nodig.’ Ze zoekt naar een foto van een natuurlijk schelpenstrandje aan de dijk bij het dorp Warder. Een pad is er niet, maar er staat een picknickbank in het hoge gras en twee meisjes brengen hun paarden naar het water. ‘Er zijn geen compleet ingerichte recreatiegebieden nodig. Zo’n strandje kan al genoeg zijn’.

Samen vormen de twee landschapsarchitecten het bureau Van Paridon x De Groot. Atelier Making Projects vroeg hun vanuit een toeristisch-recreatief perspectief naar de Noord-Hollandse Markermeerdijk te kijken, van Hoorn tot Amsterdam. Het dijklandschap heeft cultuurhistorische waarde en draagt bij aan het leefmilieu en het vestigingsklimaat in de metropoolregio

‘De kwelderwerken kunnen de aanlandingspunten zijn die de Noord-Hollandse kust nodig heeft.’

Amsterdam. In dit landschap spelen twee ingrijpende waterstaatkundige projecten. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een versterking van het dijktracé in voorbereiding. De dijk is niet zozeer te laag, maar gevoelig voor piping: hoogwater dat het dijklichaam binnensij-

pelt en, als cariës in een kies, de stevigheid van binnenuit uitholt. Rijkswaterstaat werkt aan luwtemaatregelen voor de kust bij Hoorn, als onderdeel van de ecologische verbetering van het Markermeer.

Vooroeverdijk

Van Paridon x De Groot is gevraagd die projecten door de ooghalen te bekijken, met een blik van buiten, op zoek naar een landschappelijke samenhang die ze ook toeristisch-recreatief betekenis kan geven. Want opgevat als puur technische werken, doen de twee projecten af aan de onderscheidende landschapskwaliteit. ‘Die benadering past meer bij de Flevolandse kust of de Houtribdijk’, vindt De Groot. ‘Daar vind je strakke lijnen met lange oevers. Hier in Noord-Holland ligt de oude, rafelige Zuiderzeedijk. Een gevarieerde, gelaagde kustlijn vol verhalen.’

De oplossing voor de dijk waar het hoogheemraadschap nu over nadent, kent het risico van zo’n technische oriëntatie. Het gaat om een lage vooroeverdijk met een flauw talud, op korte afstand van de bestaande kust. Dat is ecologisch interessant en heeft technische voordelen: de aanleg is bijvoorbeeld eenvoudiger en de kans op schade aan de bestaande huizen is kleiner. Het water tussen de oude kust en de nieuwe vooroever krijgt een eigen, laag peil, zodat de bestaande dijk niet verzadigd kan raken. Van Paridon: ‘Maar zo raak je wel het contact tussen de oude dijk en het water

kwijt. Want zelfs zonder begroeiing kijk je niet over de nieuwe vooroever heen. Het idee was weliswaar om de grillige kustlijn te blijven volgen, maar je ziet nu de beweging ontstaan om de vooroeverdijk toch recht te trekken. Financieel is dat natuurlijk veel interessanter. De nieuwe dijk wordt dan een autonoom object in het landschap’.

Het ontwerp onderzoek zoekt juist de kansen van de bestaande dijk op, bijvoorbeeld door hem naar binnen te verbreden of de voet te versterken. Dat biedt de kans om ook de recreatieve waarde te verhogen. De Groot: ‘De Markermeerkust moet een bestemming worden. In de eerste plaats zijn daar landingsplekken voor nodig. Daarnaast willen we de verbinding tussen land en water versterken. Recreatieve passages tussen binnen- en buitendijks gebied kunnen heel goed gecombineerd worden met de ecologische passages, onder meer voor vissen, waar al plannen voor bestaan’. Van Paridon: ‘Aan die passages kunnen we sluisen koppelen. De waterrecreatie aan weerszijden van de dijk is nu gescheiden. In Waterland varen sloepen rond en op het Markermeer zeilboten met hun hoge masten. Amsterdammers tuffen nogal eens met hun bootje naar Waterland. Maar zij kunnen niet door naar het Markermeer. Nu is het water daar nog te onrustig voor, maar met luwtemaatregelen kunnen we dat probleem verhelpen. Door oude sluisen weer in werking te stellen of nieuwe sluisen te bouwen, verbind je de beide vaargebieden.’

Kwelderwerken

Een verrassende vondst in het ontwerp onderzoek was het gebruik van hout. Van Paridon en De Groot vonden oude prenten van de kust van Hoorn, uit de tijd van de VOC, waarop rijen houten palen zijn afgebeeld die de haven beschermden tegen de Zuiderzeestormen. Die riepen weer associaties op met de nieuwe pier aan het Amagerstrand bij Kopenhagen, gebouwd op palen en met een houten opbouw. Deze geeft met weinig opsmuk aanleiding voor veel watervermaak.

Voor de kust bij Warder ligt al een houten raamwerk in het water. Het is een proefvak waar Rijkswaterstaat een experiment uitvoert met kwelderwerken. De bakken zijn gevuld met slib en zand. Onderzocht wordt of dit een basis kan vormen voor nieuwe habitats. Onverwachts leidde het kwelderwerk tot nieuw land. Op drift geraakt veen in het Markermeer komt er tot rust. Van Paridon: ‘Zulke kwelderwerken kunnen aanleiding zijn voor building with nature, het bouwen met natuurlijke processen. Dat principe kunnen we breder inzetten. De kwelderwerken kunnen de aanlandingspunten zijn die de Noord-Hollandse kust nodig heeft en de druk op de bestaande dijk verlichten. Diezelfde structuur zou je ook kunnen toepassen voor de luwtemaatregelen bij Hoorn.’

‘Het hout past in het gebied, het doet denken aan de oude staketsels voor de visserij. Je kunt je voorstellen dat de bakken

vervolgens in gebruik worden genomen. Als visplek, aanlegplek, slibbassin, maar ook bijvoorbeeld voor een ecolodge op palen of een palingkwekerij’, aldus Van Paridon, die wel het voorbehoud maakt dat zij de ideeën niet konden doorrekenen op de precieze waterhuishoudkundige en ecologische effecten. Zo wordt het lokale ondernemerschap aangesproken en wordt deze grote,

‘Zo raak je wel het contact tussen de oude dijk en het water kwijt. Want zelfs zonder begroeiing kijk je niet over de nieuwe vooroever heen.’

waterstaatkundige opgave in verband gebracht met ambities en energie op lokaal niveau. Dat pakt ruimtelijk goed uit, want in maat en schaal wordt aansluiting bereikt bij de grillige, oude dijk van Noord-

Holland. En het pakt maatschappelijk goed uit, want de grote technische werken gaan daadwerkelijk deel uitmaken van de lokale samenleving.

Dorpsraad

Na een discussie bij de Internationale Architectuuriënnale in Rotterdam stapten vertegenwoordigers van de dorpsraad Uitdam op De Groot en Van Paridon af. Zij waren enthousiast, vooral over de oplossingen om de huidige dijk in zijn waarde te laten en te verbinden met het achterland, en verwerken de ideeën prompt in een eigen boekje. Maar zo’n dorpsraad is zelf niet in staat om de investeringen te dragen. Ook een presentatie bij de provincie leidde tot enthousiasme over de uitgangspunten en oplossingen, maar tegelijk tot vragen over de financiering. De Groot: ‘Een technische benadering is het goedkoopste en sluit aan bij de doelen van de waterbeheerder. Het Rijk betaalt alleen het goedkoopste alternatief. Voor andere waarden moeten andere partijen bijleggen. Terwijl de Noord-Hollandse kust juist door zijn afwisseling en authenticiteit bijzondere toeristisch-recreatieve kansen biedt. Op lange termijn kan het gebied heel relevant worden voor de leefkwaliteit en de economie van de steeds groter wordende Deltametropool. De dijkversterking en de luwtemaatregelen kunnen daaraan bijdragen. Maar wie voelt zich daarvoor verantwoordelijk en brengt het geld mee? Wie is daarvoor aanspreekbaar? Dat is vaak het grote probleem.’ ■

ONTWERPEND ONDERZOEK VAN PARIDON X DE GROOT

Het is druk op de dijken van de Noord-Hollandse kust. Recreatieve en toeristische kansen liggen voor het oprapen. De kunst is om die te combineren met de noodzakelijke dijkversterking. Een zoektocht naar een verbindende identiteit.

Noord-Hollandse kust: verbinding tussen land en water



Onderdeel van de ecologische verbetering in en om het Markermeer, naast de Marker Wadden, zijn luwtemaatregelen voor de kust bij Hoorn. Deze hebben vooral de bedoeling om helder water te creëren. Dankzij het rondstromende slib, dat het Markermeer nergens kan verlaten, is het water overal troebel. De enige uitzondering is de Gouwee, achter het eiland Marken. De twee dammen van het eiland schermen dit meer af van het grote water. Helder water is belangrijk voor de groei van waterplanten en omdat sommige visetende vogels in troebel water hun voedsel niet kunnen vinden. De luwtemaatregelen roepen echter ook weerstand op. Ze gaan ten koste van het onbelemmerde zicht vanuit Hoorn over het Markermeer.

Daarnaast speelt een tweede majeure opgave met een grote landschappelijke impact. De dijk tussen Hoorn en Amsterdam moet worden versterkt. De stabiliteit is niet voldoende en op sommige plekken moet de bekleding worden verstevigd of is de hoogte ontoereikend. Voor



Een mooie zomerdag op de dijk tussen Hoorn en Amsterdam. De druk op de dijk is groot. Er is veel verkeer, plekken om te landen aan het water zijn er nauwelijks.



De luwtemaatregelen Hoornse Hop en de dijkversterking Amsterdam-Hoorn in relatie tot de andere projecten in en rond het Markermeer.

Alhoewel, "Landschappelijke oplossingen en kwaliteitsverbetering is onderdeel van iedere waterveiligheidsopgave in het Hoogwaterbeschermingsprogramma", aldus de eigen handreiking.



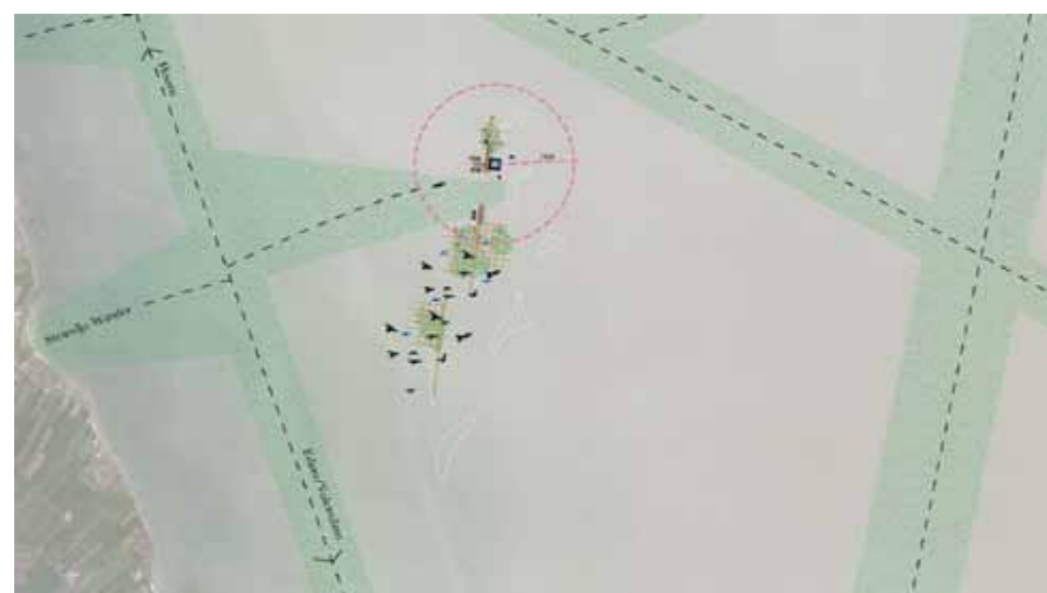
Drie ontwerpstudies voor de dijkversterking, met respectievelijk de volgende uitgangspunten: een oeverdijk op circa 60 meter voor de bestaande dijk, een oeversprong met een dijk op circa 1 kilometer vanaf de bestaande dijk en een versterking van de bestaande dijk door middel van houten raamwerken.



Impressie van de bestaande dijk, versterkt met houten raamwerken langs de kust van het Markermeer.



De historische luwtedammen bij Hoorn zijn inspiratiebron voor zowel de dijkversterking Amsterdam-Hoorn als de luwtemaatregelen Hoornse Hop.



Een ontwerpstudie voor de Hoornse Hop. Het principe van houten raamwerken wordt toegepast om de archipel van luwtedammen te realiseren.



Impressies van de houten raamwerken als luwtedammen in de Hoornse Hop, met kansen voor toerisme, visserij en slibverwerking.

‘De ecologische dynamiek vreet hier ook natuurgebieden weg’



Alexander Herrebout

LINT landscape architecture

Al in de jaren negentig is voor de kust bij Workum een zandmotor aangelegd, om de erosie tegen te gaan. Het is maar het begin van een antwoord op de toekomstige opgave. De kunst is om lokale ingrepen te betrekken op een beeld van de gehele Friese IJsselmeerkust.

Met het project voor de westelijke kust van Friesland, treedt Making Markermeer in feite buiten haar grenzen. Hier, aan de overzijde van de Houtribdijk, is de thematiek wezenlijk anders. Het IJsselmeer is niet de dode bak water die het Markermeer wel is.

Hier krijgt het slib wel kans om te ontspannen en is het ecologisch systeem meer in balans. Maar de veranderingen in het waterbeheer, vooral de invoering van een flexibel peil, hebben ook hier grote gevolgen.

‘Loop het IJsselmeer in en na honderd meter sta je nog steeds tot aan je scheenbeen in het water’, zegt Alexander Herrebout. Samen met Gerwin de Vries doet hij namens LINT landscape architecture het ontwerpend onderzoek naar de Friese kust tussen de Afsluitdijk en Stavoren. ‘Die ondieptes maken deze oever uniek voor het IJsselmeergebied. Maar na de invoering van het flexibele peil, dat in het voorjaar hoger ligt dan het huidige maximale peil, worden de ondieptes dieper en lopen er meer gebieden onder water. Het Deltaprogramma stelt budget beschikbaar om de ecologische gevolgen te compenseren. Op sommige plekken gebied ontstaat ook een

veiligheidsopgave, hoewel die wat minder manifest is.’

Afkalven

Voor al in de natuur- en waterwereld is al veel onderzoek verricht. Het toekomstige peil van het IJsselmeer staat immers al jarenlang ter discussie. Enkele jaren geleden

‘Aan de kaap van Hindeloopen heb je meer dan twintig kilometer zicht. Dan voel je dat je aan het IJsselmeer staat.’

leek het peil zelfs hoger en structureler opgezet te moeten worden, dan waar nu voor gekozen is. Het huidige gefixeerde peil kent bovendien ook zijn nadelen. Er zijn steilrandjes in de oeverbodem ontstaan die samenhangen met het gefixeerde zomer- en

winterpeil, waar een meer geleidelijk oplopende diepte ecologisch aantrekkelijker is. En de kust erodeert. Herrebout: ‘Afhankelijk van de wind kan er zomaar een paar meter per jaar afkalven. Al in de jaren negentig is bij Workum een zandmotor aangelegd om die erosie tegen te gaan. Aan de andere kant is die dynamiek ook een kwaliteit. Het leidt tot unieke milieus. Dat is eigenlijk het dilemma in dit gebied: we willen de dynamiek handhaven of zelfs vergroten, maar die dynamiek vreet wel een natuurgebied weg.’

Een integraal verhaal over de kust is er nog niet. Daar is wel behoefte aan. Herrebout: ‘Wat is dit nou eigenlijk voor kust? Hoe passen de dorpen en de havens daarin? Hoe kunnen we de water- en natuuropgave aangrijpen om de kust te transformeren en te verbeteren? Als je niet uitkijkt, ontstaat een staalkaart met steeds eigen, lokale oplossingen. Wij zijn op zoek naar een eenheid, naar hoe de ene ingreep de andere kan versterken.’ Definitieve conclusies zijn er nog niet, want het onderzoek is pas halverwege, maar de zoektocht van LINT biedt al wel denkrichtingen die tot nu toe onverkend zijn gebleven.

‘Op oude kaarten zie je een grillige kustlijn met kapen en baaien’, vertelt Herrebout.

‘Maar die kust trekt recht. Dat komt door een aantal inpolderingen en door de zandstromen in het water. De Friese kust is een heel zandige kust. In het noorden, bij Makkum, hoopt het zand op. Daar zie je het resultaat van tachtig jaar Afsluitdijk. De zandplaten hier zijn begroeid geraakt met riet en wilgen.’

‘Loop het IJsselmeer in en na honderd meter sta je nog steeds tot aan je scheenbeen in het water.’

Wit strand

‘Doordat de kust recht trekt, verandert de relatie van de dorpen met het water. Een plaats als Hindeloopen ligt op een kaap, maar vroeger veel uitgesproken dan nu. De opgave daar gaat over het strand dat wegslaat, de plaatselijke badcultuur, de wens om de kaap niet helemaal dicht te

leggen. Om het brede strand te behouden is luwte nodig. Die kunnen we bereiken door voor de kust iets in het water leggen. Bijvoorbeeld dammen, eilanden met een natuurlijk karakter of palen waarmee we meer een nautisch effect bereiken. Maar we moeten goed nadenken wat dat doet met de openheid. Aan de kaap van Hindeloopen heb je meer dan twintig kilometer zicht. Je ziet dat prachtige witte strand liggen. Dan voel je goed dat je aan het IJsselmeer staat.’

Bij Makkum en Workum is de opgave meer ecologisch van aard. In beide gevallen test LINT strategieën van beschermen, dynamiek toelaten en compenseren. Herrebout: ‘Bij Makkum kunnen we de gelegenheid aangrijpen om de relatie met het water te verhelderen. Er is daar op de zandplaat een complete tweede dorpskern ontstaan, maar heel ad hoc. Er liggen een paar naar binnen gekeerde huisjesparken, een ontoegankelijk natuurgebied en een scheepswerf die enorm is gegroeid. Veel gebeurt er niet. Workum is door de aanleg van polders van het water losgezongen. Net als Makkum is Workum nu via een soort streng verbonden aan het IJsselmeer. Met het zandige water is het steeds een vraag hoe je die vaargeulen bereikbaar houdt.’

‘In beide gevallen kunnen we natuurwaarden die verloren gaan door het flexibele peilbeheer, elders compenseren. Bij Makkum biedt een aansluiting op de visivier bij de sluis van Kornwerderzand kansen. Bij

‘Als je niet uitkijkt, ontstaat een staalkaart met steeds eigen, lokale oplossingen.’

Workum kan je denken aan een deel van de buitendijkse polder. Dat verheldert de positie van de oude dijk. Dynamiek kunnen we toelaten door de zandplaat bij Makkum of de polder bij Workum in te snijden. De oeverlengte neemt dan toe. Het beschermen kan door de oud-Hollandse reflex van een dijkje om de zandplaat of door eilanden te leggen voor het strand bij Workum’. Alle strategieën kunnen op hun eigen manier worden gekoppeld aan landschappelijke en recreatieve verbetering.

IJsselmeerstadjes

Op deze drie plekken, Hindeloopen, Workum en Makkum, blijkt de opgave zich te concentreren. Maar de ambitie ligt hoger. De bedoeling is om de conclusies weer terug te brengen naar het niveau van de hele kustlijn. De modellen voor de drie plekken lijken daar voldoende aanknopingspunten voor te bieden. Building with nature kan bijdragen aan het herkenbaarder en toegankelijker maken van de dijk als een lijn in het landschap, met een groter aanbod aan recreatieve mogelijkheden, het behoud van open zichtlijnen en een sterkere identiteit van de dorpen als IJsselmeerstadjes.

Herrebout: ‘Wij gaan met deze input een beeld schetsen van hoe de kust in 2050 kan worden. Wij wilden aanvankelijk verder in de toekomst kijken, maar uit gesprekken in de regio kwam een voorkeur naar voren voor een perspectief op de huidige problematiek en hoe we daarmee kunnen omgaan. De natuurkwaliteit was het startpunt voor het project, en natuur blijft een belangrijk uitvoeringsmiddel. Dat betekent ook dat we lang niet alles vooraf kunnen berekenen. De uitvoeringsstrategie zal daar ruimte voor moeten laten. Bouwen met de natuur is altijd learning by doing.’ ■

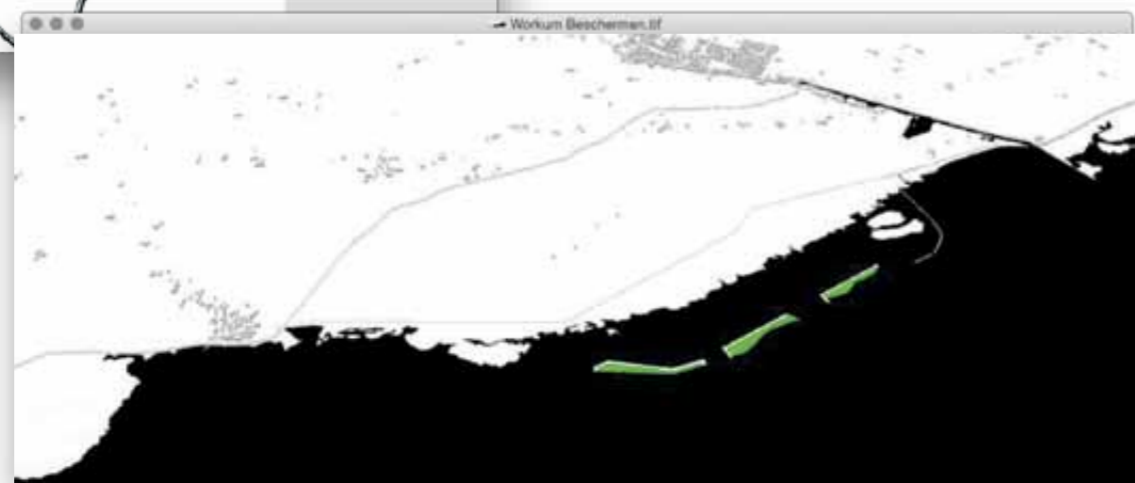
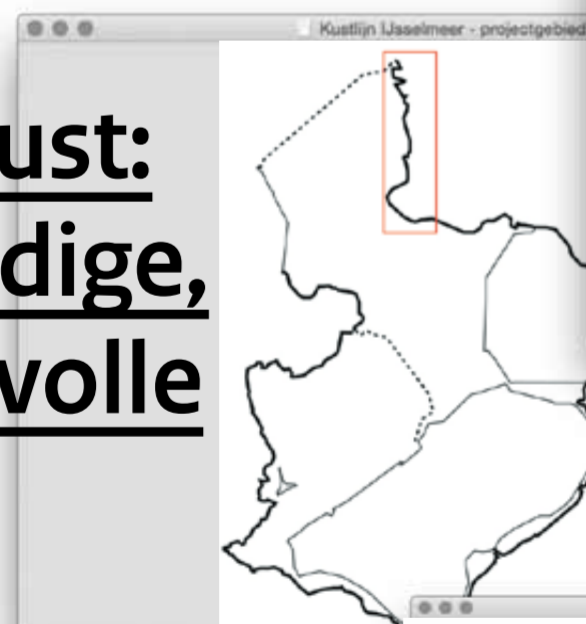
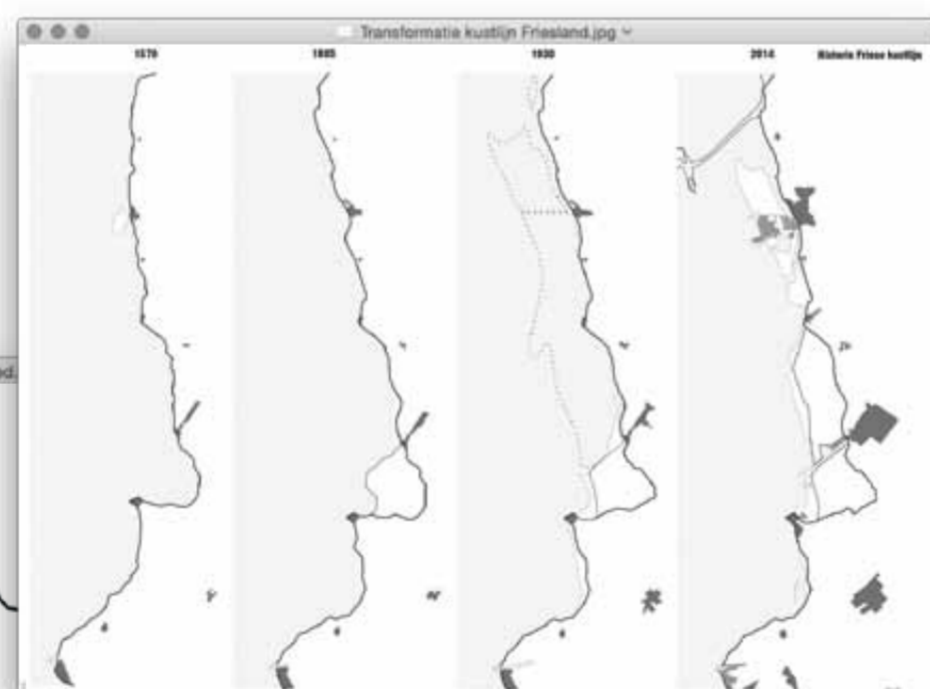
ONTWERPEND ONDERZOEK LINT

Het toekomstige flexibele peilbeheer in het IJsselmeer raakt iedere kustlijn: zo ook die van Friesland. Dit beïnvloedt de ecologische systemen, als ook het karakter van de dijk. Ingrijpen lijkt noodzakelijk, maar hoe? Een onderzoek naar een integraal, ruimtelijk toekomstbeeld voor deze zandige kustlijn.

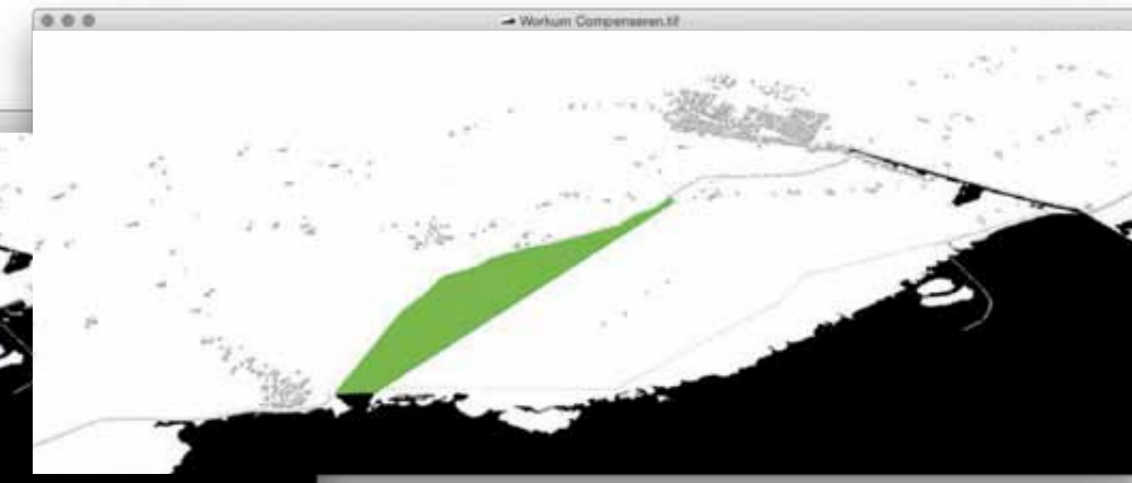
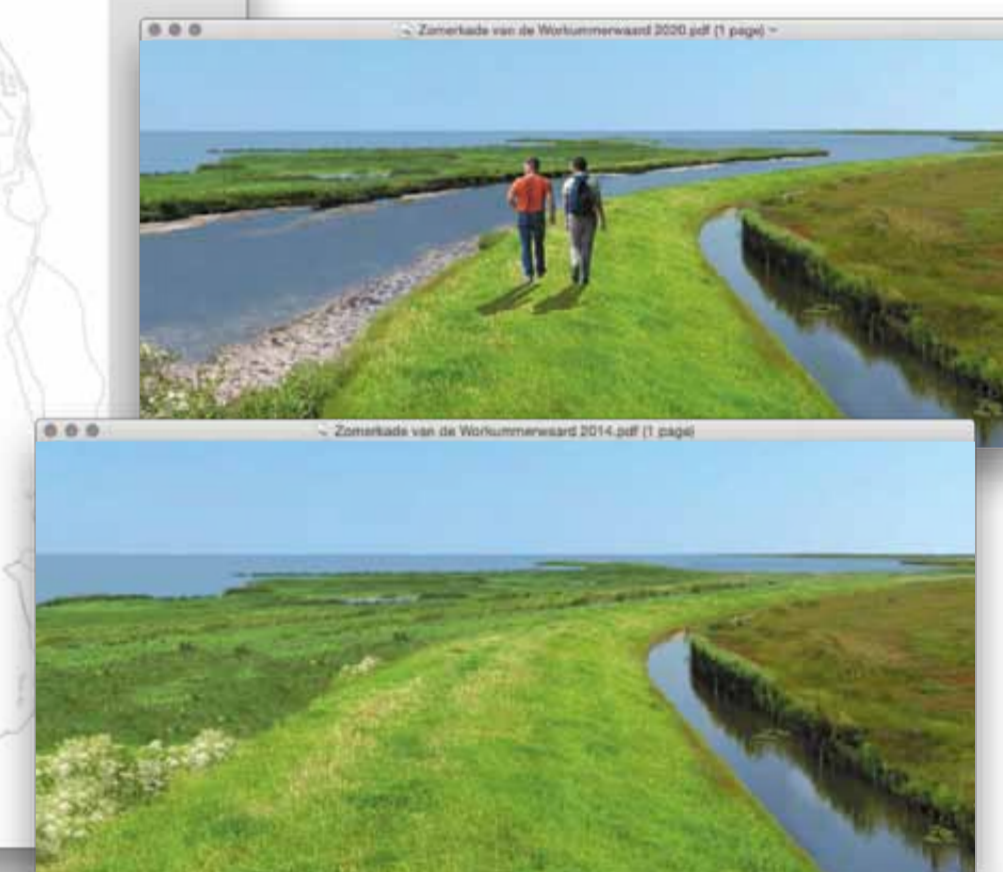
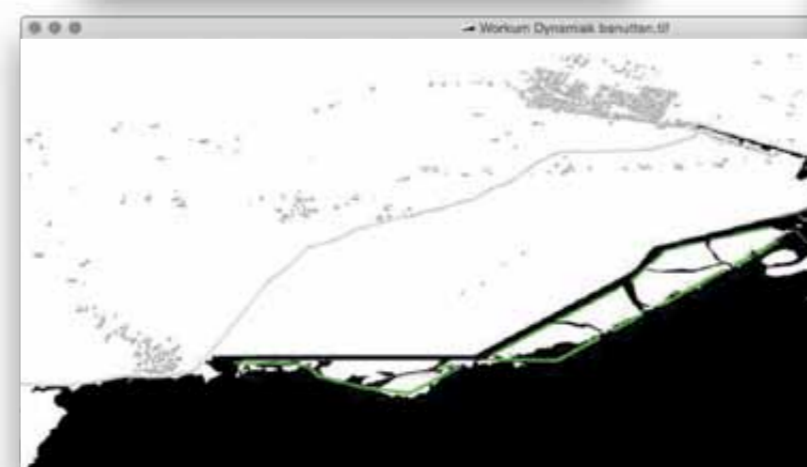
Friese kust: een zandige, waardevolle kustlijn

De Friese kust wordt gekenmerkt door grote buitendijkse natuurgebieden, zoals de Workumerwaard, met relatief ondiepe stukken water van hoge ecologische waarde. Door de voorgenomen peilopzet zal dit ondiepe areaal afnemen. Daarnaast hebben de sedimentstromen in het IJsselmeer een fundamenteel effect op de kustlijn. De buitendijkse gebieden zullen bij elke peilverhoging te maken krijgen met toenemende erosie en inundatie.

Atelier Making Projects heeft LINT landscape architecture gevraagd zich te buigen over het kustgebied dat loopt van Makkum tot Stavoren, om de ruimtelijke consequenties en de mogelijkheden van een flexibel peilbeheer te onderzoeken, in samenhang met andere vraagstukken in het gebied.



LINT zoomt in op drie gebieden: Workum, Makkum en Hindeloopen, en test op iedere locatie drie strategieën: beschermen, dynamiek benutten en compenseren. Op dit moment is het onderzoek in volle gang. Een volgende stap is het verbinden van de conclusies op het niveau van de gehele kustlijn, waarbij de korte termijn opgave een opstap vormt naar de uitwerkingen op de lange termijn.





AMP#2 > #3

Op drie momenten hebben we het afgelopen jaar verslag gedaan van de tweede ronde Atelier Making Projects. Met de derde editie van deze krant komt daaraan een einde. Zoals u elders kunt lezen betekent dat niet dat de projecten stoppen. Ze gaan terug in de handen van de oorspronkelijke opdrachtgever, of over in de handen van een nieuwe. In een enkel geval blijft het project nog even onder de hoede van Atelier Making Projects. Daarmee gaat AMP een volgende ronde in. Op weg naar de Architectuurbiennale van 2016. Met nieuwe projecten en ook een nieuwe vorm van verslaggeving. Hoe precies, daar denken we over na. Wordt vervolgd.

COLUMN

Toegevoegd onderzoek rendeert

Eric Frijters

De vraag naar ruimtelijk ontwerp werd lange tijd exclusief gekenmerkt door het verlangen naar goed ontworpen objecten en gebieden. Morfologische samenhang, ontsluiting en een zorgvuldige afweging van publieke en private belangen in de ruimte vormden de klassieke thema's. Het afgelopen decennium is de vraag echter aanzienlijk verbreed. Ruimtelijk ontwerp moet nu resulteren in innovatie op tal van terreinen. Energiehuishouding, voedselproductie, watermanagement, ecologie en geschiedenis zijn bijna een vast onderdeel geworden van de agenda. Dat is voor de meeste betrokkenen al geen nieuws meer. Sterker, de daaruit voortvloeiende waarden worden bijna als vanzelfsprekend beschouwd.

Ontwerpend onderzoek is een aspect van ruimtelijk ontwerp dat voor complexe, fysieke opgaven een creatieve bijdrage kan leveren aan het ontwikkelen van functionele, aantrekkelijke, innovatieve en betaalbare oplossingen. Atelier Making Projects is in het leven geroepen om precies die meerwaarde te leveren in nationale projecten. De vraagstukken in de tweede ronde van AMP richt zich op herbestemming als gebiedsopgave, de energietransitie naar honderd procent duurzame energie in 2050 en het zoeken naar samenhang in de veelheid aan beleid, opgaven en projecten rondom het Markermeer.

Collectieve inspanning

Dergelijke nieuwe vragen veronderstellen nieuwe producten. En nieuwe producten vragen om nieuwe processen. Ontwerpend onderzoek wordt daarom verrijkt met nieuwe gereedschappen zoals data-analyse, data-visualisatie, cartografie, scenario-planning en story-telling. 'Deze tools worden als zeer effectief ervaren', stelt Marco

Broekman als verantwoordelijk ontwerper voor de herbestemmingsopgave in de Achterhoek. Maar er is een meer wezenlijke verschuiving ten opzichte van het klassieke ontwerpproces. Het ontwerp als product van een autonoom proces transformeert naar het resultaat van een collectieve inspanning. Een inspanning bovendien die niet één eindproduct beoogt, maar vaak meerdere mogelijkheden verkent. In deze zeer intensieve processen wordt in multidisciplinaire teams gewerkt aan verschillende doelen en uiteenlopende hypothesen tegelijk.

'Het ontwerp als product van een autonoom proces transformeert naar het resultaat van een collectieve inspanning.'

Het synthetiserend vermogen van ontwerpend onderzoek is een belangrijk hulpmiddel om die tijdelijke coalitie (met altijd meerdere actoren en belanghebbenden) te voorzien van een gemeenschappelijk perspectief, in samenhang met een ruimtelijke opgave. De kunst is om mensen (actoren) met een "neutrale" houding ten aanzien van een ruimtelijk idee naar "belangstellend", "betrokken", "investerend" en ten slotte "realiserend" te bewegen. Elke stap in dit proces vraagt om een andere vorm van ontwerpend onderzoek en levert dus

ook een ander type resultaat. Dat zien we terug in de genoemde projecten, waarbij de toegevoegde waarde van het ontwerpend onderzoek heel divers uitpakt.

Uitzicht op verdienvermogen

'Ontwerpend onderzoek heeft de onderbouwing en argumentatie geleverd dat opgaven voor herbestemming en leegstand niet op objectniveau moeten worden benaderd, maar gebiedsopgaven zijn en brengt onmiddellijk de enorme schaal van de opgave in beeld', verwoordt Jonel Nugteren namens het Rijksvastgoedbedrijf de opbrengst. Door de vraag achter de vraag bespreekbaar te maken, heeft de studie meer inzicht geleverd in het begrip "maatschappelijke waarde". Actoren die eerder nog met een boekhoudkundige bril naar herbestemming keken (met een "neutrale" interesse in herbestemming als gebiedsopgave) zijn door het ontwerpend onderzoek richting "belangstellend" geleid. Dat betekent een forse stap richting een totaal andere oplossing. De reflex om vastgoed snel af te stoten om verlies te beperken wordt omgebogen naar het creëren van rendement, bevestigt Stephan Bekx van de gemeente Den Haag. Herbestemming als gebiedsopgave draagt bij aan meer samenhang, uitzicht op maatschappelijk verdienvermogen, maar vooral meer duurzaamheid door toegenomen draagvlak bij actoren.

Tijdwinst

In de opgave voor het Markermeer komen ruimtelijk beleid en waterkwaliteit, waterveiligheid, natuur, recreatie en verstedelijking samen. De coalitie van actoren binnen die opgave is reeds zeer "betrokken". Het doel van het ontwerpend onderzoek was dan ook om al die aspecten beter op elkaar af te stemmen, factoren en argumenten aan te voeren die investeringen rechtvaardigen en die investering tegelijk van meerwaarde

te voorzien. Ben Viveen (Rijkswaterstaat) is enthousiast over de toegenomen kwaliteit in de formulering van de opgave. Wanneer naast proces- en financiële experts ook ontwerpers deel uit maken van het management van projecten, voorziet hij flinke tijdwinst. Zeker wanneer condities tijdens het proces veranderen – wat niet zelden het geval is – helpt ontwerpend onderzoek, bijvoorbeeld door middel van visualisatie van alternatieven, scherpte te genereren in een gemeenschappelijk beeld.

Grotere investeringen

Ontwerpend onderzoek is niet het monopolie van ontwerpers. Het verlangt de betrokkenheid van meer dan alleen ruimtelijke disciplines. Vooral strategische verkenningen verlangen breed opgebouwde teams, waarbij ontwerpers intensief samenwerken met financiële specialisten of technische experts. Mits goed uitgevoerd, ligt de kracht van ontwerp besloten in een positieve impuls voor processen, kwaliteit en innovatie. De ervaring leert dat een brede opzet van de teams, die bovendien een cyclisch ontwerpproces doorlopen, goede resultaten leveren. Als we echter een kwaliteitsimpuls in daadwerkelijke ruimtelijke transformatie willen bewerkstelligen, dan vraagt dat grotere investeringen. Dan zal ontwerpend onderzoek anders moeten worden gebudgetteerd, in termen van tijd en geld. Of deze investeringen uiteindelijk zullen renderen, hangt vervolgens ook af van het opleiden van een generatie ontwerpers die thuis is in deze nieuwe manier van denken; ontwerpend onderzoek is een vakspecialisatie an sich.

Eric Frijters is Lector Lokale en Regionale Ontwerpopgaven bij de Academies van Bouwkunst. De afgelopen maanden voerde hij gesprekken met de ontwerpers en opdrachtgevers die betrokken zijn bij Atelier Making Projects.

COLOFON

Dit is een uitgave van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Atelier Making Projects. Mits voorzien van een duidelijke bronvermelding mag de inhoud van deze uitgave worden gereproduceerd. De eerste twee edities van deze krant kunnen worden gedownload van www.rijksoverheid.nl.

Ateliermeesters Atelier Making Projects:
Paul Gerretsen,
paul.gerretsen@deltametropool.nl
Elien Wierenga,
elien.wierenga@minienm.nl

Redactie en teksten: Jelte Boeijenga, Marjolein Dekker, Peter Paul Witsen
Beelden ontwerpend onderzoek: de ontwerp bureaus, tenzij anders vermeld
Grafisch Ontwerp: Ruben Doornweerd

Drukwerk: RODI Rotatiedruk
Opplage: 2750 exemplaren

© November 2014