

DE 'VERBODEN STAD' HEROPEND...

Eerste interventies en effecten bij de herontwikkeling van verouderde stedelijke industrie- en havengebieden

ROSANNE FILIUS | MASTERTHESIS | PLANOLOGIE

DE 'VERBODEN STAD' HEROPEND...

Eerste interventies en effecten bij de herontwikkeling van verouderde stedelijke industrie- en havengebieden

Masterthesis

Auteur: Rosanne Filius | Studentnummer: 3017257

Datum: oktober 2010

Begeleiders:

Dr. F.C. Filius | Universiteit Utrecht |



Universiteit Utrecht

Drs. L. Mattaar | Red Concepts |



Universiteit Utrecht | Faculteit Geowetenschappen | Master Planologie

VOORWOORD

Tijdens de studie planologie staat de 'ruimte' centraal. Gedurende de afgelopen jaren is mijn interesse ontstaan voor veranderingen in die ruimte, en dan in het bijzonder veranderingen in industriële, veelal ruige en robuuste terreinen gelegen in of nabij een stadscentrum die hun functie [deels] verloren hebben. De waarde van deze locaties wordt tegenwoordig steeds vaker erkend, waardoor veel van deze gebieden interessante transformaties doormaken. Mijn interesse voor deze processen dient als basis bij deze thesis.

Met dit onderzoek komt er een einde aan de master Planologie die ik gevolgd heb aan de Universiteit van Utrecht. Het afgelopen half jaar heb ik gewerkt aan deze thesis in combinatie met een afstudeerstage bij Red Concepts [gebiedsontwikkelaar van creatieve stadszones en actief op het gebied van herontwikkelingsopgaven]. Zij hebben mij de kans gegeven om een kijkje te nemen in de praktijk van gebiedsontwikkeling en tevens een eigen onderzoek op te zetten met behulp van hun kennis en kunde.

Het schrijven van een thesis zie ik als een heel proces met hoogte en diepte punten en waarbij hulp van derden noodzakelijk is om tot de gewenste resultaten te komen. Daarom wil ik hierbij graag een aantal mensen bedanken die een bijdrage geleverd hebben aan het onderzoek.

Allereerst wil ik Friedel Filius bedanken voor haar begeleiding tijdens mijn afstudeerperiode. Haar goede en kritische commentaar, tips en de manier waarop ze mee heeft gedacht om uiteindelijk het beste uit de thesis te halen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het uiteindelijke resultaat. Ook haar enthousiasme voor het onderwerp en het vertrouwen in mij en het hele proces hebben mij zeker geholpen.

Vanuit Red Concepts ben ik bijgestaan door Lisette Mattaar en Jemma Land. Ik wil hun beide hartelijk danken voor hun advies, steun en vertrouwen in mij. De praktische kijk vanuit de praktijk kwam niet altijd overeen met de wensen en eisen vanuit de universiteit, wat af en toe lastig was, maar ook zeker een uitdaging. Ik heb geprobeerd een middenweg hierin te vinden, wat denk ik aardig gelukt is.

Voor dit onderzoek heb ik negen mensen kunnen en mogen interviewen die op de een of andere manier betrokken zijn bij de casestudy gebieden. De gesprekken waren erg interessant en de informatie was zeer nuttig en bruikbaar. Daarvoor mijn hartelijke dank aan de respondenten.

Als laatste, maar zeker niet minst belangrijk wil ik mijn moeder bedanken voor haar hulp en steun de afgelopen tijd.

Gedurende het onderzoek ben ik het onderwerp steeds interessanter gaan vinden en hopelijk kan ik de opgedane kennis nog gebruiken in de toekomst. Ik ben blij met dit eindresultaat wat nu voor u ligt. Hopelijk leest u het met plezier!

Rosanne Filius
Amsterdam, 20 oktober 2010

SUMMARY

Many cities in Holland have industrial areas which were used extensively in the past but have now lost their function and can be characterized as obsolete and abandoned. There are several social and economic reasons why such areas have lost their function. The first and maybe most important reason is that there is a shift from a manufacturing related economy to an economy based on knowledge and services. The demand of space used to be characterised as quantitative, but nowadays it is more qualitative. This shift affects the use of space. Another reason is that a lot of manufacturing work is relocated to countries with lower wages. Besides, globalisation and the increasing competition between cities are also a reason for cities to convert local properties. The last few years there is an expansion of the regard of these obsolete and abandoned areas, because of the potential and the attractiveness of real estate and various elements with characteristic components. Because of this development many cities choose to **redevelop these areas**, which is the leading theme of this thesis. The acquired knowledge in this thesis can contribute to the success of redevelopments in the future

The aim of this thesis is to gain insight in the process that we call 'redevelopment'. **The research subject** is: *find out which interventions are used by actors involved during the first phase of the implementation by redeveloping obsolete industrial and port areas in urban surroundings and what are the effects on the defined aims.*

The **literature study**, which is a part of this thesis shows that there are different options to deal with these complex processes. Several steps called by Deleuze & Guattari [1987] to cope with complex planning processes are mentioned in the theoretical framework. The four steps are: *tracing*

[searching for qualities and potentials], *mapping* [mapping features] *diagram* [cooperation], *agencement* [impact of laws and regulations]. Based on these steps, in this research there has been explored which strategy was applied by the cases. In addition, adding quality is seen as a key element for redevelopment. In the theory of Trip [2007] the following qualities emerged: diversity, specific facilities, liveliness, culture and creativity, talent, technology and innovation, aesthetic and sustainability, which are important elements to reach to a good 'quality of space'. These elements are used in this thesis as a basis to find out which interventions are important. The theory also shows that there is a clear link between redevelopment and the creative industry. The creative industry can be seen as a key element in the redevelopment of obsolete and abandoned areas.

By doing desk research and interviews there is a lot of information collected to answer the research question. During the interviews with important actors there is explored if the interventions do or do not connect with the qualities identified in advance. In this thesis a **case study** is used with three central areas, namely Hart van Zuid in Hengelo, RDM-site in Rotterdam and Strijp-S in Eindhoven.

Hart van Zuid, is an area in the centre of Hengelo that is characterized by the metal industry. The area is developing rapidly. The central aim is to realize an attractive area with residential and business facilities and with a recreational function. Until now you can see a focus on the ROC Twente. It's a big educational facility in an old factory of Stork which is redeveloped into a building with multiple functions, eye catching architecture with respect for and reference to the history of the building. Also, there is a pop and culture centre realized, what can be seen as a major central facility and therefore important for this area, which previously was considered as the backside of the station. The accessibility is improved by a new road and by transforming the station. The main effect of the interventions is that there

are a lot of visitors every day, because of the school and that there is a kind of liveliness. Companies see the potential of the area and want to invest and stay there.

RDM-site was the former home of the Rotterdam Dry-dock Company, but now it's a place for education, innovative and technological activities and events. By this development it is really important to connect the RDM area with the centre of Rotterdam and otherwise. This is an aim that the involved actors are working on by realising various features and amenities, like facilities, schools and a ferry. The main effect of the interventions is that the accessibility is improved substantial and all the students come to the area every day. The image of the area is changed in a positive way.

Strijp-S was the area in Eindhoven where Philips worked for years on innovative developments. Currently, Philips almost abandoned the area and now the city works hard to make the area an attractive living, working and leisure environment. The art and culture program is an important element because it is was active and visible before al the real constructions in the area. A lot of facilities and functions get a temporary location, with a cheap rent. This way of working is used as a way of management, but also directly creates liveliness in the area. There is much emphasis for creative start-ups and there is also large demand for temporary and cheap business premises. The area is open and accessible now and has made a positive image change and attracts a lot of creative people and businesses.

Based on the case study there can be concluded that there are several **similarities and differences** between the approach in the three areas. A few examples of similarities are: delay because of the bad economic situation, focus on educational functions, bottum up process, redevelopment of industrial heritage, importance of the region, making the area public and flexibility during the process. Differences are: the use of temporary

functions and usage, diverse functions, focus on creative industry and the way of working in the area.

Finally can be concluded that the cases are following a kind of **strategy**. First, the actors involved worked on the **availability and accessibility of the area**, which was also needed in these areas because all three were totally enclosed enclaves. To make the areas familiar territory and attract the first visitors, various activities such as viewing days and tours are given.

In all three cases you can see that they use '**stimulating and boosting functions**' in the early stage. This can be a striking building with an educational facility that attracts many visitors, like the ROC Twente in Hart van Zuid. In the RDM site, the entire RDM Campus can be seen as a 'stimulating or boosting function'. At Strijp-S they use an arts and cultural program and therefore the temporary use to stimulate new functions and activities. The effect of these program is the increase in awareness, increase of the number of visitors and users who create liveliness in the area.

It is also notable that the **history and characteristics** of the areas are considered as very important in the redevelopment. Much attention is paid to the preservation and reuse of heritage in order to get the history and distinctive character of the area alive.

There are already a lot of **positive effects** visible in the areas, like liveliness, a better accessibility, positive image and more visitors/consumers. But it is still the beginning of a long and complex process, so more effects appear will appear in de coming years. With the effects until now a part of the aims is reached, and there are also unexpected positive effects. But the cases need more time to complete all the projects and make the redevelopment a successful project.

INHOUDSOPGAVE			
VOORWOORD			
SUMMARY			
1 INLEIDING	5		
1.1 AANLEIDING EN RELEVANTIE	6		
1.2 DOEL EN VRAAGSTELLING	8		
1.3 LEESWIJZER	9		
2 STEDELIJKE HERONTWIKKELING	11		
2.1 INLEIDING	12		
2.2 OVERGANG NAAR DIENSTEN- EN KENNISECONOMIE	12		
2.3 HERONTWIKKELING	14		
2.4 STRATEGIE BIJ COMPLEXE RUIMTELIJKE OPGAVEN	17		
2.4.1 TRACING [ONTDEKKEN]	18		
2.4.2 MAPPING [VORMGEVEN]	19		
2.4.3 DIAGRAM [SAMENBRENGEN PARTIJEN]	19		
2.4.4 AGENCEMENT [INRICHTING]	21		
2.5 KWALITEIT TOEVOEGEN DOOR MIDDEL VAN INTERVENTIES	22		
3 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN ONTWERP	31		
3.1 INLEIDING	32		
3.2 CONCEPTUEEL MODEL	32		
	33		
3.3 ONDERZOEKSOPZET			34
3.4 VERANTWOORDING VOOR DE CASES			35
3.5 ONDERZOEKSMETHODEN			36
3.6 ANALYSESTRATEGIE			39
4 HART VAN ZUID - HENGELO			41
4.1 HISTORISCH PERSPECTIEF			42
4.2 DOEL VAN DE HERONTWIKKELING			43
4.3 STRATEGIE			45
4.4 INTERVENTIES			47
4.3.1 DIVERSITEIT			47
4.4.2 SPECIFIEKE VOORZIENINGEN			48
4.4.3 LEVENDIGHEID EN CULTUUR			49
4.4.4 ESTHETIEK EN DUURZAAMHEID			51
4.4.5 TALENT, TECHNOLOGIE EN INNOVATIE			51
4.4.6 BEREIKBAARHEID			51
4.4.7 VERANTWOORDING KEUZE INTERVENTIES			52
4.5 EFFECT VAN DE INTERVENTIES			53
4.6 SUCCES EN FAALFACTOREN			54
4.7 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE HERONTWIKKELING			54
4.8 CONCLUSIE			56
5 RDM-TERREIN - ROTTERDAM			57
5.1 HISTORISCH PERSPECTIEF			58
5.2 DOEL VAN DE HERONTWIKKELING			59
5.3 STRATEGIE			61
5.4 INTERVENTIES			63
5.4.1 DIVERSITEIT			63

5.4.2 SPECIFIEKE VOORZIENINGEN	65
5.4.3 LEVENDIGHEID EN CULTUUR	66
5.4.4 ESTHETIEK EN DUURZAAMHEID	66
5.4.5 TALENT, TECHNOLOGIE EN INNOVATIE	67
5.4.6 BEREIKBAARHEID	67
5.4.7 VERANTWOORDING KEUZE EERSTE INTERVENTIES	67
5.5 EFFECTEN	68
5.6 SUCCES EN FAALFACTOREN	68
5.7 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE HERONTWIKKELING	68
5.8 CONCLUSIE	70

6 STRIJP-S – EINDHOVEN **71**

6.1 HISTORISCH PERSPECTIEF	72
6.2 DOEL VAN DE HERONTWIKKELING	72
6.3 STRATEGIE	74
6.4 INTERVENTIES	76
6.4.1 DIVERSITEIT	76
6.4.2 SPECIFIEKE VOORZIENINGEN EN LEVENDIGHEID	77
6.4.3 CREATIVITEIT EN CULTUUR	79
6.4.4 ESTHETIEK EN DUURZAAMHEID	80
6.4.5 TALENT, TECHNOLOGIE EN INNOVATIE	80
6.4.6 BEREIKBAARHEID	81
6.4.7 VERANTWOORDING INTERVENTIES	82
6.5 EFFECTEN VAN DE INTERVENTIES	82
6.6 SUCCES EN FAALFACTOREN	83
6.7 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN DE HERONTWIKKELING	84
6.8 CONCLUSIE	86

7. VERGELIJKING CASES **87**

7.1 OVEREENKOMSTEN	88
7.2 VERSCHILLEN	90

8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN **95**

8.1 DEELVRAGEN	96
8.2 ONDERZOEKSVRAAG	101
8.3 AABEVELINGEN	102

LITERATUURLIJST

BIJLAGEN

I	Vragenlijst
II	Lijst met respondenten
III	Codeerschema
IV	Analyseschema per case
V	Interviews [externe bijlage]

INLEIDING



Foto: flickr.nl

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en relevantie

Wanneer de bedrijvigheid een industrie- en havengebied verlaat ontstaan er kansen. Kansen voor nieuwe ontwikkelingen op bestaand terrein binnen de stad. Vele steden grijpen deze mogelijkheid aan en transformeren deze gebieden tot volwaardige stadsdelen, waarbij veelal de rijke historie en traditie voelbaar blijft.

Sociale en economische veranderingen hebben invloed op de aard en intensiteit van het ruimtegebruik [van der Knaap, 2002]. Binnen de huidige dynamische en steeds complexer wordende samenleving is er sprake van een veranderende vraag van de gebruiker en een verschuiving van prioriteiten. Steden hebben ook te maken met deze veranderingen, waardoor ze zich voortdurend moeten aanpassen. Onder andere door economische ontwikkelingen en een toegenomen mobiliteit is er een herverdeling van arbeid zichtbaar, waardoor veel arbeidsintensieve werkzaamheden worden verplaatst naar lage lonenlanden. Door bovenstaande ontwikkelingen in combinatie met slijtage van gebouwen, verliezen vele industrie gerelateerde gebieden hun functie.

Binnen de ruimtelijke ordening is een verschuiving zichtbaar naar ontwikkelingsgericht denken, waarbij uit wordt gegaan van het versterken van pluspunten in plaats van de zwakke functies te beschermen [WRR, 1998a, 1998b in: Verbart, 2004]. Ruimte geven aan de natuur en het landschap wordt belangrijker, waardoor intensief en meervoudig ruimtegebruik onder de aandacht is gekomen. Door bovenstaande ontwikkelingen wordt er op een andere manier omgegaan met de ruimte en zetten veel steden in op inbreiding, revitalisering en herontwikkeling [Verbart, 2004].

De laatste jaren is er een stijging waar te nemen wat betreft de concurrentie tussen steden, dit komt onder andere door de toegenomen mobiliteit en daarmee ook de plaats onafhankelijkheid [Mommaas, 2002]. Door deze toegenomen concurrentiestrijd besteden gemeenten ook steeds meer aandacht aan het positioneren van de stad op nationaal en internationaal niveau. Door de verschuiving van een maakindustrie gerelateerde economie naar een diensten- en kenniseconomie, zijn factoren zoals innovatie, informatie, kennis, cultuur en creativiteit belangrijk geworden bij deze concurrentiestrijd tussen steden [Trip, 2007]. Deze factoren nemen ook bij herontwikkelingsprojecten in belang toe. Er is vooral een link zichtbaar tussen herontwikkeling en de creatieve industrie, aangezien deze bedrijfstak vaak wordt ingezet [en als sleutelement dient] bij herontwikkelingsprocessen [Rutten, 2005]. Om bovenstaande reden speelt de creatieve industrie in dit onderzoek ook een belangrijke rol. Onder andere door de globalisering is het belangrijk om te investeren in de lokale kenmerken van de stad en zodoende ook in de verlaten gebieden, die veelal beschikken over een grote historische waarde. Bij het herontwikkelen van een gebied kan de historische waarde ingezet worden om uiteindelijk de aantrekkelijkheid te verhogen.

Er zijn vele voorbeelden van steden die verlaten wijken, gebieden en terreinen een nieuwe impuls geven door te investeren in herontwikkelingen. Het is duidelijk zichtbaar dat er een vraag is naar dit soort gebieden [van den Born, 2008], wat het een interessant onderwerp maakt voor een onderzoek. In feite gaat het om verboden stadszones, verboden doordat de gebieden niet toegankelijk waren voor de 'gewone burger' vanwege hekken, muren en soms zelfs een portier die aanwezig was om te controleren wie het gebied betrad. Het waren verborgen enclaves in de stad, waar alleen de werknemers kwamen. Deze gebieden, waarbij sinds enige tijd [deels] de oorspronkelijke bedrijvigheid verdwijnt, hebben een nieuwe bestemming/functie nodig om een tweede leven in te gaan en om bij de

stad betrokken te worden. Om bovenstaande redenen is er gekozen voor de titel: 'De verboden stad heropend'.

Maatschappelijke relevantie

Herontwikkeling van monumentaal erfgoed en het verlevendigen van oude stads-, industrie- en havengebieden zijn volgens Mommaas [2009] belangrijke punten op stedelijke ontwikkelingsagenda's. Het transformeren van verouderde stedelijke industriegebieden is een actueel onderwerp binnen het ruimtelijk beleid, doordat er door voortdurende veranderingen binnen de economie steeds weer nieuwe gebieden ontstaan die klaar zijn voor nieuwe ontwikkelingen [Pahlen en Rogge, 2005]. De mogelijke kansen voor deze gebieden op het gebied van cultuur, economie, maatschappij en ecologie worden steeds meer erkend. In deze thesis wordt daarop ingespeeld en wordt door middel van onderzoek een specifiek beeld geschetst van wat deze gebieden voor ontwikkelingen doormaken en wat de mogelijkheden zijn. Hieronder worden verschillende punten genoemd die de redenen, het doel van dit onderzoek en de maatschappelijke relevantie ervan verklaard.

Als eerste kan er gesteld worden dat er nieuwe projecten, plannen en bestemmingen bedacht worden om de verouderde gebieden weer productief te maken [Koekebakker, 2003]. Maar de vraag is, wat voor soort plannen, projecten, bestemmingen en met name waarom. Wanneer de bedrijvigheid een gebied verlaat is het van belang voor de stad dat deze gebieden weer aantrekkelijk worden. Het is voor een stad van grote waarde om bewust te kiezen voor een nieuwe impuls, mede gezien het feit dat de verouderde locaties vaak in de buurt liggen van stadscentra [dit was voor de voormalige handel en industrie activiteiten een gunstige plek], op locaties die in de toekomst een waardevolle bestemming kunnen krijgen. Vaak gaan deze initiatieven samen met het realiseren van werkplekken voor creatieve bedrijvigheid.

Een tweede reden voor dit onderzoek is het gebrek aan strategie. Door Saris [2008] wordt namelijk verondersteld dat overheden veel geld investeren in het herontwikkelen van industriële gebouwen, maar zonder goed te weten waar precies behoefte aan is. Tevens geeft hij aan dat er gebrek is aan een duidelijke strategie bij overheden en ontwikkelaars voor deze processen. In dit onderzoek zal de gevolgde strategie bij de casestudy gebieden onderzocht worden en daarbij wordt gekeken of de strategie werkt en wat de reden daarachter is.

Op basis van bovenstaande redenen wordt hier het doel van dit onderzoek genoemd. Dit onderzoek is bedoeld om lokale overheden [en ieder ander die in dit onderwerp geïnteresseerd is] meer kennis te verschaffen over de eerste uitvoeringsfase van deze complexe herontwikkelingsopgaven, aangezien er verondersteld wordt dat juist deze fase zeer bepalend is voor de gehele ontwikkeling. Deze 'nieuwe' kennis zal bijdragen aan een succesvolle transformatie, waarbij de kans op het slagen van het project uiteindelijk toeneemt.

Wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek kan in wetenschappelijk opzicht als vernieuwend beschouwd worden doordat de nadruk ligt op het eerste deel/de eerste fase van de uitvoering.

Het gaat hierbij om de eerste ontwikkelingen, die als het ware als 'aanjaagfuncties' fungeren voor de rest van de ontwikkelingen die daarop volgen met de daarbij behorende zichtbare effecten en veranderingen in het gebied. Deze fase wordt als belangrijk beschouwd aangezien er verondersteld wordt dat het de toon zet voor de gehele transformatie. De vraag is echter of deze aanjaagfuncties bewust worden ingezet.

De 'verboden stad' heropend...

Over [stedelijke] transformatie opgaven en het verbeteren van de leefomgeving is veel geschreven, denk hierbij aan het aanpakken van naoorlogse woonwijken, het grotestedenbeleid dat in 1994 is opgesteld om problemen in steden aan te pakken met daarbij onder andere het investeringsbudget stedelijke vernieuwing [ISV], opgesteld in 2000 en het actieplan Krachtwijken, opgesteld in 2007. Deze beleidsdocumenten zijn echter gebaseerd op bestaande woon- werkgebieden, waarbij het vaak gaat om het verhogen van de kwaliteit van de woningen, het verruimen van het woningaanbod of het aanpakken van sociale problemen zoals sociale eenzijdigheid, criminaliteit, leefbaarheid, veiligheid en dergelijke die als oorzaak gezien kunnen worden voor de nieuwe plannen en ontwikkelingen [van der Wouden, 1999]. Over de gebieden die in deze thesis een centrale rol spelen, namelijk oude industrie- en havengebieden, is nog minder bekend. Tevens hebben deze gebieden met andere ontwikkelingen te maken, aangezien er andere functies aanwezig waren/zijn en er geen mensen woonden. Derhalve zijn er ook andere interventies nodig om het gebied te transformeren. In dit onderzoek wordt gekeken naar deze interventies en draagt daarom bij aan de kennisontwikkeling betreffende stedelijke herontwikkeling.

1.2 Doel en vraagstelling

In dit onderzoek worden gebieden in of aan de rand van de stad opgenomen die hun functie verloren hebben maar toch een bepaalde betekenis hebben voor de stad. Het betreft voormalige industrie- en haven terreinen die door de specifieke functie jarenlang niet toegankelijk waren voor de 'gewone' bezoeker. Het doel is te achterhalen welke strategie er wordt toegepast en welke interventies er tijdens de eerste uitvoeringsfase worden ingezet, waarom die worden ingezet en tot welke effecten die leiden. De resultaten kunnen bijdragen aan de kennis over het omgaan met herontwikkelingsvraagstukken. Er is gekozen voor dit soort gebieden

aangezien steden de afgelopen tien tot twintig jaar oude havens en binnenstedelijke bedrijfs- en industrieterreinen opnieuw ontdekt hebben en er erg veel aandacht naar uit gaat [van den Born, 2008]. En tevens speelt de eigen interesse een belangrijke rol bij de keuze voor dit onderzoeksonderwerp. Om het bovenstaande te kunnen onderzoeken is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Onderzoeksvraag:

Welke interventies worden er ingezet door betrokken partijen tijdens de eerste fase van het uitvoeringsproces bij de herontwikkeling van verouderde stedelijke industrie- en haven terreinen en wat zijn de effecten hiervan op de vooraf opgestelde doelstellingen?

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld.

Deelvragen:

- 1. Welke doelstellingen zijn er opgesteld voor de herontwikkeling en is daarbij ook sprake van een visie of een concept?*
- 2. Is er sprake van een bepaalde strategie, zo ja welke?*
- 3. Hoe wordt er samengewerkt tussen de betrokken partijen?*
- 4. Welke interventies worden er ingezet tijdens de eerste uitvoeringsfase om de doelstellingen te realiseren en wat is de beredenering hierachter?*
- 5. Welke effecten hebben deze interventies op het gebied en zijn de voorop opgestelde doelstellingen bewerkstelligd?*
- 6. Zijn er succes- en/of faalfactoren aan te duiden, en zo ja welke?*

1.3 Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 · Dit hoofdstuk betreft de theorie bij het onderzoeksonderwerp. Dit hoofdstuk geeft inzicht in het ontstaan van herontwikkelingsprocessen en hoe die processen over het algemeen verlopen. De veranderingen binnen de samenleving en de economie worden allereerst beschreven. Deze context is van invloed op het gebruik en de omgang met de ruimte en de gebouwde omgeving, en daarom belangrijk om aandacht aan te besteden. Vervolgens wordt beschreven wat er wordt verstaan onder stedelijke herontwikkeling en de samenhang met de creatieve industrie. In dit hoofdstuk is ook aandacht voor de strategie bij herontwikkeling, waarbij verschillende stappen beschreven worden die gevolgd kunnen worden bij complexe ruimtelijke opgaven. In paragraaf vijf worden de kwaliteiten met de daarbij behorende interventies beschreven waarop ingezet kan worden bij herontwikkelingsvraagstukken. Als laatste worden de conclusies geformuleerd.

HOOFDSTUK 3 · Dit hoofdstuk bevat de onderzoekstrategie en het ontwerp. Als eerste wordt het conceptueel model getoond, gevolgd door de onderzoeksopzet, verantwoording voor de case studies, de methoden en de analysestrategie.

HOOFDSTUK 4, 5 & 6 · Dit deel van de thesis bestaat uit de cases. In deze hoofdstukken worden de gekozen gebieden in Nederland beschreven. Hoofdstuk vier betreft Hart van Zuid in Hengelo. Hoofdstuk vijf gaat over RDM-terrein in Rotterdam en hoofdstuk zes behelst Strijp-S in Eindhoven. Per gebied wordt er ingezoomd op verschillende onderwerpen, die gebaseerd zijn op de deelvragen en het conceptueel model.

HOOFDSTUK 7 · De cases die in de hoofdstukken vier, vijf en zes naar voren zijn gekomen worden in hoofdstuk zeven naast elkaar gelegd, waarbij overeenkomsten en verschillen [diverse gradaties in mate/manier van aanpak] naar voren komen en er een terugkoppeling plaatsvindt naar de theorie uit hoofdstuk twee. Aan de hand van een schema wordt duidelijk welke strategie er per gebied gevolgd wordt.

HOOFDSTUK 8 · Na alle benodigde stappen doorlopen te hebben worden in hoofdstuk acht de deelvragen beantwoord, waarna er een antwoord volgt op de onderzoeksvraag binnen dit onderzoek. Als laatste volgen er enkele aanbevelingen en een opgesteld stappenplan voor herontwikkelingsprocessen.

De 'verboden stad' heropend...

2 STEDELIJKE HERONTWIKKELING



2 STEDELIJKE HERONTWIKKELING

2.1 Inleiding

In de inleiding is al kort aan bod gekomen dat herontwikkeling van verouderde stedelijke gebieden een actueel onderwerp is binnen de huidige samenleving. Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te krijgen in de theorie over stedelijke herontwikkeling. Hier komt aan bod wat er al bekend is over herontwikkeling van verouderde gebieden, de redenen erachter [waarom er sprake is van herontwikkeling], wat er precies onder herontwikkeling verstaan wordt [wat is herontwikkeling] en op welke manier er tijdens het herontwikkelingsproces gewerkt wordt [hoe] en wat daar uiteindelijk de effecten van zijn [welke effecten ontstaan].

In paragraaf twee worden de veranderingen beschreven als achtergrondinformatie om het proces van herontwikkeling te kunnen plaatsen. Paragraaf drie gaat dieper in op de stedelijke transformatie en de herontwikkeling van de casestudy gebieden in dit onderzoek, namelijk de verouderde industrie- en havengebieden. De vierde paragraaf betreft de strategie tijdens deze ontwikkelingen, waarbij aandacht besteed wordt aan de samenwerkingsverbanden, het procesverloop en de mogelijke keuzes die invloed hebben op het uiteindelijke resultaat. In paragraaf vijf worden de interventies beschreven waarvan wordt verondersteld dat deze belangrijk zijn tijdens de herontwikkeling. De laatste paragraaf bevat de conclusies uit de verschillende paragrafen en er wordt een overkoepelend antwoord geformuleerd op de vragen 'waarom' 'wat' en 'hoe' bij herontwikkeling.

2.2 Overgang naar diensten- en kenniseconomie

Vanaf ongeveer een eeuw geleden is er een verandering zichtbaar waarbij de agrarische activiteiten in belang afnamen, terwijl de industriële activiteiten juist belangrijker werden [Florida, 2005a]. Door de industrialisatie zijn er verschillende ontwikkelingen waar te nemen die bepalend zijn voor hoe er tegenwoordig met de ruimte wordt omgegaan. Het verstedelijkingsproces, veranderingen in gedrag van individuen en huishoudens [hernieuwde aandacht voor milieu en leefomgeving] en economische structuurveranderingen [de-industrialisatie en de groei van de diensteneconomie] zijn ontwikkelingen die bij hebben gedragen aan de veranderingen binnen de ruimtelijke organisatie [van der Knaap, 2002]. Met name de economische veranderingen zijn van belang voor het onderwerp van deze thesis. Het de-industrialisatieproces en de opkomst van de diensteneconomie kunnen namelijk als oorzaak gezien worden voor het feit dat fabrieken, loodsen en werven leeg komen te staan en er mogelijkheden ontstaan voor nieuwe functies. Deze economische veranderingen zijn vanaf de jaren '70 zichtbaar en is er een duidelijke groei waarneembaar van banen binnen de diensteneconomie. Voor landen zoals de VS, Italië en Engeland is er sprake van een duidelijke verschuiving zichtbaar van landbouw via industrie, naar diensten. Binnen Duitsland en Japan is er ook een duidelijke verandering merkbaar, echter is er geen duidelijke afname van de werkgelegenheid binnen de industrie te zien. Nederland bevindt zich in het midden van deze veranderingsprocessen, door een onvolledige industrialisatie. Van 1970 tot 1990 is er ook in Nederland een duidelijke reorganisatie van de industriële productie zichtbaar [van der Knaap, 2002], waardoor vele industriegebieden deels of geheel verlaten zijn/worden.

Onderstaande ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de veranderende economische structuur van steden zoals een grotere vraag naar kantoren en

een verschuiving van hoofdkantoren en dienstenactiviteiten naar de grote steden en industriële activiteiten naar de middelgrote en kleinere steden.

1. Sterke groei van het aantal ondernemingen met meerdere vestigingen → fysieke scheiding van functies

2. Internationalisering van de productie → waardoor een internationaal netwerk van hoofdkantoren is ontstaan

3. Toename in het aantal fusies en overnames → succesvol functioneren van deze bedrijven op de nationale en internationale markten [van der Knaap, 2002, p. 87]

Florida [2005b] beschrijft het transformatieproces waarin de economie nu verkeert als een proces waarbij het gaat om het verruilen van fysieke inbreng voor een menselijke bijdrage, namelijk op intellectuele, creatieve en op kennis gebaseerde arbeid. Binnen deze economie is creatie, reproductie en gebruiken van kennis de belangrijkste economische activiteit geworden. Deze activiteiten zorgen voor innovatie en economische groei. Belangrijk daarbij is ook de opkomst van de 'netwerkeconomie'. De stad is geen op zichzelf staand gegeven meer, maar wordt door onder andere Kloosterman [2002] beschouwd als een netwerk van verschillende activiteiten. Door de globalisering en de opkomst van de ICT ontstaan nieuwe verbanden en verbindingen tussen steden en activiteiten binnen een groot schaalniveau. Het belang van fysieke nabijheid voor sociale verbanden neemt steeds verder af, waarbij de sociale, economische en culturele structuren niet meer bepaald worden door een gedeelde ruimte, maar door verbindingen [Bruil, 2004].

Binnen de huidige kenniseconomie zijn er drie revoluties waar te nemen:

- *De technologische revolutie, die gebaseerd is op de informatie en communicatietechnologie*
- *De formatie van een geïntegreerde wereldeconomie [globalisering]*
- *Nieuwe vormen van economische productie en management [kenniseconomie]* [Kloosterman, 2002, p. 2]

Bovenstaande revoluties zijn belangrijk te noemen binnen dit onderzoek, aangezien ze invloed hebben op het ruimtegebruik binnen steden en waarom en hoe de verlaten en verouderde industrie- en haventerreinen heringericht zullen worden. Er is de laatste jaren ook een stijging waar te nemen in de concurrentie tussen steden onderling, door de grootschalige en verdichte markt als gevolg van de toegenomen mobiliteit en plaats onafhankelijkheid [Mommaas, 2002]. Deze tendens, de revoluties en de stedelijke ontwikkelingen [groei van steden en de druk op de beschikbare ruimte], kunnen gezien worden als reden voor ruimtelijke aanpassingen en herstructurering [Rutten, 2008]. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

2.3 Herontwikkeling

In de vorige paragraaf zijn de economische en maatschappelijke ontwikkelingen beschreven en op welke manier deze ontwikkelingen invloed hebben op de ruimtelijke veranderingen. Er kan gesproken worden over een omslag van kwantitatieve productie naar een meer kwalitatieve ruimtevrage, waardoor in de jaren negentig de begrippen herstructurering en transformatie in gebruik werden genomen [Bruil, 2004]. Stedelijke herontwikkeling is een manier om een bestaand [deels] bebouwd gebied een nieuwe bestemming te geven, zodat uitbreiding niet direct noodzakelijk is.

Bestaand stedelijk gebied waar de industrie niet meer actief is, wordt ook wel een *brownfield* genoemd. De keuze voor herontwikkeling van binnenstedelijke brownfields ontstaat wanneer de ligging, plek, kansen en waarden opnieuw ontdekt worden. De gebieden hebben vaak een 'ideale' ligging. Er kan gesproken worden van een 'ideale' ligging doordat het over gebieden gaat in of aan de rand van een stad, maar vaak nabij het centrum. Vaak is er ook sprake van een ligging aan het water, dichtbij een spoorlijn en/of station wat de bereikbaarheid ten goede komt. Deze veelal ruim opgezette gebieden danken hun gunstige ligging aan de voormalige handel-, industrie-, en havenactiviteiten, waarbij deze kenmerken noodzakelijk waren. De ligging maakt brownfields interessante gebieden voor nieuwe ontwikkelingen. Ook wordt er gebruik gemaakt van bestaande ruimte en wordt er niet direct extra ruimte van de natuur of stad gevraagd. Een nadeel kan echter wel zijn dat er in dit soort gebieden sprake kan zijn van verontreiniging door de werkzaamheden die er plaats hebben gevonden [Foster, 1993]. Deze industriële plekken die vroeger intensief gebruikt werden en die in de hedendaagse economie veelal met een neerwaartse spiraal te maken hebben variëren van plek tot plek en per type industrie. Naast de zware industriële gebieden [zoals staal en scheepsbouw] en

voormalige defensie terreinen die tot brownfields worden gerekend, zijn er ook gebieden die dienst hebben gedaan als infrastructuur-, landbouw-, lichte industrie-, commercieel- en winkelgebied [Pahlen en Rogge, 2005]. De term brownfield wordt hier geïntroduceerd, maar deze term zal verder in deze thesis niet gebruikt worden, aangezien bij brownfields vaak de link gelegd wordt met verontreiniging en dat is niet altijd [in grote mate] aan de orde bij herontwikkelingsprojecten. In dit onderzoek is bewust gekozen voor verouderde industrie- en havengebieden en niet voor brownfields. De term [industrie- en havengebieden] wordt daarom in het vervolg van deze thesis gebruikt om daarmee duidelijk en specifiek te zijn over welke gebieden het gaat en waar het onderzoek betrekking op heeft.

De gebieden waar dit onderzoek betrekking op heeft kenmerken zich door de maakindustrie gedomineerde economie, maar voldoen in de huidige kennis- en diensteneconomie niet meer aan de vraag. Dit soort problemen komen zowel in, als aan de rand van kleine en grote steden voor, maar ook in meer landelijke gebieden. De neergang van dit soort gebieden komt de economische ontwikkeling niet ten goede en kan zelfs bijdrage aan een negatief imago voor de stad [Foster, 1993]. Dit benadrukt het belang voor steden om iets met deze gebieden te doen.

Het Ruimtelijk Planbureau onderscheidt de volgende twee soorten herontwikkelingsgebieden:

- **Functieveranderingslocaties:** *bij deze locaties gaat het om ingesloten geraakte bedrijventerreinen en fabriekslocaties, voormalige militaire vliegvelden en kazernes, haventerreinen, stationslocaties en spooremlacements en locaties met verouderde voorzieningen, die plaats moeten maken voor andere functies [vaak woningen of kantoren]. Deze locaties hebben vaak een strategische ligging en zijn daardoor bepalend voor het aanzien van de stad.*
- **Herstructureringslocaties:** *plekken die niet meer voldoen aan de eisen van de huidige samenleving, die totaal of deels opnieuw worden ingericht, maar*

dan voor dezelfde functie [RPB, 2008a, p. 45].

In de praktijk is er echter vaak een mengeling zichtbaar van de twee typen herontwikkelingen [RPB, 2008a]. In dit onderzoek wordt de term *herontwikkeling* gehanteerd en daarmee wordt een mengeling van bovenstaande begrippen bedoeld. Er wordt gesteld dat er niet één soort herontwikkeling bestaat, maar dat de ontwikkeling afhankelijk is van het gebied en de geschiedenis. Wel wordt er aangenomen dat het gebieden betreft die een nieuwe ontwikkeling doormaken waarbij ook sprake is van nieuwe functies en voorzieningen, aangezien de oude niet of nauwelijks meer functioneren en/of aanwezig zijn. Bij oude industrie- en haventerreinen komt herontwikkeling doorgaans ter sprake wanneer deze gebieden hun functie verliezen en de productie gestaakt wordt. Vaak raken deze gebieden hierna in verval en worden ze verwaarloosd [Koekebakker, 2003]. Wanneer dit gebeurt, is het belangrijk dat er iets met het gebied gedaan wordt om te voorkomen dat het gebied verder in verval raakt. Tevens kunnen verschillende sociale vraagstukken, zoals criminaliteit, werkloosheid en andere ongewenstheden de oorzaak zijn van herstructurering [Zwart, 1999]. Herontwikkeling kan toegepast worden op verschillende schaalniveaus. Er worden losse gebouwen herontwikkeld, maar ook hele bedrijventerreinen, gebieden, woonwijken en steden. Vaak krijgt het gebied een andere functie dan voorheen, waarbij meestal [deels] gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en/of structuur. Het kan ook zijn dat een deel van de functie behouden blijft en dat nieuwe ontwikkelingen eromheen ontstaan, waarbij het belangrijk is rekening te houden met deze activiteiten en te zoeken naar inventieve mogelijkheden.

Voor een gebied dat zijn functie verloren heeft moet er een nieuw profiel gezocht worden. Uit onderzoek van Mommaas [2008] blijkt dat gebieden zich tegenwoordig meer richten op de kennis- en diensteneconomie, aangezien daar kansen en mogelijkheden liggen. De hedendaagse economie is minder gebonden aan klassieke vestigingsfactoren, maar daarentegen

meer aan de toegang tot informatie, kennis en arbeid. Het belang van ontwikkeling is toegenomen, waarbij het belangrijk is dat er informatieoverdracht kan plaatsvinden, dat kennis zich kan ontwikkelen en het een aantrekkelijke vestigingslocatie wordt voor bedrijven en werknemers. Bij dit soort gebieden kan gesproken worden van een herontwikkeling van crisis [door het vertrek van de industrie] tot comeback. Het gaat hierbij niet alleen om de economische veranderingen maar ook om de organisatorische [Mommaas, 2008]. Het gaat om een totale transformatie, en daarmee verandert ook de organisatie, denk hierbij aan het aantrekken van nieuwe partijen, veranderende bevoegdheden, eigenaarschap, belangen en dergelijke. Bij een herontwikkeling van een gebied zijn er verschillende fasen te onderscheiden. Bruil [2004] noemt de volgende vier fasen, waarbij sturing en afstemming belangrijk is.

1. *Initiatief en planvorming/ ontwikkeling*
2. *Locatieontwikkeling*
3. *Opstal/ vastgoedontwikkeling*
4. *Exploitatie, beheer en herontwikkeling* [Bruil, 2004, p. 19]

Binnen dit onderzoek staan de stappen 2. locatieontwikkeling en 3. opstal/vastgoedontwikkeling centraal bij gebieden die herontwikkeld worden. Deze stappen betreffen de start/ eerste fase van de uitvoering en zijn daarom belangrijk bij het beantwoorden van de onderzoeksvraag. Wat er binnen dit onderzoek verstaan wordt onder 'het begin/ eerste fase van de uitvoering' wordt in 3.4 beschreven.

Herontwikkeling en de creatieve industrie

Er wordt hier een link gelegd tussen herontwikkeling van verouderde gebieden en het toenemende belang van cultuur en de creatieve industrie. Het is belangrijk om aandacht te besteden aan de creatieve industrie en de ontwikkeling die deze bedrijfstak doormaakt, omdat steden veelvuldig de

De 'verboden stad' heropend...

creatieve industrie bewust inzetten om gebieden te transformeren. Rutten [2005] stelt zelfs dat cultuur en de creatieve industrie als sleutelementen gezien worden bij stedelijke herontwikkeling. En van Straaten [2008] zegt het volgende over de invloed van creativiteit op een stad: *“Een illusie of niet, het uitstralen van creativiteit, vernieuwing, innovatie en jeugdigheid is attractief voor nieuwe bedrijvigheid en heeft een positieve invloed op het vestigingsklimaat, het imago en de[re] creatieve positie van een stad”* [Van Straaten, 2008, p. 103].

De Dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam gaat uit van de creatieve industrie als verzamelbegrip voor bedrijven en instellingen die werkzaam zijn in één van de volgende drie deelgebieden:

- *Kunsten: podiumkunsten, musea en galeries*
- *Media en entertainment: uitgeverijen, radio en televisie*
- *Creatieve zakelijke dienstverlening: reclame, vormgeving en mode* [O+S, 2008, p. 5]

Het belang van de creatieve industrie kan het beste uitgedrukt worden in een aantal cijfers. Zo is het aantal banen binnen de creatieve industrie in Amsterdam in de periode 2006-2009 sneller gestegen dan de totale werkgelegenheid. Momenteel beslaat de creatieve bedrijvigheid 7% van de totale werkgelegenheid in Amsterdam. Binnen de creatieve industrie in de Noordvleugel van de Randstad is het aandeel dat werkzaam is binnen de creatieve zakelijke diensten dominant en telde 41% van het totaal aantal werknemers in de sector [O+S, 2008]. Veel steden richten zich op deze creatieve economie, waarbij de huisvesting van bedrijven uit de creatieve sector steeds belangrijker wordt. Van Straaten [2008] ziet een duidelijke verbinding tussen de creatieve bedrijven en stedelijk industrieel erfgoed, zoals oude fabrieken, loodsen en werven. Dit komt doordat de creatievelingen een voorkeur blijken te hebben voor industrieel erfgoed, door de historie, authenticiteit en robuustheid. Het komt wereldwijd voor

dat leegstaande industriële gebouwen tijdelijk in gebruik worden genomen door onder andere kunstenaars. Dit kan gebeuren wanneer een gebouw leeg staat en dat kunstenaars of andere creatievelingen op eigen initiatief hun intrede doen, maar het kan ook zo zijn dat de gemeente kunstenaars stimuleert om zich op bepaalde plekken te vestigen. Hierbij is dan vaak sprake is van gunstige voorwaarden voor startende creatieve ondernemers. Er moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat niet elke categorie erfgoed getransformeerd kan worden tot een creatief centrum. Voorbeelden van steden waarbij het belang van cultuur duidelijk zichtbaar is zijn Manchester, Milaan, Lille en het Ruhrgebied, waar voormalige industriegebieden zijn getransformeerd tot plekken van culturele, creatieve en sociale activiteit. Voorbeelden van projecten in Nederland zijn de Westergasfabriek, de Lichtfabriek in Haarlem en de Schiecentrale in Rotterdam [Rutten, 2008]. Zoals hierboven beschreven is speelt de opkomst, de groei en de toegenomen aandacht voor de creatieve industrie binnen steden een belangrijke rol, waardoor herontwikkeling en creatieve industrie vaak samen gaan.

2.4 Strategie bij complexe ruimtelijke opgaven

Nu de ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan meerdere herontwikkelingsprocessen aan bod zijn gekomen, is het tijd om in te gaan op de strategie die gevolgd wordt tijdens de herontwikkeling. Er wordt verondersteld dat de herontwikkelingsprocessen in dit onderzoek complex en langdurig zijn. Om deze reden is een duidelijke strategie belangrijk. In deze thesis wordt onder 'strategie' verstaan hoe er gehandeld wordt door betrokken partijen tijdens het herontwikkelingsproces. Er wordt nagegaan of er een bepaalde manier van werken is en waarom er juist voor die werkwijze gekozen wordt. De strategie is bepalend voor de manier *hoe* [verloop van proces] de opgestelde doelstellingen voor het gebied realiteit zullen worden in de toekomst. Ook zijn de uiteindelijke succesfactoren van de ontwikkeling afhankelijk van het verloop van het proces en de gekozen strategie.

Dit onderzoek betreft [binnen]stedelijke locaties, waarbij een andere aanpak nodig is dan de gebruikelijke methoden die voor vastgoedontwikkeling worden gebruikt. Dit komt vooral door de afwijkende locatie-eigenschappen en de markt die geïnteresseerd is om zich daar te vestigen [veelal creatieve bedrijvigheid] [Saris, 2008]. Saris [2008] benadrukt dat er een groot gebrek is aan strategie bij overheden en ontwikkelaars. Er wordt door lokale overheden veel geld geïnvesteerd in de herontwikkeling van oude industriële gebouwen, echter vaak zonder goed te beseffen waar behoefte aan is. Men denkt veelal dat door het realiseren van een culturele- of creatieve instelling de bezoekers vanzelf komen en dat het imago van de stad vanzelf wordt opgeschoond [Saris, 2008]. Maar de vraag is of dit in de praktijk wel opgaat of dat er meer voor nodig is om een succesvolle herontwikkeling te realiseren.

Tijdens dit onderzoek wordt nagegaan of er daadwerkelijk sprake is van een tekort aan strategie zoals Saris [2008] verondersteld. Het gaat dus om de vraag of er een bepaalde strategie gevolgd wordt, of die bewust wordt ingezet en of die tot succesvolle effecten leidt ten opzichte van de doelstellingen. Om dit te kunnen onderzoeken wordt in deze paragraaf een strategie beschreven die betrekking heeft op de planvorming en die tijdens de interviews getoetst zal worden. Het is belangrijk is om rekening te houden met de complexiteit van deze processen bij het kiezen voor een strategie en aanpak. Boelens [2009] noemt in zijn boek *The urban connection* de vier technieken van Deleuze/Guattari [1987] als manier om met de complexiteit tijdens planningsprocedures om te kunnen gaan. Deleuze en Guattari zijn filosofen die complexiteit beschouwen zonder het te willen verminderen of het gecompliceerder te maken dan het is. Ze vermijden de standaard wegen, maar gaan op zoek naar nieuwe relaties, hoe die ontstaan en bewegen, welke potenties er zijn en hoe nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden kunnen ontstaan. Ze gebruiken daarbij vier manieren/technieken: *tracing, mapping, diagram en agencement*, die gezien kunnen worden als navigatie technieken om de weg naar de totaliteit in het complexe proces niet te verliezen. Er wordt aangenomen dat dit 'navigatiesysteem' kan bijdragen aan het leren omgaan met onzekerheden, experimenten, twijfels en speculaties. Tijdens het planningsproces ligt de nadruk op de herontwikkeling, er is echter ook ruimte om te leren en aanpassingen te doen. Door te beseffen dat het complexe processen betreft, en die gedachte niet uit te weg te gaan is het mogelijk om met veranderingen om te kunnen gaan. Dit leidt tot een 'open planningsproces' [Boelens, 2009]. De vier stappen die volgens Deleuze & Guattari [1987] belangrijk zijn bij complexe processen worden in deze paragraaf als leidraad gebruikt voor de te kiezen strategie. De overige literatuur die betrekking heeft op de strategie wordt ingedeeld aan de hand van de vier stappen. Bij de casestudy gebieden kan op basis van deze vier stappen onderzocht

De ‘verboden stad’ heropend...

worden op welke manier er te werk gegaan wordt en of deze stappen gevolgd worden.

2.4.1 Tracing [ontdekken]

Tracing is de eerste stap die genoemd wordt door Deleuze & Guattari en staat voor: “*het in kaart brengen en interpreteren van zaken die alleen maar met terugwerkende kracht beschouwd kunnen worden*” [Boelens, 2009, p. 171]. Het wordt gezien als een systematische en creatieve manier om een gebied van binnenuit te onderzoeken en daarbij te kijken naar de condities die het gebied gevormd hebben. Er wordt stil gestaan bij het ontstaan van het gebied en van daaruit gekeken naar de taak die er ligt. Deze manier van werken kan gebruikt worden voor gebieden, maar ook voor landen en bedrijven. Bij tracing gaat het alleen om de kwaliteiten en potenties in kaart te brengen en niet om hoe ze ingezet kunnen worden en uiteindelijk realiteit zullen worden [Boelens, 2009]. Binnen dit onderzoek kan verondersteld worden dat deze stap belangrijk is, gezien het feit dat het gaat om bestaande gebieden met een rijke historie en kenmerkende eigenschappen die niet zomaar verloren mogen gaan.

Aansluiten en voortborduren op het DNA

De term DNA [biografie] wordt door Boelens genoemd bij *tracing* waarbij hij duidt op de meer onzichtbare mechanismes, zoals ruimtelijke en sociale verbanden, instituties en verbindingen. Het gaat hierbij om uniekheid, authenticiteit en herkenbare karakteristieken die voor steden steeds belangrijker worden in deze competitieve wereld [Boelens, 2009]. Het DNA van een stad, eigenlijk het karakter en de identiteit van het gebied, bestaat uit bestaande economische, sociale en fysieke kenmerken die als drager kunnen dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Het vaststellen van deze eigenschappen kan gezien worden als een manier van *tracing*. Het aansluiten en voortborduren op het DNA is een manier om verouderde en

verlaten gebieden te transformeren tot dynamische en hippe wijken [Benraad en van Dommelen, 2008]. Vreeman [2008] beschrijft het bovenstaande ook in zijn boek ‘Het verhaal van de stad’, waarbij hij stelt dat industriesteden die met een herontwikkelingsvraagstuk zitten het verhaal van de stad moeten begrijpen en dit ook naar buiten moeten brengen. Hij geeft echter ook aan dat er soms plannen, innovatieve ontwikkelingen of richtingen noodzakelijk zijn die afsteken tegen de bestaande structuur, aangezien deze juist een nieuwe impuls kunnen geven [Vreeman, 2008].

Boelens stelt dat alle mogelijke bronnen geraadpleegd moeten worden om de unieke eigenschappen van een gebied te achterhalen, denk hierbij aan literatuur, interviews, rapporten maar ook historische kaarten [Boelens, 2009]. Elke omgeving is anders, met andere kenmerken en eigenschappen, waardoor *tracing* voor elk gebied opnieuw moet gebeuren. De kansen van het gebied komen niet alleen voort uit de locatie en de schaal, maar juist uit de traditie van het gebied. Zo is de traditie van Amsterdam een handelsstad, terwijl dat van Hengelo veel meer berust op de technologie en de innovatieve maakindustrie. Deze historische kenmerken kunnen ingezet worden bij plannen voor nu en de toekomst. Tevens is de omgeving van invloed met netwerken op regionale, nationale en internationale schaal. Ook behoren de instituties tot de omgeving, waaronder de gemeentelijke diensten, marktpartijen, kennisinstellingen en de culturele infrastructuur [Saris, 2008, p.134].

In de stedelijke vorm, ook wel het stadsweefsel genoemd is het karakter en de identiteit van het gebied te herkennen. Stedenbouwkundige kwaliteiten, zoals de ruimtelijke vorm van gebouwen, straten en de openbare ruimte, kunnen bepalend zijn voor deze identiteit. Deze kwaliteiten zijn in cultuurhistorisch opzicht typerend voor de vorm en bieden tevens duurzame mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen [RPB, 2008b].

Belangrijk is om te erkennen dat deze stedelijke vorm geen statisch geheel is, maar dat de stad voortdurend aan veranderingen onderhevig is waardoor de vorm en het karakter van de stad veranderen [Vernez Moudon 1994 in: RPB, 2008b].

Bruil [2004] stelt dat steden zich steeds meer bewust worden van de meerwaarde van bijzondere eigenschappen. Ook gaat hij er vanuit dat door de toegenomen concurrentie tussen steden er *'lokale competitieve strategieën'* ontstaan. Steden moeten hun eigenheid en de onderlinge verschillen gebruiken om zichzelf te profileren, zodat er toenemende diversiteit ontstaat. De eigenheid is vooral economisch bepaald, maar steden beschikken ook vaak over een culturele identiteit. Binnen de stad speelt de openbare ruimte een belangrijke rol als het gaat om het uitstralen van de identiteit en de eigenheid [VROM, 1999, p. 36]. Tibbalds [2002] gaat ook uit van het benutten en uitbuiten van de verschillen, uniekheid en individualiteit van steden als manier om attractieve publieke ruimte te realiseren waar het prettig en comfortabel verblijven is. Volgens hem is het belang van ruimte als geheel erg groot ten opzichte van individuele onderdelen. Het is dan ook noodzakelijk om bij planning een stap achteruit te doen waardoor de focus komt te liggen op het produceren van het geheel en niet teveel de nadruk te leggen op individuele zaken.

2.4.2 Mapping [vormgeven]

Mapping of transformations is eigenlijk *"a type of educated matchmaking between actor-networks and potentials"* [Boelens, 2009, p. 174]. Het is een manier om te zorgen dat de potenties en kwaliteiten die tijdens *tracing* geconstateerd zijn gebruikt/realiteit worden. Dit kan door het maken van 'opportunity maps', waarbij op een zo aantrekkelijk mogelijke manier in kaart wordt gebracht hoe de potenties realiteit kunnen worden. Dit kan aan de hand van kaarten, filmpjes, foto's, beelden en/of schetsen. De 'opportunity' maps moeten een

open karakter hebben om opgenomen te worden door een nieuwe markt en/of partij, maar daarentegen ook weer precies genoeg om een bepaalde koppeling te maken waarbij de waargenomen potenties en relaties in vervulling zullen komen. Door 'mapping' worden mogelijkheden [ontdekt bij *tracing*] omgezet in regimes, waarbij publiek en private actoren al in een vroeg stadium betrokken zijn bij het maken van kaarten en formaties.

2.4.3 Diagram [samenbrengen partijen]

De derde werkwijze is *diagram*, waarbij de nadruk wordt gelegd op het belang van de invloed van actoren en initiatiefnemers bij het realiseren van de potenties, die tijdens *tracing en mapping* ontdekt en vormgegeven zijn. Het vinden van geschikte en nieuwe partners is een onderschat element binnen planning processen. Deze stap kost namelijk veel tijd en moeite. Het is een persoonlijk en 'face tot face' proces, echter is ontmoeten in tijd en plaats in de huidige netwerk maatschappij steeds moeilijker. Op basis van de tool 'diagram' wordt de benodigde informatie over de actoren, de onderlinge relaties en de invloed/positie binnen het proces weergegeven. De actoren worden bij elkaar gebracht op basis van hun achtergrond, motief en ambities [Boelens, 2009]. Door de netwerk maatschappij zijn er steeds meer partijen op diverse manieren betrokken, wat de noodzaak voor nieuwe vormen van samenwerking [integrale samenwerking en interactieve vorm van samenwerking aan de hand van online netwerken] benadrukt en waar het belang van diagram naar voren komt. Deze beredenering sluit aan bij die van Bruil [2004], die stelt dat door de complexiteit een sectorale benadering niet meer voldoende is en een meervoudige afstemming [integrale samenwerking] noodzakelijk wordt tussen verschillende schaalniveaus [rijk, provincies, gemeenten], beleidsectoren en fasen in het proces. Ook Salet [2008] duidt op het belang van integrale samenwerking tussen diverse partijen op verschillende schaalniveaus bij vraagstukken die in deze tijd spelen. Het idee dat alleen de overheid bestemmingen en

De ‘verboden stad’ heropend...

programma's vaststelde sluit volgens hem niet meer aan bij de maatschappelijke dynamiek en pluralistische samenleving. Door diagram ontstaat er een overzicht dat kan bijdragen aan de continuïteit van het proces. Bij diagram wordt het proces als open en publiek gezien, echter is het toch nog vaak zo dat het benaderen van actoren en het bedenken van ideeën achter gesloten deuren plaatsvindt. Daarentegen wordt het succes van informele en 'digital social networks' tegenwoordig wel onderkend.

Integrale samenwerking

Bovenstaand is het belang van integrale samenwerking aan bod gekomen. Binnen de te kiezen en te volgen strategie is samenwerking een belangrijk element. Een goede basis voor de langdurige samenwerking tussen de verschillende partijen is essentieel om de gewenste resultaten te kunnen behalen. Vaak zijn er veel partijen betrokken, zoals de gemeente, ontwikkelaars, beleggers, exploitanten, adviseurs/adviesbureaus, grondbedrijven en andere stakeholders. Bij ieder project kan het initiatief of de aanleiding verschillen. Zo kan de gemeente de eerste stap zetten, maar ook de gebruikers, de eigenaar of een private partij. Het is belangrijk dat verschillende stakeholders overtuigd raken van de potenties en het belang van de ontwikkeling en uiteindelijk samen gaan werken om het proces op gang te brengen [Saris, 2008].

Publiek private samenwerking

Bij herontwikkelingsprocessen zijn publieke en private partijen betrokken. Mommaas [2009] benadrukt het belang van samenwerking tussen deze partijen [PPS] in een coalitie om draagvlak te creëren en een gezamenlijke herontwikkeling te kunnen bewerkstelligen. Hij noemt hierbij de theorie van Stone [2005], die stelt dat coalities eigenlijk een vorm van regimes zijn, waarbij de partijen informeel met elkaar verbonden zijn. In dit onderzoek wordt onderzocht of er sprake is van publiek private samenwerking en een integrale benadering, waarvan het belang door o.a. Bruil, Mommaas en

Salet wordt benadrukt. In dit onderzoek wordt verondersteld dat samenwerking tussen verschillende partijen en schaalniveaus en regimevorming van groot belang is bij het opstellen van beleid om een gemeenschappelijk doel te kunnen bereiken. Met de term regime wordt hier de volgende definitie bedoeld: *“the informal arrangements by which public bodies and private interests function together in order to be able to make and carry out governing decisions. These governing decisions (...) have to do with managing conflict and making adaptive responses to social change”* [Stone, 1989, p. 6 in: Mommaas, 2009, p. 92]. Bij het vormen van regimes is het belangrijk dat alle partijen het eens zijn over de identiteit, doelgroep, de markt en de rolverdeling, waarbij relaties door de tijd heen groeien en ideaal gezien organisch ontstaan. Bij het opstellen van doelstellingen is het belangrijk dat deze doelstellingen passen bij het aanwezige regime in het gebied. Dit kan bijdragen aan het bewerkstelligen van de doelstellingen [Mommaas, 2009]. Bij het vormen van een samenwerkingsverband is vertrouwen van groot belang, want er is geen coalitie mogelijk zonder vertrouwen in elkaar en andersom. Een coalitie kan in sommige gevallen gezien worden als een aanjager van nieuwe stedelijke ontwikkelingen [Saris, 2008]. Tevens zal het uithoudingsvermogen van de betrokkenen op de proef gesteld worden, door de lange termijn en de onzekerheden betreffende de uitvoering [van Bergeijk e.a., 2008]. Verhagen [2008] geeft ook het nut aan van een trekker binnen een project, maar hij gaat daarbij uit van één persoon die op lokaal niveau werkzaam is en die helemaal voor het project gaat. Veel projecten raken in een stroomversnelling door een dergelijk persoon die zich hard maakt voor de ontwikkelingen en de rest kan meetrokken.

Concept/doelstellingen

Saris [2008] ziet het concept als gedeeld belang dat opgesteld is vanuit de verschillende ontwikkelende partijen. Aan de hand van het concept wordt een keuze gemaakt voor interventies in het gebied. Tevens staat het voor een nieuw te vormen identiteit die gebaseerd is op de historie van het

gebied. Het concept moet aansluiten bij het heden, de diverse belangen die spelen binnen het gebied en daarnaast geeft het een richting aan voor de toekomst. Wanneer er voor een gebied een nieuw concept wordt opgesteld is het belangrijk aan te sluiten bij de lokale historische basis die in steden aanwezig is, ook wel het DNA genoemd [Mommaas, 2009].

2.4.4 Agencement [inrichting]

De letterlijke betekenis van dit Franse woord is inrichting. *Met agencements* worden in de context meer passieve elementen bedoeld, zoals vele wetten en regelgeving die invloed uitoefenen op het open en dynamische planvormingsproces [Boelens, 2009]. Deze elementen kunnen voor mogelijkheden zorgen, maar ook voor beperkingen tijdens het proces, denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanvragen van bepaalde vergunningen.

Aanpasbaarheid

Bovenstaand is beschreven dat diverse wetten en regels invloed kunnen hebben op het proces. Naast wetten en regels zijn er ook veranderingen binnen de markt waar rekening mee gehouden moet worden aangezien die invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Tevens is het zo dat planning van de leefomgeving geen lineair proces, en dit geldt dus ook voor het proces van herontwikkeling. Hierdoor is niet één koers vast te stellen om tot de gewenste resultaten te komen. Het is daarom belangrijk om voorbereid te zijn op onzekerheden en veranderingen tijdens het proces en daarmee om te kunnen gaan, zo stellen de Roo & Voogd [2004]. Tevens is het creëren van ruimte om nieuwe mogelijkheden te ontdekken, met andere woorden ‘flexibiliteit’ binnen het planningsproces erg belangrijk. De Roo en Voogd [2004] beschrijven flexibiliteit als “*een vermogen van beleid, werkwijze of organisatie om tussentijds gemakkelijk aanpassingen te doen aan gewijzigde omstandigheden*” [de Roo & Voogd, 2004, p. 131]. Een grote mate van flexibiliteit kan echter ook nadelen met zich mee brengen, aangezien afspraken en een duidelijke planning ook van grote waarde zijn. Hierdoor

moet er zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van flexibiliteit. Flexibiliteit kan op drie manieren toegepast worden binnen het proces, namelijk door het opstellen van een flexibel beleid, een flexibele organisatie en een flexibele werkwijze. Bij het onderzoek wordt nagegaan of er aandacht is voor flexibiliteit en op welke manier het binnen het proces wordt toegepast. Flexibiliteit en aanpasbaarheid zijn belangrijke factoren bij bouwwerkzaamheden, aangezien gebouwen voor een langere periode gebouwd worden en wensen, eisen en het gebruik ervan door de jaren heen kunnen veranderen [de Bruijn, 2008]. Bij het herontwikkelen van bestaande gebouwen/gebieden gaat het niet om het herstellen, maar juist om het zo aan te passen dat het in de huidige samenleving weer voldoet, waardoor het weer kan functioneren.

Voor de gebruikers [voornamelijk bij creatieve bedrijven] is het belangrijk dat zij zelf een stempel kunnen drukken op de plek waar zij zich vestigen, om het eigen te maken. Hierdoor hoeven architecten in feite alleen de voorwaarden te scheppen bij het ontwerp, zonder detaillering. Saris [2008] beschrijft de volgende punten om rekening mee te houden tijdens de herontwikkeling:

- *Beboud de onafheid, hierdoor krijgen de nieuwe gebruikers zelf de kans om hun stempel op de locatie te drukken*
- *Zorg voor flexibiliteit in het gebruik*
- *Bevorder de verzameling van kleine en grote creatieve ondernemers door agglomeratievoordelen te bevorderen zoals synergie in de voorzieningen*
- *Bouw de reputatie van de plek op uit de ingrediënten die aanwezig zijn, de gebouwen, de ligging, de stad, de software die zich ontwikkelt, de eerste gebruikers, de publiekstrekkers en het totaalconcept* [Saris, 2008, p. 157].

Fasering binnen het proces

Wetten en regelgeving voor bijvoorbeeld bouw, sloop, leegstand en dergelijke [die vallen onder agencement] kunnen ook bijdragen aan een

gefaseerde aanpak. De herontwikkeling kan in één keer gebeuren, maar er wordt vaak gekozen voor een geleidelijke ontwikkeling in fasen om beter om te kunnen gaan met complexiteit en dynamiek. Geleidelijke ontwikkeling draagt bij aan de aanpasbaarheid en flexibiliteit voor de invulling en inrichting van het gebied. Flexibiliteit binnen het proces kan ook nuttig zijn wanneer en er door bepaalde wetten en regels projecten geen doorgang kunnen vinden en wanneer er naar andere oplossingen gezocht moet worden. Bij geleidelijke ontwikkeling kan gekozen worden om in het beginstadium tijdelijke gebruikers (de zogenaamde pioniers) de ruimte te geven binnen het gebied met als doel de potentie van het gebied te achterhalen en daar laten verder op in te kunnen spelen. Later kunnen tijdelijke invullingen omgezet worden in definitieve. Aanpasbaarheid wat betreft gebouwen, gebieden en hun functie draagt op deze manier bij aan een duurzame ontwikkeling voor de toekomst [de Bruijn, 2008].

2.5 Kwaliteit toevoegen door middel van interventies

In paragraaf vier is de methode aan bod gekomen die door Boelens [2009] genoemd wordt om met complexe opgaven om te kunnen gaan. De vier technieken betreffen echter meer voorbereidende stappen die een rol spelen tijdens het planvormingsproces [tracing, mapping, diagram]. En agencement, waar gedurende het planvormingsproces, maar ook tijdens de herontwikkeling zelf rekening mee gehouden moet worden. Deze methoden wordt in dit onderzoek gezien als strategie en als basis voor daadwerkelijke veranderingen in het gebied. Er is eerder al beschreven dat steden zich constant moeten vernieuwen en zich moeten aanpassen aan de dynamische samenleving, mede door de toenemende concurrentiestrijd. Wanneer er wordt gekozen voor herontwikkeling zullen er aanpassingen gedaan moeten worden in het gebied. Om in dit onderzoek na te kunnen gaan welke aanpassingen er gedaan worden en waarom worden in deze paragraaf elementen beschreven die van invloed kunnen zijn op de

ontwikkelingen. Deze aanpassingen, veranderingen en/of nieuwe ontwikkelingen worden in dit onderzoek *interventies* genoemd. De interventies kunnen onderverdeeld worden in fysiek en programmatisch.

- **Fysiek [hardware]:** vorm en inrichting van fysieke ruimte
- **Programmatisch [software]:** programma en bestemming van de openbare ruimte en de gebouwen

De Bruijn [2008] geeft aan dat verbindingen tussen deze hardware en software belangrijk zijn bij het uitgroeien tot een creatieve stad, wat tegenwoordig voor veel steden een belangrijke doelstelling is. Bij interventies gaat het dus om fysiek en programmatisch en de verbinding hiertussen. Met de categorie 'fysiek' wordt de ruimtelijke ordening, gebouwen, structuren, vorm en inrichting van de fysieke ruimte bedoeld, ook wel hardware genoemd. Fysieke interventies blijven van belang door onder andere slijtage en veroudering, maar ook doordat de vraag van de gebruikers verandert. Naast de fysieke ingrepen, zijn ook de programmatische ingrepen belangrijk aangezien die voor een groot gedeelte het uiteindelijke gebruik bepalen. Hierbij kan gedacht worden aan publieke voorzieningen en activiteiten, maar ook het woon- werkprogramma, de organisatie en de manier die wordt toegepast om de stad of het gebied op de kaart te zetten [de Bruijn, 2008]. De indeling naar fysiek en programmatisch wordt wel onderkend, maar wordt verder niet expliciet doorgevoerd in dit onderzoek. De reden hiervoor is dat er verondersteld wordt dat een verbinding belangrijk is tussen beide [zoals de Bruijn stelt], en dat de categorieën ook overlappen, waardoor het moeilijk is een strikte scheiding aan te houden.

Belangrijk is hierbij te noemen dat het niet alleen om de interventies zelf gaat bij het herontwikkelen van een gebied. De interventies zijn namelijk afhankelijk van het idee erachter en de gekozen strategie, waarbij ook het

sociale aspect aan de orde komt. Alleen fysieke ingrepen of een opgesteld programma is niet voldoende. De kwaliteit van de stedelijke ruimte wordt volgens Burgers [1999] namelijk niet alleen bepaald door de fysieke vormgeving, maar vooral door de mensen die aangetrokken worden en die het gebied gaan gebruiken en uiteindelijk voor veranderingen kunnen zorgen. Het kan ook zijn dat er sociale effecten bereikt willen worden zoals meer en diverse gebruikers en bewoners, bevordering van ontmoetingen tussen mensen en dergelijke. Zo komt uit onderzoek van Völker [2005] naar voren dat ingrepen in de fysieke ruimte, zoals het creëren van een fysiek aantrekkelijke leefomgeving en het realiseren van ontmoetingsplekken een van de weinige manieren is waarop de overheid mensen in een gebied nader tot elkaar kan brengen, wat de sociale orde ten goede komt [Völker, 2005]. Hieruit blijkt dat de fysieke leefomgeving en sociale aspecten invloed op elkaar hebben en niet los van elkaar gezien kunnen worden.

Interventies in een gebied worden niet zomaar uitgevoerd. Zoals eerder is beschreven hangen de interventies af van het uiteindelijke doel van de ontwikkeling. Over het algemeen kan er gesteld worden dat bij herontwikkeling van oude industrie- en havengebieden er aanpassingen nodig zijn die bijdragen aan een nieuwe functie en die de kwaliteit van het gebied vergroten. Wat er wordt verstaan onder kwaliteit en hoe de kwaliteit van een gebied verbeterd kan worden is afhankelijk van het gebied en de visie, waarbij belanghebbende ook eigen opvattingen kunnen hebben. Onderstaand citaat benadrukt dat ruimtelijke kwaliteit geen eenduidig begrip is. *“Ruimtelijke kwaliteit is context gebonden en dynamisch van karakter. Plaats, tijd, schaalniveau, sociale omstandigheden en culturele invulsboek bepalen hoe ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat”* [Hooimeijer e.a., 2001, p. 15].

Trip [2007] betreft ‘quality of place’ van Florida [2002 & 2005] in zijn onderzoek. Trip [2007] heeft onderzocht wat de rol is van ‘quality of place’

binnen huidige grootschalige stedelijke herontwikkelingen, waardoor het ook interessant is om het begrip in dit onderzoek op te nemen. Trip [2007] omschrijft in zijn onderzoek ‘quality of place’ als een aantrekkelijke, gevarieerde en tolerante leefomgeving. Trip [2007] constateert dat de rol van ‘quality of place’ als centraal begrip beperkt is. Er zijn echter wel maatregelen, gericht op het verbeteren van de stedelijke kwaliteit, die betrekking hebben op onderdelen van ‘quality of place’. Hierbij kan gedacht worden aan:

- *Grote mate van functiemenging*
- *Ruimtelijke en functionele inpassing van het project in het omliggende gebied*
- *Kwaliteit verbogen van de openbare ruimte* [Trip, 2007, p. 83]

Tabel 2.1 is door Trip [2007] samengesteld aan de hand van theorieën van Florida [2002, 2005], Kloosterman [2001], Glaeser e.a. [2001] en Gertler [2004]. In de tabel worden de kwaliteiten genoemd, gerelateerd aan ‘quality of place’ met de indicatoren [in dit onderzoek interventies genoemd] om de kwaliteiten te meten en te bereiken. De tabel van Trip [2007] en de term ‘quality of place’ met de daarbij behorende kwaliteiten en indicatoren die hij belangrijk acht bij grootschalige stedelijke herontwikkeling, worden in deze thesis gebruikt om de interventies in te delen. Belangrijk is op te merken dat het begrip ‘quality of place’ volgens Florida gericht is op het aantrekkelijk maken van een stad als woonomgeving voor de creatieve klasse en hij legt vooral de nadruk op de kwaliteiten ‘tolerantie, talent en technologie’ [Trip, 2007]. Binnen dit onderzoek ligt echter de focus niet specifiek op het aantrekken van de creatieve klasse. Aangezien dit onderzoek betrekking heeft op verouderde gebieden die een nieuwe bestemming [niet specifiek als woonomgeving voor de creatieve klasse] krijgen en de nadruk ligt op de eerste uitvoeringsfase, zijn niet alle kwaliteiten die in de tabel genoemd worden van invloed op de interventies, aangezien die kwaliteiten niet van toepassing zijn of pas later in het proces

De 'verboden stad' heropend...

aan bod komen. Sommige kwaliteiten worden samengevoegd aangezien ze binnen dit onderzoek met elkaar samenhangen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om bij het herontwikkelen van een gebied aanpassingen te doen aan de fysieke ruimte en de kwaliteit te verbeteren. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat onderstaande interventies een idee geven van welke mogelijkheden er zijn en geen vaststaande gegevens zijn. Er kan gesteld worden dat niet alle genoemde thema's bij elk gebied belangrijk zijn en dat daarom niet altijd alle interventies worden toegepast. Tevens kan het zo zijn dat er andere interventies worden toegepast dan hier worden genoemd.

Tabel 2.1: Hoofdelementen van 'quality of place' en de indicatoren op basis van theorie van Florida [2002 & 2005] en gerelateerde literatuur

Kwaliteit	Indicator
Diversiteit	Functionele diversiteit, karakteristieke buurten, voldoende dichtheid
Specifieke voorzieningen	Particuliere sportfaciliteiten, recreatie mogelijkheden, restaurants, (semi-) openbare ruimten voor informele ontmoetingen
Levendigheid; cultuur	Culturele en muzikale evenementen
Technologie; innovatie	Percentage high tech productie, octrooien
Talent;	Percentage hoger of wetenschappelijk opgeleide mensen
Creativiteit; bohemia	Percentage artistieke, creatieve mensen
Esthetiek	Architectuur, parken, erfgoed
Milieu; duurzaamheid	Natuurlijk milieu, milieukwaliteit, hergebruik oude industriële terreinen
Tolerantie; openheid	Percentage in het buitenland geboren mensen, homo paren
Veiligheid	Criminele figuren

Bron: Trip, 2007, p. 31

Diversiteit

Een toename en een verscheidenheid aan functies is belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit, anders kan er een saaie en levenloze uitstraling ontstaan. Zowel een diverse mix van functies als een mengeling van mensen zijn belangrijke aspecten bij de kwaliteit van een plek [Trip, 2007]. Een multifunctioneel en overlappend, ruimtegebruik draagt ook bij aan een hoge mate van 'stedelijkheid' voor een gebied. Wat vaak een essentiële doelstelling is bij veel herstructureringsprojecten [Aalst & Ennen, 2002]. Een programma moet gevarieerd zijn en veel verschillende soorten mensen

aantrekken, om zo de stad levendiger te maken. Voor een levendig openbaar gebied zijn publieksfuncties op straatniveau belangrijk. De aantrekkingskracht van straten wordt vooral gevormd door deze functies in de plinten van gebouwen, die vele mensen aantrekken. De kern van stedelijkheid zit hem ook in het feit dat alle soorten mensen welkom zijn in de stad en dat iedereen er iets te zoeken heeft. Steden worden aantrekkelijk gevonden wanneer er van alles door elkaar heen gebeurt, zoals werken, wonen, uitgaan en dergelijke [Bruijn, 2008]. Bij herontwikkeling is ook veelal sprake van het realiseren van verschillende functies en mogelijkheden, zoals wonen, werken, ontspanning, recreatie, toegankelijkheid waar openbaarheid centraal staat. Deze ontwikkelingen dragen tevens bij aan de stedelijkheid van het gebied [Holtslag, 1999].

Specifieke voorzieningen

Na het belang van diverse functies beschreven te hebben, wordt hier genoemd welke functies en voorzieningen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Amusementsvoorzieningen zoals horeca en dergelijke zijn functioneel gezien van belang, maar dienen tegenwoordig ook als ontmoetingsplaats [Burgers, 1999]. Horeca is een voorbeeld van een belangrijke economische en sociaal-culturele voorziening en kan bijdragen aan de levendigheid en aantrekkingskracht van een gebied doordat er ontmoetingen plaats kunnen vinden. Tevens is horeca een platform voor verschillende culturele activiteiten en ontspanning waar men inspiratie en nieuwe ideeën kan opdoen [Kemker & Koopman, 2005]. Volgens onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau blijkt dat mensen behoefte hebben aan ontmoetingen met anderen. Deze ontmoetingen kunnen zowel gepland als ongepland plaatsvinden. Door de toegenomen welvaart is er ook een toename zichtbaar in het aantal traditionele ontmoetingsplekken zoals horecavoorzieningen, cafés, restaurants, sporthallen en winkels. Deze plekken zijn nog steeds van groot belang voor contact tussen mensen, maar daarnaast zijn er door technologische

ontwikkelingen ook nieuwe vormen van communicatie, interactie en informatie ontstaan. De mogelijkheid tot ontmoeten draagt bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid in een buurt en kan daarom als belangrijk worden beschouwd [RPB, 2004].

Door de verdwijning van de oorspronkelijke functies ontstaat er vaak een ander beeld bij het gebied, wat kan leiden tot een imagoverandering. Aanpassingen binnen de openbare ruimte van een gebied en in het voorzieningenaanbod kunnen bijdrage aan een positieve verandering van het imago [Kullberg, 2006].

De openbare ruimte wordt door Trip [2007] ook als indicator genoemd bij specifieke voorzieningen. Fysieke interventies, zoals vorm en inrichting kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de publieke ruimte. Bij de openbare ruimte gaat het vooral om de ruimtelijk- fysieke kenmerken van het stedelijke openbare leven [van der Wouden, 1999]. De openbare ruimte kan in verschillende verschijningsvormen voorkomen en met verschillende functies. Voorbeelden van interventies binnen de openbare ruimte kunnen zijn: het aanleggen van een plein, park, waterwegen, speeltuin of bankjes die zorgen voor gebruiksmogelijkheden en het zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Door deze interventies wordt een nieuw publiek aangetrokken, maar het kan ook zorgen voor een verbetering van het imago en de status van een wijk/buurt [Kullberg, 2006]. Een prettige en goede openbare ruimte draagt bij aan ontmoetingen, interactie en toevallige contacten tussen mensen, waardoor weer nieuwe ideeën en innovaties kunnen ontstaan en een stad zich verder kan ontwikkelen [Hospers, 2008]. Saris [2004] geeft in een interview aan dat door de toegenomen mobiliteit, de behoefte om elkaar te spreken ook toeneemt. Het creëren van een interactieklimaat waar men elkaar kan ontmoeten kan hierdoor ingezet worden bij de concurrentiestrijd tussen steden. Het belang van een goede openbare ruimte blijkt uit het volgende citaat:

“De kwaliteit van de openbare ruimte bepaalt voor een groot deel hoe bewoners, bezoekers en ondernemers de stad ervaren en gebruiken. Wil Amsterdam het imago van een aantrekkelijke en dynamische woon- en werkstad behouden, dan is duurzaam en hoogwaardige ingerichte openbare ruimte met een optimale gebruikswaarde van het grootste belang”

Bron: van der Plas 2001, p. 11 [in: Aalst & Ennen, 2002, p. 13]

De openbare ruimte staat in direct verband met de stedelijkheid. Bij stedelijkheid gaat het meer om de sociaal-culturele kenmerken en het gebruik van de openbare ruimte. Het herinrichten van de openbare ruimte kan ook worden ingezet om de stedelijkheid van een gebied te vergroten. Bij veel herstructureringsprojecten is het herinrichten van de openbare ruimte vaak een cruciale doelstelling. [Aalst & Ennen, 2002]. De openbare ruimte, ook wel ‘de huiskamer van de stad’ genoemd speelt een belangrijke rol bij het benadrukken van de eigenheid en het onderscheidende vermogen van de stad, aangezien de openbare ruimte als drager van de identiteit gezien kan worden [VROM-raad, 1999]. Volgens het Ruimtelijk Planbureau wordt de belevingswaarde steeds belangrijker bij de vormgeving van een stad of gebied, daarbij kan gedacht worden aan thema’s en het toevoegen van teksten bij gebieden en tevens neemt het belang van de verblijfsfunctie toe [RPB, 2004].

Trip [2007] beschrijft in zijn proefschrift verschillende factoren die de kwaliteit van de openbare ruimte beïnvloeden.

1. Als eerste noemt hij de *aanwezigheid van mensen* die de ruimte bezoeken, aangezien er geen publieke ruimte kan bestaan zonder publiek.
2. *Schaal* is belangrijk, aangezien te grote ruimten vaak als onprettig worden ervaren. De meeste mensen voelen zich prettig in een soort omsloten ‘veilige’ ruimte.

3. Als derde benoemd hij de *esthetiek*, de stijl en architectuur, hoewel de relatie tussen de vormgeving en het functioneren vaak een punt van discussie is.
4. *Sociale veiligheid* is de vierde factor en essentieel bij het goed functioneren van de openbare ruimte [Trip, 2007, p. 77].

Verder worden mogelijkheden om te zitten als belangrijke factor genoemd, maar ook andere elementen zoals bomen, water en voorzieningen zoals horeca. Tevens wordt straatkunst en muziek genoemd als elementen die de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte vergroten [Trip, 2007].

Levendigheid

Naast het feit dat steden op economisch gebied als toplocatie willen fungeren, is er steeds meer een tendens zichtbaar dat steden zich voordoen als festivalstad. Boogaarts [1992] spreekt in dit geval van ‘festivalisering’ van steden [Boogaarts, 1992 in: Burgers, 1999]. Het organiseren van festivals als stad is een belangrijk onderdeel van de stadpromotie en/of city marketing. Er wordt gesteld dat naast een direct effect op de lokale economie door het aantrekken van bezoekers er ook op de lange termijn een effect zichtbaar is op het vestigingsklimaat door het imago als festivalstad. Naast festivals zijn er ook tal van andere manifestaties die als cultureel middel dienen om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren. Denk hierbij aan musea, kermissen, uitmarkten, beurzen, braderieën, culinaire manifestaties, vrijmarkten en andere culturele voorzieningen [Burgers, 1999].

Een gevarieerd programma met diverse voorzieningen zoals winkels en horeca, en het liefst op straatniveau, draagt bij aan het aantrekken van verschillende [nieuwe] gebruikers en bezoekers. Mensen komen elkaar tegen en er kunnen ontmoetingen ontstaan, wat voor levendigheid zorgt. Het aanpakken van de openbare ruimte en het realiseren van

verblijfsfuncties zoals pleinen, parken en speeltuinen draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte met nieuwe gebruiksmogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden wat de levendigheid ook zal vergroten. Door het mengen van woon, werkfuncties zal het zowel overdag als in de avonden bezocht worden, wat de levendigheid en veiligheid verbetert. Tegenwoordig worden bij ontwikkelingen/herontwikkelingen vaak functies gecombineerd, waardoor een levendig straatbeeld het resultaat kan zijn [Saris, 2008]. Door ontwikkelingen en veranderingen in het woningaanbod, voorzieningenaanbod en de bedrijvigheid worden er andere [nieuwe] bezoekers aangetrokken wat voor 'nieuw' leven zorgt. De gebruikers en consumenten die tijdens een herontwikkelingsproces op het gebied afkomen, kunnen ingedeeld worden in verschillende groepen. De *first movers* zijn bepalend voor de positionering van de herontwikkeling van het gebied, aangezien zij bepalen welke doelgroepen worden bereikt met de eerste activiteiten en evenementen. Na de *first movers* komen vaak de *early adapters* op een gebied af, die houden van experimenteren en passen bij de al bestaande levensstijl. Deze groep mensen is in staat met haar experimenten de derde groep bezoekers te trekken, namelijk het *grotere publiek* en trends in gang te zetten, waarna het gebied zich verder kan ontwikkelen [Saris, 2008].

Cultuur en creativiteit

Cultuur [in verschillende verschijningsvormen] is vaak te vinden in stedelijke gebieden. Er kan gesteld worden dat er altijd al een verbinding is geweest tussen cultuur en de stad. Tegenwoordig wordt cultuur en creativiteit steeds vaker ingezet om steden een identiteit te geven [Koekebakker, 2003]. De laatste jaren is het belang van cultuur, en de invloed hiervan op het functioneren van de samenleving, de ruimtelijke ordening en de economie toegenomen [Rutten, 2008]. Creativiteit/cultuur zal ook voor langere tijd betekenis hebben voor een stad. Dit komt doordat er binnen stadscentra van vroeger uit al cultuur in verschillende vormen aanwezig was, denk aan de kerk, ambacht, kunst en wetenschap. Tevens

doordat de creatieve economie duurzaam kan zijn [doordat er een toenemende verbinding ontstaat tussen verschillende disciplines zoals kunst, wetenschap en techniek] en de hedendaagse markteconomie die een kracht bezit waarmee het sociale leven en de vorm van steden totaal veranderd kunnen worden [Saris, 2008]. Om uit te groeien tot een succesvolle creatieve stad zijn volgens Benraad en van Dommelen [2008] twee stappen van belang, namelijk prioritering en het gunnen van een ontwikkeling. Bij prioritering gaat het erom dat er de juiste keuzes worden gemaakt over *wat* er precies wordt ontwikkeld. De ontwikkeling moet aansluiten bij de kansen van de stad, zodat de stad zich kan onderscheiden en er concurrentievoordeel mee kan bereiken. Dit sluit aan bij wat Saris [2008] zegt over het handelen van overheden bij deze processen. Er kan volgens hem beter nagedacht worden over de strategie en waar precies behoefte aan is, in plaats van zomaar te investeren in herontwikkeling. Dit omdat kansen en behoefte per gebied ook kunnen verschillen. Tevens is de vraag *waar* te ontwikkelen, op een manier dat de ontwikkeling aansluit bij de plek en er de juiste voedingsbodem wordt gekozen. De tweede stap betreft het gunnen van een ontwikkeling, waarbij de gekozen plek de juiste is voor de ontwikkeling en niet ergens anders gekopieerd zal worden. Zoals eerder is beschreven gaan herontwikkeling en creatieve industrie vaak hand in hand. Dit is ook te zien bij 'broedplaatsen', die de laatste jaren sterk in opkomst zijn. Broedplaatsen zijn betaalbare werkruimten waar verschillende professionele kunstenaars en andere kleine creatieve en culturele bedrijven zich clusteren. In 2008 is er door de gemeente Amsterdam het Programma Broedplaatsen opgezet om deze betaalbare werkruimten te creëren en te behouden in de stad [BBp].

Landry [2008] beschrijft de rol van cultuur bij stadsvernieuingsprocessen als middel om de energie van de creatieve industrie te gebruiken voor andere sectoren van de plaatselijke economie. Hij stelt dat diversiteit van levensstijlen, creativiteit en culturele identiteit noodzakelijke

De ‘verboden stad’ heropend...

randvoorwaarden zijn voor het teweeg brengen van vernieuwingen op het gebied van de gemeenschap, de economie en het milieu. Ook plekken van vermaak en ontspanning, zoals sportarena's, theaters, schouwburgen en operahuizen worden steeds populairder. Deze voorzieningen zijn met name de laatste jaren in steden gebouwd en kunnen gezien worden als beeldbepalende bouwwerken en constructies [Burgers, 1999].

Talent, technologie en innovatie

Hierbij kan gedacht worden aan bedrijvigheid die aansluit bij de regionale economische identiteit (specialisatie), maar er moet ook ruimte zijn voor informele bedrijvigheid zoals bedrijfsverzamelgebouwen. Uit onderzoek van Koekebakker [2003] blijkt dat oude industrie- en havengebieden de potentie hebben om zich te ontwikkelen tot geschikte locaties voor financiële instellingen die de economie van een stad kunnen versterken, een voorbeeld hiervan zijn de Londense Docklands. De Docklands maakte deel uit van de Londense havens. Maar dit gebied verloor zijn functie door verplaatsing van activiteiten naar verder buiten de stad en raakte in verval. In de jaren '80 zijn er nieuwe plannen ontstaan voor het gebied. Het gebied is succesvol herontwikkeld tot woon- en werkgebied [LDDC]. Het realiseren van werkplekken/kantoren blijft noodzakelijk, dit ondanks de mogelijkheden om op andere plekken te werken door de toegenomen mobiliteit en de technologische revolutie. Toch blijkt dat het thuiswerken, het werken op kantoor niet volledig heeft/zal vervangen. Dit komt doordat direct contact tussen mensen erg belangrijk is binnen de huidige kenniseconomie [Atzema & Lambooy, 2002]. Kloosterman geeft zelfs aan dat “*Ontmoeten de belangrijkste pijler van de zakelijke dienstverlening geworden is*” [Kloosterman, 2002, p. 3].

Oude industriële gebouwen en gebieden zijn vaak een passende locatie voor cultuur en media gerelateerde bedrijvigheid en instellingen, die de dynamiek van de stad kunnen vergroten [Koekebakker, 2003]. Veel steden

richten zich op de creatieve economie, en niet zonder reden. Rutten schrijft: “*Cultuur, en het verlengde daarvan de creatieve industrie, is een sleutelement in stedelijke herontwikkeling*” [Rutten, 2005, p. 70].

Esthetiek en duurzaamheid

Bij het herontwikkelen van oude industrie- en/of haventerreinen wordt er tegenwoordig vaak gekozen om bestaande bebouwing te gebruiken en een nieuwe functie te geven. Gebruik en behoud van erfgoed zorgt ervoor dat de historie nog voelbaar en aanwezig blijft en draagt bij aan de esthetiek van een gebied. Tevens sluit de ontwikkeling dan aan op het DNA [zie 2.4.1] van een gebied. Dit is ook gebeurd in Manchester [voormalig textielstad], namelijk het Northen Quarter waar popcultuur een belangrijke plek heeft ingenomen en Castlefield waar het eerste stedelijk erfgoedpark ter wereld is geopend vanwege de vele overgebleven gebouwen en elementen. De fabrieken en gebouwen kunnen gezien worden als iconen, boegbeelden en zijn van grote historische waarde, die een belangrijke rol hebben gespeeld bij het succes van de herontwikkeling van Manchester. Naast Manchester is er in meerdere steden sprake herwaardering van de waarde van industriële gebouwen [Grimm/Milestone, 2008]. Voorbeelden van deze herwaardering in Nederland zijn projecten zoals de Westergasfabriek in Amsterdam, De Van Nelle Ontwerpfabriek in Rotterdam en de Caballero Fabriek in Den Haag. De fysieke omgeving blijkt belangrijk voor mensen, echter gaat het niet alleen om de zichtbare en fysieke elementen in de ruimte, maar er komt steeds meer aandacht voor de verhalen, herinneringen en gebruiksfuncties van vroeger [RPB, 2004]. Hieruit blijkt dat het gebruik van oude, historische gebouwen inspeelt op de hedendaagse behoefte.

2.6 Conclusies

In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies uit dit theoretisch kader puntsgewijs weergegeven. Deze conclusies zijn belangrijk voor het vervolg van het onderzoek en dienen als basis voor het empirisch deel.

1. Verouderde functies en gebieden zijn niet meer nodig

Geconcludeerd kan worden dat veranderingen binnen de samenleving en de economie, met name de overgang van de industriële productie naar de kennis- en diensteneconomie, een belangrijke rol spelen bij het gebruik en de omgang met de ruimte in Nederland. Door veranderingen binnen productieprocessen, een andere arbeidsverdeling en een veranderende vraag hebben vele gebouwen, fabrieken en ook hele gebieden hun functie verloren en zijn ze in de huidige staat en functie niet meer nodig. Wanneer deze gebieden hun functie verliezen is er veelal sprake van verpaupering en verloedering in het gebied.

2. Er ontstaat behoefte aan iets nieuws

Er blijkt echter wel behoefte te zijn om de verouderde en niet meer functionerende gebieden een nieuwe bestemming te geven. Door de jaren heen is er meer aandacht gekomen voor deze oude gebouwen die een belangrijke rol hebben gespeeld in de historie van de Nederlandse industrie, handel, defensie en/of scheepvaart. Gemeenten zien in dat er iets met deze gebieden moet gebeuren aangezien ze bij leegstand snel verpauperen wat een negatief effect kan hebben op het gebied of zelfs een deel van de stad. Tevens wordt men steeds meer bewust van het feit dat oude industriële gebouwen, ook wel industrieel erfgoed genoemd een bepaalde aantrekkingskracht hebben. Deze aantrekkingskracht is vooral zichtbaar bij de creatieve industrie, waar veel steden tegenwoordig op inzetten en die ook vaak een rol speelt bij herontwikkeling van gebieden. Het gaat om gebieden met een gunstige centrale ligging binnen de stad met in de nabijheid vaak een spoorlijn of een verbinding over de weg of via het

water, waardoor het voor steden aantrekkelijk is om die ruimte goed te benutten. Om bovenstaande redenen worden er nieuwe plannen gemaakt voor deze gebieden.

3. Strategie bij complexe en langdurige processen

Elke stad, regio en ook elk gebied is anders met eigen kenmerken en historie. Wel blijkt uit de theorie dat er sprake is van een gemeenschappelijke doelstellingen bij de herontwikkelings gebieden, namelijk de volgende twee:

1. *Een andere bestemming geven aan het gebied, rekening houdend met de verschuiving naar de kennis- en diensteneconomie*
2. *Inzetten van creatieve industrie en innovatie bij de herontwikkeling*

Er wordt verondersteld dat de algemene doelstellingen redelijk gelijk zijn bij de onderzoeksgebieden, aangezien de gebieden overeenkomstige ontwikkelingen hebben doorgemaakt. Daarentegen is er door de kenmerkende eigenschappen en dergelijke waarschijnlijk geen eenduidige strategie te noemen om deze gebieden succesvol aan te pakken. In paragraaf 2.4 wordt de strategie van Deleuze & Guattari [1987] die Boelens [2009] in zijn boek 'The urban connection' noemt, beschreven als een manier om met deze complexe processen om te kunnen gaan. Zij noemen het een navigatie techniek met vier stappen. De eerste stap is *tracing*, waarbij gezocht wordt naar kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten waar later op ingezet kan worden. De tweede stap betreft *mapping*, waarbij het gaat om het vormgeven van die kwaliteiten in kaarten, foto's en ander beeldmateriaal om de mogelijkheden in kaart te brengen. Daarna volgt *diagram* waar de verschillende betrokken partijen in beeld worden gebracht aan de hand van een diagram. Ten slotte is *agencement* de laatste stap, die staat voor wetten en regels die invloed hebben op het proces. Ook wordt binnen deze stap aandacht besteed aan de aanpasbaarheid, flexibiliteit en

De 'verboden stad' heropend...

fasering omdat deze kenmerken ook belangrijk zijn om in te spelen op invloeden van buitenaf, zoals wetten, regels, maar ook veranderende marktomstandigheden.

4. Bereiken en toevoegen van ruimtelijke kwaliteit

Er wordt verondersteld dat de kwaliteit van de ruimte, wat door Florida [o.a. 2002 & 2005] als 'quality of place' is geïntroduceerd, belangrijk is bij herontwikkeling. Trip [2007] heeft dit begrip verder onderzocht en op basis van zijn onderzoek is een indeling gemaakt naar welke interventies er ingezet kunnen worden tijdens een herontwikkelingsproces [in zijn geval een stationslocatie] om de kwaliteit van een gebied te verhogen. Trip noemt onder andere de volgende kwaliteiten waarop ingespeeld moet worden bij het bereiken van 'quality of place'

- Diversiteit
- Specifieke voorzieningen en openbare ruimte
- Levendigheid
- Cultuur en creativiteit
- Talent, technologie en innovatie
- Esthetiek en duurzaamheid

Uit de theorie blijkt dat het gaat om een combinatie van interventies en functies bij de ontwikkeling van deze gebieden, zodat er een dynamische wisselwerking ontstaat wat leidt tot kwaliteitsverbetering van een plek/gebied. Het is belangrijk om niet alleen ingrepen in de fysieke ruimte te doen, maar ook om aandacht te besteden aan het programma, de organisatie van het gehele proces en de uiteindelijke bestemming, aangezien die uiteindelijk invloed hebben op het daadwerkelijke gebruik.

3 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN ONTWERP



Foto: flickr.nl

3 ONDERZOEKSSTRATEGIE EN ONTWERP

3.1 Inleiding

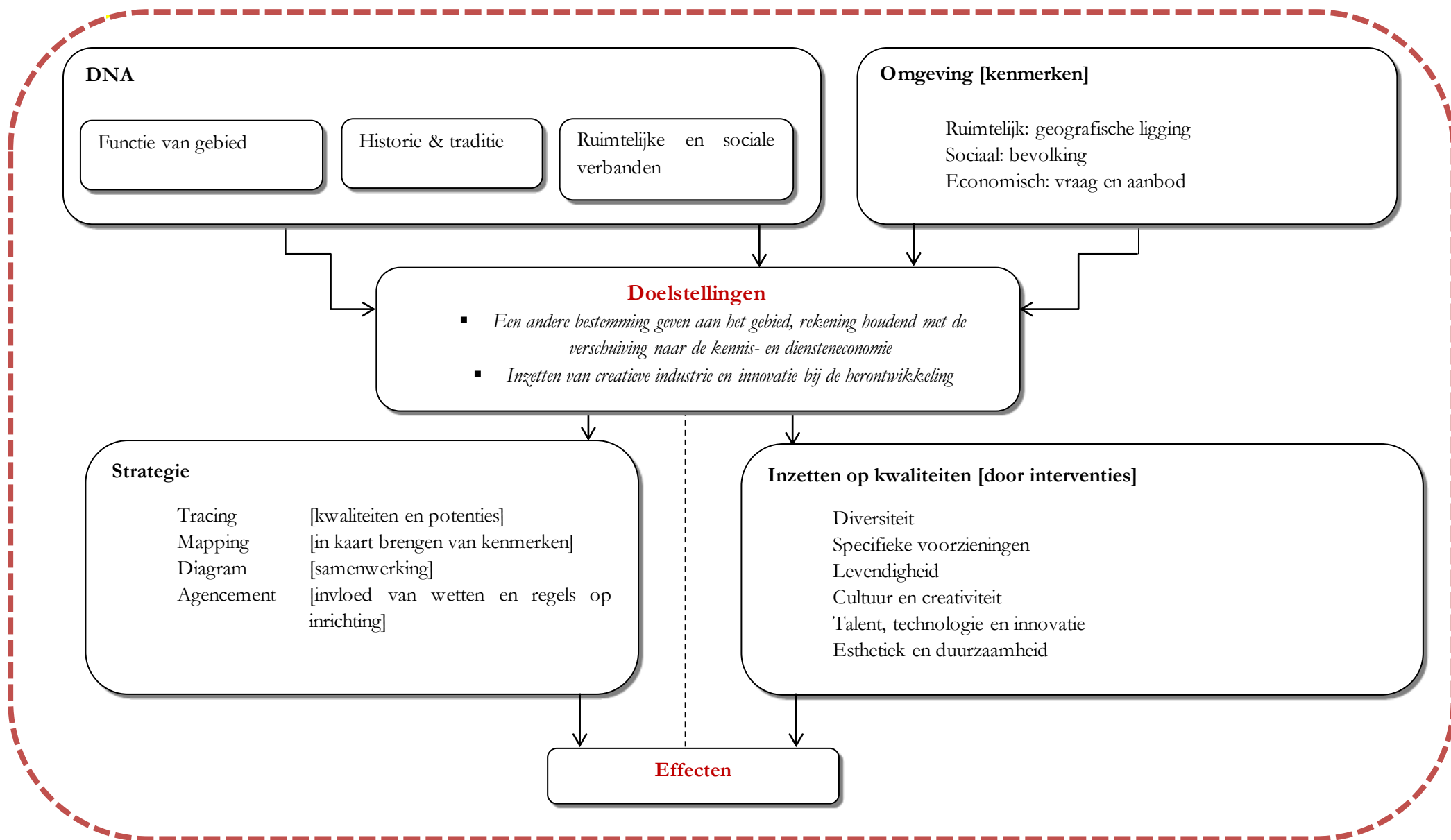
In dit hoofdstuk wordt beschreven welke methoden er toegepast worden tijdens dit empirisch onderzoek en belangrijker, waarom er voor deze methoden gekozen is. Paragraaf 3.2 laat het conceptueel model zien, waarop het onderzoek gebaseerd is. Dit conceptueel model is opgesteld aan de hand van de theorie in hoofdstuk twee. In paragraaf 3.3 komt de onderzoeksopzet aan bod, waarin beschreven wordt dat er voor kwalitatief onderzoek gekozen is aan de hand van een casestudy opzet en de beredenering achter deze keuze. Paragraaf 3.4 gaat in op de cases die in dit onderzoek centraal staan en er wordt verantwoord waarom deze gebieden opgenomen zijn in dit onderzoek. Vervolgens wordt in 3.5 de onderzoeksmethoden verder toegelicht waarin aandacht is voor de manier van dataverzameling, namelijk deskresearch en semi- gestructureerde diepte-interviews. Tevens wordt hier beargumenteerd hoe de vragenlijst is opgesteld. Ten slotte wordt in 3.6 de analysestrategie beschreven om te laten zien hoe de informatie uit de interviews precies verwerkt is.

3.2 Conceptueel model

In figuur 3.1 is het conceptueel model te zien dat opgesteld is aan de hand van de theorie beschreven in hoofdstuk twee. Dit model dient als leidraad voor dit onderzoek. Aan de hand van dit model kan nagegaan worden of de theorie ook opgaat voor de casestudy gebieden. Als eerste worden er twee elementen genoemd [DNA en omgeving] waarvan verondersteld wordt dat ze beide invloed hebben op de doelstellingen. Wanneer de doelstellingen geformuleerd zijn wordt er ingezet op een bepaalde strategie en worden daarbij verschillende kwaliteiten versterkt aan de hand van interventies.

Vervolgens leiden deze interventies tot effecten in het gebied. De stippellijn tussen de doelstellingen en de effecten benadrukt de afhankelijkheid. De doelstellingen zijn [deels] bepalend voor de effecten en de effecten zijn afhankelijk van de opgestelde doelstellingen. Ook is het belangrijk om hierbij na te gaan of beide overeen komen, want op die manier kan geconcludeerd worden of de doelstellingen zijn bereikt, waardoor er van een succesvolle ontwikkeling gesproken kan worden.

Figuur 3.1: Conceptueel model



3.3 Onderzoeksopzet

De onderzoeksvraag die binnen dit onderzoek centraal staat is:

Welke interventies worden er ingezet door betrokken partijen tijdens de eerste fase van het uitvoeringsproces bij de herontwikkeling van verouderde stedelijke industrie- en haventerreinen en wat zijn de effecten hiervan op de vooraf opgestelde doelstellingen?

Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwalitatief onderzoek om bovenstaande onderzoeksvraag en de deelvragen te kunnen beantwoorden. Er is gekozen voor kwalitatief onderzoek om inzicht te krijgen in de eerste fase van de herontwikkelingsopgaven. De informatie draagt bij aan het begrijpen, doorgronden en uitpluizen van het hele proces en de strategie. De onderzoeksvraag leent zich feitelijk minder voor kwantitatief onderzoek op basis van bestaand materiaal, aangezien de benodigde informatie niet zomaar voorhanden is in data bestanden, maar te vinden is bij de betrokken partijen binnen de ontwikkelingen. Er zijn echter wel documenten over de ontwikkelingen, maar die zijn niet volledig genoeg om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Ook zou het gebruik maken van enquêtes waarschijnlijk niet tot de gewenste inzichten komen, aangezien het om de strategie gaat binnen het proces en de beredenering erachter, wat lastig te onderzoeken is via een vragenlijst.

Bij kwalitatief onderzoek zijn meerdere onderzoeksopzetten mogelijk, namelijk een casestudy, een survey en een veldexperiment [Baarda, 2005, p. 110]. Dit onderzoek gaat uit van een casestudy onderzoeksopzet, waarbij de herontwikkeling van drie verouderde industrie- en haventerreinen centraal staat. De casestudy dient om na te kunnen gaan wat er tot nu toe in welk gebied is gedaan tijdens de herontwikkeling en waarom, met als doel van elkaar te kunnen leren en eventueel in de toekomst gebruik te kunnen maken van ervaring en kennis die is opgedaan tijdens de processen.

Hieronder wordt de definitie gegeven van de belangrijke begrippen uit de onderzoeksvraag die aangehouden wordt in dit onderzoek.

Interventies

Met de term interventies wordt in dit onderzoek de ingrepen [in tabel 2.1 indicatoren genoemd] bedoeld die ingezet worden door de betrokken partijen tijdens de herontwikkeling. Er is echter bewust gekozen voor de term 'interventies' aangezien er verondersteld wordt dat bij de term 'ingrepen' bij de lezer misschien het idee kan ontstaan dat het alleen fysieke ingrepen betreft, terwijl het zowel om fysieke als programmatische ingrepen gaat.

Eerste fase van het uitvoeringsproces

In dit onderzoek wordt met de eerste fase van de uitvoering die periode bedoeld dat er daadwerkelijk iets in het gebied gebeurt, zowel fysiek als programmatisch. Deze periode duurt rond de drie à vier jaar, waarbij uitgegaan wordt dat deze eerste uitvoeringsfase start bij de eerste bouw/sloopwerkzaamheden en loopt tot en met de huidige situatie. Als er naar de indeling van Bruil gekeken wordt [zie paragraaf 2.3] betreft dit onderzoek de stappen *locatieontwikkeling* en *opstal/vastgoedontwikkeling*. De keuze voor een specifieke fase draagt bij aan de vergelijkbaarheid. Tevens is er gekozen voor deze fase aangezien er verondersteld wordt dat de eerste interventies een zichtbare verandering teweeg kunnen brengen in het gebied en daardoor een grote rol spelen bij de rest van de ontwikkelingen. Ook is deze keuze gemaakt aangezien het hele ontwikkelproces vaak wel tien tot twintig jaar in beslag neemt en daardoor moeilijk in zijn geheel te analyseren is.

3.4 Verantwoording voor de cases

In dit onderzoek staat de herontwikkeling van oude industrie- en havengebieden centraal. Het doel is te achterhalen welke interventies er tijdens de eerste uitvoeringsfase van de herontwikkeling worden ingezet en welke strategie hierachter schuil gaat. Het gaat om het herontwikkelen van [deels] verlaten gebieden die vroeger uitstuitend voor werknemers van de gevestigde bedrijven toegankelijk waren met voornamelijk bedrijvigheid, naar gebieden met gebruiksmogelijkheden voor een breder publiek. Op basis van bestaande literatuur worden drie verschillende verouderde gebieden in Nederland geanalyseerd. Het betreft grote binnenstedelijke gebieden die hun functie, of een deel van de functie verloren hebben en momenteel midden in een herontwikkelingsproces zitten. Er is gekozen voor de volgende drie gebieden:

- Hart van Zuid in Hengelo
[oud metaalindustriegebied met vestigingen van o.a. Stork en Dijkers]



- RDM in Rotterdam
[oud havengebied van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij]



- Strijp-S in Eindhoven
[voormalig fabrieksterrein van Philips]



Er is bewust gekozen voor gebieden met een ligging verspreid door Nederland, met elk een andere omgeving en een andere historische achtergrond. Hierdoor wordt geprobeerd een zo divers mogelijk beeld te creëren. De spreiding door Nederland is van belang binnen het onderzoek aangezien verondersteld wordt dat de ligging, de historie en de economische en sociale ontwikkelingen [zie figuur 3.1] binnen een stad of gebied invloed kunnen hebben op het herontwikkelingsproces en op de te voeren strategie. De gebieden hebben ook overeenkomsten, ze hebben namelijk gemeen dat ze vroeger maar voor een beperkte groep toegankelijk waren, doordat er bepaalde bedrijven en/of functies gevestigd waren die ervoor zorgde dat er geen onbevoegden het gebied konden betreden. Veelal waren de gebieden omringd door hekken of muren, was er een portier aanwezig en was een pasje nodig om het gebied te betreden. In alle gebieden is een herontwikkeling gaande waarbij de gebieden weer opengesteld worden voor nieuwe gebruikers en functies. In alle drie de gebieden zijn sinds drie à vier jaar daadwerkelijk ontwikkelingen aan de gang, waardoor een vergelijking goed te maken is. Het zijn gebieden die in of aan de rand van de stad liggen, maar in feite tot op heden geen deel van de stad uitmaakten door de geringe mate van toegankelijkheid.

Bij de cases wordt allereerst een historisch perspectief geschetst, aangezien de historie een grote rol speelt bij de oorzaak van de herontwikkeling en vaak ook bepalend is voor de uiteindelijke visie die wordt opgesteld. Vervolgens worden in verschillende paragrafen de volgende onderwerpen behandeld, zoals de opgestelde visie en doelstellingen, strategie, interventies, effecten en succes en faalfactoren. Deze onderwerpen zijn afgestemd op de vooraf opgestelde deelvragen en komen overeen met die uit het conceptueel model en de vragenlijst. Aan het einde van iedere case zal een schema opgesteld worden waarin duidelijk te zien is hoe het gebied was voor de ontwikkelingen, wat er gedaan is en welke strategie er gevolgd is om uiteindelijk te zien tot welke effecten dat heeft geleid. Deze

De 'verboden stad' heropend...

schematische weergave helpt de lezer het veelal complexe herontwikkelingsproces in één oogopslag voor zich te zien. Eerst is er verwoord hoe het gebied getypeerd kon worden voordat er een start is gemaakt met de herontwikkeling. Aan de hand van deze typering blijkt de noodzaak om iets met het gebied te doen. De aanwezige functies en activiteiten worden in dezelfde kolom genoemd, omdat deze invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen die vervolgens zijn gestart. Daaronder is de gevolgde strategie te zien en de interventies. Onderaan de pagina zijn de effecten zichtbaar, waar in veel gevallen de interventies verantwoordelijk voor zijn. De financiën die bij een herontwikkeling komen kijken worden in dit onderzoek niet opgenomen. Er wordt wel verondersteld dat financiën een grote rol spelen en belangrijk zijn bij een herontwikkeling, echter is deze informatie niet direct noodzakelijk voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag en tevens zou het onderzoek een te brede basis krijgen, wat het gecompliceerd kan maken.

3.5 Onderzoeksmethoden

Bij deze casestudy wordt er gebruik gemaakt van twee soorten dataverzameling, wat ook kenmerkend is voor een casestudy [Baarda, 2005, p. 114]. Als eerste wordt er bestaand materiaal geanalyseerd en vervolgens wordt er per case een serie van drie semi gestructureerde diepte-interviews afgenomen.

Deskresearch

Als eerste wordt er deskresearch gedaan aan de hand van de beschikbare plandocumenten, zoals masterplannen, visies en brochures. Tevens worden relevante websites bekeken en verwante artikelen en boeken geraadpleegd. Door de deskresearch is er voorafgaand aan de interviews zoveel mogelijk beschikbare kennis opgedaan. Tijdens de deskresearch komen de volgende elementen aan bod gekomen en onderzocht:

- Betrokken partijen [geschikte respondenten voor interviews]
- Geschiedenis
- Ligging gebied
- Visie en doelstellingen
- Fasering

De informatie uit deze deskresearch draagt bij aan het opstellen van de juiste vragen voor de interviews en zorgt voor een goede voorbereiding, zodat er gelijk diep in gegaan kan worden op informatie die niet zomaar voorhanden is, zoals achterliggende gedachtes, visies en meningen die spelen bij de ontwikkelingen. De informatie die voor dit onderzoek van belang is, is opgenomen in de betreffende hoofdstukken [vier, vijf en zes].

Interviews

Er worden zoals eerder vermeld is drie betrokken actoren per case geïnterviewd. In totaal worden er dus negen interviews afgenomen. Er is gekozen voor semi- gestructureerde diepte-interviews, aangezien het complexe processen betreft, waarbij niet alle vragen vooraf vastgesteld kunnen worden. En tevens gaat het bij semi- gestructureerde interviews om het achterhalen van meningen, gevoelens, kennis en houdingen van respondenten [Baarda, 2005], die belangrijk zijn binnen dit onderzoek aangezien ze eventuele strategieën kunnen verklaren. Tevens zijn de diepte interviews belangrijk om te achterhalen wat tot nu toe de succes- en/of faalfactoren geweest zijn, om aan het einde van dit onderzoek aanbevelingen te kunnen doen. De vragen zijn vooraf opgesteld, maar aangezien het een semi- gestructureerd interview betreft zal niet altijd precies de opgestelde volgorde aangehouden worden. Er wordt echter wel zoveel mogelijk geprobeerd alle onderdelen van het interview aan bod te laten komen om de vergelijkbaarheid te waarborgen. Door de deskresearch is er al enige voorkennis opgedaan waardoor er wel een duidelijke structuur zichtbaar is binnen de interviews, die het verwerken van de informatie uiteindelijk ook vereenvoudigd.

De drie respondenten per case zijn geselecteerd op basis van de mate van betrokkenheid en invloed tijdens het gehele proces. Er is bewust gekozen voor drie actoren, ondanks het feit dat er meerdere actoren betrokken zijn binnen het proces. Het is belangrijk om verschillende actoren te spreken met verschillende rollen en belangen. Dit dient om een zo breed, divers en representatief mogelijk beeld te krijgen van de ontwikkelingen en redenen achter de ontwikkelingen. Tevens draagt de differentiatie van respondenten bij aan de betrouwbaarheid van de informatie. In dit onderzoek zijn de volgende respondenten geïnterviewd: projectleiders, medewerkers vanuit de gemeenten, projectontwikkelaars werkzaam bij ontwikkelmaatschappijen, vertegenwoordigers van stuurgroepen en/of projectbureaus. Het is hierbij noodzakelijk dat de respondent al betrokken was bij de planvorming en de eerste uitvoeringen, of in ieder geval goed op de hoogte is van alle plannen en ontwikkelingen, aangezien het onderzoek de 'eerste fase van de uitvoering' betreft. In dit onderzoek wordt niet gekeken naar de kant van de gebruiker, ondanks het feit dat de gebruiker een andere mening kan hebben. Maar het toevoegen van de gebruiker als respondent is niet noodzakelijk bij het beantwoorden van de onderzoeksvraag en tevens zou het onderzoek ook complexer worden. Doordat er verondersteld wordt dat er naast de respondenten nog andere actoren en betrokken partijen zijn met andere belangen en meningen kan de informatie uit de interviews niet gegeneraliseerd worden. Dit is iets om rekening mee te houden bij het beschrijven van de resultaten. De informatie geeft niettemin wel een eerste inzicht in hoe er gehandeld wordt bij de herontwikkeling, wat de eerste effecten zijn en de ideeën achter de strategieën en ontwikkelingen. De informatie uit de interviews wordt geanonimiseerd aan de hand van de letter van het gebied [Hart van Zuid= H, RDM-terrein=R, Strijp-S=S] gevolgd door nummer 1,2 en 3. De nummers staan voor de drie respondenten per case. In bijlage II kunt u een lijst vinden met de geïnterviewde personen [respondenten] en hun functie.

Vragenlijst

De vragenlijst is opgesteld aan de hand van de beschreven literatuur. De interviewvragen zijn ingedeeld in zes onderwerpen. De totale vragenlijst voor de interviews kunt u vinden in bijlage I. Onderstaand wordt de beredenering achter de vragen beschreven.

1. Algemeen/historisch perspectief [vragen 1,2]

Als eerste is het van belang na te gaan wat de voormalige functie was van het gebied, hoe het die functie uiteindelijk verloren heeft en wat er daarna met het gebied gebeurd is. Het gaat daarbij om de typering van het gebied op het moment dat het gebied niet meer in gebruik was zoals voorheen gebruikelijk was. Dit moment wordt voor het onderzoek als basis genomen, om later te kunnen stellen welke ontwikkelingen er precies hebben plaatsgevonden. Bij de typering wordt gelet op het imago, de aanwezige functies, toegankelijkheid en dergelijke. Dit is van belang om uitspraken te kunnen doen over of en op welke manier het gebied veranderd is tot nu toe. Bij het beschrijven van de gebieden wordt eerst kort stil gestaan bij de historie. Een historisch perspectief is belangrijk, aangezien de historie vaak als drager gezien kan worden voor de nieuwe ontwikkelingen en om later na te kunnen gaan of er daadwerkelijk gewerkt is vanuit het DNA van de stad, zoals in 2.4.1 naar voren komt. Tijdens de interviews wordt er niet direct een vraag gesteld betreffende de historie, omdat die informatie ook via de deskresearch te achterhalen valt. Binnen dit eerste deel van het interview is het echter nog wel noodzakelijk te weten te komen welke reden er aan de herontwikkelings plannen ten grondslag lag. Bij deze vraag zal waarschijnlijk ook een koppeling gemaakt worden door de respondent met de historie, waardoor dit onderwerp toch behandeld wordt.

De 'verboden stad' heropend...

2. Visie/Doelstellingen [vragen 3,4]

Als tweede zal de visie aan bod komen met de daarbij opgestelde doelstellingen. Deze informatie is vaak voorhanden in de vorm van een masterplan van het gebied en kan dus vooraf aan de interviews worden geanalyseerd. Het is echter wel van belang om tijdens de interviews hier ook aandacht aan te besteden doordat een betrokken persoon toch over veel inhoudelijke kennis beschikt en dieper in kan gaan op de ideeën achter de visie. Tevens zijn er vaak algemeen opgestelde doelstellingen voor het gebied. Deze zijn ook terug te vinden in documentatie, alleen zijn die vaak vrij algemeen. De respondenten kunnen verder uitweiden over de doelstellingen en eventueel verschillen noemen tussen de doelstellingen per betrokken partij.

3. Strategie [vragen 5-9]

De strategie is een belangrijk punt voor de interviews, aangezien deze informatie minder makkelijk te vinden is in bestaande documenten. Er wordt verondersteld dat de gevoerde strategie invloed heeft op de effecten en het behalen van de doelstellingen. Om een beeld te kunnen vormen van welke partijen er betrokken zijn [welke rollen zij vervullen] en hoe zij samenwerken wordt er gevraagd of er sprake is van een bepaalde samenwerkingsvorm. Belangrijk is daarnaast om na te gaan hoe die samenwerking en de besluitvorming verloopt, aangezien de manier van werken en snelheid van beslissen veel invloed kan hebben op de uiteindelijke resultaten. Welke partij het initiatief heeft genomen kan ook van belang zijn doordat die partij anderen mee heeft moeten krijgen en of dat ook gelukt is. Door deze vraag kan ook opgemaakt worden of het een bottum up of top down proces is geweest. Tijdens dit onderdeel van het interview wordt ook aandacht besteed aan de fasering. Het is van belang na te gaan of de planning nog klopt, of dat er al aanpassingen zijn gedaan. Door deze informatie kunnen uitspraken gedaan worden over het maken van een planning, de haalbaarheid en het nut ervan. Het kan bijvoorbeeld

zo zijn dat de opgestelde plannings helemaal niet blijken te werken. Dan is het handzaam om te vragen waarom dat het geval is. Tevens is het belangrijk te kijken hoe men omgaat met veranderende vraag en de economische crisis, ofwel hoe flexibel het plan is. Ook wordt er gevraagd of de vooraf opgestelde doelstellingen tot nu toe zijn behaald en wat de eventuele oorzaak hiervan is.

4. Interventies [vragen 10-14]

Het achterhalen van de interventies is zeer belangrijk, gezien de hoofdvraag. Vooraf is daarom al zoveel mogelijk geprobeerd vast te stellen welke kwaliteiten er belangrijk zijn tijdens de herontwikkeling en welke interventies daaraan bij kunnen dragen. Voor dit onderdeel is ook onderzoek gedaan aan de hand van de masterplannen, alleen staan hierin de interventies voor het totale proces beschreven. Terwijl in dit onderzoek juist belangrijk is welke interventies er in de eerste fase zijn uitgevoerd en waarom. Vandaar dat het belangrijk is deze informatie te weten te komen. Tevens zijn er vaak ook kleine initiatieven of spontane ontwikkelingen die niet in documentatie te vinden zijn. Ook is het belangrijk de redenen achter de interventies te weten te komen en of er bewust is gekozen voor programmatische en/of fysieke interventies, aangezien op die manier gekeken kan worden of de interventies ook het gewenste resultaat [zullen] hebben.

5. Effecten [vragen 15-19]

Als laatste en tevens zeer belangrijk punt komen de effecten aan bod. Aangezien de ontwikkelingen bij de cases nog vele jaren zullen voortduren en er waarschijnlijk pas recentelijk echt effecten zijn waar te nemen is het zeer belangrijk deze via de interviews te achterhalen. Aan de hand van de zichtbare effecten [tevens onverwachte effecten] wordt gekeken of de doelstellingen tot nu toe zijn behaald en of er succes- en faalfactoren te noemen zijn. Tevens wordt hier nagegaan of de respondent tevreden is met

de ontwikkelingen en de effecten tot nu toe of dat hij/zij achteraf gezien voor andere interventies gekozen zou hebben. De bovenstaande factoren zijn van groot belang bij het vergelijken van de cases onderling. Aan de hand van deze vragen kan er geconcludeerd worden of er sprake is van overlap tussen de effecten en de doelstellingen, wat belangrijk is bij het beantwoorden van de onderzoeksvraag en om nu al te leren van de herontwikkeling, zodat eventueel aanbevelingen voor toekomstige ontwikkelingen gedaan kunnen worden.

6. Overig [vraag 20]

Bij deze vraag kan de respondent zelf nog aanvullingen geven, dit om echt alle nuttige informatie binnen handbereik te hebben en geen kansen te laten liggen.

3.6 Analysestrategie

De interviews zijn afgenomen op de werklocatie van de desbetreffende respondent, waarvan de meeste in een vergaderzaal hebben plaatsgevonden. De gesprekken zijn opgenomen met een voicerecorder en daarna verwerkt aan de hand van de volgende stappen:

1. Letterlijk uitmerken

Het volledig uittypen van de interviews is gedaan om alle benodigde informatie goed in beeld te brengen en om van daaruit verder te werken. Op deze manier wordt de kans verkleind dat er belangrijke informatie verloren gaat of eventueel over het hoofd wordt gezien.

2. Coderen

Het interview is opgezet vanuit vijf thema's. Deze keuze is gebaseerd op de theorie uit hoofdstuk twee. Binnen die thema's [aangegeven door kleuren] zijn er verschillende codes gevormd [aangegeven door Romeinse cijfers]. Informatie die van belang is voor het beantwoorden van de onderzoeksvraag wordt aan de

hand van deze codering weergegeven. Door middel van deze codering [onderwerpen met daarbinnen labels] worden de belangrijkste gegevens uit de interviews duidelijk zichtbaar en gemakkelijk te gebruiken voor de analyse die hierop volgt. Het codeerschema is te vinden in bijlage III.

3. Opstellen van analyseschema per gebied

De gecodeerde informatie uit de interviews wordt verwerkt in een analyseschema dat per gebied wordt opgesteld. In deze schema's wordt de informatie van de drie respondenten naast elkaar in eigen woorden ingevuld. Dit analyseschema dient om een duidelijk beeld te krijgen van de verkregen informatie per respondent. De duidelijke weergave en ordening dragen uiteindelijk bij aan het formuleren van de conclusies. De schema's zijn te vinden in bijlage IV.

De letterlijk uitgewerkte interviews zijn opgenomen in een externe bijlage [deze is te groot om hierbij op te nemen en kan op aanvraag op cd-rom verkregen worden]. De hoofdstukken vier, vijf en zes hebben betrekking op de cases, waarbij de indeling gebaseerd is op het conceptueel model en de vragenlijst voor de interviews. Deze hoofdstukken zijn opgesteld op basis van de informatie uit de interviews en uit de deskresearch, die door elkaar heen verwerkt wordt. De stappen van Deleuze & Guattari [1987] [beschreven in 2.4] worden ruim geïnterpreteerd en worden gebruikt tijdens dit onderzoek om na te kunnen gaan of de cases een bepaalde strategie volgen om met deze complexe processen om te gaan en of die overeenkomt met de stappen van. Bij de kwaliteiten [2.5] beschreven door Trip [2007] worden ook indicatoren genoemd die bijdragen aan het bereiken van deze kwaliteiten, die worden in dit onderzoek gebruikt, maar interventies genoemd. Binnen deze elementen wordt gekeken welke interventies mogelijk te zijn, zowel fysiek als programmatisch.

De 'verboden stad' heropend...

4

HART VAN ZUID [2001-2015]

50 ha



4 Hart van Zuid - Hengelo

Dit hoofdstuk is de eerste van de drie cases die onderdeel uitmaken van de casestudy binnen dit onderzoek. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten gepresenteerd uit de interviews en de deskresearch. De indeling is gebaseerd op het conceptueel model [zie figuur 3.1] en de vragenlijst [zie bijlage I]. Het projectgebied Hart van Zuid in Hengelo is een gebied van 50 hectare, gelegen tussen het station Hengelo en het Twentekanaal. Hart van Zuid is gesitueerd aan de zuidzijde van het centrum van Hengelo. De A1 en de A35 liggen in de nabije omgeving wat de bereikbaarheid ten goede komt. Op afbeelding 4.1 is de ligging ten opzichte van het centrum van Hengelo weergegeven.

4.1 Historisch perspectief

De industrie is een kenmerkend element binnen de regio Twente. Bekende industriële bedrijven zoals Siemens, Stork, Thales, Akzo Nobel en Eaton zijn of waren gevestigd in deze regio. Stork heeft zich tijdens de industrialisatie in Hart van Zuid gevestigd, en later is daar Dikkers bijgekomen [hartvanzuid.nl]. Deze bedrijven hebben daar een groot aantal industriehallen neergezet die overal bovenuit staken door de hoogte en daardoor kon men letterlijk en figuurlijk niet om deze grote bedrijven heen. Vanaf de komst van deze grote industriële bedrijven is Hengelo eigenlijk om dit gebied heen gegroeid. Binnen Hengelo is de spoorlijn als duidelijke scheiding te zien tussen noord en zuid, en daardoor wordt Hart van Zuid nog als de achterkant van het station gezien, aangezien het centrum aan noordkant ligt. Stork is een belangrijke naam binnen het gebied en heeft een grote invloed op het sociale leven en de ruimtelijke inrichting van de stad. Het betreft een enorm gebied van 54 ha, maar het was eigenlijk een

verborgen enclave binnenin de stad, aangezien het alleen toegankelijk was voor medewerkers en er muren en hekken omheen stonden [H2,H3].

Stork en Dikkers zijn nog actief op het terrein maar gaan nog veel activiteiten clusteren en delen van de industrie worden verplaatst, waardoor verschillende terreinen en panden vrijkomen. Op deze manier ontstonden er mogelijkheden voor het herontwikkelen van het industrieel erfgoed en kwam er ruimte vrij voor nieuwe functies en ontwikkelingen. Er kan gesteld worden dat een verandering binnen de industrie, zoals ook in 2.1 beschreven is, ten grondslag ligt aan de ontwikkelingen die nu in het gebied gaande zijn. Tevens was het voor de gemeente een uitgelezen kans om iets met dit centraal gelegen stuk grond te doen. De druk om over te gaan tot herontwikkeling van het gebied kwam hierdoor van twee kanten [H3]. Bij deze ontwikkeling is sprake van inbreiding, wat ook één van de beleidsdoelstellingen is van de overheid waardoor de ontwikkeling goed aansluit [H2].

Het volgende citaat benadrukt het belang om over te gaan tot herontwikkeling van het gebied. *“Dus die fabrieken waren de kern van de stad. Geografisch zijn ze dat nog steeds maar functioneel al lang niet meer. Daar moet je iets mee”* [H3]

Afbeelding 4.1: ligging Hart van zuid



Bron: Google maps

4.2 Doel van de herontwikkeling

“Op de industrieterreinen van Stork en Dijkers moet een nieuw stadsdeel ontstaan, met stedelijkheid, functiemenging en behoud van industrieel erfgoed als kernbegrippen” [hartvanzuid.nl].

In 2003 is het masterplan opgesteld en daarbij zijn de volgende drie centrale doelstellingen gevormd:

- 1. Versterken van de economische structuur**
- 2. Verbeteren van de bereikbaarheid**
- 3. Versterken van het leefmilieu**

Deze doelstellingen zijn vrij algemeen en gelden voor de hele regio Twente en zijn met name gericht op de overheid. Ze sluiten bijvoorbeeld aan bij doelstellingen van VROM, om draagvlak te creëren voor het idee en

mogelijkheden voor subsidiegelden te vergroten. Voor de complete visie kan gesteld worden dat de drie doelstellingen belangrijk zijn voor zowel de ontwikkelaars als de gemeente en dat het om een combinatie van deze drie gaat [H2]. Het versterken van de economische structuur en de bereikbaarheid betreffen niet alleen het gebied zelf, maar ook hele omgeving. Het gaat om samenhang creëren binnen het hele zuidelijk stadsdeel, waarbij aandacht is voor verschillende voorzieningen, functies en een gevarieerde bevolkingsopbouw [H1].

Economische structuur

Er wordt ingezet op het versterken en handhaven van de bestaande bedrijvigheid. Wat een uniek aspect van het plan genoemd wordt. De vitale bedrijvigheid wordt ondersteund, om zodoende ook duurzaam te investeren. Er zit al een heleboel in het gebied, en dat kan ook een geweldige impuls geven en een spin off werking hebben op nieuwe activiteiten die daardoor makkelijker aangetrokken kunnen worden [H1].

Bereikbaarheid

De fabrieken zijn op deze locatie gevestigd vanwege de spoorlijn, maar doordat de auto en de weg tegenwoordig steeds belangrijker zijn geworden moet de bereikbaarheid via de weg verbeterd worden. Eerst gaat het om de bereikbaarheid binnen het gebied, maar in latere fasen ook om de bereikbaarheid in de hele regio [H3]. Hieruit blijkt dat de focus eerst ligt binnen het gebied en dat daarna pas verder gekeken wordt naar andere mogelijkheden in de regio.

Leefmilieu

Voor de ontwikkelaar is dit een belangrijke doelstelling. Het moet een aantrekkelijk gebied worden voor mensen om te bezoeken of om te wonen. Dit is essentieel bij het bouwen en verkopen/verhuren van woningen [H2]. Tevens is het voor de gemeente ook van groot belang dat dit gebied

De ‘verboden stad’ heropend...

intensief gebruikt gaat worden, omdat het toch tot het centrum van de stad behoort en het voelt niet goed als dat leeg staat [H3]. Het oppeppen van het leefmilieu wordt onder andere gedaan door het realiseren van nieuwe voorzieningen en door in te zetten op hogere milieus om de bevolkingsdifferentiatie te versterken [H1].

Naast de bovenstaande algemene doelstellingen wordt het hergebruik van industrieel erfgoed ook gezien als zeer belangrijk. Dit blijkt uit het feit dat er tijdens de start van de ontwikkelingen gelijk aandacht is uitgegaan naar het industrieel erfgoed. Een oude gieterij van Stork is herontwikkeld tot het ROC Twente en voor het naastgelegen Hijschcomplex was ook een nieuwe functie bedacht. Deze plannen lopen echter vertraging op door economische omstandigheden, maar het geraamte van het gebouw blijft wel staan om later toch een andere functie te krijgen. Het belang van erfgoed blijkt tevens uit het volgende citaat.

“Een van de belangrijkste doelstellingen is het hergebruik van het industrieel erfgoed. Dat heeft een enorme invloed op het plan. Wij ontlenen daar onze identiteit aan, maar ook Hengelo zelf. Er is in de jaren ‘50 en ‘60 al heel veel gesloopt in de stad en nu is de wens vanuit de bevolking en vanuit het project om het spaarzaam erfgoed te handhaven en her te gebruiken” [H2]

Om een beeld te vormen hoe de uiteindelijke verdeling van de totale herontwikkeling er voor de toekomst uit ziet is hieronder in tabel 4.1 het toekomstige programma opgenomen.

Tabel 4.1: Toekomstig programma

Functie	Programma
Kantoren	75.000 m ² bvo
Detailhandel	9.000 m ² bvo
Woningbouw	1.000 – 1.500 woningen
Onderwijs	65.000 m ² bvo
Zorgvoorzieningen	3.500 m ² bvo
Cultuur en vrije tijd	20.000 m ² bvo
Bedrijven	12 ha

Bron: Masterplan 2009

Op basis van de theorie, beschreven in hoofdstuk twee zijn in het conceptueel model de volgende twee doelen naar voren gekomen bij herontwikkeling: 1. Het gebied een nieuwe bestemming geven, met aandacht voor de verschuiving naar de kennis- en diensteneconomie en 2. Het inzetten van de creatieve industrie en innovatie. Opvallend bij de herontwikkeling van Hart van Zuid is dat er bewust wordt ingezet is op het stimuleren van de bestaande bedrijvigheid om duurzaam te investeren. Dit is mogelijk doordat er nog veel bedrijvigheid in het gebied actief was. De investeringen hierin hebben een positieve invloed op nieuwe ontwikkelingen. Tevens is er aandacht voor enkele nieuwe vormen van werkgelegenheid in de dienstensector [zie het aantal m² kantoren in tabel 4.1]. Deze nieuwe vormen van bedrijvigheid zijn wel opgenomen in het masterplan, maar zullen pas later gerealiseerd worden. Naast het versterken van de bestaande bedrijvigheid en het aantrekken van nieuwe vormen wordt er ook ingezet op nieuwe functies en voorzieningen die het gebied aantrekkelijk maken om te bezoeken en om er te wonen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de eerste doelstelling [zie 2.3], aangezien het gebied voor een groot deel een nieuwe bestemming krijgt die meer gericht is op de hedendaagse economie. Er blijkt uit de genoemde doelstellingen niet dat er wordt ingezet op de

creatieve industrie. Dit kan verklaard worden doordat dat deze vorm van bedrijvigheid in Hengelo niet zo duidelijk aanwezig is, waardoor er geen behoefte aan is. Wel wordt er ingezet op innovatie, doordat delen van de aanwezige industrie blijft en daar ook in geïnvesteerd wordt. Ook wordt er door de combinatie van educatie en bedrijven ingezet op het bij elkaar brengen van kennis en technologie wat ook gunstige uitwerkingen kan hebben.

4.3 Strategie

Deze paragraaf gaat in op de strategie die wordt toegepast bij de herontwikkeling van Hart van Zuid. Er wordt gekeken of de stappen die in 2.4 genoemd zijn ook in dit proces aan bod zijn gekomen of dat de herontwikkeling op een andere manier aangepakt is.

Tracing

Hart van Zuid beschikt over een rijke historie die bepalend is voor het ontstaan van het gebied en tevens voor heel Hengelo. De geschiedenis van Hart van Zuid heeft Hengelo gevormd tot de stad die het nu is en wordt daarom als belangrijk beschouwd. Het is duidelijk zichtbaar dat er tijdens de planvorming rekening is gehouden met de kenmerken en de kwaliteiten van het gebied. Er is onder andere een studie uitgevoerd naar het erfgoed om te ontdekken welke gebouwen en elementen de moeite waard zijn om te behouden en te herontwikkelen. Deze manier van werken sluit aan bij de eerste stap [tracing] van de theorie die Boelens [2009] noemt van Deleuze/Guattari [1987] en die beschreven is in 2.4.1. Er wordt rekening gehouden met bestaande gebouwen [industriële erfgoed], zoals fabrieken en loodsen en deze worden als waardevol beoordeeld, wat ook een wens was van de bevolking [H2]. Daarnaast wordt ook de bedrijvigheid die er nog gevestigd is en die veel heeft betekend voor de stad als kwaliteit gezien van het gebied. Om bovenstaande reden wordt deze bedrijvigheid versterkt en

ingezet bij nieuwe ontwikkelingen. De bedoeling is om duurzaam te investeren in de toekomst en tevens om een spin off effect te creëren waardoor nieuwe activiteiten en ontwikkelingen sneller op gang zullen komen [H1]. Naast het industriële erfgoed als kenmerk en grote kwaliteit kan ook de centrale ligging van het gebied, zeer dicht bij het centrum en de strategische ligging binnen Twente als kwaliteit beschouwd worden. De gemeente heeft ook ingezien dat de ligging een belangrijke kwaliteit van het gebied is, waardoor de druk toenam om iets met dit centrale stuk grond te doen [H3]. Er wordt bij deze herontwikkeling bewust rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten [het DNA] van het gebied. Deze zijn vooraf erkend en daarna opgenomen in de plannen. Alle plannen zijn uiteindelijk opgenomen in het masterplan dat in 2003 is opgesteld. Er kan dus verondersteld worden dat er een vorm van *tracing* is toegepast bij de planvorming voor Hart van Zuid. Het masterplan zelf kan gezien worden als een vorm van *mapping*, de tweede stap van Deleuze/Guattari [1987], aangezien hier alle ideeën worden omgezet in daadwerkelijke plannen op basis van eerder onderzoek [tracing]. Het masterplan is geen vaststaand gegeven en kan gedurende het proces aangepast worden en dat is ook gedaan in 2009, door onder andere de verslechterde economische situatie.

Diagram

De tweede stap van Deleuze/Guattari [1987] gaat om het samenbrengen en weergeven van de actoren. Zij gaan daarbij uit van een diagram waarin alle belangrijke partijen en actoren weergegeven worden. Bij Hart van Zuid is de samenwerking ontstaan vanuit het gebied zelf, waardoor er gesproken kan worden over een bottom up ontwikkeling. Stork zag het [gedeeltelijke] vertrek van de industriële activiteiten dichterbij komen en heeft contact gezocht met van de ontwikkelaar Van Wijnen Groep N.V. Vervolgens heeft van Wijnen contact gezocht met de gemeente en hebben deze twee partijen samen een constructie opgezet voor de publiek private samenwerking. Er is een overeenkomst gesloten en in een werkverband is vastgelegd dat beide partijen 50% verantwoordelijkheid dragen. Deze twee

partijen dragen verantwoordelijkheid en organiseren het totale project. Voor de realisatie van het gehele project wordt er verder samengewerkt met grondeigenaren, o.a. Koninklijke Machinefabriek Stork en Exploitatie Maatschappij Groot Ammers [EMGA] en met medeoverheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties [Masterplan, 2009], wat duidt op een integrale samenwerking. Beide partijen hebben eigendommen in het gebied en steken geld in de ontwikkelingen. Er kan verondersteld worden dat de samenwerking goed gaat, maar beide hebben wel andere doelstellingen wat weleens lastig kan zijn [H3].

Projectbureau

Er is door de gemeente en van Wijnen een projectbureau opgericht dat sinds 4 januari 2010 middenin het gebied is gehuisvest. Vanuit het projectbureau worden o.a. de rondleidingen verzorgd en het is tevens een informatiecentrum. Maar het is wel redelijk ontwikkelingsgericht. Naast het projectbureau is er het supervisieteam, waarin diverse hoog aangeschreven architecten zitten die gezamenlijk zorg dragen voor de kwaliteitsbewaking. Een voordeel hiervan is dat de kwaliteit gewaarborgd wordt en dat de leden van het supervisieteam kunnen zorgen voor bekendheid en draagvlak in heel Nederland. Een nadeel voor de ontwikkelaar is dat er volgens een bepaalde kwaliteit gebouwd moet worden, wat vaak ook meer extra kosten met zich mee brengt. Het team is wel nodig om de kwaliteit te behalen die vooraf is vastgesteld [wat valt onder de stap 'mapping'] voor het project [H2].

Agencement

Agencement betreft wetten en regels die eventueel van invloed kunnen zijn op het proces. Over de wetten en regels bij het proces is niet zo veel bekend geworden tijdens de interviews, echter blijkt wel dat door de complexiteit en de langdurigheid de projecten onderhevig zijn aan veranderingen. Daarom wordt hier aandacht besteed aan de fasering en

omstandigheden die invloed hebben op de herontwikkeling en eventueel de strategie. Voor de fysieke herontwikkeling is een periode van tien tot twintig jaar uitgetrokken, om het gebied te transformeren tot een levendig en toegankelijk stadsdeel. Er kunnen drie fasen onderscheiden worden, waarin de deelgebieden los van elkaar ontwikkeld worden en waarbij een sluitende exploitatie noodzakelijk is voordat er met de ontwikkeling gestart wordt. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld omdat het te groot is om in één keer te doen. Dat is financieel niet haalbaar, maar ook niet gezien de behoefte en het programma. Er moet rekening gehouden worden met de vraag en aanbod in het gebied, waar de ontwikkelingen op in moeten spelen. De behoefte kan per gebied en stad verschillen, zo is er in Hengelo sprake is van een andere vraag en aanbod dan bijvoorbeeld in Amsterdam [H3].

Het plan wordt gedurende de jaren aangepast aan de marktomstandigheden, dat is onvermijdelijk [H3]. Het eerste masterplan is in 2003 opgesteld, en die is in 2009 weer herzien en aangepast aan de behoefte en vraag en daardoor zijn de aantallen woningen en kantoren naar beneden bijgesteld. Hieruit blijkt dat de economie [vraag en aanbod] wel degelijk invloed heeft op de doelstellingen en de interventies, zoals ook in het conceptueel model is weergegeven. Sommige voorzieningen die gepland stonden voor de eerste fase zijn uitgesteld, ook zijn er tot nu toe minder woningen gebouwd dan gepland. De plannen zijn aanpasbaar en flexibel en er kan ingespeeld worden op onverwachte veranderingen, wat aansluit bij wat de Roo & Voogd [2004] zeggen over het voorbereid zijn op onzekerheden en veranderingen en daarmee om moeten kunnen gaan. In eerste instantie was het niet het plan om tijdelijke functies te creëren, mede door het feit dat de opbrengsten ervan gering zijn en het veel energie en geld kost om het mogelijk te maken en de partijen er uiteindelijk weer uit te krijgen. Leegstaande hallen worden in principe gewoon gesloopt [H2]. Daarentegen blijkt dat gebruik van tijdelijke functies nu wel nodig is

doordat ontwikkelingen en plannen soms langer duren of niet doorgaan. Er wordt verondersteld dat door bedrijven tijdelijk te huisvesten met het perspectief op vaste huisvesting er al allianties ontstaan waardoor ze zich binden en straks een vast huurcontract aangaan. Er wordt daarom nu nagedacht om tijdelijke functies de ruimte te geven in plaats van concessies te doen aan de kwaliteit [H1]. Want ondanks de aanpassingen blijven twee elementen zeer belangrijk, namelijk de hoofdontsluiting en de kwaliteit van het oorspronkelijke masterplan [H1]. H2 is zelf wel voorstander van tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen om gebruikersstromen te genereren en omdat het voor bekendheid zorgt. Momenteel wordt het Hijschcomplex tijdelijk gebruikt als parkeervoorziening, terwijl dat eigenlijk niet het plan was. Hieruit blijkt ook dat er naar mogelijkheden en aanpassingen gezocht wordt wanneer projecten vertraging oplopen.

Het volgende wordt er gezegd over flexibiliteit gedurende het project:

“Dit gaat niet allemaal volgens een vooropgezet plan, dat kan niet in dit soort zaken, je moet een beetje flexibiliteit hebben” en

“Binnenstedelijke ontwikkelingen hebben een veel grotere impact dan het gebied zelf. Je kan vooraf niet voorzien wat er allemaal gebeurt, dat is misschien ook wel het aardige. Je moet vooral ruimte in je eigen hoofd laten voor veranderingen. Binnenstedelijke ontwikkelingen, het is geen uitbreiding, maar een transformatie. Het is al iets, maar het moet iets anders worden. Het wordt vervormd en krijgt een andere inhoud en delen van de vorm blijven behouden, want sommige gebouwen blijven staan en de ligging in de stad blijft. Het is een heel ander type van plannenmakerij dan een uitbreiding., Het is veel minder eenduidig en er zijn veel meer mogelijkheden, maar ook veel complexer. Je wil rekening houden met wat er al is en dat maakt het interessant. Hier verander je in principe de hele grondstructuur van de stad doordat je in het centrum iets verandert”

Bron: H2

4.4 Interventies

De hoofdelementen om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten zoals die in 2.5 aan de hand van theorie van Trip [2007] zijn weergegeven worden hier als leidraad gebruikt om na te kunnen gaan welke kwaliteiten belangrijk zijn aan het begin van de herontwikkeling.

4.3.1 Diversiteit

Zoals in 2.5 beschreven is noemt Holtslag [1999] het creëren van verschillende functies en mogelijkheden zoals wonen, werken, recreatie, waarbij openbaarheid centraal staat als een veel voorkomende strategie bij herontwikkeling. En ook de Bruijn [2008] noemt dat een combinatie van verschillende functies zoals wonen, werken, uitgaan en dergelijke bijdraagt aan het creëren van een aantrekkelijke stad. Ook bij Hart van Zuid is er vanaf het begin af aan ook ingezet op diverse functies. De verschillende functies die aanwezig zijn in het gebied en die bijdragen aan de diversiteit worden hieronder kort beschreven.

→ Onderwijs

Een zeer belangrijke en duidelijk aanwezige functie is onderwijs. Deze functie is te vinden in de vorm van het ROC Twente, waar meerdere vestigingen uit de buurt geclusterd zijn.

→ Wonen

De voormalige Pijpenbuigerij van Stork is herontwikkeld tot het wooncomplex ‘De Buigerij’ met 41 appartementen. Dit complex is in 2009 opgeleverd. In 2008 zijn er 32 eengezinswoningen opgeleverd onder de naam de Binderij. Verder zijn er recent 15 starterwoningen opgeleverd in de vorm van nieuwbouw. In totaal zijn er nu ongeveer 100 woningen opgeleverd. Het definitief aantal woningen voor de toekomst is momenteel al naar beneden toe bijgesteld [H2]. Door verschillende soorten woningen

De 'verboden stad' heropend...

te realiseren wordt er ook een diverse bevolkingscategorie aangetrokken, die de sociale differentiatie in het gebied zal versterken. Tevens zorgt het bouwen van nieuwe en diverse woningen ervoor dat mensen kunnen doorschuiven in het gebied en niet hoeven te vertrekken wanneer ze andere woonwensen hebben [H1]. De gedachte van het aantrekken van een andere bevolkingscategorie [hoger opgeleide mensen], sluit aan bij de 'kwaliteit' talent die ook in tabel 2.1 is opgenomen. Voldoende dichtheid is ook een element dat genoemd wordt door Trip [2007] in tabel 2.1 bij diversiteit. Bij Hart van Zuid wordt er ook in een hoge dichtheid gebouwd, aangezien het een gebied betreft dat een centrumfunctie moet gaan vervullen waarbij dichte bebouwing en daarmee stedelijkheid een bijdrage leveren.

→ Bedrijvigheid

Een van de doelstellingen is het versterken van de bestaande economie en bedrijvigheid. Dit is iets wat tot nu toe al zichtbaar is. Verder zullen er in de toekomst vele werkplekken bijkomen doordat er een heel bedrijvendeel gerealiseerd wordt. Deze plannen lopen door de verslechterde economische situatie wel vertraging op en zullen pas later aan bod komen.

Momenteel is er vooral gefocust op onderwijs en wonen. En ook zijn er mogelijkheden voor bedrijven in het gebied, al hoewel deze functie nog veel verder uitgebreid zal worden. Er zijn er nog weinig plekken waar men kan recreëren in het gebied. Dit is iets wat waarschijnlijk later aan bod komt. Er is wel een pop- en cultuurcentrum gebouwd, genaamd de Metropool, waar mensen in hun vrije tijd naartoe kunnen gaan voor verschillende voorstellingen, optredens en dergelijke. In de buitenlucht zijn er nog weinig mogelijkheden om te recreëren, te verblijven en/of mensen te ontmoeten in een openbare omgeving zoals een park of plein, terwijl het belang hiervan wel in 2.5 naar voren komt.

4.4.2 Specifieke voorzieningen

Ook blijkt in 2.5 het belang van verschillende specifieke voorzieningen bij het verhogen van de kwaliteit van het gebied. Zo worden amusements en horecavoorzieningen genoemd, die functioneel van belang zijn maar ook bijdragen aan ontmoetingen tussen mensen. Tot nu toe zijn er verschillende voorzieningen gerealiseerd binnen Hart van Zuid.

→ Pop- en cultuurcentrum de Metropool

Als eerste kan het pop en cultuurcentrum de Metropool genoemd worden. Deze voorziening is ook daadwerkelijk als eerste gerealiseerd in de stationsomgeving. Dit poppodium is een nieuw gebouwde publieksvoorziening direct naast het station. Het doel was om een belangrijke centrumfunctie aan de zuidkant van het station te creëren. En dat is gelukt, want het wordt als een groot succes beschouwd [H2]. Deze voorziening trekt een nieuw soort bezoekers naar het gebied toe, namelijk het 'hippe' deel van de bevolking [H3], en de cultuur bewuste mensen, die voorheen niets in het gebied te zoeken hadden. Een voorziening zoals dit maakt ontmoetingen tussen mensen mogelijk. Wat volgens het RPB [2004] belangrijk is, aangezien de mogelijkheid tot ontmoeten bijdraagt aan de sociale samenhang en leefbaarheid in een wijk.

→ ROC Twente

Een andere voorziening is het ROC Twente, waarbij gebruik is gemaakt van de oude gieterij van Stork. Het is een enorm gebouw met een grote hal waarin niet alleen onderwijsvoorzieningen zijn, maar ook een horecagelegenheid, kinderopvang, winkelveorzieningen. Tevens worden er al voorstellingen en evenementen georganiseerd [H3]. Het ROC Twente wordt ook wel community college genoemd [hartvanzuid.nl]. Dit komt waarschijnlijk door de verschillende functies die er gehuisvest zijn en doordat niet alleen leerlingen welkom zijn, maar een veel breder publiek. Het ROC kwam zelf met de vraag of er ruimte was, aangezien het plan er al

lag om vestigingen samen te voegen. Ook was de gemeente al bezig met het zoeken naar een geschikte plek voor de fusering van het ROC. De komst van een school sloot goed aan bij de gedachte om kennis en bedrijvigheid te combineren in het gebied, zodat kennis en technologie bij elkaar gebracht worden [H1]. Opvallend is dat er vroeger al een MTS gevestigd was, waardoor er een link gelegd kan worden met het verleden.

Het pop- en cultuurcentrum valt onder culturele en muzikale evenementen, zoals door Trip genoemd. Het ROC Twente, een educatieve voorziening komt niet direct uit de tabel naar voren, maar kan wel bijdragen aan de kwaliteit 'kennis'. Door Trip [2007] worden nog meerdere voorzieningen genoemd, zoals onder andere sport en horecafaciliteiten. Deze zijn nog niet te vinden in het gebied. Tot nu toe is duidelijk ingezet op twee belangrijke en aanprekende voorzieningen [aanjaagfuncties], de metropool en het ROC Twente. Er moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er ook nog andere voorzieningen zoals een gezondheidscentrum en een winkelcentrum gepland stonden. Deze worden nog gerealiseerd, maar zijn vertraagd [H3].

Wat betreft de openbare ruimte moet er nog veel gebeuren in het gebied. In 2.5 wordt door Aalst & Ennen het herinrichten van de openbare ruimte als cruciale doelstelling genoemd bij herontwikkelingen. Toch blijkt bij Hart van Zuid dat het inrichten van de openbare ruimte zoals in 2.5 is beschreven nog niet zodanig aan de orde is geweest. Tot nu is er wel veel in de openbare ruimte geïnvesteerd, maar dan moet meer gedacht worden aan functionele en basis elementen zoals de infrastructuur en de bereikbaarheid/toegankelijkheid in het gebied en met name de stationsomgeving. In de tabel van Trip [2007] wordt de openbare ruimte ook in verband gebracht met de mogelijkheid tot ontmoeten. Openbare en/of semi openbare ontmoetingsplaatsen zijn nog niet gerealiseerd, maar zullen later in het proces zeker gecreëerd worden.

4.4.3 Levendigheid en cultuur

In het cultuur- en poppodium worden verschillende muzikale en culturele activiteiten georganiseerd, wat volgens Trip [tabel 2.1] bijdraagt aan de levendigheid van een gebied. Door de komst van het poppodium kunnen er verschillende voorstellingen en optredens verzorgd worden. Het betreft een poppodium met verschillende zalen, oefenruimtes, een opnamestudio, een grand café en kantoor/ondersteunende functies. Op de begane grond in de plint zijn de kantoren, de foyer en het grand café inclusief terras gevestigd die ook voor levendigheid en dynamiek zorgen, zowel overdag als s' avonds [harvanzuid.nl]. Deze voorzieningen komen overeen met wat de Bruijn [2008] zegt over het belang van publieksfuncties op straatniveau bij het creëren van een levendigheid. Er zijn plekken gerealiseerd waar ontmoetingen plaats kunnen vinden en de opgeleverde woningen en het ROC dragen ook bij aan de levendigheid doordat ze bewoners en gebruikers naar het gebied toe trekken.

CULTUUR & EDUCATIE



Foto's: hartvanzuid.nl

Activiteiten

Naast directe levendigheid in het gebied worden er ook verschillende interventies ingezet om de bekendheid en daarmee uiteindelijk de levendigheid te vergroten. Een van die interventies is de Dag Hart van

Zuid die elk jaar georganiseerd wordt waarop het gebied opengesteld wordt voor publiek. Er zijn verschillende activiteiten, woningen zijn open voor bezoekers en op de Laan Hart van Zuid was van alles te doen. Er komen op een dergelijke dag rond de duizenden bezoekers [H2]. Tevens wordt er een blad gepubliceerd, het Hart Nieuws, waarin de stad wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen. Voorheen werd het blad alleen in de omgeving van Hart van Zuid verspreid, maar momenteel in heel de stad [H2]. Verder worden er ook vaak presentaties gegeven waarbij het ROC als voorbeeldproject genoemd worden. Tevens is er een website met veel informatie, een logo en is er recentelijk een boek uitgegeven. Ook worden er door een medewerker van het projectbureau rondleidingen gegeven in het gebied, onder andere aan groepen, scholen, woningbouwcorporaties en gemeenten die ook zorgen voor wat leven in het gebied [H2]

In Hart van Zuid wordt er ingezet op verschillende voorzieningen en functies die veel bezoekers en gebruikers trekken. Deze voorzieningen en functies zijn ook al in de eerste fase gerealiseerd. De fysieke interventies zoals de verbouwing van de gieterij tot ROC Twente, het Poppodium, de woningen, het station en de infrastructuur zijn duidelijk aanwezig. Naast de nieuwe voorzieningen en functies valt op dat er qua programma, zoals activiteiten en evenementen relatief weinig georganiseerd wordt in het gebied. Het inzetten van evenementen en activiteiten dient vaak om bekendheid te genereren. Opvallend is dat in dit gebied de voorzieningen en functies als het ware ingezet zijn om bekendheid te genereren. Er is veel moeite gedaan om het ROC in Hart van Zuid te laten vestigen en ook om het zo goed mogelijk te doen, zodat het daadwerkelijk iets aan het gebied en heel Hengelo zou bijdragen. Dit wordt onder andere gedaan door opvallende projecten en architectuur, waardoor al veel architecten het gebied bezocht hebben. Het ROC Twente wordt nu al als voorbeeld project getoond bij presentaties, wat aangeeft dat het een hit is [H3].

4.4.4 Esthetiek en duurzaamheid

Esthetiek is een andere kwaliteit die uit tabel 2.1 van Trip [2007] naar voren komt. Er kan geconcludeerd worden dat er bij de herontwikkeling van Hart van Zuid veel aandacht is voor 'esthetiek'. Industrieel erfgoed wordt bewust ingezet om de identiteit van het gebied te waarborgen. Een goed voorbeeld hiervan is de oude gieterij van Stork waar nu het ROC Twente is gevestigd, waar nog vele oude details behouden zijn gebleven om de historie voelbaar en levend te houden. Tevens is er gebruik gemaakt van bijzondere en opvallende architectuur bij het ROC en het poppodium. Ook is er een museum geopend, genaamd Twents Techniek museum, waarbij duidelijk blijkt dat de historie een belangrijke plek inneemt en nog steeds zichtbaar is. Het hergebruik van erfgoed en het realiseren van een museum over de techniek binnen Twente is een manier om in te spelen op het DNA van het gebied zoals in 2.4.1 is beschreven. Hergebruik van oude gebouwen is ook een manier van duurzaamheid en door te investeren in bestaande bedrijvigheid wordt er ook ingespeeld op duurzame investeringen. Tevens is er veel aandacht voor duurzaamheid wat betreft energiebeperking, hergebruik van water en dergelijke.

4.4.5 Talent, technologie en innovatie

Er wordt bij de ontwikkelingen niet direct gericht op het aantrekken van hoogopgeleide en creatieve mensen, zoals 'talent' wordt omschreven door Trip [2007] in tabel 2.1. Maar er is wel bewust gekozen voor de combinatie van kennis en bedrijvigheid, aangezien er verondersteld wordt dat dat goed is om te hebben binnen het gebied [H1]. Op deze manier wordt er kennis opgedaan, kan men van elkaar leren en kan talent zich ontwikkelen.

4.4.6 Bereikbaarheid

De ontsluitingsstructuur is een opvallend en belangrijk deel binnen de openbare ruimte, waarbij weg-, water- en spoorverbindingen centraal staan [H1].

→ Het eerste deel van de laan hart van zuid

De laan hart van zuid zal uiteindelijk dwars door het gebied lopen en zorgt voor een goede ontsluiting in het gebied en uiteindelijk ook met de rest van de omgeving. Dit was vooral vanuit de ontwikkelaar een belangrijke voorwaarde voor de eerste fase, aangezien het vanuit commercieel oogpunt belangrijk is om een goede ontsluiting te hebben, onder andere voor het verkopen van de woningen. Tot nu toe is het eerste deel van deze laan gerealiseerd [H2].

→ Aanpassing van stationslocatie

Aangezien het station aan de zuidzijde [Hart van Zuid kant] gezien wordt als de achterkant, was het belangrijk om deze kant aan te pakken. Er is als het ware een tweede voorkant gecreëerd. Het belang van het station neemt nationaal en internationaal toe en de omgeving zal getransformeerd worden tot een stedelijk gebied [H3]. Hart van Zuid ligt midden in het centrum, maar was nog geen onderdeel van het stadscentra. Nu wordt Hart van Zuid verbonden met het centrum door een nieuwe tunnel bij het station en door aanpassingen te doen aan het stationsgebied zodat het aansluit bij het centrum en het straks één geheel gaat worden.



BEREIKBAARHEID & TOEGANKELIJKHEID



Foto's: hartvanzuid.nl

Bovenstaande paragrafen laten zien op welke kwaliteiten [vanuit tabel 2.1 van Trip] er is ingezet tijdens de herontwikkeling tot nu toe en door middel van welke interventies. Er kan geconcludeerd worden dat alle kwaliteiten op de een of andere manier al een rol spelen bij de ontwikkelingen tot nu toe. Er is veel aandacht voor diverse voorzieningen, functies, esthetiek en aanpassingen in het gebied die de levendigheid en de samenhang in het gebied versterkt. Opvallend is wel dat er weinig aandacht is voor de creatieve industrie. Dit terwijl er in 2.3 wel een samenhang tussen herontwikkeling van industriële gebieden/erfgoed en de creatieve sector verondersteld wordt. Een reden hiervoor kan gezocht worden in de ligging van Hart van Zuid in het oosten van Nederland, waar relatief gezien misschien minder creatieve bedrijvigheid te vinden is en daardoor ook minder vraag vanuit deze sector. Door [H1] wordt ook aangegeven dat het in Hengelo toch sprake is van een andere economie dan bijvoorbeeld in Amsterdam. Er is wel degelijk een toename zichtbaar van de dienstensector, maar er is toch altijd wel een sterke link met het industriële productieproces

4.4.7 Verantwoording keuze interventies

Bij de interventies die tot nu toe ingezet zijn in het gebied is het belangrijk rekening te houden met het feit dat de keuzes voor interventies sterk afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van ruimte en grond. Stork is bezig met een indikkingproces, waardoor er geleidelijk aan grond vrij komt. Wanneer er iets vrij komt dan kan dat deel/gebouw gebruikt worden. Volgens H3 is het geen vooropgezet plan, aangezien dat niet kan in dit soort processen. En daarnaast zijn de interventies ook afhankelijk van de vraag [H3]. Tevens was het belangrijk dat er op verschillende plekken in het gebied interventies gedaan werden, zodat er geen delen achterblijven bij de ontwikkelingen. De interventies moeten over voelbaar en zichtbaar zijn [H1]. Ondanks dat er sprake is van een gefaseerde planning, kan er gesproken worden over het direct reageren op ontwikkelingen in het gebied zonder dat alles vooraf in details is vastgelegd.

4.5 Effect van de interventies

In deze paragraaf wordt gekeken tot welke effecten de interventies tot nu toe hebben geleid. Er moet echter in het achterhoofd rekening gehouden worden met het feit dat de 'zichtbare' herontwikkeling pas enkele jaren bezig is en dat het een meerjarig traject betreft dat loopt tot minimaal 2015. Er zullen waarschijnlijk nog vele [andere] effecten volgen. Uit de interviews blijkt dat het lastig is om nu al effecten waar te nemen. Daarentegen wordt er tijdens een ander interview gezegd dat er al wel effecten zichtbaar zijn en dat die eigenlijk al duidelijk werden tijdens de planvorming en de visievorming, zie onderstaand citaat.

“Planvorming kan dus ook al een uitwerking hebben, het hoeft niet altijd door fysieke ingrepen te komen. Het gaat erom dat men gelooft en toekomstperspectief ziet in de omgeving waar ze zitten en dat men bereid is te blijven zitten en/of meer te gaan investeren” [H1]

Over het algemeen komen de volgende drie effecten uit de interviews duidelijk naar voren:

1. Nieuwe gebruikers en bezoekers

Door de komst van het ROC komen er elke dag duizenden leerlingen het gebied binnen en de meesten via het station. Verder zorgt het poppodium voor een ander soort bezoekers, namelijk de 'hippe' bezoekers en kunst en cultuur groeperingen. Tevens zorgt de komst van het popcentrum ervoor dat dit gebied als de voorkant van het station gezien gaat worden van waaruit nieuwe impulsen en uitstraling uitgaat [H3]. Het is veel drukker met veel meer bezoekers en verkeer en winkels die al gesloten waren zijn opeens weer open gaan en sommige bedrijven willen toch blijven, terwijl ze van plan waren om te verhuizen [H2].

2. Dynamiek en leven

De duizenden leerlingen die elke dag het gebied in komen, de voorzieningen en de bedrijvigheid dragen bij aan het ontstaan van levendigheid en dynamiek. Eigenlijk is er sinds de start van de herontwikkeling al een nieuwe dynamiek in het gebied zichtbaar. Mensen zeggen zelf al dat het gebied weer gaat leven [H1].

3. 'Hart van Zuid' nu een begrip binnen Twente

Door de nieuwe functies, voorzieningen en het bijzondere en opvallende hergebruik van erfgoed neemt de onbekendheid af en mensen zien in dat het een interessante woonlocatie kan zijn. Hart van Zuid is nu al een begrip is geworden binnen Twente. Daarbuiten nog niet, maar daar zal langzamerhand verandering in komen door voorzieningen zoals het ROC Twente en het Poppodium.[H3].

Als onverwacht effect wordt er door de respondenten gewezen op het feit dat het project als vliegwiel van stedelijke ontwikkeling gaat werken met het gevolg dat er allerlei nieuwe ideeën ontstaan, zoals het doortrekken van de Laan Hart van Zuid naar de A35, zodat de bereikbaarheid regionaal nog beter wordt en waardoor ook de omgeving kan mee profiteren van de ontwikkelingen. Tevens zijn er ook al investeringen te zien van de gevestigde bedrijven die ineens toch de potentie van het gebied inzien en toch willen blijven in het gebied. Zo is Siemens nu een nieuw kantoor aan het bouwen in het gebied, terwijl ze jaren geleden nog op het punt stonden om te vertrekken [H3].

De effecten die uit de interviews naar voren komen hebben vooral betrekking op het versterken van het leefmilieu, de derde doelstelling van de algemene doelstellingen genoemd in 4.1. Er kan geconcludeerd worden dat die doelstelling al deels is behaald, want er zijn nieuwe functies en voorzieningen die nieuwe diverse bezoekers aantrekken, wat bijdraagt aan

De 'verboden stad' heropend...

een aantrekkelijk leefmilieu. Deze voorzieningen dragen ook bij aan het effectief gebruik van het gebied. Aan het versterken van de economische situatie en de bereikbaarheid wordt ook hard gewerkt, maar effecten op deze doelstellingen komen uit de interviews niet zo duidelijk naar voren.

4.6 Succes en faalfactoren

Er kan gesteld worden dat het ROC Twente voorlopig het grote succes is en als een echt 'hit' kan worden beschouwd. Dit komt doordat het in gebruik is als onderwijs voorziening, waardoor elke dag duizenden leerlingen het gebied betreden. Naast de educatieve functie dient het ROC als plek voor voorstellingen en optredens waar ook ontmoetingen plaats kunnen vinden. Deze activiteiten dragen bij aan het aantrekken van het 'cultuur bewuste' publiek. Het fungeert als aanjager voor het hele gebied en geeft een enorme boost. Binnen de architectuurwereld is er ook veel aandacht voor [H3]. Tevens kan het Pop- cultuurpodium de Metropool gezien worden als een belangrijke centrumfunctie die al vroeg in het proces gecreëerd is. Daarnaast wordt ook de goede samenwerking genoemd en de 55 miljoen euro subsidie die vorig jaar is binnengehaald als een groot succes bestempeld en van belang voor het proces [H3].

Als faalfactor kan het eerste woningbouwproject gezien worden. Het ging om vrij dure woningen voor een gebied waar nog helemaal niks was met een slecht imago. Het heeft heel erg lang geduurd voordat deze verkocht waren. Tijdens de interviews wordt genoemd dat het waarschijnlijk beter is om eerst mensen in je gebied te hebben voordat er ingezet kan worden op hogere segment woningen. Er moet dan juist in het begin rekening gehouden worden met lagere opbrengsten en misschien wel eerst gericht op starters. Want dure woningen middenin een bouwput bleek niet zo goed te werken [H2]. Er wordt ook opgemerkt dat de markt voor woningen in de stad eigenlijk nog gemaakt moet worden, want in Hengelo heerst nog de

gedachte hoe verder van het centrum hoe beter en duurder. Dat is een wezenlijk verschil met bijvoorbeeld Amsterdam [H3]. Aan de tegenvallende verkoop kan afgeleid worden dat er geen/weinig vraag naar deze sub-urbane 'dure' woningen is op dit moment in dit gebied. Deze ontwikkeling duidt er op dat de behoefte en vraag naar de woningen tegen gevallen is en/of niet goed is ingeschat van te voren. Waarschijnlijk is de keuze voor de woningen gemaakt vanuit de ontwikkelaar, waarbij de minste risico's zijn gelopen, echter blijkt de markt toch anders wat lijkt op een verkeerd ingezette strategie. Deze veronderstelling sluit aan bij wat Saris [2008] zegt over een gebrek aan strategie en kennis over behoefte bij herontwikkelingen. Daarentegen is vooraf nooit precies te voorspellen hoe de markt reageert.

4.7 Schematische weergave van de herontwikkeling

Op de volgende pagina vindt u een schematische weergave van de herontwikkeling die Hart van Zuid tot nu toe heeft doorgemaakt. Dit schema wordt weergegeven om in één oogopslag duidelijk de hele ontwikkeling te kunnen zien en te kunnen begrijpen. Het gebied wordt getypeerd hoe het was voor de ontwikkelingen, de belangrijkste stappen binnen de strategie, die opvallend zijn binnen het proces en die invloed hebben op de effecten. Ook worden de kwaliteiten genoemd waarop ingezet is en de interventies die bijdragen aan het bereiken van deze kwaliteiten. Ten slotte worden de effecten genoemd die tot nu zichtbaar zijn in het gebied. Aan de hand van de effecten kan geconcludeerd worden of de doelstelling al behaald is en of de gekozen strategie wel of niet gewerkt heeft.

Groot fabrieksterrein – deels desolaat bedrijventerrein – ontoegankelijk en onbekend– verborgen enclave – negatief imago voor oostelijk deel – achterkant van het station

Aanwezige functies/activiteiten:

Opslag en tijdelijke stalling
Enkele kleine winkeltjes en bedrijfjes
Stork en Dikkers
Leegstaande MTS

Doelstelling: Versterken van de economische structuur, bereikbaarheid en leefmilieu

STRATEGIE

Hergebruik van industrieel erfgoed → cultuurhistorische studie en rekening houden met het bestaande

Bottum up ontwikkeling, met een PPS tussen Van Wijnen en Gemeente Hengelo

Oorspronkelijk weinig tijdelijke functies → nu noodzakelijk door economische omstandigheden

Succesfactor: ROC Twente in de oude Gieterij

Faalfactor: te dure woningen in een te vroeg stadium

KWALITEITEN EN INTERVENTIES

Diversiteit:	Wonen, werken, onderwijs en cultuur
Specifieke voorzieningen:	ROC Twente, Poppodium Metropool, Twents Techniekmuseum Heim
Bereikbaarheid:	Laan Hart van Zuid, kwaliteit verbeteren van stationsomgeving, door o.a. een tweede voorkant te maken
Esthetiek en duurzaamheid:	Hergebruik van erfgoed, duurzaam investeren in bestaande bedrijvigheid

Meer dynamiek → Duizenden leerlingen per dag, activiteiten, bedrijvigheid en veel meer verkeer
Positieve impulsen voor leefmilieu

Spin off en vliegwiel voor nieuwe ontwikkelingen → idee voor het doortrekken van de laan naar A35

Onbekendheid neemt af → door o.a. ROC en Poppodium

Bedrijven gaan investeren in eigen panden en ontwikkelingen worden zichtbaar van bedrijven die ineens de potentie van het gebied zien en toch willen blijven

4.8 Conclusie

Sinds het geleidelijke vertrek en de clustering van onder andere Stork is er veel veranderd in het gebied. Hart van Zuid is middenin het centrum van Hengelo gelegen, maar het gebied werd gezien als de achterkant van het station. Dit beeld is de laatste jaren aan het veranderen door verschillende ontwikkelingen die gaande zijn in het gebied. De doelstellingen die opgesteld zijn voor Hart van Zuid zijn het versterken van de economie, het leefmilieu en de bereikbaarheid. Er kan verondersteld worden dat aan alle drie de doelstellingen hard wordt gewerkt door in te zetten op verschillende elementen die ook door Trip [2007] genoemd worden in tabel 2.1. Zo is er al veel gedaan om het leefmilieu te versterken, dit was ook nodig aangezien het een industriegebied was waar men niet zomaar kwam. Er is ingezet op het realiseren van verschillende [centrum] functies en voorzieningen, zoals het Poppodium Metropool en het ROC Twente die beide een nieuw soort bezoekers naar het gebied toe trekken die bijdragen aan het versterken van het leefmilieu. Tevens dragen de nieuwe woningen bij aan het leefmilieu doordat er meer levendigheid ontstaat. De verschillende functies en voorzieningen versterken de diversiteit in het gebied, wat ook een van de kwaliteiten is uit tabel 2.1. Aan het versterken van de economie is tot nu toe met name gewerkt door te investeren in bestaande bedrijvigheid. Later zullen daar ook nieuwe economische activiteiten aan toegevoegd worden. De bereikbaarheid is tot nu vooral in het gebied zelf aangepast door middel van het eerste deel van een belangrijke as door het gebied [de Laan Hart van Zuid] en door aan de stations kant een nieuwe in/uitgang te creëren en door te investeren in de kwaliteit van de stationsomgeving.

Wat betreft het begin van het proces kan er gesproken worden over een bottum up ontwikkeling, aangezien het initiatief kwam van Stork zelf die van Wijnen heeft benaderd om het gebied te gaan ontwikkelen. Vervolgens is de samenwerking tussen de ontwikkelaar en de gemeente ontstaan. Een

ander opvallend aspect binnen de herontwikkeling is dat er rekening gehouden wordt met de historie en het DNA van het gebied. Dit is zichtbaar doordat er gebruik gemaakt wordt van het industrieel erfgoed. Het erfgoed heeft al verschillende nieuwe functies gekregen en zal in de toekomst nog verder worden benut. Een oude Gieterij van Stork is omgetoverd tot het ROC Twente met een opvallende architectuur en multifunctionele ruimten. Het is een opvallend gebouw dat relatief snel herontwikkeld is, met bijzondere ruimtes en een eigen karakter en het wordt voor meerdere doeleinden gebruikt zoals vooraf ook bedoeld was. Door bovenstaande elementen kan het ROC een succesvol en geslaagd project genoemd worden wat ook bijdraagt aan de bekendheid en het succes van de hele herontwikkeling binnen Hart van Zuid. Ook wordt er rekening gehouden met bestaande bedrijvigheid. Het is de bedoeling om die te behouden en te versterken met nieuwe functies en voorzieningen.

Er is bewust gekozen om op diverse plekken in het gebied te starten met projecten zodat de ontwikkelingen overal voelbaar en zichtbaar zouden worden en om samenhang in het gebied te bereiken. In eerste instantie is er niet gekozen voor tijdelijk gebruik van gebouwen die uiteindelijk hergebruikt of gesloopt zullen worden, waardoor er verschillende panden leeg staan en wachten op een nieuwe bestemming. Nu wordt deze optie wel serieus overwogen, dit komt door de vertragingen die opgelopen zijn door de slechte economische situatie. Er wordt nu ook ingezien dat het tijdelijk aantrekken van bedrijvigheid ook al een positieve bijdrage kan leveren aan ontwikkelingen in de toekomst.

Geconcludeerd kan worden dat Hart van Zuid tot nu toe tijdens de herontwikkeling ingezet heeft op vier hoofdprojecten, namelijk ROC Twente, het Poppodium, de Laan Hart van Zuid en de woningen waardoor er al een diversiteit aan functies en voorzieningen is ontstaan wat bijdraagt aan de opgestelde doelstellingen.

57

RDM-TERREIN [2007-2015]

40 ha



5 RDM-Terrein - Rotterdam

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten gepresenteerd uit de interviews en de deskresearch. De indeling is gebaseerd op het conceptueel model [zie figuur 3.1] en de vragenlijst [zie bijlage I]. Het RDM-terrein is één deelgebied van de stadshavens, een gebied met een totale grootte van 1600 ha gelegen tussen de Erasmusbrug en de Benelux tunnel in Rotterdam. De Stadshavens van Rotterdam bestaan uit vier deelgebieden, namelijk RDM-terrein, de Waalhaven - Eemhaven, de Rijn- Maashaven en de Merwe- Vierhavens. Momenteel zijn deze havens volop in ontwikkeling, en zo ook het RDM-terrein. Door onder andere de aanleg van de Tweede Maasvlakte zullen veel havenactiviteiten wegtrekken uit deze havens en zich meer verplaatsen richting het westen, mede doordat de schepen tegenwoordig steeds meer ruimte nodig hebben. Door deze ontwikkelingen ontstaat er ruimte voor nieuwe bestemmingen in de havens dicht bij de stad gelegen [Gebiedsplan, 2009]. De ligging van het RDM-terrein ten opzichte van de andere havens is zichtbaar op afbeelding 5.1.

“Deze havens uit de eerste helft van de 20ste eeuw verliezen langzamerhand hun havenfunctie doordat de schepen steeds groter worden en de haven richting Noordzee wandelt. Het havengebied moet tussen nu en 2025 uitgroeien tot de Nederlandse Docklands (het moderne havengebied in Londen), met een aantrekkelijk woonklimaat en hightech bedrijvigheid”

Bron: Trouw, 2010

5.1 Historisch perspectief

Het RDM-terrein is de voormalige thuishaven van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij. De Rotterdamse Droogdokmaatschappij is in 1902 opgericht en was gevestigd op de Heijplaat middenin de oude

stadshavens van Rotterdam. Het bedrijf groeide en rond de Tweede Wereldoorlog besloeg het een terrein van circa 40 ha. Het RDM-terrein behoorde tot een van de grootste werven van Europa. In de jaren '50 raakte de scheepsbouw echter in de problemen en vanaf die tijd ging de RDM zich meer toeleggen op andere sectoren. De havens en de pieren van de Rotterdamse Droogdok Maatschappij zijn gelegen rond het dorp Heijplaat, dat in de jaren twintig van de vorige eeuw gebouwd is voor de werknemers. Het dorp en de haven zijn twee zeer verschillende gebieden door de grootte en de invulling, maar zijn wel altijd sterk met elkaar verbonden geweest, zowel economisch maar ook sociaal en cultureel [Gebiedsplan, 2009].

Nadat de scheepsbouw in de jaren vijftig in de problemen kwam, werd het gebied deels overgenomen door andere bedrijven en functies binnen de defensie- industrie, offshore en energiesector. Na verschillende fusies en overnames ging RDM op in het RSV concern, wat uiteindelijk in 1983 ook failliet ging. Momenteel is op het westelijk deel Maatschappij de Maas actief waar nog traditionele maritieme bouw plaatsvindt en op het oostelijk deel is vooral sprake van bedrijvigheid gericht op overslag en verwante activiteiten. Het RDM-terrein [samen met het Quarantaineterrein en tuindorp Heijplaat, die overigens officieel niet tot het terrein gerekend worden en zo ook niet in dit onderzoek] kan gezien worden als een bijzonder deel binnen het moderne en levendige havengebied van Rotterdam. Het gebied inclusief de gebouwen is van grote cultuur historische waarde voor de stad, door de rijke historie. Door de jaren heen zijn veel gebouwen hun functie kwijt geraakt en door het vertrek van de RDM lag het gebied er ondanks de komst van nieuwe bedrijvigheid jarenlang verlaten bij [Gebiedsplan, 2009]. Kortom, het was tijd om het gebied aan te pakken en nieuw leven in te blazen.

Afbeelding 5.2 ligging RDM-terrein



Bron: Google maps

5.2 Doel van de herontwikkeling

Stadshavens Rotterdam

Voordat de visie voor het RDM-terrein beschreven wordt, is het van belang om de context aan te geven waarbinnen het terrein zich bevindt. Zoals al eerder is beschreven is het RDM-terrein onderdeel van de Stadshavens. Het is nuttig om kennis te nemen van de globale visie voor dit totale gebied, aangezien de havengebieden samen één geheel vormen en de ontwikkelingen op elkaar afgestemd zijn. R1 benadrukt dat het ondanks de veranderingen in de havens belangrijk is dat de stad en de haven niet uit elkaar groeien. Vandaar ook dat de naam Stadshavens is ontstaan.

Bij de herontwikkeling van de Stadshavens staan de volgende twee doelen centraal:

1. *De economische structuur van de haven en stad versterken*
2. *Creëren van aantrekkelijke en hoogwaardige woon- en werkmilieus*

[Gebiedsplan, 2009].

De afzonderlijke delen zullen hun eigen identiteit behouden, maar voor alle gebieden geldt dat de logistieke havenactiviteiten geleidelijk zullen opgaan in nieuwe functies zoals kennisintensieve bedrijvigheid, opleidingen, woon- en werkmilieus voor pioniers en luxe woonvormen [Gebiedsplan, 2009]. Voor de Waalhaven zal de focus komen te liggen op overslag met aandacht voor duurzaamheid. De Rijn- Maashavens krijgen voornamelijk een woonfunctie met deels kantoren en ook recreatiemogelijkheden. De Merwe- Vierhavens gaan in de toekomst als testcase dienen voor duurzame ontwikkelingen, met op den duur een woonwijk in de Merwehavens. Voor het RDM-terrein ligt de focus bij innovatie, technologie en educatie [R2].

RDM

Vroeger stonden de letters RDM voor de Rotterdamse Droogdok Maatschappij, maar tegenwoordig staat RDM voor Research Design en Manufacturing. Dit kan gezien worden als het nieuwe concept voor het gebied en als drager van de ontwikkelingen [R3]. Zoals in 2.4.3 beschreven is Saris [2008] ziet het concept als gedeeld belang dat staat voor een nieuwe vorm identiteit die gebaseerd is op de historie van het gebied. Er kan verondersteld worden dat het concept van het RDM-terrein ook staat voor een nieuwe identiteit, maar wel gebaseerd op de historie door het gebruik van de letters en doordat er voortgebouwd wordt op aanwezige activiteiten.

De 'verboden stad' heropend...

1902	RDM	2007
Rotterdamse	→	Research
Droogdok	→	Design
Maatschappij	→	Manufacturing

Er zijn meerdere doelen die binnen de visie centraal staan. Uit de interviews komende de volgende twee doelstellingen duidelijk naar voren:

1. Inzetten op educatie

2. Inzetten op innovatie

1. Inzetten op educatie

Een contextrijke leeromgeving bieden voor studenten staat centraal bij deze herontwikkeling. De achterliggende gedachte en het belang voor het Havenbedrijf is om jonge mensen naar de haven toe te trekken en te laten zien dat het niet alleen vies en zwaar werk betreft. Deze ontwikkeling dient mede om in de toekomst te voldoen aan de vraag van goed opgeleid technisch personeel. Tevens moet er een koppeling ontstaan tussen onderwijs en innovatieve bedrijvigheid [R1 & R3]. Aangezien de hele herontwikkeling op gang is gekomen vanuit de scholen, is educatie een zeer belangrijk element binnen de totale herontwikkeling.

2. Inzetten op innovatie

Het RDM-terrein moet een soort broedplaats worden waar op technologisch gebied aan innovaties gewerkt kan worden. Door innovativiteit en techniek te verwerken in de plannen wordt aangesloten bij de geschiedenis van techniek en maakindustrie [R3]. Het inspelen op historische kenmerken en karakteristieken is een manier van werken die door Boelens [2009] wordt genoemd als zeer belangrijk bij de toenemende concurrentiestrijd tussen steden. Door in te zetten op educatie en innovatie

is het de bedoeling de mensen uit Rotterdam naar de haven toe te trekken en te laten zien hoe de haven tegenwoordig is.

De achterliggende gedachte van het inzetten van educatie en innovatie is het feit dat de havenactiviteiten steeds verder van de stad af trekken, maar dat de gemeente en het Havenbedrijf niet willen dat de stad en de haven uit elkaar groeien. Vandaar dat het belangrijk is dat de haven op een andere manier gebruikt gaat worden en dat er ingezet wordt op educatie en innovatie, wat ook aansluit bij de historie van het gebied. Ook is een van de doelen om het terrein weer te verbinden met het dorp Heijplaat [R1].

Om een beeld te vormen van hoe de uiteindelijke verdeling wat betreft de functies van de totale herontwikkeling er voor de toekomst uitziet is hieronder een tabel te zien met de verschillende functies en het programma.

Tabel 5.1: Toekomstig programma in 2015

Functie	Programma
Totale oppervlakte	40 [ha]
Bedrijfsterrein nieuw	209.000 [m ² terrein]
Bedrijfsterrein herstructurering	60.701 [m ² terrein]
Bedrijfsruimte herstructurering	5.000 [m ² bvo]
Kantoren	12.165 [m ² bvo]
Horeca	236 m ² [bvo]
Onderwijs	13.800 [m ² bvo]

Bron: Uitvoeringsprogramma Stadshavens Rotterdam, 2008

Op basis van de theorie, beschreven in hoofdstuk twee zijn in het conceptueel model de volgende twee doelen naar voren gekomen bij herontwikkeling: 1. *Het gebied een nieuwe bestemming geven, met aandacht voor de*

verschuiving naar de kennis- en diensteneconomie en 2. Het inzetten van de creatieve industrie en innovatie. Het RDM-terrein krijgt deels een nieuwe bestemming, aangezien veel van de maakindustrie is vertrokken en nog zal vertrekken. Daarentegen zal het toch een haven gerelateerd gebied blijven. Er is wel aandacht voor de kennis- en diensteneconomie. Dat blijkt uit het feit dat er onderwijsvoorzieningen gecreëerd zijn die gericht zijn op het produceren en overdragen van ‘kennis’. En ook is de diensteneconomie steeds meer zichtbaar door de nieuwe vormen van bedrijvigheid. De eerste algemene doelstelling gaat dus deels op voor het RDM-terrein. Ook bij de tweede doelstelling zijn er overeenkomsten zichtbaar. Het gebied richt zich [mede door de historie] op innovatie, maar daarentegen veel minder op de creatieve industrie. Er zijn wel vormen zichtbaar in het gebied die aansluiten bij de creatieve industrie, zoals bijvoorbeeld de academie voor bouwkunst en een dependance van het Boijmand van Beuningen Museum, maar het aantrekken en/of inzetten van de creatieve industrie was geen doel op zich.

5.3 Strategie

Deze paragraaf gaat in op de strategie die wordt toegepast bij de herontwikkeling van het RDM-terrein. Er wordt gekeken of de stappen die in 2.4 genoemd zijn ook in dit proces aan bod zijn gekomen of dat de herontwikkeling op een andere manier aangepakt is.

Tracing

Uit onderstaand citaat blijkt dat er gewerkt wordt vanuit de kwaliteiten en de historie van het gebied, wat overeenkomt met de stap ‘tracing’.

“Je kijkt heel erg vanuit de kwaliteiten van het gebied, wat dan het beste is en wat dan past in het concept. De historie is wel heel belangrijk en die willen we ook graag levend houden” [R1]

In samenwerking met Bureau Monumenten van de gemeente Rotterdam en het Rijk is er een classificatie gemaakt van de gebouwen en is er besloten welke gebouwen op de monumentenlijst moeten komen. Daarnaast zijn er ook beeldbepalende elementen aangewezen en wordt het dorp beschermd stadsgezicht. Deze gebouwen en elementen zijn belangrijk voor het karakter van het gebied. Het gaat dus niet alleen om gebouwen, maar ook kenmerkende elementen zoals een scheepslift. Vanuit deze kenmerken wordt er gewerkt. Deze cultuurhistorische studie is een manier van tracing, zoals Boelens [2009] die beschrijft op basis van Deleuze/Guattari [1987]. Er is tijdens de planvorming heel bewust gekeken naar de kwaliteiten en kenmerkende elementen [DNA] in het gebied en daar wordt nu op ingespeeld. En tevens is het hele omliggende gebied belangrijk aangezien het doel is om het op elkaar aan te laten sluiten. Het gebied blijft een haven gerelateerde functie behouden en er wordt aangesloten bij de geschiedenis van de techniek en maakindustrie [R1]. Een andere kans die in het gebied aanwezig was is dat er al een bedrijfsschool in de machinehal gevestigd was. Vanuit daar is het initiatief ontstaan en zijn de ideeën ontstaan voor de clustering van scholen en de herontwikkeling van de loodsen. Er kan door deze ontwikkeling verondersteld worden dat er vanuit bestaande functies nieuwe ontwikkelingen zijn ontstaan. Alle plannen zijn samengevoegd in het gebiedsplan, wat als een vorm van *mapping* gezien kan worden.

Diagram

De tweede stap van Deleuze/Guattari [1987] betreft het samenbrengen en weergeven van de actoren. Zij gaan daarbij uit van een diagram waarin alle belangrijke partijen en actoren weergegeven worden. De eerste ideeën voor herontwikkeling tot RDM Campus zijn al ontstaan in 2004 toen de Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens opgericht is in samenwerking met de gemeente en het Havenbedrijf. In 2005 is een bijeenkomst gehouden om na te gaan of er draagvlak was voor het concept en het idee, dat dus al voor die tijd bedacht was. Deze bijeenkomsten, waar verschillende partijen bij elkaar kwamen en waaruit uiteindelijk een intentieovereenkomst is

De 'verboden stad' heropend...

voortgekomen, is een duidelijk voorbeeld van het samenbrengen van verschillende actoren [diagram]. Toen brak een tijd aan van bijeenkomsten, presentaties van voorbeeldprojecten en overleggen en was er constant sprake van het wel of niet doorgaan van de plannen. In 2007 is er uiteindelijk een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de RDM Campus tussen de scholen en het Havenbedrijf en in datzelfde jaar is nog gestart met de verbouw van de machineloods [R3].

Er kan gesproken worden van een bottum up ontwikkelingsproces, waarbij de door visie en ambitie gedreven private partijen zelf het initiatief hebben genomen voor de eerste ontwikkelingen van de RDM Campus. De partijen hebben elkaar zelf opgezocht en zijn samen de ontwikkeling aangegaan waarbij de gemeente Rotterdam een faciliterende rol speelde. Doordat de grond in eigendom was van het Havenbedrijf [waardoor de gemeente niet direct betrokken was] en de initiatieven van private partijen uit het gebied zelf kwamen, kan er gesproken worden over een vrij unieke manier van werken. Een voordeel van deze manier van ontwikkelen is dat iedereen vol ambitie van start is gegaan en er in relatief korte tijd veel voor elkaar is gekregen. Dat de ontwikkelingen in een vrije korte tijd zijn ontstaan is mede te danken aan het feit dat de partijen gezamenlijk met het initiatief zijn gekomen, waardoor er geen tijd verloren is gegaan bij het zoeken en matchen van partners, wat Boelens [2009] ook noemt als een onderschat element binnen het proces, aangezien het veel tijd in beslag kan nemen. Een nadeel is echter dat doordat alles zo snel verlopen is, er van te voren niet genoeg is nagedacht over een projectorganisatie, wie wat doet en wie wat precies financiert. Vooraf zijn niet alle risico's en kosten in kaart gebracht, waardoor de kosten nu maar oplopen en duurder uitpakken, echter als alles vooraf bekend was, was de hele ontwikkeling er waarschijnlijk nooit gekomen, aldus [R3]. Het RDM-terrein is eigendom van het Havenbedrijf Rotterdam. De gebieden er omheen zijn echter eigendom van de gemeente of deelgemeenten waardoor samenwerking met

deze partijen ook noodzakelijk is [R2]. Deze manier van integrale samenwerking, waarbij ook andere partijen dan de overheid het programma en de bestemming vaststellen past volgens Salet [2008] goed in de huidige pluralistische samenleving.

Projectbureau RDM Campus en projectbureau Stadshavens

Het projectbureau RDM Campus heeft een faciliterende rol bij de samenwerking tussen de scholen en het Havenbedrijf. En er wordt op strategisch niveau meegedacht met het Havenbedrijf over de ontwikkelingen in de toekomst. Tevens komen er vanuit verschillende kanten aanvragen voor activiteiten en evenementen bij het projectbureau en is het bureau mede verantwoordelijk voor het programma. Veel aanvragen, zoals grote dansfeesten en dergelijke passen gewoon niet binnen het concept en daar wordt dan ook niet op in gegaan. De gebiedsontwikkeling gaat voor de evenementen, maar als het in te passen is en reclame oplevert worden de mogelijkheden wel bekeken. Tevens is het zo dat de meeste loodsen nu gewoon in gebruik zijn en er dus geen ruimte is voor andere dingen [R3]. Er kan verondersteld worden dat het projectbureau invloed heeft op het uiteindelijke programma binnen het gebied. Het projectbureau Stadshavens is gevestigd op het RDM-terrein, echter is het een bureau voor de gehele 'stadshavens'. Het projectbureau Stadshavens is vanuit een ontwikkelingsmaatschappij opgericht om de haven en de stad toch te kunnen verbinden [R3]. Het heeft een totaaloverzicht van wat er gewenst is en zorgt voor afstemming tussen de ontwikkelingen. Het faciliteert de ontwikkelingen voor zowel de haven als de stad en houdt zich bezig met bovenplanse onderwerpen [R2].

Agencement

Agencement betreft wetten en regels die eventueel van invloed kunnen zijn op de herontwikkeling. Aangezien deze case een havengebied betreft dat gelegen is midden in de stadshaven van Rotterdam [zie afbeelding 5.1] is er sprake van verschillende wetten en regels waar rekening mee gehouden

moet worden bij de herontwikkeling. Doordat het een havengebied is gelden er verschillende milieuregelgevingen waardoor er onder andere geen woningen op het terrein zelf gebouwd mogen worden. Deze 'passieve elementen' zoals ze bij agencement genoemd worden hebben invloed op het proces en kunnen als beperking gezien worden bij het maken van de plannen. Er wordt echter goed mee omgegaan door te overleggen met vergunningverleners om te kijken wat wel en niet mogelijk is en om toch veel voor elkaar te krijgen zonder dat de regels overschreden worden. Het is een continue zoektocht waarbij het zoeken naar mogelijkheden centraal staat en er blijkt toch al meer mogelijk dan vooraf gedacht was [R1], dus deze manier van werken blijkt succesvol.

5.4 Interventies

De hoofdelementen om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten zoals die in 2.5 aan de hand van theorie van Trip [2007] zijn weergegeven worden hier als leidraad gebruikt om na te kunnen gaan welke kwaliteiten belangrijk zijn aan het begin van de herontwikkeling van het RDM-terrein. Belangrijk is op te merken dat alle interventies tot nu toe betrekking hebben op het gebied rondom de Dokhaven.

5.4.1 Diversiteit

Het RDM-terrein heeft bij de eerste ontwikkelingen ingezet op diverse nieuwe functies. Dit sluit aan bij wat in 2.5 beschreven is op basis van Holtslag [1999], waarbij het creëren van verschillende functies en mogelijkheden zoals wonen, werken, recreatie als een veel voorkomende strategie wordt gezien bij herontwikkeling. En ook de Bruijn [2008] noemt dat een combinatie van verschillende functies zoals wonen, werken, uitgaan en dergelijke bijdraagt aan het creëren van een aantrekkelijke stad. Binnen het RDM-terrein kan nu al gesproken worden van een toename aan diversiteit in het gebied, aangezien het van een gebied met voornamelijk havenactiviteiten getransformeerd wordt tot een gebied met meerdere

functies. Opmerkelijk is wel dat het gebied inspeelt op de traditie als haven waardoor het gebied een haven gerelateerde functie zal blijven houden en er geen woningen gerealiseerd zullen worden. Dit komt door de ligging middenin de Stadshavens en de activiteiten die nog aanwezig zijn in en rondom het gebied.

→ Onderwijs

De onderwijsvoorzieningen kunnen gezien worden als de eerste nieuwe functies in het gebied. In de machinehal was voor de start van de herontwikkelingen al een bedrijfsschool met ongeveer 8 leerlingen gevestigd van het Albeda college. Het Albeda College zag in dat er iets moest gebeuren aan het gebouw of dat ze een andere locatie moesten zoeken. Toen heeft het Albeda College samen met de Hogeschool Rotterdam en het Havenbedrijf de eerste stap gezet en het initiatief genomen voor de herontwikkeling. Het motief van het Havenbedrijf om hieraan mee te werken was het feit dat ze voor de toekomst goed opgeleid technisch personeel nodig hebben, waar deze ontwikkeling een bijdrage aan kan leveren. Momenteel is ook de Rotterdamse Academie voor bouwkunst gevestigd in de Droogdok.



ACADEMIE VOOR DE BOUWKUNST

De 'verboden stad' heropend...

→ Bedrijvigheid

Naast het deel waar de scholen gevestigd zijn in de Innovation Dock is er ook een deel waar verschillende losse kavels verhuurd worden aan kleine innovatie bedrijven. Er is bewust gekozen om educatie en de bedrijvigheid aan elkaar te koppelen. Voor die koppeling is het noodzakelijk dat deze functies dicht bij elkaar in de buurt zitten en op deze manier ook van elkaar kunnen leren, samen kunnen werken en voorzieningen kunnen delen. In de Droogdok is ook ruimte voor verschillende kantoorfuncties. Nu zijn daar onder andere het projectbureau RDM Campus en het projectbureau Stadshavens gevestigd.

→ Evenementen

Binnen de RDM Campus is het onderdeel 'evenementen' een belangrijk element. In de Innovation Dock waar twee scholen gevestigd zijn is het mogelijk om in de gangen, hallen en gemeenschappelijke ruimten evenementen te organiseren. Tevens is er het congres- en vergadercentrum dat af te huren is voor verschillende activiteiten, presentaties en dergelijke.

Deze verschillende functies die de afgelopen jaren gerealiseerd zijn zorgen voor een divers aanbod aan mogelijkheden en trekken ook verschillende bezoekers en gebruikers aan, waardoor de diversiteit toeneemt. De komende jaren zal ook de rest van het RDM-terrein stap voor stap herontwikkeld worden, waardoor de diversiteit waarschijnlijk nog verder zal toenemen.



5.4.2 Specifieke voorzieningen

Tot nu toe zijn er verschillende voorzieningen gerealiseerd binnen Hart van Zuid, wat aansluit bij het belang van verschillende specifieke voorzieningen bij het verhogen van de kwaliteit van het gebied [beschreven in 2.5].

→ RDM Campus

Binnen de herontwikkeling van het RDM-terrein kan de RDM Campus gezien worden als aanjaagfunctie voor de totale ontwikkeling. De Campus is één onderdeel van de herontwikkeling, maar kan als zeer belangrijk worden beschouwd aangezien de Campus het eerste gerealiseerde project is en daarmee een definitieve start gemaakt is met de herontwikkeling van het voormalige haventerrein. De Campus is gelegen rondom de Dokhaven. In de gebieden aan de oost- en westkant van de haven zijn nog weinig ontwikkelingen zichtbaar.

De visie voor de campus luidt als volgt:

“RDM Campus wordt het oplaadstation van Nederland voor duurzame innovaties op het gebied van Building, Moving & Powering. RDM Campus biedt plaats aan ambitieuze studenten en [jonge] ondernemingen van klein tot groot, waarbij in een open omgeving samenwerkingsverbanden tussen deze gebruikers worden gestimuleerd voor de ontwikkeling van mensen, producten en diensten”

[Gebiedsplan, 2009]

De RDM Campus is een samenwerking tussen het Havenbedrijf Rotterdam, de Hogeschool Rotterdam en het Albeda College.

De doelstellingen voor het concept RDM Campus zijn:

- Fungeren als drager en trekker voor verdere ontwikkelingen
- De geschiedenis van techniek en maakindustrie laten zien en hierop aansluiten
- Fungeren als broedplaats voor technologische innovaties
- Contextrijke leefomgeving voor studenten [R3]

De ontwikkelingen zijn gericht op een aantal actuele beleidsthema's die in het concept bij elkaar komen. Door de beleidsthema's terug te laten komen in de planvorming was het mogelijk om fondsen aan te schrijven en draagvlak te creëren voor de ideeën. De beleidsthema's die binnen de RDM Campus bij elkaar komen zijn:

- De ambitie van de scholen om de leerlingen in de praktijk op te leiden en aan reële projecten en vraagstukken van de stad te laten werken.
- Economische spin off van startende bedrijven
- Behoud van historie
- Ruimte voor creatieve industrie [wat in de tijd van de planvormingsfase hoog op de agenda stond] [R3]

De RDM campus is in 2009 geopend en bestaat uit de machinehal en het oude hoofdkantoor van de RDM die herontwikkeld zijn en nu onder de noemer 'Innovation Dock' en 'Droogdok' een nieuwe functie vervullen.

Innovation Dock:

In de zomer van 2007 is gestart met de herontwikkeling van de voormalige machinehal. Gedurende 1,5 jaar is er gewerkt aan de verbouwing, waarbij alleen de buitenmuren zijn blijven staan en de gehele binnenkant is nieuw. Dit is een oude machinehal en bestaat uit twee delen, het ene deel is het onderwijs gedeelte met de Hogeschool van Rotterdam en Albeda College en het tweede deel is het bedrijvengedeelte waar kleine en innovatie bedrijven een 'kavel' kunnen huren en zelf kunnen inrichten en indelen. Het idee hierachter is dat onderwijs en bedrijvigheid onder één dak gevestigd zijn en daardoor samen kunnen werken, gezamenlijke voorzieningen hebben en van elkaar kunnen leren.

Droogdok:

Dit is het oude hoofdkantoor van de RDM, wat verbouwd is en waarvan delen in oude staat hersteld zijn. De droogdok is nu in gebruik als congres-

De 'verboden stad' heropend...

en vergadercentrum en vestigingslocatie voor kantoren, onderwijs en ateliers.

→ Conferentiecentrum

In de oude directiekamers in de Droogdok is nu een congres en vergaderfaciliteit gevestigd. Het idee daarvoor is ontstaan doordat er vanaf het begin af aan al redelijk wat manifestaties en bijeenkomsten zijn en er vraag was naar een plek om die te houden. De projectleider van de RDM Campus is nu ook het hoofd van deze onderneming, dit om te zorgen dat er vanuit de organisatie invloed is op de activiteiten en om een synergie proberen te bereiken tussen de inhoudelijke activiteiten en de bezoekersstromen.

→ Dependance Boijmans van Beuningen

In de onderzeebootloods is momenteel een expositieruimte gecreëerd waar voor de komende vijf jaar een dependance is gevestigd van het Museum Boijmans van Beuningen. Met de afmeting van 5000 m² kan de ruimte gerekend worden tot de grootste expositieruimte van Nederland. De komende vijf jaar zal het Museum elk jaar een tentoonstelling organiseren. Op dit moment is er een tentoonstelling van Atelier van Lieshout te zien [Boijmans.nl]. Dit idee is gaandeweg ontstaan, doordat er een vraag was vanuit het museum en het is een tijdelijke functies aangezien er nu geen geld is om de loods op te knappen en men ook niet weet waar in de toekomst precies vraag naar is. Eventueel wordt de loods later bij het bedrijvendeel in de Innovation Dock getrokken als die te klein is. Deze dependance van het museum kan als cultureel middel dienen bij het realiseren van een cultureel vestigingsklimaat, zoals Burgers [1999] aangeeft.

5.4.3 Levendigheid en cultuur

Om te zorgen voor levendigheid en bekendheid worden er verschillende bijeenkomsten, manifestaties en rondleidingen gegeven op het terrein voor verenigingen, betrokken partijen, particulieren of bedrijven. De activiteiten

zijn niet echt cultureel gedreven, wat volgens de projectleider van de RDM Campus ook het unieke is aan dit project. De inhoudelijke programmering heeft vaak te maken met de activiteiten die hier al plaatsvinden. Er worden echter geen dingen uitgesloten en er wordt waar mogelijk wel geprobeerd ook culturele activiteiten de ruimte te geven, zoals nu in de onderzeebootloods [R3].

Elk jaar neemt het gebied deel aan de wereld havendagen, georganiseerd vanuit het Havenbedrijf om het publiek kennis te laten maken met de haven. Het gebied wordt dan samen met de andere haventerreinen in Rotterdam opengesteld voor publiek. Daarnaast is het RDM-terrein opgenomen in een fietsroute door de havens heen om mensen het gebied te laten zien en om ook op industrieel gebied Rotterdam te laten zien. Bij de aqualiner ligt de fietsroute ook en veel mensen nemen die flyer van de fietsroute in ieder geval mee [R2].

5.4.4 Esthetiek en duurzaamheid

Op basis van een cultuurhistorische studie is een classificatie gemaakt van de gebouwen. Aan de hand daarvan is besloten welke kenmerkende gebouwen en elementen er behouden blijven en herontwikkeld zouden worden. Het behoud en gebruik van het erfgoed draagt bij aan de esthetiek van het gebied, wat door Trip [2007] ook als kwaliteit genoemd wordt. Er wordt duidelijk rekening gehouden met het verleden aangezien het een havengebied was, maar ook in de toekomst haven gerelateerde functies zal blijven houden. Er worden niet direct weer schepen gebouwd, maar er wordt wel ingespeeld op het werken aan innovaties en technologie, wat vroeger ook het geval was. Naast esthetiek is duurzaamheid ook een belangrijk element binnen het gebied. Het Havenbedrijf Rotterdam heeft verschillende duurzaamheidsambities en daar past de RDM Campus ook goed binnen aangezien er geïnvesteerd wordt in technologie, kennis en onderwijs met het oog op de toekomst.

5.4.5 Talent, technologie en innovatie

Uit de vorige sub paragrafen is al gebleken dat er veel aandacht is voor onderwijs en het ontwikkelen van talent in combinatie met technologie. Educatie en innovatie worden ook als de twee doelstellingen genoemd, zoals beschreven is in 5.2. Educatie en innovatie waren al kenmerkende eigenschappen voor het gebied. Door hierop in te zetten wordt er voortgebouwd op de historie, die op deze manier levend wordt gehouden.

5.4.6 Bereikbaarheid

Naast bovenstaande kwaliteiten is het bereikbaar en toegankelijk maken van dit gebied een zeer belangrijke kwaliteit die aangepakt is tijdens het proces tot nu toe. Bereikbaarheid is niet in tabel 2.1 van Trip naar voren gekomen, maar kan wel degelijk als belangrijk beschouwd worden omdat zonder een goede bereikbaarheid de voorzieningen en functies niet gemakkelijk gebruikt kunnen worden en uiteindelijk geen succes zullen worden. Het RDM-terrein was vroeger alleen toegankelijk voor werknemers en toen het bedrijf failliet ging is de blauwe toegangspoort gesloten gebleven. Het was dus belangrijk dat het terrein weer toegankelijk en beter bereikbaar werd. Dit is gedaan door de poort die toegang geeft tot het terrein definitief te openen. Daarnaast is er een bootverbinding gekomen tussen het centrum van Rotterdam en het RDM-terrein in de vorm van een aqualiner. Hiervoor is een aanlegponton gerealiseerd. Door de bootverbinding wordt het RDM-terrein direct verbonden met het centrum van Rotterdam en de rest van de stad. De waterverbinding was een voorwaarde voor de scholen bij de vestiging op het RDM-terrein. Tevens is de dienstregeling voor de bus aangepast.

5.4.7 Verantwoording keuze eerste interventies

De RDM Campus met de machinefabriek en de droogdok was de eerste zichtbare fysieke ingreep. Er is gekozen om rondom de Dokhaven te beginnen aangezien de Droogdok al deels in gebruik was. Er was al iets waardoor het gemakkelijk verder werken is. En de vraag was ernaar, zowel het projectbureau Stadshavens en de Academie van Bouwkunst wilden zich hier vestigen. De machineloods was ook al deels in gebruik voor educatie en de huurders [Albeda College, de Hogeschool] waren bekend, dus dat kan ook als reden gezien worden voor het als eerste aanpakken van deze twee gebouwen. De ontsluiting aanpakken door middel van de komst van de aqualiner was echt noodzakelijk doordat het voorheen niet toegankelijk was en het gebied relatief ver van het centrum af ligt. De ondergrondse infrastructuur was ook essentieel om aan het begin van de ontwikkeling te realiseren, aangezien dat de basis vormt voor de rest. Alleen zijn die ingrepen niet direct zichtbaar. Nu is pas het moment aangebroken om ook boven de grond stap voor stap te gaan werken aan nieuwe ontwikkelingen zoals het verfraaien van de openbare ruimte. De financiering speelt een belangrijke rol bij de keuzes voor de eerste interventies. Er wordt geprobeerd de opbrengsten en uitgaven zo dicht mogelijk bij elkaar te houden, vandaar dat er gefaseerd ontwikkeld wordt en sommige, niet direct noodzakelijke interventies uitgesteld worden [R1].

BEREIKBAARHEID/TOEGANKELIJKHEID



De 'verboden stad' heropend...

5.5 Effecten

De interventies worden ingezet met een bepaald doel. In deze paragraaf wordt gekeken tot welke effecten de interventies tot nu toe hebben geleid. Er moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat de hele fysieke herontwikkeling pas enkele jaren bezig is en dat het een meerjarig traject betreft dat loopt tot minimaal 2015. Er zullen waarschijnlijk nog vele [andere] effecten optreden.

De projectleider van RDM Campus stelt dat het gebied al drastisch veranderd is de afgelopen tijd. Verder zijn globaal de volgende effecten waar te nemen:

- Opeengebroken, nu semi- openbaar gebied
- Betere bereikbaarheid door de komst van de aqualiner
- Meer bezoekers, gebruikers [voornamelijk leerlingen en werknemers], maar geleidelijk aan ook andere bezoekers [R3]

Uit de interviews blijkt dat de effecten wel aansluiten bij de doelstellingen, en dat de doelstellingen over het algemeen wel redelijk goed worden behaald. Het openen van de school was een doelstelling en dat is gelukt, tevens gaat de ontwikkeling met de boot ook goed en wordt de dienstregeling uitgebreid. Er wordt echter aangegeven dat de rest van de ontwikkelingen [zoals o.a. de buitenruimte] in het gebied waarschijnlijk wat vertraging oplopen. Dat komt deels door de slechte economische situatie, maar misschien ook deels door een verkeerde begroting en een te opportunistische planning [H2].

5.6 Succes en faalfactoren

Ondanks dat het een gecompliceerd proces is en er veel partijen betrokken zijn, wat de besluitvorming traag maakt is de ontwikkeling tot nu toe wel

een succes te noemen. Dat komt door de inzet van de verschillende partijen. Er zijn partijen nodig die hun hoofd boven het maaiveld durven uit te steken, aangezien er iets gedaan is wat niet eerder op deze manier is uitgevoerd. Alle partijen dragen bij aan het succes, door risico te nemen, te investeren en genoeg te nemen met minder rendement [H2].

Verder wordt de verbinding over water naar de stad een succesfactor genoemd en de openbaar vervoer verbinding [R1]. Volgens R1 zijn beide essentieel bij een dergelijke ontwikkeling. Tevens wordt er aangekaart dat het belangrijk is dat er met vergunningverlenende instanties constant creatief gekeken moet worden naar wat wel en niet mogelijk is wat betreft milieuwetgevingen, doordat de regelgeving steeds strenger wordt. Dat wordt nu al gedaan. Als faalfactoren werden de onduidelijke communicatie en verkeerde verwachtingen tussen partijen genoemd en een iets te vroege start van de aqualiner, waardoor die een tijd relatief leeg heeft gevaren.

5.7 Schematische weergave van de herontwikkeling

Op de volgende pagina vindt u de schematische weergave van de herontwikkeling die het RDM-terrein tot nu toe heeft doorgemaakt. Dit schema wordt weergegeven om in één oogopslag duidelijk de hele ontwikkeling te kunnen zien en te kunnen begrijpen. Het gebied wordt getypeerd hoe het was voor de ontwikkelingen. Gevolgd door de doelstelling en de belangrijkste stappen binnen de strategie, die opvallend zijn binnen het proces en die invloed hebben op de effecten. Ook worden de kwaliteiten genoemd waarop ingezet is en de interventies die bijdragen aan het bereiken van deze kwaliteiten. Ten slotte worden de effecten genoemd die tot nu zichtbaar zijn in het gebied. Aan de hand van de effecten kan geconcludeerd worden of de doelstelling al behaald is en of de gekozen strategie wel of niet gewerkt heeft.

TOEN

desolaat – leeg – stoffig - verpauperd gebied - afgesloten van dorp - no go area - geen aantrekkelijke omgeving om te verblijven

Aanwezige functies/ activiteiten:

Ontwikkelingsmaatschappij/ projectbureau

Kunstenaar

Bedrijfsschool Albeda

Her en der wat kleine bedrijfjes

Logistieke havenfunctie door opslag lege containers

Doelstelling: educatie en innovatie, stad en haven verbinden [Concept: Research Design & Manufacturing]

STRATEGIE

Hergebruik van industrieel erfgoed → aansluiten bij de geschiedenis van de haven [techniek en maakindustrie]

Bottum up ontwikkeling van RDM Campus, waarbij de scholen de drijvende kracht ware

RDM Campus als aanjaagfunctie, met de focus op educatie, innovatie en evenementen

Succesfactor: verbinding over het water naar de stad, inzet van diverse partijen, zoeken naar mogelijkheden ondanks milieuwetgeving

Faalfactor: onduidelijke communicatie en verkeerde verwachtingen tussen partijen onderling, te vroege start van aqualiner

KWALITEITEN EN INTERVENTIES

Diversiteit: Onderwijs, innovatieve bedrijvigheid, evenementen

Specifieke voorzieningen: RDM Campus met 3 scholen, congres- en vergadercentrum, dependance Boijmans van Beuningen

Ontsluitingsstructuur: Openstellen van de poort, komst Aqualiner

Esthetiek en duurzaamheid: Hergebruik van erfgoed, duurzaam investeren in de combinatie van techniek, innovatie en kennis

NU

Betere bereikbaarheid/ Centralere ligging door komst watertaxi

Er komen mensen/bezoekers [scholieren, werknemers, bezoekers van congressen e.d. en langzaam aan ook 'cultuur bewuste']

Het gebied is opengebrouwen [nu semi- openbaar gebied] en er gebeurt wat

Imago opgepoetst

Sneeuwbaaleffect en studenten werken mee aan projecten voor de wijk

5.8 Conclusie

Rond 2005 zijn de eerste bijeenkomsten geweest met de betrokken en geïnteresseerde partijen waarbij de eerste ideeën uitgewisseld zijn. In 2007 is daadwerkelijk een start gemaakt met de verbouw van de loods die nu Innovation Dock genoemd wordt. Er kan gesteld worden dat er in korte tijd veel tot stand is gekomen, waarbij de focus ligt op Research, Design & Manufacturing.

Om de doelstellingen die opgesteld zijn voor het RMD-terrein, het inzetten op educatie en innovatie om het gebied en de stad te verbinden, te bereiken wordt er hard gewerkt. Bij de start van de herontwikkeling is het openstellen van de poort een belangrijke ontwikkeling, waarbij het gebied toegankelijk is geworden voor iedereen die het gebied zou willen bezoeken. Tevens is hierdoor weer een verbinding ontstaan tussen het dorp en de haven. Door de komst van de aqualiner wordt het terrein verbonden met de stad. Het voortbouwen op innovatie en educatie wordt bewerkstelligd door de RDM Campus, waarbij bedrijven en scholen onder één dak gevestigd zijn en er ruimte ontstaat voor samenwerking, kennisuitwisseling en andere voordelen en mogelijkheden. Bij de ontwikkeling van de RDM Campus is bewust ingezet op verschillende beleidsdoelstellingen [zie 5.4.2] waardoor er diverse subsidies en fondsen zijn binnengehaald. Naast het onderwijs en de bedrijvigheid is er een culturele voorziening gevestigd, namelijk een dependance van het Boijmans van Beuningen. Dit is een ontwikkeling die niet vooraf gepland stond, maar wel een positieve invloed heeft op het gebied aangezien het voor meer bekendheid zorgt en het een ander soort publiek aantrekt.

Bij de ontwikkeling van de RDM Campus op het RDM-terrein is sprake van een bottum up ontwikkeling, waarbij de scholen samen met het havenbedrijf het initiatief hebben genomen. Dit is een vrij unieke

samenwerking, aangezien alle grond en al het vastgoed in handen is van het Havenbedrijf en de gemeente Rotterdam een faciliterende rol speelt. Het havenbedrijf ontwikkelt zelfstandig het RDM-terrein en werkt voor de campus samen met het Albeda College en de Hogeschool. Voor alle drie de partijen is dit geen *core business*, maar toch zagen zij de potentie van het gebied en zijn zij het avontuur aangegaan. Er is tot nu toe vooral ingezet op het gebied rondom de Dokhaven en met name de RDM Campus, waarbij ruimte is voor educatie, bedrijven en evenementen. Het oostelijk en westelijk deel van RDM is vanaf nu aan de beurt voor nieuwe ontwikkelingen, echter is nog de vraag op welke termijn die ontwikkeld zullen worden en of dat alleen door het Havenbedrijf zal gebeuren of dat er ook andere private partijen zullen deelnemen. Deze ontwikkelingen zullen nog enkele tijd duren doordat er wellicht andere partijen gezocht moeten worden en tevens loopt de hele herontwikkeling vertraging op door de economische crisis.

Geconcludeerd kan worden dat het unieke aan dit project is dat er ingezet wordt op onderwijs, maakindustrie, innovatie en technologie, terwijl industrieel erfgoed bij herontwikkeling veelal een creatieve/culturele bestemming krijgt. Tevens is de ontwikkeling heel snel tot stand gekomen voor de samenwerking van private partijen die risico durfden te nemen en heel ambitieus waren, wat een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de snelle ontwikkelingen

6

STRIJP-S [2006-20120]

27 ha



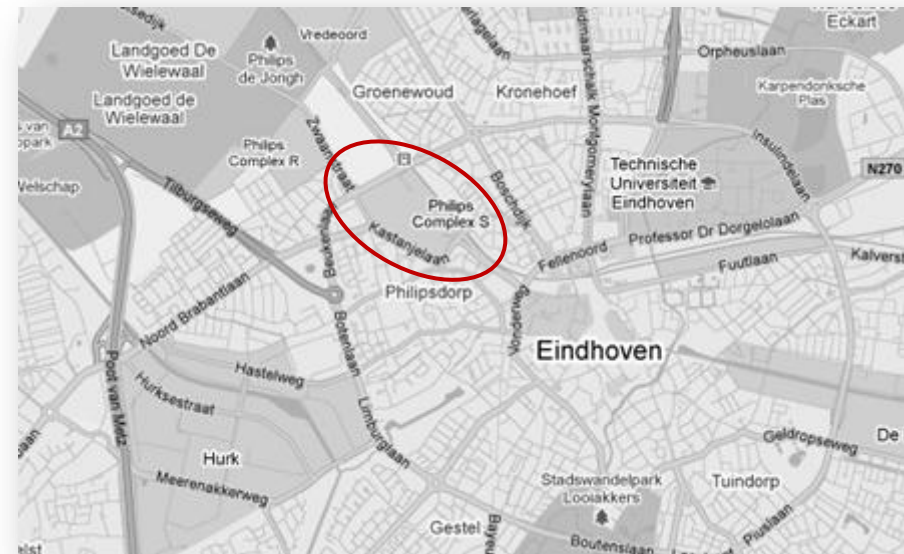
6 Strijp-S - Eindhoven

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste resultaten gepresenteerd uit de interviews en de deskresearch. De indeling is gebaseerd op het conceptueel model [zie figuur 3.1] en de vragenlijst [zie bijlage I]. Strijp-S, het derde gebied binnen de casestudy is het voormalige Philipsterrein van 27 ha ligt in het noordwesten van het centrum van Eindhoven en is gunstig gelegen ten opzichte van de landelijke snelwegen en het spoor. De ligging ten opzichte van het centrum van Eindhoven is op afbeelding 6.1 goed te zien.

6.1 Historisch perspectief

23 mei 1891 is de dag waarop Philips zijn naam verbond aan Eindhoven en Eindhoven voor eeuwig verbonden werd met Philips. Philips richtte die dag een kleine gloeilampenfabriek op, en behoorde tien jaar later al tot de top van Europese gloeilampenfabrikanten. Philips groeide maar door en in 1922 opende het een onderzoekslaboratorium op het nieuwe Strijp-S, waar natuur- en scheikundige verschijnselen onderzocht werden en nieuwe producten ontwikkeld werden. De 'Hoge Rug' is kenmerkend voor Strijp-S en bestaat uit drie enorme industriegebouwen, die in 1928 gebouwd werden. Andere bekende gebouwen zijn het Ketelhuis, de Machinekamer, het Klokgebouw, het Veembeouw en het Glasgebouw. Philips heeft jarenlang gezorgd voor werkgelegenheid en welvaart en was tot voor kort sterk verbonden met Eindhoven. Het was echter wel een volledig afgesloten industrieterrein en niet toegankelijk voor de inwoners van Eindhoven, die er niet werkzaam waren. Het werd ook wel 'de verboden stad in de stad' genoemd. In 1998 verplaatste Philips het hoofdkantoor naar Amsterdam. De verhuizing werd zeer negatief ontvangen, maar nu tien jaar later ziet men de kansen die zich in het gebied voor doen [Strijp-s.nl].

Afbeelding 6.1: Ligging Strijp-S



Bron: google maps

6.2 Doel van de herontwikkeling

Strijp was jarenlang alleen toegankelijk voor medewerkers van Philips. Het gesloten en verboden karakter van het gebied wordt nu omgetoverd tot een open en creatieve stad. Tijdens de interviews zijn er meerdere doelstellingen naar voren gekomen, die hieronder beschreven worden.

1. **Strijp-S betrekken bij de stad Eindhoven**
2. **Behoud van industrieel erfgoed**
3. **Realiseren van woningen en het creëren van stedelijkheid**
4. **Behouden van de creatieve populatie**

Strijp-S betrekken bij de stad

Het gebied moet bij de stad getrokken worden, zodat het niet langer een losse enclave is, maar onderdeel van Eindhoven. Het gaat daarbij niet alleen om Strijp-S, maar om de hele regio. Het moet een gebied worden waar ruimte is voor wonen, werken en vrije tijd, wat als de algemene visie geldt [S3].

Behoud van industrieel erfgoed

Als centrale doelstelling wordt het behoud van industrieel erfgoed genoemd. In Eindhoven is niet veel erfgoed te vinden, aangezien er door de jaren heen veel gesloopt is. Hierdoor is het des te belangrijker om in dit gebied wel aandacht te besteden aan het erfgoed [S2].

Realiseren van woningen en het creëren van stedelijkheid

In Eindhoven is sprake van een achterstand op de woningbouwmarkt. Door op Strijp-S nieuwe woningen te bouwen wordt een deel van die achterstand ingehaald en er worden nieuwe woonvormen toegevoegd. Tevens dragen de woningen bij aan het creëren van stedelijkheid op Strijp-S [S2].

Behouden creatieve populatie

Tevens gaat het om het behouden van de creatieve populatie die in Eindhoven aanwezig is en het toevoegen van culturele functies [S2].

De herontwikkeling is bedoeld voor nieuwe mensen, maar ook zeker voor de mensen uit Eindhoven zelf. Er wordt nu gewerkt aan het laten zien van Strijp-S aan de stad. Het belang hiervan wordt benadrukt door het onderstaande citaat:

“Dus gebiedsontwikkeling vanuit mijn bril beschouwd zit ook een stuk psychologie in van mensen op een bepaalde manier laten kijken naar hun eigen stad, naar bepaalde

ontwikkelingen en waarom je dat doet. En minder met het produceren van woningen, want dat zijn meer de middelen zal ik maar zeggen. Dat is niet het doel op zich.” [S3]

Om een beeld te vormen van de uiteindelijke verdeling van de totale herontwikkeling is hieronder een tabel te zien met de verschillende functies en het programma.

Tabel 6.1: Toekomstig programma

Funcie	Programma
Totale oppervlakte	27 [ha]
Woonoppervlakte	ca. 285.000 m ²
Woningen	2.500 - 3.000
Type woningen	atelierwoningen appartementen stadswoningen loftappartementen
Kantooroppervlakte	ca. 90.000 m ²
Commerciële voorzieningen en cultuur	ca. 30.000 m ²
Facultatief	ca. 30.000 m ²

Bron: website Strijp-S

Op basis van de theorie, beschreven in hoofdstuk twee zijn in het conceptueel model de volgende twee doelen naar voren gekomen bij herontwikkeling: 1. *Het gebied een nieuwe bestemming geven, met aandacht voor de verschuiving naar de kennis- en diensteneconomie en 2. Het inzetten van de creatieve industrie en innovatie.* Opvallend is bij de herontwikkeling van Strijp-S, ten opzichte van Hart van Zuid en het RDM-terrein dat er na het geleidelijke vertrek van Philips geen functies meer in het gebied aanwezig waren waar rekening mee gehouden moest worden. Doordat Philips geleidelijk

De ‘verboden stad’ heropend...

verhuisd is waren er nog wel wat panden in gebruik door Philips, maar het stond vast dat die afdelingen ook binnen enkele jaren zouden vertrekken. Hierdoor is de algemene doelstelling ‘een nieuwe bestemming geven’ waarbij aandacht is voor de kennis- en diensteneconomie [zie hiervoor kantooroppervlakte in tabel 6.1] sterk van toepassing op dit gebied. De oude functie als Philips-terrein waarbij innovatie en technologie centraal stonden is verdwenen, maar de historie wordt zoveel mogelijk levend gehouden door het industrieel erfgoed te behouden. De nieuwe woningen [hoge dichtheden] samen met de voorzieningen zullen bijdragen aan de stedelijkheid. Aalst& Ennen [2002] noemen stedelijkheid ook als een veel voorkomende essentiële doelstelling bij herstructureringsprojecten. Tevens is de tweede algemene doelstelling van toepassing op de ontwikkelingen op Strijp-S. Het inzetten op de creatieve industrie binnen Strijp-S is namelijk een zeer belangrijke component. Er is van het begin af aan een kunst- en cultuurprogramma opgezet en er wordt expliciet genoemd dat er sprake is van een creatieve populatie in Eindhoven, die de stad graag wil behouden.

6.3 Strategie

Deze paragraaf gaat in op de strategie die wordt toegepast bij de herontwikkeling van Strijp-S. Er wordt gekeken of de stappen die in 2.4 genoemd zijn ook in dit proces aan bod zijn gekomen of dat de herontwikkeling op een andere manier aangepakt is.

Tracing

“De onderliggende gedachte is: het verleden verbinden met de toekomst” [S2]

Er kan gesteld worden dat de ontwikkelingen gebaseerd zijn op de historie van het gebied. De historie is van grote waarde en dient als inspiratiebron voor hoe er gebouwd wordt, maar ook voor de programmatische invulling. Er wordt voortgebouwd op de identiteit van Philips en de stad Eindhoven zelf, waarop de kernwoorden *kennis, innovatie en techniek* berusten. Hieruit

blijkt dat de kenmerken [DNA] van het gebied erkend worden en een belangrijke rol spelen bij de herontwikkeling, waarvan ook het belang in 2.4.1 wordt beschreven. Een belangrijke rol speelt bijvoorbeeld het Natlab, de eerste en meest bijzondere innovatieplek waar wetenschap gecombineerd werd met productie. Dit gebouw wordt herontwikkeld en speelt een belangrijke rol binnen de ontwikkeling. In totaal blijft 30% van de bestaande bebouwing behouden en wordt herontwikkeld. Op basis van een historisch onderzoek is bepaald welke gebouwen wel of niet behouden blijven en welke status die krijgen [S3].

Naast de historie is de goede geografische ligging van Strijp-S midden in de ‘brainport’ [kennisdriehoek] Leuven, Eindhoven en Aken een belangrijke en kenmerkende kwaliteit. Strijp-S kan gezien worden als het hart van deze ‘brainport development’. Binnen deze kennisdriehoek wordt veel aandacht besteed aan de economische ontwikkelingen, op het gebied van de kennisindustrie waardoor de ontwikkelingen op Strijp-S helemaal passen in het geheel [S3].

Ook is een kwaliteit van Eindhoven dat er veel creatieve mensen en bedrijven zijn, mede doordat er verschillende creatieve opleidingen gevestigd zijn. Er wordt ingezet op de creatieve industrie, maar er wordt ook gebruik gemaakt van de creativiteit uit de stad [S3].

De bovenstaande kenmerken en kwaliteiten zijn tijdens de planvorming erkend en ook opgenomen in het uiteindelijke masterplan. Deze manier van werken sluit aan bij de eerste stap [tracing] van de theorie die Boelens [2009] noemt van Deleuze/Guattari [1987] en die beschreven is in 2.4.1. Alle plannen zijn uiteindelijk opgenomen in het masterplan dat is opgesteld. Het masterplan zelf kan gezien worden als een vorm van *mapping*, de tweede stap van Deleuze/Guattari [1987], aangezien hier alle

ideeën worden omgezet in daadwerkelijke plannen op basis van eerder onderzoek [tracing].

Diagram

De tweede stap van Deleuze/Guattari [1987] gaat om het samenbrengen en weergeven van de actoren. Zij gaan daarbij uit van een diagram waarin alle belangrijke partijen en actoren weergegeven worden. Bij Strijp-S was het hele terrein inclusief de gebouwen eigendom van Philips. Philips heeft op basis van een prijsvraag gekozen voor Volker Wessels als ontwikkelaar. Volker Wessels heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling en daarna de gemeente erbij betrokken, waardoor er sprake is van een bottum up ontwikkeling. De gemeente erkende de strategische waarde, heeft het terrein gekocht van Philips en toen is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Volker Wessels en de gemeente Eindhoven. Gezamenlijk hebben zij toen de bv Park Strijp Beheer opgericht als zelfstandige identiteit. Er kan dus gesproken worden van publiek private samenwerking [PPS] tussen de gemeente Eindhoven, Volker Wessels en andere private ontwikkelaars. S1 geeft aan te geloven in deze manier van samenwerken, echter vergt het de nodige commitment van de beide partijen, want de samenwerking valt of staat met een goede wil van beide partijen. Tevens is continuïteit van mensen die aan het project werken cruciaal [S1].

Agencement

Agencement betreft wetten en regels die invloed kunnen hebben op de inrichting van het gebied. Tijdens de interviews wordt aangekaart dat wanneer er in een bestemmingsplan aangegeven wordt dat een gebouw gesloopt wordt en dat er iets nieuws komt [ook al duurt dat nog 20 jaar], het gebouw normaal gesproken niet meer gebruikt mag worden. Er zijn echter wel beperkte mogelijkheden om onder deze regel uit te komen. Strijp-S is een pilot project dat opgenomen is in de crisis en herstelwet. Dit betekent dat voor Strijp-S een veel ruimere interpretatie van de wetgeving

mogelijk is dan normaal gesproken, waardoor gebouwen die uiteindelijk gesloopt zullen worden toch een tijdelijke functie mogen vervullen. Momenteel is Strijp-S het enige gebied in Nederland met de ruime interpretatie van de wetgeving, wat veel meer mogelijkheden met zich mee brengt voor de ontwikkelingen. Het onderstaande citaat benadrukt dat deze manier van werken als voorbeeld kan dienen voor ontwikkelingen in de toekomst en ook dat de manier van werken vrij uniek is.

“Dus wat dat betreft zijn we ook weer het voorbeeld. We maken ook de fouten uiteraard, en andere kunnen daarvan leren, maar wat dit betreft zijn we wel een heel uniek gebied geworden in één keer, qua diversiteit, qua ontwikkeling, maar ook qua functioneel gebruik en toepassing van regelgeving” [S3]

In 2.4 wordt ook aanpasbaarheid en fasering genoemd als belangrijke elementen om met regels en wetten om te kunnen gaan. In 2005 is het masterplan opgesteld, waaraan een planvormingsperiode van ongeveer vier jaar vooraf is gegaan. Er is in 2006 een start gemaakt met de uitvoering, waarbij eerst voornamelijk gesloopt werd. Hieronder is de fasering opgenomen zoals die gepland stond.

Fase 1: Woonprogramma

Fase 2: Kerngebied de Driehoek [herontwikkeling van diverse oude Philips gebouwen voor verschillende voorzieningen en functies]

Fase 3: Spoorzone met voornamelijk kantoorprogramma

Fase 4: Woonprogramma [S3]

E wordt zoveel mogelijk ruimte gemaakt voor flexibiliteit aangezien men niet kan inschatten hoe de markt er over 15 jaar uitziet. Er is sprake van flexibiliteit doordat gebouwen tijdelijk gebruikt worden en de plannen voor de gebouwen aanpasbaar zijn. Er is vooraf bewust gekozen voor het tijdelijk gebruik en het gebied niet dicht te spijkeren, aangezien het juist

De 'verboden stad' heropend...

belangrijk is dat er dingen gebeuren in het gebied en dat er leven ontstaat ook in de tijd dat de ontwikkelingen nog in volle gang zijn [S3].

6.4 Interventies

De hoofdelementen om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten zoals die in 2.5 aan de hand van theorie van Trip [2007] zijn weergegeven worden hier als leidraad gebruikt om na te kunnen gaan welke kwaliteiten belangrijk zijn aan het begin van de herontwikkeling van Strijp-S. Bij de interventies die tot nu toe ingezet zijn in het gebied is het belangrijk op te merken dat er weinig tot geen rekening gehouden hoeft te worden met aanwezige functies vanuit het Philips tijdperk. Het gebied was voor het grootste gedeelte leeg. Ondanks de vele mogelijkheden en ruimte is al vrij snel het kunst- en cultuurprogramma ingezet. Dit programma heeft uiteraard ook ruimte nodig, wat wel enige invloed heeft gehad op de ontwikkelingen in het gebied.

6.4.1 Diversiteit

In 2.5 is beschreven dat het creëren van verschillende functies en mogelijkheden zoals wonen, werken en recreatie een veel voorkomende strategie is bij herontwikkeling [Holtslag 1999]. En ook de Bruijn [2008] noemt het belang van de combinatie van verschillende functies [zoals wonen, werken, uitgaan en dergelijke] bij het creëren van een aantrekkelijke stad. Strijp-S heeft gelijk ingezet op diverse nieuwe functies. Er kan nu al verondersteld worden dat de diversiteit in het gebied is toegenomen, aangezien het van een gebied met voornamelijk industriële activiteiten getransformeerd is tot een gebied met meerdere functies en mogelijkheden, die in de toekomst alleen maar zullen toenemen.

→ Bedrijvigheid [creatieve industrie]

Er is vanaf het begin af aan al gekozen om de vele vierkante meters kantooroppervlak die leeg zijn komen te staan door het vertrek van Philips

tijdelijk te verhuren aan startende creatieve bedrijven. Er is bewust gekozen voor deze manier van werken aangezien het gezien wordt als een manier van beheer. In eerste instantie was een beperkt aantal vierkante meters ter beschikking gesteld voor tijdelijke verhuur, maar door het grote succes zijn er nu veel vierkante meters tijdelijk te huur.

→ Vrije tijd

Doordat er vele activiteiten en evenementen georganiseerd worden en er al diverse voorzieningen zijn zoals sportmogelijkheden zijn er plekken ontstaan waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar mensen kunnen recreëren.



→ Wonen

Uit tabel 6.1 blijkt dat een heel groot deel van Strijp-s in de toekomst een woonfunctie zal krijgen. Het wonen kan dus gezien worden als een belangrijk onderdeel van het totale plan. De planning was dat er al woningen gebouwd zouden zijn. Door de slechte economische situatie zijn deze echter nog niet gerealiseerd. Er zal in hoge dichtheden gebouwd worden [150 woningen per ha], dit wordt gedaan omdat er behoefte aan is en omdat deze manier van bebouwing nog niet in Eindhoven te vinden is en er op deze manier iets nieuws aan de stad wordt toegevoegd [S3]. Het bouwen in hoge dichtheden is ook een kwaliteit die genoemd wordt in tabel 2.1 van Trip [2007] bij het creëren van stedelijkheid.

Tot nu toe is er een duidelijke focus zichtbaar op het kunst- en cultuurprogramma [wordt later in de deze paragraaf benoemd] en op de werkgelegenheid, en dan met name kleine startende creatieve bedrijven en de vrije tijdsvoorzieningen. Het woonprogramma heeft enkele jaren vertraging opgelopen, waardoor er momenteel nog geen mensen wonen. Deze organisaties zijn allemaal gevestigd in tijdelijke locaties. Wanneer het tijd is om deze gebouwen te slopen moeten zij wijken voor nieuwe functies. Bij deze functies is vanuit een tijdelijke functie potentie ingezien voor definitieve dingen. Er wordt nu hard aan gewerkt om te kijken of en waar ze mogelijk vast gehuisvest kunnen worden. Het creëren van sportfaciliteiten is ook een kwaliteit die genoemd wordt door Trip in de tabel 2.1. Sportfaciliteiten dragen bij aan ontmoetingen en contact tussen mensen. Door het RPB [2004] wordt gesteld dat deze ‘ontmoetingsplekken’ van belang zijn, aangezien ze bijdragen aan de sociale samenhang en leefbaarheid in een buurt.

6.4.2 Specifieke voorzieningen en levendigheid

Uit 2.5 blijkt ook dat verschillende specifieke voorzieningen bij kunnen dragen aan de kwaliteit van een gebied. Het gaat dan om voorzieningen die

functioneel zijn en daarom van belang, maar ook aangezien ze bijdragen aan ontmoetingen tussen mensen. Op Strijp-S zijn verschillende voorzieningen gerealiseerd, waarvan veel een tijdelijke locatie hebben, maar waarvoor in de toekomst een nieuwe locatie gezocht zal worden.

→ Urban sports

Op Strijp-S zijn gedurende de jaren verschillende gebouwen in gebruik genomen door sportorganisaties, ook wel urban sports genoemd. Voorbeelden hiervan zijn: Monk Bouldergym [boulderhal], Area 51 [skatehal] en The Building [platform voor straatcultuur en straatsport].

→ Verschillende design stores, ateliers en PopEi

Op Strijp-S zijn verschillende design stores en kleine ateliers te vinden. Tevens is PopEi is gevestigd waar repetitieruimten verhuurd worden aan dansgroepen, theatergroepen, koren e.d. Ook is er een horecagedeelte, worden diverse evenementen en initiatieven ondersteund en worden er concerten gehouden. Deze voorzieningen dragen bij aan het aantrekken van diverse gebruikers en bezoekers.

→ Activiteiten en evenementen

De volgende drie festivals worden ieder jaar op Strijp-S georganiseerd.

- Strijp-S festival
- Flux S [relatie tussen kunst en technologie]
- Dutch design week

De eerste twee festivals zijn bedacht met Strijp-S als uitgangspunt. De Dutch design week werd al in Eindhoven gehouden, maar vindt nu ook plaats op Strijp-S. De festivals worden georganiseerd om mensen te vermaken, maar ook om mensen naar het gebied toe te trekken en ze bekend te maken met Strijp. Naast deze festivals worden er ook grote feesten georganiseerd op Strijp-S. Deze manier van werken sluit aan bij wat

De 'verboden stad' heropend...

Boogaarts [1992] zegt over het organiseren van festivals als onderdeel van de stadpromotie en/of city marketing waarbij gesteld wordt dat naast een direct effect op de lokale economie door het aantrekken van bezoekers er ook op de lange termijn een effect zichtbaar is op het vestigingsklimaat door het imago als festivalstad. Tot nu toe kan op Strijp-S vooral het aantrekken van bezoekers als effect gezien worden aangezien het voor veranderingen met betrekking tot het vestigingsklimaat waarschijnlijk nog te vroeg is.

→ Communicatie en informatievoorzieningen

Daarnaast dient het organiseren van een open dag om toekomstige bewoners kennis te laten maken met het gebied of oude werknemers het 'nieuwe' Strijp te laten zien. De programmatische interventies zoals de open dag en de festivals helpen om mensen naar Strijp-S toe te trekken en bekend te maken met het gebied. Ook is het aantrekken van toekomstige bezoekers een belangrijk doel. Door de economische crisis is er onlangs pas een start gemaakt met de bouw van de eerste woningen, dit zou eigenlijk twee jaar eerder plaatsvinden. Hierdoor is de incubatietijd van kunst en cultuur veel langer geworden, waardoor nog steeds veel aandacht is voor programmatische interventies. Op de plek waar voorheen een officiële portiersloge zat is nu een nieuwe portiersloge geplaatst, maar dan in de vorm van een informatiecentrum dat enkele dagen per week geopend is. Alle informatie van de ontwikkelingen nu en in de toekomst is daar voorhanden. Vanuit deze plek worden in samenwerking met de VVV ook rondleidingen verzorgd voor belangstellenden. Tevens is er een zeer uitgebreide website en is er een Strijp-S krant.

→ Tijdelijk gebruik

Er is van te voren bewust gekozen om tijdelijke functies in te zetten bij de herontwikkeling, doordat de meerwaarde hiervan in werd gezien. Door de tijdelijke functies ontstaat er leven in het gebied, maar het dient tevens een financieel doel doordat de gebouwen kapitaal vertegenwoordigen en dat nodig is bij de grondexploitatie. Tevens worden er door tijdelijke huisvestingsmogelijkheden al potentiële huurders binnengehaald voor in de toekomst. Wat als gunstig effect gezien kan worden voor de ontwikkelaars. Gedurende de eerste ontwikkelingen bleek het inzetten van bestaand vastgoed voor tijdelijke huisvesting zo succesvol dat meerdere gebouwen dan gepland een tijdelijke functie hebben gekregen. Wanneer er geen gebruik zou worden gemaakt van de gebouwen als tijdelijke functies dan zou er de kans bestaan dat het een levenloos gebied wordt waar wel dingen gebeuren, maar waar er weer vanaf nul gestart moet worden. Aan de gebouwen die uiteindelijk gesloopt worden, worden zo min mogelijk aanpassingen gedaan, om de kosten laag te houden [S1,S2,S3].

“Waarom zou je een gebouw dat nog heel functioneel en toepasbaar is, 10, 20 jaar leeg laten staan?” [S3]

De openbare ruimte en voorzieningen zijn ook belangrijke interventies die in het begin moeten gebeuren, want de woningen die nu gebouwd worden, worden pas interessant als er levendigheid is. En die levendigheid creëer je door voldoende voorzieningen te realiseren en een plek te ontwikkelen waar mensen graag verblijven en die onderscheidend is. Denk hierbij aan initiatieven zoals led verlichting, kunstwerken en instituten zoals sportvoorzieningen bioscoop, beeld en geluid, musea, horeca en terrassen [S3]. Deze manier van denken en werken komt overeen met wat Saris [2008] zegt [zie ook 2.5] over diverse voorzieningen die de mogelijkheid tot ontmoeten versterkt wat de levendigheid uiteindelijk weer vergroot. Er wordt dus bewust ingezet op verschillende voorzieningen, een aangename plek om te verblijven die ook nog onderscheidend is om levendigheid te

creëren die uiteindelijk weer bewoners aantrekt. Ook wordt het belang van een horecavoorziening aangekaart, echter gaat het niet alleen om de functies zelf maar om de combinatie van hoe gemakkelijk je het gebied kan bereiken en dat er meerdere dingen op het terrein te doen zijn waardoor het aantrekkelijk wordt om het gebied te bezoeken [S2].

→ Levendigheid

Levendigheid ontstaat door de voorzieningen en activiteiten die hierboven zijn beschreven. Maar levendigheid is binnen Strijp-S ook een belangrijk thema binnen de branding. Eerst was het brandings concept 'Uitblinken in Strijp-S', maar nu is gezamenlijk besloten dat het leidende thema 'levendigheid' is/wordt. Op basis van een onderzoek is levendigheid vastgesteld als identiteit waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. Het is belangrijk dat de partijen zich kunnen vinden in die algehele branchering, aangezien zij uiteindelijk vanuit hun eigen belangen en perspectieven het gebied moeten verkopen [S3]. Hieruit blijkt ook een manier van samenhang en samenwerking tussen de partijen.

6.4.3 Creativiteit en cultuur

Bureau Cultuur Strijp is opgericht en is verantwoordelijk voor het kunst- en cultuurprogramma op Strijp-S. Bij Strijp-S is het kunst- en cultuurprogramma eigenlijk de eerste ontwikkeling en loopt daarmee voorop in de totale herontwikkeling. Kunst en cultuur wordt vanaf het begin van de herontwikkeling ingezet als interventie en dient meerdere doelen.

1. *Vastgoed uiteindelijk meer waarde te geven*
2. *Manier van beheer [er kan ook gekozen worden om gebouwen dicht te spijkeren, maar dat is juist niet de bedoeling]*
3. *Branding van het gebied voor de eerste paar jaar*
4. *Helpen van startende creatieve ondernemingen door beschikbaar stellen van goedkope vierkante meters [S2]*

Er is nu al een verschuiving zichtbaar van het imago van het gebied en daar draagt de komst van kunst en cultuur aan bij [S2].

→ Creatieve industrie

Op Strijp-S zijn veel startende creatieve ondernemers te vinden. Doordat veel gebouwen uiteindelijk gesloopt zullen worden zijn er nu veel goedkope vierkante meters die aangeboden worden aan deze creatieve starters. Door de tijdelijke invulling van de gebouwen zijn de huurprijzen per vierkante meter zeer laag te noemen. Er blijken veel creatieve bedrijfjes te zijn die interesse hebben in deze locaties, waardoor er nu door het succes meerdere panden opengesteld worden voor deze bedrijfjes. Deze ontwikkeling sluit aan bij wat Rutten [2005] zegt over het bewust inzetten van de creatieve industrie bij het transformeren van gebieden.

TIJDELIJK GEBRUIK



6.4.4 Esthetiek en duurzaamheid

Esthetiek is een andere kwaliteit die uit tabel 2.1 van Trip [2007] naar voren komt. Er kan geconcludeerd worden dat er bij de herontwikkeling van Strijp-S veel aandacht is voor 'esthetiek'. Industrieel erfgoed wordt bewust ingezet om de identiteit van het gebied te waarborgen. Eindhoven heeft weinig erfgoed, daarom worden op Strijp-S industriële monumenten hergebruikt voor nieuwe functies. 30 % van de bebouwing blijft staan, wat straks bepalend is voor de identiteit van het gebied. Tevens is de onderliggende gedachte bij Strijp-S het verleden verbinden met de toekomst, waardoor het ook belangrijk is om oude gebouwen te behouden. Sommige gebouwen worden gelijk definitief opgeknapt en andere krijgen eerst een tijdelijke functie en zijn later aan de beurt.

6.4.5 Talent, technologie en innovatie

In het bijzonder staat innovatie centraal binnen deze herontwikkeling. Het voormalige Philips terrein stond bekend om de innovatieve uitvindingen die wereldwijd bekend werden. Op dit kenmerk van het gebied wordt ingespeeld doordat onder andere het Natlab, een bijzonder gebouw van Philips blijft staan en een nieuwe functie krijgt. Kennis, techniek en innovatie zijn kenmerken die aansluiten bij de identiteit van de stad en van Philips [S3]. Verder wordt er ingespeeld op techniek en innovatie door bijvoorbeeld een bijzonder lichtplan in het gebied, wat bijdraagt aan het onderscheidende vermogen en aansluit bij Eindhoven als lichtstad en de historie van Philips [DNA van het gebied].

6.4.6 Bereikbaarheid

Naast alle kwaliteiten uit de tabel van Trip [2007] die in bovenstaande paragrafen aan bod zijn gekomen, blijkt bereikbaarheid een kwaliteit te zijn waar ook veel aandacht naar uit gaat. Het betreft een gebied dat vroeger alleen toegankelijk was voor de werknemers en daardoor hoefde het ook niet voor een groot publiek bereikbaar te zijn. Momenteel bevindt Strijp-S zich middenin een herontwikkeling en verandert de bestemming, waardoor de toegankelijkheid en bereikbaarheid ook in belang toenemen.

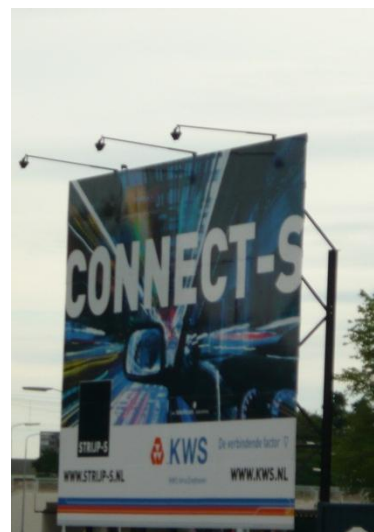
→ Openstellen/transparant maken

Dit is gedaan door de hekken weg te halen en de portiersloges die eerst aanwezig waren. Men had niet langer meer een pasje nodig om het gebied te betreden. Deze interventie was nodig om het gebied bij de stad te betrekken en een onderdeel van Eindhoven te laten zijn, aangezien het negentig jaar lang een gesloten gebied was.

→ Hoofdinfrastructuur

Het aanpakken van de ontsluiting diende om het gebied beter bereikbaar te maken en tevens transparanter. De ontsluiting kan gezien worden als een belangrijke interventie en was noodzakelijk door de komst van de nieuwe bedrijfsjes en tevens om het gebied aan te laten sluiten bij het centrum van Eindhoven en de wijdere omgeving. De verbinding tussen Strijp-S en de rest van Eindhoven is nu ontstaan door de aanleg van de doorgaande busbaan, autoweg, fiets- en wandelpaden. Er is bewust gekozen om de infrastructurele ingrepen voor de hoofdinfrastructuur zo snel mogelijk te doen, want het gebied moest wel blijven functioneren toen de hekken weggehaald werden. Alleen de zijtakken moeten nu nog aangelegd worden. Een deel van de gebouwen was vervroegd in gebruik genomen, maar waren nog niet bereikbaar. Dat is lastig en levert frustraties op en daarom moet dat dus zo snel mogelijk gereed gemaakt worden [S2]. Tevens is er ook een tijdelijke parkeervoorziening gerealiseerd in het gebied.

ONTSLUITING



De 'verboden stad' heropend...

Er kan geconcludeerd worden dat verschillende kwaliteiten [vanuit tabel 2.1 van Trip] een rol spelen bij de ontwikkelingen tot nu toe. Er is veel aandacht voor diverse voorzieningen en functies zoals het kunst- en cultuurprogramma [dat al heel snel is opgesteld en voorop loopt op de andere ontwikkelingen], de tijdelijke verhuur van bedrijfsruimte voor startende creatieve ondernemers en de verschillende sport mogelijkheden. Al deze nieuwe voorzieningen en functies dragen bij aan de levendigheid in het gebied. Industrieel erfgoed en daarmee de esthetiek is erg belangrijk en wordt heel bewust ingezet om de identiteit te waarborgen.

6.4.7 Verantwoording interventies

Het kunst- en cultuurprogramma is bewust ingezet als manier van beheer en om uiteindelijk het vastgoed meer waarde te geven, aangezien men bewust was van het feit dat het nog een lange tijd zou gaan duren voordat de woningen klaar zouden zijn en er echt mensen konden gaan wonen. Door het programma is het gebied al leven ingeblazen en bekend geworden bij een bepaald publiek. Door de tijdelijke verhuur van goedkope vierkante meters worden veel starters geholpen en krijgen zij de kans om met minimale middelen toch een werkplek/kantoor te openen. De noodzaak voor het aanpassen van de bereikbaarheid is ook al vroeg onderkend, aangezien het gebied al snel in gebruik is genomen na de openstelling, waarmee het belang toenam om het gebied snel en gemakkelijk te kunnen bereiken.

6.5 Effecten van de interventies

Door de respondenten worden verschillende effecten genoemd. In de genoemde effecten is een duidelijke scheiding zichtbaar tussen 'directe' en zichtbare effecten en minder zichtbare effecten die hier 'indirect' genoemd worden en meer een verandering laten zien in het imago, beeldvorming, en het gevoel dat mensen bij het gebied hebben.

Directe effecten [zichtbaar]

1. **het gebied is opengesteld en transparanter**
2. **het gebied leeft en wordt gebruikt**
3. **minder Philips mensen en meer Eindhovenaren die het gebied beter gaan benutten**
4. **het gebied trekt veel bedrijven**
5. **positief effect van de bus die elke dag met veel mensen door het gebied rijdt**

Indirecte effecten [niet direct zichtbaar]

6. **van een vervallen industrieterrein naar een positief imago**
7. **de beeldvorming is positief**

Naast bovenstaande effecten zijn er ook onverwachte effecten te noemen. Op deze effecten was vooraf niet duidelijk bedoeld en kunnen gezien worden als spontane, aangename ontwikkelingen die zijn ontstaan gedurende de ontwikkeling.

1. Deel van je potentiële huurders is al binnen. Veel kleine startende bedrijven kunnen doorgroeien door het ontstaan van een soort van kweekvijver.
2. Er komen bedrijven terug naar Eindhoven en Strijp-S die eerder vertrokken waren naar andere steden. Doordat de mogelijkheden in Eindhoven toch niet minder zijn dan in andere steden en er sprake is van een goede voedingsbodem voor de creatieve industrie. Bij dit effect moet echter wel rekening gehouden worden met het feit dat de huurprijzen voor de tijdelijke bedrijfsruimtes erg laag zijn, wat natuurlijk aantrekkelijk is. Dit kan ook een reden zijn voor bedrijven om terug te keren of te verhuizen naar Strijp-S.
3. Door fysieke ingrepen in bijvoorbeeld vastgoed dat behouden blijft is er sprake van een aangename situatie en ontstaat er leven.

4. Doordat de realisatie van nieuwbouw achterblijft bij de planning, ontstaan er lege vlaktes na het bouwrijp maken van de grond, dit kan gezien worden als een negatief effect.

Er zijn veel zaken die veranderen door de gebiedsontwikkeling. Harde effecten en cijfers van veel kunst en cultuur activiteiten zijn echter moeilijk te noemen. Dit komt doordat er nooit onderzocht is hoeveel mensen er op dit soort activiteiten afkomen en wat dit voor soort bezoekers zijn. Er blijkt nu wel vraag te zijn vanuit de ontwikkelaars om meer inzicht in deze cijfers, aangezien zij ook graag willen zien wat het hen oplevert. Dit is iets dat in het begin beter aangepakt had kunnen worden om het belang van kunst en cultuur nu beter te kunnen aantonen.

Er spelen verschillende doelgroepen bij dit herontwikkelingsproces. Tot nu toe zijn de startende bedrijfjes zeker bereikt die volgens Saris [2008] gezien kunnen worden als de *'first movers'* en bepalend zijn voor de positionering van het gebied, aangezien zij bepalen welke doelgroepen er aangetrokken worden met de activiteiten. Daarentegen moet er nog veel energie gestoken worden in het aantrekken van de toekomstige bewoners en grotere bedrijven [*bet grotere publiek*] die trends in gang kunnen zetten waardoor het gebied zich verder kan ontwikkelen. Deze doelgroep is tot nu toe achtergebleven in het proces, maar dat kan verklaard worden doordat er vertragingen zijn ontstaan en deze groepen pas later dan gepland aan bod zullen komen in het gebied.

6.6 Succes en faalfactoren

Er is sprake van een aantrekkingskracht tussen industriële gebouwen en wonen. Bij Strijp-S wordt veel aandacht besteed aan deze aspecten en de combinatie hiertussen. Tevens heeft het hele project ook aantrekkingskracht op creatieve bedrijven. Het kunst- en cultuurprogramma loopt voor ten opzichte van de andere vastgoedontwikkelingen

en blijkt een succes. Ook het tijdelijk gebruik kan als groot succes gezien worden, aangezien het meer toegepast wordt dan gepland door de grote vraag die er is naar tijdelijke goedkope werkruimten. Verder kan er gesteld worden dat een succesfactor van deze herontwikkeling is dat er geen concessies gedaan worden aan de kwaliteit van het opgestelde plan [S3]. Verder wordt het gebied als geheel benaderd, waarbij ook de identiteit van het hele gebied bewaakt wordt, wat uiteindelijk zal bijdragen aan het succes.

Waar het project op kan falen is wanneer het heel lang duurt voordat ontwikkelingen elkaar opvolgen, want dan wordt de geloofwaardigheid naar de buitenwereld toe minder. Er wordt geprobeerd die ontwikkelingen te sturen, echter is dat ook afhankelijk van opstalontwikkelaars [S1]. Achteraf gezien was het misschien verstandiger geweest als de gemeente zelf meer vastgoed in bezit had gehouden om meer invloed te hebben en minder afhankelijk te zijn van andere partijen. Dit kan als faalfactor genoemd worden, alleen het is wel wijsheid achteraf en het college van die tijd wilde het risico spreiden waar ook wat voor te zeggen is [S2]. Maar er kan hierdoor wel verondersteld worden dat wanneer de gemeente meer vastgoed in eigen bezit houdt er in eigen gebouwen ontwikkeld kan worden zonder afhankelijk te zijn van andere partijen, wat kan bijdrage aan de ontwikkelingen vanuit de gemeente. Daarnaast wordt het begeleiden van de starters genoemd als iets dat misschien beter aangepakt had kunnen worden. Aangezien bijna alle organisaties dezelfde stappen doorlopen in het begin en tegen dezelfde problemen aanlopen was het misschien goed geweest om ze daarin beter te begeleiden, met als doel de bedrijven levensvatbaar een weerbaarder te maken en daarmee het ondernemerschap in je eigen gebied te bevorderen.

De 'verboden stad' heropend...

6.7 Schematische weergave van de herontwikkeling

Op de volgende pagina vindt u de schematische weergave van de herontwikkeling die Strijp-S tot nu toe heeft doorgemaakt. Dit schema wordt weergegeven om in één oogopslag duidelijk de hele ontwikkeling te kunnen zien en te kunnen begrijpen. Het gebied wordt getypeerd hoe het was voor de ontwikkelingen, de belangrijkste stappen binnen de strategie, die opvallend zijn binnen het proces en die invloed hebben op de effecten. Ook worden de kwaliteiten genoemd waarop ingezet is en de interventies die bijdragen aan het bereiken van deze kwaliteiten. Ten slotte worden de effecten genoemd die tot nu zichtbaar zijn in het gebied. Aan de hand van de effecten kan geconcludeerd worden of de doelstelling al behaald is en of de gekozen strategie wel of niet gewerkt heeft.

TOEN

Philips terrein, afgesloten industrieterrein, verboden stad, omheind door hekken, monofunctioneel, introvert, productiestad

Aanwezige functies/activiteiten:

- Philips complex
- Portiersloges met bewakers [regie voeren en toezicht houden op bezoekersstromen]

Doelstelling: Strijp-S bij de stad betrekken door middel van woon, werk en leisure functies

STRATEGIE

Hergebruik van erfgoed [rijksmonumenten] → op basis van een cultuurhistorische studie naar gebouwen, die bepalen uitstraling van het gebied

Top down ontwikkeling, met een PPS tussen de gemeente Eindhoven en Volker Wessels

Aanjaagfunctie: kunst- en cultuurprogramma en creatieve industrie

Succesfactor: kunst- en cultuurprogramma en tijdelijk gebruik van gebouwen en grond

Faalfactor: vanuit de gemeente veel vastgoed uit handen gegeven, waardoor nu afhankelijkheid ontstaat

KWALITEITEN

Diversiteit:	Werken, wonen [hoge stedelijke dichtheden = nieuw in Eindhoven], vrije tijd, kunst & cultuur
Specifieke voorzieningen:	Urban sports, tijdelijke horeca, ateliers, informatiecentrum
Levendigheid:	Festivals, evenementen, ateliers, feesten
Esthetiek en duurzaamheid:	Industrieel erfgoed gebruiken
Innovatie, technologie en talent:	Natlab, geschiedenis als innovatief en technologisch gebied doorzetten
Bereikbaarheid:	Hekken en portiersloges verwijderen, busverbinding, auto- fiets en busverbinding, tijdelijke parkeergarage

NU

Open en toegankelijk

Positief imago/beeldvorming

Het 'leeft' en wordt gebruikt

Minder Philips werknemers en meer Eindhovenaren

Ontstaan van een soort kweekvijver van kleine creatieve bedrijven, die kunnen doorgroeien in het gebied

Terugkeer van creatieve bedrijven naar Eindhoven en Strijp-S

6.8 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er op Strijp-S al veel veranderd is sinds het geleidelijke vertrek van Philips. In 2005 was het masterplan gereed en in 2008 is daadwerkelijk een start gemaakt met het bouwrijp maken. Door de economische crisis zijn er nog geen volumes gebouwd, terwijl dit eigenlijk al wel gepland stond.

Het doel van de herontwikkeling is om een woon, werk en leisure gebied te realiseren dat aansluit bij het centrum van Eindhoven. Het moet, na al die jaren gesloten te zijn geweest onderdeel worden van de stad en mogelijkheden bieden voor vele soorten activiteiten. Waarbij veel aandacht is voor de historie door gebruik van erfgoed en door in te zetten op oorspronkelijk aanwezige kwaliteiten zoals innovatie en creativiteit. Tot nu toe is er vooral gewerkt aan het openstellen van het gebied en het weer toegankelijk maken voor bezoekers en gebruikers. Dit is voornamelijk gedaan door het verwijderen van de hekken en de portiersloges en infrastructurele aanpassingen en voorzieningen zoals een busverbinding en een tijdelijke parkeergarage.

Wanneer er gekeken wordt naar de manier van samenwerking kan er gesproken worden van een bottom up ontwikkeling waarbij Philips het initiatief heeft genomen voor een prijsvraag. De ontwikkelaar Volker Wessels heeft die prijsvraag gewonnen en is gaan samenwerken met de gemeente Eindhoven.

Wat opvalt is dat er in de beginfase bij de herontwikkeling van Strijp-S vooral is ingezet op tijdelijk gebruik en op een kunst- en cultuurprogramma als manier om het gebied te beheren, aangezien er vooraf ingezien werd dat het nog een tijd zou gaan duren voordat er echt nieuwe volumes gebouwd zouden worden. Daarnaast dient het programma om gebruikers en bezoekers aan te trekken en weer leven in het gebied te doen ontstaan. Deze manier van werken blijkt goed aan te slaan en succesvoller dan gedacht, aangezien er momenteel vele startende bedrijfjes, culturele voorzieningen een tijdelijke of vaste ruimte huren en er dagelijks dus mensen het gebied in en uit gaan. Door de toenemende vraag zijn er meer panden ingezet voor de tijdelijke verhuur, wat aangeeft dat deze manier van werken succesvol is op Strijp-S. Deze ontwikkelingen zorgen al voor leven, terwijl er nog geen mensen wonen. Door de verslechterde economische situatie lopen veel projecten vertraging op, omdat er simpelweg geen geld voor is. Doordat het kunst en cultuurprogramma goed loopt en blijkt te werken is er wat meer speelruimte ontstaan voor de ontwikkelingen en is de druk minder hoog. De incubatietijd van dit programma wordt hierdoor verlengd. Het idee van de strakke planning die voorheen bedacht was, wordt momenteel eigenlijk 'gedwongen' steeds meer losgelaten en er wordt meer organisch ontwikkeld. Er wordt nu per gebouw bekeken wat er nu mogelijk is om toch door te gaan met de ontwikkeling. Dit kan als tegenslag gezien worden, alleen blijkt vanuit kunst en cultuur dat het juist een positief effect heeft op de totale ontwikkeling, aangezien er goed op de vraag ingespeeld kan worden, omdat niet alles vast ligt en er meer mogelijk is aangezien andere plannen vooruit geschoven worden.

7 VERGELIJKING CASES



Foto: flickr.nl

7. VERGELIJKING CASES

In de vorige hoofdstukken zijn de drie cases aan bod gekomen die in deze thesis centraal staan. Alle elementen zijn behandeld waarvan in dit onderzoek verondersteld wordt dat ze van belang zijn om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden. Dit hoofdstuk is bedoeld om de uitkomsten van de drie cases naast elkaar te leggen en om te kijken of er sprake is van een eenduidige strategie en/of werkwijze, waarbij gelet wordt op de stappen tracing, mapping, diagram en agencement [zie 2.4] en op welke kwaliteiten er is ingezet [zie 2.5]. Dit wordt gedaan ter voorbereiding op de te vormen conclusies in het volgende hoofdstuk. Er wordt echter wel rekening mee gehouden dat een daadwerkelijke vergelijking van de herontwikkelingen waarschijnlijk niet helemaal mogelijk is door de differentiatie van de gebieden in de vorm van de historie, eigendommen, geografische ligging, samenwerking en dergelijke. Toch zijn er hieronder voor zover mogelijk is kenmerkende overeenkomsten en verschillen [diverse gradaties in mate en manier van aanpak]

7.1 Overeenkomsten

Bij dit onderzoek is bewust gekozen voor gebieden die ongeveer in dezelfde positie zitten, wat betreft het leeglopen van het gebied door onder andere verplaatsingen, fusering van bedrijven en concentratie van werkzaamheden, wat in 2.3 beschreven is. Doordat de gebieden een gelijke ontwikkeling doormaken was er vooraf ook de verwachting dat er overeenkomsten zouden zijn in de manier van aanpak. Hieronder volgen de geconstateerde overeenkomsten.

Praktische en financiële redenen

Allereerst kan gesteld worden dat de keuzes voor bepaalde interventies bij alle gebieden sterk afhankelijk is van praktische redenen. De gebieden zijn deels afhankelijk van het vertrek van de bedrijvigheid die in het gebied gevestigd was en waarbij meestal sprake is van een geleidelijke verhuizing. Beschikbaarheid en het willen invullen van deze ruimte was daarom een reden om bepaalde interventies als eerste of juist later in te zetten. Daarnaast spelen de financiën een zeer grote rol bij de beredenering achter de interventies. Er zijn dingen die gewoon moeten gebeuren in de gebieden en niet uitgesteld kunnen worden. Dit geldt vaak voor sloopwerkzaamheden, sanering, ondergrondse infrastructuur en voor aanpassingen in het gebied zelf waardoor het gebied gebruiksklaar wordt gemaakt, zoals een weg, fiets- en voetpaden. Maar er zijn ook veranderingen die in het gebied moeten gebeuren maar niet direct noodzakelijk zijn om het gebied te laten functioneren. Deze ingrepen worden vervolgens vaak om financiële redenen uitgesteld. Hierbij moet gedacht worden aan verfraaiing van de omgeving en de openbare ruimte, door het aanleggen van groen en de inrichting ervan met bankjes, pleinen en dergelijke. Het blijkt dat deze interventies vaak later in het proces aan bod komen, ondanks dat deze interventies juist bij kunnen dragen aan het creëren van een aangename omgeving en daarmee het aantrekken van bezoekers. In het theoretisch hoofdstuk komt het belang van de kwaliteit van de openbare ruimte sterk naar voren. Bij de cases blijkt de openbare ruimte wel degelijk belangrijk, maar is eigenlijk pas later aan de orde, wat vooral komt door financiële overwegingen. Dit komt doordat het gebied ook al kan gaan functioneren wanneer de openbare ruimte nog niet helemaal perfect is en op deze manier kunnen de investeringen gespreid worden.

Gefaseerde en flexibele aanpak

Bij alle drie de cases [27 ha of groter] wordt gefaseerd ontwikkeld. Dit wordt gedaan uit financieel oogpunt, maar ook omdat de behoefte en daarmee de vraag kan veranderen gedurende de jaren. Tevens geven meerdere participanten aan dat er binnen het opgestelde plan ruimte moet zijn voor aanpassingen, aangezien de markt kan veranderen. Een voorbeeld hiervan is dat de hoeveelheid huizen die bij Hart van Zuid gepland stonden al naar beneden is bijgesteld en dat er momenteel toch wordt nagedacht over tijdelijke functies, terwijl dat eerst niet het plan was. Bij Strijp-S wordt langer doorgegaan met het inzetten van tijdelijke functies, door het succes ervan, maar vooral door de vertraging van de woningbouw. Op het RDM-terrein is nu ruimte voor tijdelijke voorzieningen in leegstaande hallen zoals een dependance van een museum. Deze mogelijkheid was vooraf wel waargenomen, maar het was nog niet duidelijk of daar wel vraag naar zou zijn. De vraag blijkt er te zijn en dus kunnen deze veranderingen opgenomen worden in de plannen.

Openstellen van het gebied en aanpakken van de hoofdinfrastructuur

Wat opvalt is dat de eerste fysieke ingreep die in de gebieden is uitgevoerd betrekking heeft op de ontsluiting. En dan met name het openstellen van het gebied door de hekken, muren en portiers weg te halen zoals bij Strijp-S en Hart van Zuid en/of door de letterlijk de poort weer te openen die voorheen gesloten was, zoals bij het RDM-terrein. De interventies verschillen onderling wel van elkaar, maar er kan geconcludeerd worden dat in het begin dezelfde doelstelling nagestreefd wordt, namelijk het openstellen en toegankelijk maken van het gebied. Bij het openstellen van het gebied hoort ook het beter bereikbaar maken van het gebied. In alle drie de gebieden is er veel aandacht besteed aan de infrastructurele aanpassingen. Bij het RDM-terrein is er gekozen voor een verbinding over het water, bij Strijp-S is er een nieuwe busbaan en autoweg door het gebied gekomen en bij Hart van Zuid is er gekozen voor een duidelijke ontsluiting

midden door het gebied door middel van een 'laan', tevens is er veel aandacht voor de bereikbaarheid per trein. Door deze interventies is het effect bereikt dat de gebieden toegankelijker en beter bereikbaar zijn geworden, waardoor bezoekers en gebruikers sneller en gemakkelijker naar het gebied toe komen.

Onderwijs

Opmerkelijk is dat onderwijs bij zowel Hart van Zuid als het RDM-terrein zeer belangrijk is binnen de hele ontwikkeling. De scholen zijn relatief in het begin gerealiseerd, waardoor beide scholen een soort aanjaagfunctie voor de rest van de ontwikkeling vervullen. Opvallend is hierbij dat in beide gebieden al een vorm van educatie aanwezig was. Bij het RDM-terrein een oude bedrijfsschool van de haven die later al was overgenomen door het Albada College en bij Hart van Zuid was ook al een MTS gevestigd. Er kan dus gesteld worden dat er voortgebouwd wordt op voorzieningen in het gebied. Bij beide gebieden kwam de vraag van de scholen zelf om zich daar te vestigen, terwijl een andere locatie voor hen waarschijnlijk veel goedloper zou zijn geweest. Hieruit blijkt dat er ook sprake is van aantrekkingskracht van dit soort gebieden op deze functies. Tevens zorgt een educatieve functie in het gebied gelijk voor veel leven, doordat er vele leerlingen dagelijks het gebied betreden. In Strijp-S zijn ook educatieve voorzieningen aanwezig, maar die zijn minder groots ingezet bij de hele ontwikkeling en functioneren minder als een aanjaagfunctie. Onderwijs inzetten als middel bij herstructurering is niet zozeer uit de theorie naar voren gekomen. Dit is opvallend, aangezien twee van de drie gebieden hierop inzetten en er met dit soort voorzieningen gelijk heel veel bezoekersstromen aangetrokken worden wat ook voor bekendheid zorgt.

Herontwikkeling in belang van de hele regio

Bij alle drie de gebieden valt op dat de herontwikkeling niet los gezien kan worden van de regio. Deze aanpak sluit aan bij wat Trip [2007] zegt over de

De 'verboden stad' heropend...

maatregelen die kunnen bijdragen aan het verbeteren van de stedelijke kwaliteit. Een van die maatregelen is namelijk: *'ruimtelijke en functionele inpassing van het project in het omliggende gebied'* [Trip, 2007]. Het RDM-terrein valt binnen het kader van de stadshavens. Alle havens die hiertoe behoren maken nu of in de toekomst een ontwikkeling door. Deze ontwikkelingen zijn op elkaar afgestemd en versterken elkaar waar nodig. De ontwikkeling van Hart van Zuid heeft invloed op heel Twente en zelfs internationaal doordat er een betere verbinding ontstaat naar Duitsland toe en naar het Oost Europese achterland. De ontwikkeling van Strijp-S is zeer belangrijk voor de stad, doordat het gebied onderdeel van de stad moet gaan uitmaken. Maar de ontwikkeling betreft ook de kennisdriehoek Eindhoven, Leuven en Aken waarbij innovativiteit centraal staat, aangezien Strijp-S als centrum gezien wordt van de driehoek.

Herbestemming van industrieel/cultureel erfgoed

Bij alle drie de gebieden is een cultuurhistorische studie gedaan naar het aanwezige erfgoed. Op die manier is bepaald welke gebouwen, elementen en andere zaken behouden blijven om het karakter van het gebied zoveel mogelijk te behouden en de historie levend te houden. Er wordt dan een monumentenstatus toegekend of het wordt als beeldbepalend element beschouwd, en ook beschermd. In 2.4 wordt onder andere op basis van literatuur van Mommaas en Benraad & van Dommelen het belang genoemd van het voortborduren op het DNA [identiteit en karakter] van een gebied. Het aansluiten op het DNA wordt als manier genoemd om een verouderd gebied te transformeren tot een dynamische wijk. De gebieden in dit onderzoek gebruiken het erfgoed en de historische stedenbouwkundige identiteit. Ze zien de meerwaarde hiervan in en profileren en onderscheiden zichzelf hiermee ten opzichte van andere gebieden. Dit sluit aan bij de theorie over de invloed en het belang van DNA van een gebied voor verdere ontwikkelingen. Op Strijp-S gaat het om kenmerkende bedrijfsruimtes van Philips die behouden blijven en nieuwe

functies krijgen. Bij Hart van Zuid en RDM zijn het ook fabrieken en bedrijfshallen die een herbestemming krijgen, maar ook enorme loodsen die in dit geval onder andere een educatieve bestemming hebben gekregen.

Bottum up proces

Bij alle drie de gebieden was de grond inclusief de bebouwing in handen van het bedrijf dat er gevestigd was [Stork, Havenbedrijf Rotterdam en Philips]. Deze bedrijven hebben het initiatief genomen voor de verkoop [met uitzondering van het RDM-terrein] en daarmee de eerste stap gezet voor de verdere ontwikkeling. Bij Hart van Zuid en Strijp-S hebben de eigenaren zelf contact gezocht en gekozen voor een ontwikkelaar, die vervolgens de gemeenten erbij betrokken heeft. De gemeenten spelen wel een belangrijke rol en zagen ook zeker de potentie, maar kunnen niet als initiatiefnemer gezien worden. Bij de RDM Campus op het RDM-terrein is de rol van de gemeente zelfs faciliterend aangezien drie particuliere partijen de ontwikkeling zelf gestart zijn naast hun eigen werkzaamheden.

7.2 Verschillen [diverse gradaties in mate/manier van aanpak]

Naast de overeenkomsten zijn er ook wel degelijk verschillen te noemen. Het blijkt dat de algehele visie en doelstelling samen met de historie en de ligging sterk bepalend zijn voor welke interventies er in het gebied worden ingezet. Dit kan ook als reden gezien worden voor de verschillen die zichtbaar zijn bij de ontwikkelingen.

Tijdelijke functies

Uit het onderzoek blijkt dat het inzetten van tijdelijk gebruik bij vastgoed een goede manier is om het vastgoed te beheren totdat het herontwikkeld wordt en een definitieve functie krijgt of gesloopt wordt. Uit de interviews blijkt dat het tijdelijk gebruik van het vastgoed werkt en meerdere doelen dient. Door het tijdelijk gebruik zijn er al potentiële huurders in het gebied aanwezig voor in de toekomst, het trekt mensen aan,

het zorgt voor leven, het is een manier van beheren en tevens bieden de goedkope vierkante meters mogelijkheden voor starters in onder andere de creatieve industrie. Door het inzetten van tijdelijk gebruik wordt er wat meer speelruimte gecreëerd binnen de planning. Hierdoor is het minder erg als de planning iets uitloopt, wat vaak het geval is bij deze complexe opgaven. En wat in deze tijden van de economische crisis ook van pas komt. Vooral Strijp-S zet tijdelijke functies en gebruik in bij de herontwikkeling, wat mede mogelijk is doordat Strijp-S als pilot project opgenomen is in de crisis en herstelwet. De andere twee gebieden waren dit in eerste instantie niet zozeer van plan, maar zijn nu door verschillende vertragingen in de planning en de slechte economische omstandigheden toch de mogelijkheden aan het onderzoeken.

Verschillende functies

De gebieden zetten in op verschillende functies. Zo blijft het RDM-terrein een haven gerelateerde functie houden, gecombineerd met bedrijvigheid en educatie. Er zullen geen woonfuncties komen, aangezien dit door de aanwezige bedrijvigheid en de daarbij behorende milieuwetgeving niet mogelijk is. Beide andere gebieden focussen op wonen [veelal in hoge dichtheden om iets nieuws toe te voegen en stedelijkheid te creëren] gecombineerd met bedrijvigheid en vrijetijdsfuncties. Er is dus sprake van functiemenging in alle drie de gebieden, wat ook aansluit bij de theorie van Trip [2007] waarbij hij *'grote mate van functiemenging'* als belangrijk element noemt bij het vergroten van de stedelijke kwaliteit [Trip, 2007, p. 83].

Creatieve industrie en kunst & cultuur

Voorop Strijp-S is veel aandacht voor kunst en cultuur en worden beide juist in het begin van de hele herontwikkeling ingezet om het gebied een positieve uitstraling te laten krijgen en daarmee het gebied al te 'branden' voor de komende tijd. Deze aanpak sluit aan bij wat staat in 2.5, waar Koekebakker [2003] het belang aangeeft van het inzetten van cultuur en

creativiteit bij het vormen van een identiteit voor steden. Het wordt gezien als een manier van beheer, doordat het gebied gelijk al gebruikt wordt voor verschillende doeleinden en tevens om het vastgoed meerwaarde te geven. Het blijkt dat het industriële erfgoed in het gebied een grote aantrekkingskracht heeft op de creatieve bedrijfjes en mensen, die zich dan ook al massaal hebben gevestigd op Strijp-S. Bij het RDM-terrein wordt ook wel ingezet op de creatieve industrie, maar is niet direct de focus. Dit wordt onder andere gedaan door de academie van bouwkunst, maar nu ook door een tijdelijke dependance van het Museum Boijmans van Beuningen. Verder is er nog niet heel veel creatieve bedrijvigheid te vinden. In Hart van Zuid is ook al een museum en zijn er kleine creatieve bedrijfjes gaan clusteren, maar er wordt niet direct op ingezet of mee naar buiten getreden als zijnde een speerpunt of manier van herontwikkelen. Zoals al eerder is opgemerkt kan de oorzaak hiervan gezocht worden in de ligging van de gebieden met een specifieke markt in dat deel van Nederland en de aanwezige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de Design Academy die gevestigd is in Eindhoven. Er moet daarom wel rekening gehouden worden met het feit dat de vraag naar functies ook per gebied kan verschillen, wat uiteraard ook invloed heeft op de interventies die worden ingezet. Dat het inzetten op kunst en cultuur en de creatieve industrie op Strijp-S goed werkt, wil niet direct zeggen dat dat bij Hart van Zuid ook zo zou zijn. Het zijn namelijk hele andere steden met een andere bevolking en behoefte.

Aanpak per deelgebied of totaal




Een opvallend verschil is dat bij het RDM-terrein tot nu toe de focus ligt op één plek binnen het gebied, en dat is rondom de Dokhaven. Ten oosten en ten westen van deze haven is nog geen sprake van herontwikkeling. Een reden voor deze manier van aanpak is dat het idee voor de ontwikkeling ook is ontstaan vanuit een loods in de Dokhaven. Op de rest van het terrein zijn deels nog activiteiten bezig en tevens was er geen geld om het hele gebied tegelijk aan te pakken. Zowel bij Hart van Zuid als Strijp-S zijn

De 'verboden stad' heropend...

binnen het gebied wel al op verschillende plekken ontwikkelingen aan de gang.

Nu alle overeenkomsten en verschillen beschreven zijn worden ze op de volgende bladzijde in figuur 7.1 samengevoegd in een schematische weergave, waarin de belangrijke elementen weergegeven worden. Dit schema geeft een duidelijk en compact beeld van de aanpak per case.

Figuur 7.1: Schematische weergave van de belangrijke elementen bij de herontwikkeling van de gebieden

			
Funcities	Onderwijs, wonen, werken, en recreatie	Onderwijs, bedrijvigheid, evenementen en haven gerelateerde functies	Kunst en cultuur, werken, wonen en recreatie
Georganiseerd programma	Open dag Rondleidingen	Open dag Rondleidingen Evenementen	Open dag Rondleidingen/informatiecentrum Festivals en feesten Evenementen
Aanjaagfunctie/trekker	ROC Twente	RDM Campus	Kunst en cultuur programma
Inzet op DNA/historie	Hergebruik erfgoed, versterken bestaande economie	Hergebruik erfgoed, haven gerelateerde functies, inzet op technologie en educatie [oorspronkelijk ook aanwezig]	Hergebruik erfgoed, inzet op innovatie en creativiteit [voorheen innovaties vanuit Philips]
Tijdelijk gebruik	In eerste instantie niet gepland, wordt nu toch wel over nagedacht door het projectbureau	Geen tijdelijk gebruik gepland, wel vraag naar, dus daar wordt nu op ingespeeld door bijvoorbeeld tijdelijke dependance Boijmans van Beuningen.	Ja, bewust gekozen om tijdelijk gebruik in te zetten. Dit blijkt succesvoller dan gedacht.
Aanpak deelgebieden/totaal en fasering	Verskillende projecten verspreid in het gebied, verandering moet overal voelbaar zijn	Focus op projecten rondom de Dokhaven	Verskillende projecten verspreid over het Strijp-S terrein
Organisatie en samenwerking	Bottum up proces [Stork en van Wijnen] Publiek private samenwerking [gemeente Hengelo en van Wijnen bv.] Projectbureau Hart van Zuid Supervisieteam	Bottum up proces [Albeda College, Hogeschool Rotterdam en Havenbedrijf Rotterdam] Projectbureau RDM Campus Projectbureau Stadshavens	Bottum up proces [Philips en Volker Wessels Publiek private samenwerking [Gemeente Eindhoven en Volker Wessels] Bureau Cultuur Strijp Park Strijp Beheer

De 'verboden stad' heropend...

8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN



Foto: flickr.nl

8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit laatste hoofdstuk worden eerst de deelvragen die aan het begin zijn opgesteld beantwoord en vervolgens de onderzoeksvraag. De resultaten worden kritisch bekeken en er vindt een terugkoppeling plaats naar de literatuur, beschreven in hoofdstuk twee. Als laatste worden er aanbevelingen gedaan voor verder onderzoek. En er is een stappenplan opgezet voor toekomstige herontwikkelingsprojecten, die als laatste gepresenteerd wordt.

8.1 Deelvragen

1. Welke doelstellingen zijn er opgesteld voor de herontwikkeling en is daarbij ook sprake van een visie of een concept?

Deze deelvraag is erg afhankelijk van het gebied. Er kan verondersteld worden dat de drie gebieden geheel eigen doelstellingen hebben voor de toekomst. De algemene doelstellingen die in het conceptueel model zijn opgenomen worden hier nog een keer herhaald.

- *Een andere bestemming geven aan het gebied, rekening houdend met de verschuiving naar de kennis- en diensteneconomie*
- *Inzetten van creatieve industrie en innovatie bij de herontwikkeling*

Deze doelstellingen blijken wel een rol te spelen bij de herontwikkelingen, maar zijn niet leidend. Er valt echter wel op dat alle drie de gebieden bij het opstellen van de doelstellingen rekening houden, inspelen en zelfs voortborduren op de historie. Functies en voorzieningen die voorheen in het gebied gevestigd waren spelen een belangrijke rol bij het toekomstig gebruik van het gebied. Er wordt verondersteld dat het inspelen op de aanwezige functies, gebruik en dergelijke een enorme impuls kan geven aan het gebied. Dit is bijvoorbeeld bij volledige nieuwbouw in een gebied waar nog niets is heel anders. Daar moet nog alles vanaf de grond af aan opgebouwd worden. In de gekozen gebieden heeft zich al een hele geschiedenis afgespeeld. Alle

drie de gebieden houden hier rekening mee en zetten de historie zelfs in voor de toekomst. Dit sluit aan bij wat Benraad en van Dommelen [2008] ook zeggen over het aansluiten en voortborduren op het DNA van de stad als manier om verouderde gebieden om te toveren tot dynamische wijken. Of het aansluiten en voortborduren op het DNA daadwerkelijk werkt en leidt tot de gewenste effecten zal later in dit hoofdstuk aan bod komen. Daarnaast is er nog een overeenkomst wat betreft de doelstellingen. Alle drie de gebieden willen dat het voorheen afgesloten gebied onderdeel uit gaat maken en een verbinding krijgt met de stad/ het centrum en ook een rol gaat spelen binnen de hele regio. Tevens valt ook op dat de doelstellingen [deels] overeenkomen met nationale overheidsdoelstellingen, zoals scholing, bereikbaarheid en werkgelegenheid. Dit wordt onder andere gedaan om het verkrijgen van subsidiegelden te vereenvoudigen.

2. Is er sprake van een bepaalde strategie, zo ja welke? / 3. Hoe wordt er samengewerkt tussen de betrokken partijen?

Aan de hand van de vier stappen *tracing* [zoeken naar kwaliteiten en potenties], *mapping* [in kaart brengen van kenmerken] *diagram* [samenwerking], *agencement* [invloed van wetten en regels op de inrichting] van Deleuze/Guattari [1987], beschreven in 2.4 en de kwaliteiten: *diversiteit* *specifieke voorzieningen*, *levendigheid*, *cultuur en creativiteit*, *talent*, *technologie en innovatie*, *esthetiek en duurzaamheid*, die bepalend zijn voor de ruimte, beschreven in 2.5, is gekeken of er sprake is van een bepaalde strategie. Opvallend is dat alle drie de gebieden bij de herontwikkeling sterk rekening houden met het verleden en daarbij ook inspelen op de trend om erfgoed her te gebruiken en een nieuwe functie te geven. Hieruit blijkt dat de gebieden de kwaliteiten en potenties inzien en ook gebruikten. Er wordt ingespeeld op de kwaliteiten en kenmerken van de gebieden, om de identiteit van het gebied levend te houden en te versterken wat bijdraagt aan het onderscheiden van andere gebieden. Het gebruik van erfgoed en het inzetten op de specifieke kenmerken wordt zelfs als vanzelfsprekend ervaren door de respondenten.

De bovenstaande aanpak sluit aan bij wat Bruil [2004] zegt over de bewustwording van de meerwaarde van bijzondere eigenschappen en dat die eigenheid gebruikt moet worden om zichzelf te profileren. De gunstige geografische ligging van de gebieden wordt ook als kwaliteit gezien en daar wordt ook op ingespeeld door op een bepaalde economische markt te richten. Er wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de markt in Hengelo heel anders is dan de markt in een stad zoals Amsterdam. Daar moet dan tijdens de planvorming rekening mee gehouden worden. Op welke kwaliteiten er verder ingezet wordt tijdens de herontwikkelingen komt bij vraag vier aan de orde.

In 2.4 is gesproken over een integrale samenwerking. Bij de cases blijkt ook dat er tussen meerdere partijen samengewerkt wordt, zowel private als publieke partijen zijn betrokken en hebben invloed op de planvorming. Dit kan een meerwaarde hebben doordat de partijen elkaar aanvullen. Ondanks verschillende belangen, speelt er ook een gedeeld belang en vullen ze elkaar aan en hebben ze elkaar nodig bij diverse ontwikkelingen. De ontwikkelaars dragen zorg voor de te bouwen woningen, waarbij de gemeente op haar beurt verantwoordelijk is voor de openbare ruimte, infrastructuur en bij kan dragen aan het verkrijgen van subsidies en het realiseren van bijvoorbeeld een kunst- en cultuurprogramma en het onderwijsaanbod. Doordat de belangen kunnen verschillen kan het gebeuren dat de partijen soms tegenover elkaar komen te staan. Uit de interviews blijkt dat bij deze manier van samenwerken een goede wil, openheid, continuïteit en commitment zeer belangrijk zijn. Er zijn meerdere schaalniveaus betrokken, doordat de plannen gebied overstijgend zijn en van belang voor een hele regio. Dit komt ook overeen met wat Bruil [2004] zegt over het feit dat door de complexiteit een meervoudige afstemming [integrale samenwerking] noodzakelijk wordt tussen verschillende schaalniveaus [rijk, provincies, gemeenten], beleidssectoren en fasen in het proces.

Opvallend is dat in alle drie de gebieden de samenwerking vanuit het gebied zelf ontstaan is, doordat partijen die er al gevestigd waren de grond in eigendom hadden het initiatief namen voor de ontwikkelingen. Hieruit valt op te maken dat er sprake was van een bottom up ontwikkeling, waarbij de gemeenten pas later een rol zijn gaan spelen. Opvallend is dat de RDM Campus zelfs helemaal ontstaan is vanuit private partijen en daarbij speelt de gemeente Rotterdam een faciliterende rol. Dit terwijl de gemeenten bij Strijps en Hart van Zuid direct betrokken zijn bij de ontwikkeling, waarbij dus een publiek private samenwerking ontstaan is. Bij RDM is alles relatief snel van de grond gekomen, doordat de private partijen erg ambitieus en gedreven waren. Een nadeel hiervan is dat deze activiteiten voor de partijen geen *core business* is en dat ze het 'wiel' eigenlijk nog moeten uitvinden. Er is van te voren geen duidelijke projectorganisatie opgesteld waarbij duidelijk vastgesteld was waar de bevoegdheden liggen en hoe de financiën verdeeld zijn. Wanneer publieke partijen betrokken zijn kan het hele proces langer duren, maar daarentegen zijn gemeenten wel beter bekend met deze ontwikkelingen en procedures wat ook weer voor voordelen kan zorgen binnen het proces. Bij RDM Campus wordt er aangegeven dat een middenweg tussen helemaal bottom up en top down planning misschien een goede optie zou zijn.

4. Welke interventies worden er uitgevoerd tijdens de eerste uitvoeringsfase om de doelstellingen te realiseren en wat is de beredenering hierachter?

De eerste drie deelvragen betreffen het proces in het geheel. Deze deelvraag gaat in op 'de eerste uitvoeringsfase', zoals die ook in de onderzoeksvraag genoemd is. Deze fase blijkt ook bij de cases verschillend te zijn. Er is tijdens de interviews wel aandacht besteed aan de planvormingsfase vooraf aan de uitvoering, om het proces te kunnen begrijpen. Om de interventies te kunnen vaststellen is alleen gekeken naar de eerste uitvoeringsfase.[zie 3.3 voor de definitie].

Uit dit onderzoek blijkt dat er verschillende interventies worden ingezet bij de cases. Deze interventies zijn vaak afhankelijk van financiën, eigendom, beschikbare grond en dergelijke. Maar er kan wel aangenomen worden dat zowel fysieke als programmatische interventies worden toegepast bij de herontwikkeling van de cases. Het blijkt juist te gaan om de combinatie van verschillende interventies [zoals de bereikbaarheid, diverse voorzieningen en functies, verschillende mensen en dergelijke] die bijdragen aan de uiteindelijke kwaliteit van het gebied. Dit sluit aan bij het belang van de verbinding tussen hardware en software bij het uitgroeien tot een creatieve stad, zoals de Bruijn [2008] stelt. Belangrijk is te noemen dat er over het algemeen wel degelijk een volgorde aan te duiden is wat betreft de interventies, ondanks de differentiatie van de gebieden. Wel is belangrijk aan te merken dat deze interventies elkaar niet altijd opvolgen, ze kunnen ook deels gelijktijdig aangepakt worden.

1. Openstellen van gebied

Bij alle drie de cases zijn er als eerste fysieke interventies verricht om het gebied open te stellen. Dit is gedaan door onder andere het weghalen van de hekken en muren, de poort open te zetten, het afschaffen van pasjessystemen en portiers [loges].

2. Hoofdinfrastructuur

De tweede belangrijke interventie [tevens fysiek] blijkt te gaan om de hoofdinfrastructuur, zowel ondergronds als bovengronds. Ondergronds is belangrijk om al vroeg tijdens het proces aan te pakken doordat het oude gebieden betreft waar leidingen en kabels al lang in de grond liggen en intensief gebruikt zijn door de voormalige bedrijvigheid. Het is noodzakelijk om deze verouderde infrastructuur te vervangen, en het liefst in het begin aangezien het de basis vormt voor alle verdere ontwikkelingen. De bovengrondse infrastructuur is tevens belangrijk, omdat men het gebied goed moet kunnen bereiken, anders komt er niemand. Tevens is het zo dat

wanneer er mensen gaan wonen en/of werken het noodzakelijk is dat zij bij hun bestemming moeten kunnen komen zonder al te veel moeilijkheden onderweg.

3. Programma en diverse voorzieningen

Na of tijdens de twee bovenstaande interventies is het tijd voor de programmatische interventies. Opvallend is dat alle drie de gebieden [in meer of mindere mate] evenementen, bijeenkomsten of open dagen organiseren. Volgens Burgers [1999] dient het inzetten van festivals en manifestaties als cultureel middel niet alleen een direct zichtbaar doel, namelijk het aantrekken van bezoekers, ook een doel op de lange termijn en dan gaat het meer om het vestigingsklimaat. Bij Strijp-S komt duidelijk naar voren dat het kunst- en cultuur programma wordt ingezet om onder andere bovenstaand doel te dienen. De vraag blijft echter wat voor effect het daadwerkelijk heeft op het aantrekken van nieuwe huurders e.d. Dit is moeilijk te meten. Het beoogde effect op het vestigingsklimaat is vooral voor ontwikkelaars van belang, aangezien zij het belang van culturele evenementen niet altijd inzien. Naast deze organisatorische interventies blijkt dat alle gebieden zich inzetten op specifieke voorzieningen als voorbeeldprojecten en/of aanjaagfuncties voor het gebied. In Hart van Zuid is dat het ROC Twente en het poppodium, met de focus op educatie en cultuur. Op het RDM-terrein is dat de RDM Campus, waar de focus ligt op educatie, innovatie en bedrijvigheid. En bij Strijp-S wordt vooral ingezet op kunst en cultuur. Niet zozeer één project, maar meerdere evenementen en kleine projecten waardoor het gebied effectief wordt gebruikt en het erfgoed ook een functie krijgt zonder al helemaal herontwikkeld te zijn.

De eerste twee interventies zijn gericht op de kwaliteit 'bereikbaarheid', die niet uit de tabel van Trip [2.1] naar voren is gekomen. Maar bij alle drie de gebieden zeer belangrijk blijkt. De derde stap gaat om specifieke voorzieningen en het creëren van levendigheid. Daarnaast zijn ook de

kwaliteiten *diversiteit, cultuur en creativiteit, talent, technologie en innovatie, duurzaamheid* en met name esthetiek [door hergebruik van industrieel erfgoed] terug te vinden bij de interventies, maar in verschillende gradaties en op verschillende tijdstippen. Het blijkt dat het aanpassen en verfrazieren van de openbare ruimte en het realiseren van ontmoetingsplaatsen, voorzieningen zoals horeca, sport en dergelijke later in het proces aan bod komen. Diversiteit van voorzieningen zoals horeca en winkels wordt in de theorie [2.5] als zeer belangrijk beschouwd, omdat die bijdragen aan de levendigheid en ontmoetingen tussen mensen mogelijk maken. Tijdens de interviews is wel aangegeven dat er al vrij snel behoefte is aan bijvoorbeeld een horecavoorziening. Dit is echter niet altijd mogelijk in het begin stadium doordat het afzetgebied nog niet voldoende groot en/of gevuld is. Er wordt aangegeven dat er vaak geld bij moet om dit soort initiatieven break even te laten draaien in een vroeg stadium van de herontwikkeling. Dit leidt ertoe dat deze interventies pas later gerealiseerd worden.

5. Welke effecten hebben de interventies op het gebied en zijn de voorop opgestelde doelstellingen bewerkstelligd?

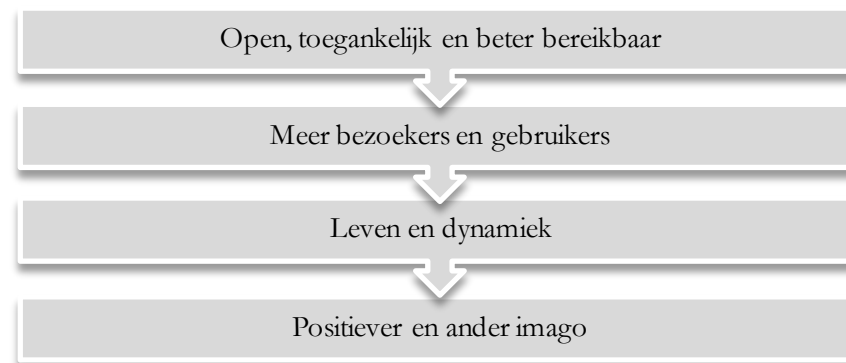
De effecten die tot nu toe zichtbaar zijn in de gebieden verschillen vanzelfsprekend van elkaar, omdat het andere gebieden zijn, met andere interventies, doelstellingen, visies en een andere planning. Desondanks zijn er overeenkomsten zichtbaar tussen de effecten binnen de gebieden.

De volgende effecten zijn bij alle drie de cases waar te nemen:

- Open, toegankelijk en beter bereikbaar
- Meer bezoekers/gebruikers
- Het gebied leeft weer, er ontstaat dynamiek en het wordt gebruikt
- Er is sprake van een ander en positiever imago

Deze effecten zijn ook in een schema weer te geven [figuur 8.1] aangezien ze invloed op elkaar hebben en elkaar lijken op te volgen.

Figuur 8.1: Schematische weergave van de zichtbare effecten tot nu toe



Naast de algemene effecten die te zien zijn [figuur 8.1] zijn er ook nog andere effecten. Zo blijkt dat de effecten al beginnen en zichtbaar worden tijdens de planvormingsfase. In dit onderzoek is vooral gekeken naar de interventies, de strategie en welke effecten dat teweeg zou brengen. Aan de planvormingsfase is minder aandacht besteed en de invloed hiervan op de effecten is daarom wellicht onderschat. De planvormingsfase is van belang, aangezien mensen dan al vertrouwen krijgen in de toekomst van het gebied, er inzicht ontstaat in de ontwikkelingen en men de potentie gaat inzien. Er kan sprake zijn van bedrijven plotseling toch willen blijven in het gebied, terwijl ze eerder van plan waren te vertrekken. Of dat mensen/bedrijven gaan investeren in hun eigen gebouw, terrein omdat ze mee willen gaan met en profiteren van de ontwikkelingen. Daarnaast ontstaat er door de eerste ontwikkelingen en veranderingen in het gebied een sneeuwbaaleffect/spin off effect waarbij gedurende de ontwikkelingen allerlei ideeën ontstaan voor verdere ontwikkelingen en aanpassingen. Voorheen waren deze mogelijkheden vaak nog niet bedacht of erkend, maar gaandeweg kan men beter inschatten wat

De 'verboden stad' heropend...

voor effect de ontwikkeling heeft en welke andere mogelijkheden er nog zijn voor het vergroten van het succes van het hele project. Deze nieuwe inzichten kunnen leiden tot aanpassingen aan de plannen.

6. Zijn er succes- en/of faalfactoren aan te duiden?

Per gebied zijn er succes en faalfactoren te noemen die direct betrekking hebben op projecten in het gebied. Denk hierbij voor succesfactoren aan het ROC Twente dat al bekend is bij vele mensen door de opvallende architectuur. De bootverbinding [bereikbaarheid] bij RDM die essentieel is/was bij de ontwikkeling en het tijdelijke gebruik en de enorme aantrekkingskracht van het erfgoed [DNA] binnen Strijp-S op kleine en startende creatieve bedrijven die het gebied een nieuw leven inblazen. Voor het herontwikkelen van oude haven- en industrieterrein gelden ook algemene factoren die belangrijk zijn bij het bereiken van een succesvolle ontwikkeling. Er kan gesteld worden dat de onderstaande factoren bepalend zijn voor het bereiken van de doelstellingen en het realiseren van een succesvol project. Let wel, onderstaande factoren hebben betrekking op het proces. Deze factoren komen in de cases duidelijk naar voren als algemeen geldend, echter zijn er tal van andere succesfactoren mogelijk die hier niet allemaal worden opgesomd.

Geen concessies doen aan de kwaliteit

Uit de interviews blijkt meerdere malen dat het belangrijk is om de kwaliteit en het hoge ambitieniveau die men tijdens de planvorming [veelal] voor ogen had vast te houden tijdens het proces. Wanneer er teveel aanpassingen gedaan worden kan het zijn dat het beeld en de verwachtingen die vooraf gecreëerd zijn door de ambitieuze plannen niet waargemaakt zullen worden, wat als negatief ervaren kan worden en de ontwikkeling uiteindelijk niet ten goede komt. Wanneer de economische omstandigheden toch veranderen, zoals vraag en aanbod en niet alle financiële middelen direct beschikbaar zijn is het uitstellen van bepaalde ontwikkelingen tot het moment dat het wel

mogelijk is een mogelijke manier om uiteindelijk toch die kwaliteit te bereiken. In de tussentijd is het mogelijk op een andere en vaak tijdelijke manier de ruimte te gebruiken of in te delen. Daarnaast is het van belang en gebruikelijk dat de nieuwe plannen getoetst worden aan het masterplan en de richtlijnen bewaakt worden. Dit kan onder andere gedaan worden door een supervisieteam [bij Hart van Zuid] of door een stedenbouwkundige supervisor [bij Strijp-S].

Een goede samenwerking

Een goede samenwerking is essentieel bij deze complexe en langdurige trajecten, aangezien de samenwerking direct een uitwerking heeft op het verloop van het proces. Vaak is er een projectbureau waar meerdere partijen onderdeel van uitmaken zodat er vanuit algemeen geldende belangen gehandeld kan worden. Tussen de partijen moet duidelijk gecommuniceerd worden en verwachtingen over en weer moeten uitgesproken worden om geen onduidelijkheden te krijgen. Tevens zijn partijen nodig die het aandurven om zich een dergelijk groot en risicovol project op de hals te halen, waarbij vaak sprake is van een nieuwe soort ontwikkeling of samenwerking. En daarnaast is continuïteit van mensen die aan het project werken ook een belangrijke factor die bij kan dragen aan het uiteindelijke succes.

Hergebruik van industrieel erfgoed

Door het industrieel erfgoed te behouden en een nieuwe functie te geven wordt er rekening gehouden met het verleden en het DNA van het gebied. Hierdoor blijft het unieke karakter van het gebied deels behouden, wat een gebied onderscheidend en interessant maakt. Het unieke karakter en het erfgoed hebben een aantrekkingskracht op vele mensen, met name de creatieve bevolkingsgroep.

Een faalfactor kan zijn wanneer nieuwe ontwikkelingen niet snel genoeg van de grond komen in een gebied. Wanneer ontwikkelingen te lang op zich laten wachten verdwijnt de geloofwaardigheid van het hele project. Er wordt daarom gestuurd op het direct op elkaar laten opvolgen van ontwikkelingen, dit is echter niet altijd mogelijk aangezien het afhankelijk is van opstalontwikkelaars. Een andere faalfactor die genoemd is tijdens de interviews betreft de woningbouw, hierbij moet rekening gehouden worden met de vraag en ook met welke mensen er vanaf het begin af aan zouden willen wonen, aangezien het een gebied betreft dat in ontwikkeling is en nog niet af is. Dure woningen bleken bij Hart van Zuid niet te werken, daarom moeten er misschien woningen gebouwd worden voor de pioniers en later pas voor het grotere publiek.

8.2 Onderzoeksvraag

Op basis van de deelvragen kan er een antwoord gegeven worden op de onderzoeksvraag:

Welke interventies worden er ingezet door betrokken partijen tijdens de eerste fase van het uitvoeringsproces bij de herontwikkeling van verouderde stedelijke industrie- en haventerreinen en wat zijn de effecten hiervan op de vooraf opgestelde doelstellingen?

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Ondanks de verschillen tussen de gebieden kan er aangenomen worden dat verouderde haven- en industrieterreinen tijdens de eerste uitvoeringsfase inzetten op diverse interventies om de kwaliteit van het gebied te versterken. Als eerste wordt er ingezet op de bereikbaarheid en toegankelijkheid, waarbij aanpassingen gedaan worden aan de infrastructuur en het gebied opengesteld wordt. Deze kwaliteit is niet direct uit de theorie naar voren gekomen, maar blijkt juist bij de gebieden in dit onderzoek erg belangrijk aangezien de gebieden een totaal nieuwe functie krijgen waardoor er andere eisen gesteld worden aan de bereikbaarheid.

Aanjaagfuncties

Bij alle drie de gebieden speelt de historie een zeer belangrijke rol en wordt erfgoed ingezet om de identiteit van het gebied te behouden. Door erfgoed een nieuwe bestemming te geven blijft de historie toch aanwezig in het gebied, waardoor het unieke en eigen karakter [DNA] ook meegenomen wordt naar de toekomst. Deze manier van werken blijkt een grote aantrekkingskracht te hebben op de creatieve industrie, maar ook op andere bedrijven en zelfs op onderwijsinstellingen. Bij twee van de drie gebieden [Hart van Zuid en RDM-terrein] kan er gesteld worden dat de onderwijsvoorziening [inclusief ruimte voor activiteiten en evenementen] onderdeel uitmaken van de ontwikkelingsstrategie. Er was vanuit de scholen vraag naar deze nieuwe en interessante locatie en de industriële loodsen/fabrieken bleken zeer geschikt voor deze functies, door de enorme omvang en hoogtes. Deze voorzieningen kunnen als aanjaagfunctie gezien worden, aangezien het een grote interventie betreft aan het begin van de herontwikkeling, waardoor de bekendheid en de bezoekersaantallen in een keer toenemen. Bij Strijp-S is er gekozen voor een andere strategie, namelijk voor een programma gericht op kunst- en cultuur, waarbij er veel gebruik wordt gemaakt van tijdelijke huisvesting. Dit programma dient meerdere doelen zoals ook al beschreven is in 6.4.3, maar het grote effect is dat er direct vanaf het openstellen van het gebied leven is ontstaan. Er was niet eerst een periode van bouwwerkzaamheden, nee er waren direct al meerdere tijdelijke functies waardoor mensen naar het gebied getrokken werden, wat als zeer positief ervaren wordt.

Invloed van economische crisis

Bij de cases was vooraf sprake van een gefaseerde planning met een aantal projecten per fase. Een deel van de projecten hebben vertraging opgelopen door de crisis, waardoor bepaalde doelen nog niet zijn behaald. De economische omstandigheden hebben dus wel degelijk effect op het proces en de interventies blijken ook sterk afhankelijk van de financiële middelen.

De 'verboden stad' heropend...

Interventies die direct noodzakelijk zijn voor de veiligheid of bepalend zijn voor het gebruik zullen snel ingezet worden, terwijl minder noodzakelijke interventies later uitgevoerd zullen worden. Bij het antwoord op deelvraag vier zijn de interventies uitgebreid beschreven. Verder moet benadrukt worden dat de economische situatie en daarmee de vertraging die de ontwikkelingen oplopen niet alleen maar negatieve gevolgen hebben. Als resultaat van de verslechterde economische omstandigheden wordt er namelijk wel creatief gekeken naar andere mogelijkheden, initiatieven en oplossingen, zodat de ontwikkelingen toch niet stil komen te liggen. Er ontstaan namelijk kansen om de potentie van het gebied beter voor ogen te krijgen doordat er meer tijd is. Bij de cases is kwaliteit erg belangrijk en daaraan zullen ook geen concessies gedaan worden, maar daarentegen worden sommige projecten uitgesteld en worden er tijdelijke oplossingen gezocht die minder geld kosten maar wel een positieve impact hebben op het gebied, zoals meer kansen voor pioniers, functies/ voorzieningen en startende bedrijfjes in goedkope tijdelijke huisvesting.

Doelstellingen versus effecten

Aangezien de doelstellingen bij de herontwikkelingen vaak gelden voor het hele proces is het moeilijk om tijdens dit 'beginstadium' al na te gaan of de doelstellingen behaald zijn. De herontwikkelingen duren bij de cases gemiddeld nog tien jaar en zijn derhalve nog lang niet voltooid. Over het algemeen kan geconstateerd worden dat er meerdere effecten waar te nemen zijn die bijdragen aan het bereiken van de totale visie en doelstellingen. De eerste stap, en tevens zeer belangrijke, is nu gezet en is van belang voor de verdere ontwikkeling. Want door deze eerste ontwikkelingen is het gebied opengesteld, weer toegankelijk en is er weer leven ontstaan, wat noodzakelijk is om de rest van de doelstellingen te kunnen bereiken in de toekomst.

8.3 Aanbevelingen en suggesties voor verder onderzoek

Bij kwalitatief onderzoek zijn de resultaten in principe moeilijker meetbaar dan bij kwantitatief onderzoek. Vandaar dat voor vervolg onderzoek aan te bevelen is om kwantitatief onderzoek te combineren met kwalitatief of zelfs alleen gebruik te maken van kwantitatieve methoden om de effecten beter meetbaar te maken. De effecten, opgenomen in dit onderzoek zijn gebaseerd op de gehouden interviews en zijn derhalve subjectief te noemen. Dit kan een vertekend beeld geven, aangezien het om meningen gaat. Bij kwantitatief onderzoek kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het eventueel stijgen van de huurprijzen of de WOZ- waarden in het gebied of in de omgeving. Of er kan bij bezoekers en gebruikers gepeild worden wat zij de afgelopen tijd hebben zien veranderen en op welke manier ze die veranderingen waarderen [aan de hand van cijfers]. Bij dit onderzoek is ook nagedacht over deze mogelijkheden, maar aangezien de nadruk meer gelegd wordt op de interventies zelf, is er vanuit gegaan dat interviews met de betrokken partijen toch de beste optie was om de meest geschikte informatie en achtergronden te achterhalen.

Bij dit onderzoek is zoals eerder aangegeven geen rekening gehouden met de kosten van de interventies en wat de totale kosten zijn van de herontwikkeling. Dit is echter wel een belangrijke factor bij de mogelijkheden van de herontwikkeling. Want hoe meer geld er te besteden is hoe meer mogelijkheden er zijn, wat invloed kan hebben op het succes van de ontwikkeling. Voor verder onderzoek, wellicht vanuit een meer economische achtergrond, is het wellicht interessant om naar de investeringen te kijken. Er kan dan onderzocht worden hoeveel geld er eigenlijk nodig is om een herontwikkelingsproject op te starten. Dit kan voor ontwikkelaars en gemeenten enig inzicht geven in het 'financiële plaatje' bij de start van een herontwikkelingsopgave in de toekomst.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de conclusies is een schema [figuur 8.1] opgesteld waarin 5 stappen benoemd worden die van belang zijn tijdens de start van een herontwikkeling. De casestudy gebieden hebben in meer of mindere mate ingezet op deze elementen. Er kan gesteld worden dat deze elementen een positieve bijdrage hebben geleverd aan het herontwikkelen van de gebieden. Dit schema dient als hulpmiddel bij de start van nieuwe herontwikkelingsopgave bij verouderde industrie- en/of haventerreinen. Dit schema kan wellicht bijdrage aan een succesvolle start. Uit het schema blijkt 'wat' belangrijk gevonden wordt bij herontwikkeling en waar dus ook de nadruk op wordt gelegd. Tevens wordt er beschreven 'hoe' die vijf genoemde stappen bereikt kunnen worden. Dit schema kan gezien worden als het slot van dit onderzoek en legt de nadruk op 'wat', 'wanneer' en 'hoe' moet worden toegepast met de daarbij behorende effecten. Met dit onderzoek en uiteindelijk aan de hand van dit schema is een poging gedaan meer inzicht en kennis te verschaffen, die gebruikt kan worden bij toekomstige herontwikkeling van oude industrie- en haventerreinen. Hiermee is één stap gezet richting toekomstige succesvolle en daadkrachtige transformaties met een bewust en effectief ingezette strategie.

Figuur 8.1: Vijf stappenplan voor het herontwikkelen van een oud industrie- of haventerrein

Wat & wanneer?	1 Openstellen van gebied	2 Bereikbaarheid vergroten	3 Het gebied gelijk in gebruik nemen	4 Inzetten van aanjaagfunctie	5 Bekendheid creëren en nieuwe functies onder de aandacht brengen
Hoe?	<ul style="list-style-type: none"> *Verwijderen van: Hekken Muren Portiers *Afschaffen van pasjessysteem *Openen van poort/toegangsweg 	<ul style="list-style-type: none"> *Infrastructuur *Busverbinding realiseren of dienstregeling aanpassen *Bootverbinding *Parkeermogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> *Inzetten van tijdelijke functies [geen gebouwen leeg laten staan of dicht spijkeren, maar gebruiken] *Uitgeven van goedkope vierkante meters aan starters [dat kunnen potentiële huurders/ bewoners zijn] *Bestaande elementen, functies, bedrijvigheid koesteren, aangezien die kunnen bijdragen aan nieuwe ontwikkelingen 	<ul style="list-style-type: none"> *Inzetten van industrieel erfgoed *[centrum]Functie waar veel mensen gebruik van maken [bijvoorbeeld een school, congrescentrum of cultuur/poppodium] *Gebouw met opvallende architectuur dat herkenning oproept *Inzetten van een kunst & cultuurprogramma 	<ul style="list-style-type: none"> *Organiseren van: festivals open dagen rondleidingen evenementen *Communicatievoorzieningen: informatiecentrum brochures, flyers, krant of nieuws uitgeven, logo, website
Effect?	Toegankelijk	Makkelijke en snelle verbinding naar het gebied, maakt het bezoeken en eventueel vestigen aantrekkelijker	Levendigheid en dynamiek	Aantrekken van nieuwe bezoekers/gebruikers en bekendheid van het gebied vergroten	Bereiken van de huidige en eventueel toekomstige doelgroep

Literatuurlijst

- Aalst, I., E. Ennen [2002]. Openbare ruimten: tussen activiteit en attractiviteit. Over de functie van openbare ruimten als identiteitsbepalende stedelijke landschappen. Utrecht: DGW/NETHUR Partnership.
- Atzema, O., & J. Lambooy [2002]. Berichten uit de netwerkeconomie. In: Stedebouw en Ruimtelijke Ordening 05/2002
- Baarda, D.B, M.P.M. de Goede, J. Teunissen [2005]. Basisboek kwalitatief onderzoek. Groningen/Houten: Stenfert Kroese (2^e druk) Wolters-Noordhoff bv.
- Benraad en van Dommelen [2008]. Genetische modificatie van de stad: DNA & identiteit. In: Saris, J., S. van Dommelen en T. Metze [red.] [2008]. Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling. Rotterdam: NAI Publishers.
- Bergeijk, van E., A. Kokx, G. Bolt en R. van Kempen [2008]. Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners. Delft: Eburon.
- Boelens, L. [2009]. The Urban Connection. An actor-relational approach to urban planning. Rotterdam: 010 Publishers
- Boom, N., H. Mommaas, H. [2009]. Vernieuwingsstrategieën voor de industriestad. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Bruijn, P. de [2005]. Stedelijkheid maken. In: Franke, S. [Red.] [2005]. Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Bruil, I. [2004]. Integrale gebiedsontwikkeling: Het stationsgebied s'-Hertogenbosch. Amsterdam: SUN.
- Burgers, J. [1999] Stedelijke landschappen. Over de openbare ruimte in de postindustriële stad. In: van der Wouden, R. [red.] [1999]. De stad op straat. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Dienst onderzoek en statistiek [O+S]. Gemeente Amsterdam. Monitor creatieve industrie 2008. [Geciteerd op: 24 mei 2010]. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.os.amsterdam.nl/pdf/2009_monitor_creatieve_industrie_2008.pdf>
- Dormand, S. H. van Houtem, A. Lagendijk [2003]. De verbeelding van de stad. De constructie van de stedelijke identiteit van Arnhem, Groningen, Maastricht en Tilburg. Nijmegen: DGW/NETHUR partnership.
- Florida, R. [2005a]. Cities and the creative class. New York: Routledge.
- Florida, R. [2005b]. Een introductie in de creatieve klasse. In: Franke, S. [Red.] [2005]. Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Foster, M. In: Commission of the European Communities [1993]. Urban regeneration and industrial change. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Gernot, P., P. Rogge [2005]. Sustainable land use and urban design on brownfield sites – a key factor for spatial and economic development especially in old industrial regions. In: Sustainable Brownfields Regeneration in Europe. Improving the quality of derelict land recycling. Bochum: Ruhr-University
- Grimm, R., K. Millstone [2008]. Plaats, cultuur en stedelijke transformatie. In: Vernieuwingsstrategieën voor de industriestad. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Holtslag, J.W. [1999]. Herstructurering van stadswijken: De integrale aanpak van het Grote Stedenbeleid. In: Priemus, H. , E. Philipsen [Red.] [1999].
- Hooimeijer, P., H. Kroon, J. Luttik [2001] Kwaliteit in meervoud. Conceptualisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Gouda: Habiforum

- Hospers, [2008] Mondiaal in beeld door lokaal te zijn. In Dijksterhuis, E. [red.][2008]. Slimme steden. Van Antwerpen tot Zurich. Amsterdam: Business Contact.
- Kemker, A., D. Koopman [2005]. De creatieve klasse en het nachtleven: over tolerantie. In: Franke [red.] Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers
- Kloosterman, H. [2002]. De intelligente netwerkstad en het belang van de plek. Real Estate Magazine, nummer 25. [Geciteerd op 26 maart 2010]. Beschikbaar op het het world wide web: <http://www.urbanxchange.com/publicaties/De-intelligente-netwerkstad-en-het%20belang-van.pdf>.
- Knaap, van der G.A. [2002]. Stedelijke bewegingsruimte. Over veranderingen in stad en land. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Koekebakker, O. [2003]. Cultuurpark Westergasfabriek. Transformatie van een industrieterrein. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Kullberg, J. [2006]. De tekentafel neemt de wijk. Beloften en beperkingen in de herstructurering van buurten. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.
- Landry, C. [2008] The creative city. A toolkit for urban innovators. Londen: Comedia.
- Roo, de G. & H. Voogd [2004]. Methodologie van planning. Over processen ter beïnvloeding van de fysieke leefomgeving. Bussum: Uitgeverij Coutinho.
- Ruimtelijk Planbureau [2004]. Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Ruimtelijk Planbureau [2008a]. Stedelijke transformatie en grondeigendom. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Ruimtelijk Planbureau, Achtergronden 05 [2008b]. Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Rutten, P. [2005]. Creativiteit, innovatie en stedelijke ontwikkeling. In: Franke, S. [Red.] [2005]. Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Priemus, H. , E. Philipsen [1999]. Herstructurering van stadswijken: meer dan woningen alleen. Delft: Delft University Press.
- Salet, W. [2006]. Radicale modernisering en nieuwe beslotenheid. Nieuwe macro- en micro sociologische verbanden in de stedelijke ruimte. In: Boelens, L., T. Spit en B. Wissink [red.] [2006]. Planning zonder overheid. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Saris, J., S. van Dommelen en T. Metze [Red.] [2008], Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke ontwikkeling. NAI Uitgevers: Rotterdam
- Steenhoven, van den J. [2005]. Het creatief kapitaal van de stad. In: Franke, S. [Red.] [2005]. Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Straaten, G. Van & W. the Maverinck [2008]. Waardeontwikkeling en creatieve economie. In: Saris, J., S. van Dommelen en T. Metze [red.] [2008]. Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling. Rotterdam: NAI Publishers.
- Tibbalds, F. [1992]. Places matter most. In: C. Matthew, S. Tiesdell [red.][1997]. Urban Design Reader. Oxford: Architectural Press
- Trip, J. J. [2007]. What makes a city? Planning for 'quality of place'. Amsterdam: IOS Press BV.
- Verbart, J. [2004]. Management van ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling en verankering van inrichtingsconcepten in het Utrechtse stationsgebied. Delft: Uitgeverij Eburon.
- Verhagen, E. [2005]. De manier van de stad. In: Franke, S. [Red.] [2005]. Creativiteit en de stad. Hoe de creatieve economie de stad verandert. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Völker, B. [2005]. Burgers in de buurt. Samenleven in school, wijk en vereniging. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Vreeman, R. [2008]. Het Verhaal van de Stad. Over strategievorming in industriesteden. Oratie.

VROM-raad Advies 013 [1999]. Visie op de stad. Stad en wijk: verschillen maken kwaliteit. Den Haag: VROM-raad.

VROM-raad Advies 015 [2001]. Verscheidenheid en samenhang. Stedelijke ontwikkeling als meervoudige opgave. Visie op de stad 2. Den Haag: VROM-raad.

Wouden, R. van der [1999]. De openbare ruimte als probleem. In: Wouden, van der R. [Red.] [1999]. De stad op straat. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Zwart, J.H. [1999]. De gemeente als regisseur van stedelijke vernieuwing. In: Priemus, H., E. Philipsen [1999]. Herstructurering van stadswijken: meer dan woningen alleen. Delft: Delft University Press.

Overige artikelen:

Born, H, van den. Havengebieden, Waterwonen, jaargang 01, #4 Havengebieden. [Geciteerd op 3 mei 2010]. Beschikbaar op het world wide web: <<http://edepot.wur.nl/51781>>.

Haastrecht, R. van. [2010]. Nieuwe rol voor oude stadshavens. Trouw. [Geciteerd op: 23 april 2010]. Beschikbaar op het World wide web: <<http://www.trouw.nl/nieuws/economie/article1828740.ece>>.

Dalm, R. van [2004]. Interview met J. Saris. Een creatieve stad moet durven 'ont'-regelen. In: Staatscourant, nr. 31. [Geciteerd op 19 april 2010]. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.destadbv.nl/oni.app/local/upload/artikelstaatscourant16-4-2010.pdf>>.

Overige websites:

Creatieve Stad, <www.creatiestad.nl>

LDDC, <<http://www.lddc-history.org.uk/index.html>>

BBP, Bureau Broedplaatsen, <www.bureaubroedplaatsen.nl>
Boijmans van Beuningen, <www.boijmans.nl>

Foto's die niet door de auteur zelf gemaakt zijn komen van:
www.flickr.com en www.hartvanzuid.nl

Geraadpleegde bronnen per case:

Hart van Zuid

- Projectbureau Hart van Zuid. Masterplan Hart van Zuid. Verbinden [2009]
- www.hartvanzuid.nl

RDM-terrein

- Uitvoeringsprogramma Stadshavens Rotterdam [2008]
- Gebiedsplan RDM-terrein
- http://www.rdmcampus.nl/_media/files/Heijjplaat_Vernieuwt.pdf
- www.rdmcampus.nl
- www.portofrotterdam.com

Strijp-S

- Strijp-S als creatieve stad [2008]
- Harms, E. [2007] Transformatie Strijp-S Eindhoven. Real Estate Magazine, Harms
- http://www.strijp-s.nl/downloads/strijps_vakpers.pdf
- http://www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/sociaal-fysiek/handreiking%20sociaal%20fysiek/gebiedsprogrammastrijp_eindhoven_2008.pdf
- http://www.bouwbusiness.nl/html/veranderingen_strijp_s.html
- http://www.sanergy.nl/downloads/Strijp-S_brochure.pdf
- www.strijp-s.nl

De 'verboden stad' heropend...

Bijlage I - Interviewvragen

Introductie

1. Algemeen

1. Kunt u het gebied omschrijven zoals het was voor de ontwikkelingen?

- imago
- soort en aantal bezoekers
- aanwezige functies/ontwikkelingen
- toegankelijkheid

2. Wat was de voornaamste reden voor het opstellen van het algehele plan?

2. Visie/Doelstellingen

3. Welke doelstellingen zijn er opgesteld voor het gebied? En hoe denken jullie dit te bereiken?

4. Is de visie gebaseerd op de historie, eigenheid en omgeving van het gebied?

3. Strategie

5. Welke partijen zijn er betrokken en welke rol hebben de verschillende partijen [belangrijk te weten of er sprake was van PPS, gevormde coalitie, afspraken tussen partijen, risicodragend etc.]?

6. Waar lag het initiatief?

7. Is er sprake van positieve of negatieve effecten van de samenwerking op het proces?

8. Welke fasen zijn te onderscheiden tijdens de ontwikkeling? [verdeling in jaren en is er sprake van een opgesteld doel per fase]

9. Welke rol speelt flexibiliteit tijdens de verschillende fasen?

4. Interventies

10. Welke ingrepen stonden er gepland voor de eerste fase? Zijn alle geplande ingrepen uitgevoerd?

11. Wat is de gedachte achter de keuze om juist deze ingrepen als eerste uit te voeren? (historie, samenwerking, leegstand, vraag/aanbod etc.)

12. Is er een bewuste focus op fysieke en/of programmatische interventies? Wat is de gedachte hierachter?

13. Is die focus gedurende de jaren veranderd?

14. Zijn er gedurende de ontwikkelingen wijzigingen aangebracht aan de geplande ontwikkelingen?

5. Effecten

15. Welke effecten zijn er waar te nemen en welke interventies zijn daar verantwoordelijk voor?

16. Zijn er onverwachte effecten opgetreden?

17. Sluiten de effecten aan bij de doelstellingen? Is de beoogde doelgroep bereikt?

18. Zou u achteraf gezien voor andere ingrepen gekozen hebben?

19. Zijn er succes en/of faalfactoren te noemen?

20. Heeft u nog aanvullingen?

Afsluiting

Bijlage II - Lijst met respondenten

Hart van Zuid

1.Dhr. W. Bohnen
Projectleider Hart van Zuid
Gemeente Hengelo
Datum: 7 juli 2010

2.Dhr. W. Haasjes
Projectontwikkelaar
Van Wijnen
Datum: 7 juli 2010

3.Dhr. T. Schaap
Voorzitter
Supervisieteam Hart van Zuid
Datum: 5 juli 2010

RDM-terrein

1.Mr. M. Akkers
Gebiedsmanager RDM
Havenbedrijf Rotterdam
Datum: 19 juli 2010

2.Dhr. P. Jansen
Controller secretaris
Projectbureau Stadshavens Rotterdam
Datum: 28 juni 2010

3.Mr. G. Muris
Projectleider
Projectbureau RDM Campus
Datum: 28 juni 2010

Strijp-S

1.Dhr. T. van Dieren
Projectmanager bij Credo Integrale
Planontwikkeling B.V. en Park Strijp Beheer
Datum: 22 juli 2010

2.Dhr. T. van Gool
Beleidsontwikkelaar Kunst en Cultuur
Gemeente Eindhoven
Datum: 2 juli 2010

3.Dhr. T. de Joode
Programmamanager Strijp-S
Gemeente Eindhoven
Datum: 6 juli 2010

Bijlage III – Codeerschema

1. Algemeen	I	Typering gebied voor ontwikkelingen
	II	Aanwezige functies voor ontwikkelingen
	III	Reden voor planvorming
2. Visie/ doelstellingen	IV	Doelstellingen
	V	Invloed van historie op planvorming
3. Strategie	VI	Samenwerking
	VII	Rol gemeente
	VIII	Initiatief
	IX	Verloop van samenwerking
	X	Fasering, doelstelling eerste fase
	XI	Flexibiliteit en tijdelijke functies
4. Interventies	XII	Fysiek
	XIII	Programmatisch
	XIV	Focus
	XV	Reden achter interventies
	XVI	Wijzigingen gedurende de jaren
5. Effecten	XVII	Effecten
	XVIII	Onverwachte effecten
	XIX	Behalen doelstellingen
	XX	Andere interventies met de kennis van nu
	XXI	Succes/ faalfactoren
6. Overig	XXII	Aanvullingen

Bijlage IV – Analyseschema per case

	Gebied		Hart van Zuid	
	Stad		Hengelo	
	Organisatie/bedrijf	Projectbureau Hart van Zuid	Van Wijnen	Supervisieteam
	Functie	Projectdirecteur [vanuit de gemeente Hengelo]	Projectontwikkelaar	Voorzitter
	Geïnterviewde	Dhr. W. Bohnen	Dhr. W. Haasjes	Dhr. T. Schaap
	Onderwerp	Label		
1. Algemeen/ start planvorming	I. Typing gebied voor ontwikkelingen	Deels desolaat bedrijventerrein dat deels in zijn gebruik misbruikt wordt voor opslag en stalling voor allerlei afgedankte dingen.	-achterkant van het station -ontoegankelijk - onbekend gebied - vervallen en slecht - negatief imago voor oostelijk deel	Groot fabrieksterrein, waarvan de gebouwen overal bovenuit staken. Niet toegankelijk, verborgen endave in de stad.
	II. Aanwezige functies voor ontwikkelingen	Inefficiënt gebruikt als restruimte en opslag.	Opslag en enkele kleine winkeltjes, bedrijfjes.	Veel panden stonden leeg, wel gebruikt voor tijdelijke opslag. Er was geen sprake van spontaan ontstane ontwikkelingen of kunstenaars, de druk op vastgoed is gewoon veel lager in Twente.
	III. Reden voor planvorming	Hard nodig om nieuwe dynamiek in te brengen. Door concentratie en verplaatsing komt er ruimte vrij voor nieuwe ontwikkelingen.	Stork had niet al het terrein en alle hallen meer nodig, en zagen in dat ze er geld mee konden verdienen. En voor de gemeente was het een uitgelezen kans voor inbreiding in de stad.	De druk kwam van twee kanten. De industrie verandert en de stad moest iets met zo'n centraal gelegen stuk grond.
2. Visie	IV. Doelstellingen	Het gaat om een combinatie van de 3 opgestelde doelstellingen samen en die gelden ook voor de hele regio. In het gebied zelf zit ook bedrijvigheid en die willen we handhaven en versterken om duurzaam te investeren.	3 doelstellingen: versterken van de economische structuur [door kennispark Twente, vliegbasis Twente en Hart van Zuid laten zien dat Twente belangrijk is], versterken van de bereikbaarheid [niet alleen binnen gebied, maar ook in omgeving door laan aan te leggen en een transferium] en versterken van het leefmilieu [aantrekkelijk gebied voor mensen om naar toe te gaan]. Deze doelstellingen [vanuit het masterplan] zijn vooral gericht om draagvlak te creëren en om subsidiegelden te krijgen, aansluiten bij de doelstellingen van VROM. Voor de	De vastgestelde doelstellingen in het masterplan zijn heel algemeen. Bereikbaarheid is heel belangrijk. Dit moest omgezet worden van spoorlijn naar autogebruik. Verder wil je dat het gebied intensief gebruikt wordt, want het centrum van een stad kan niet leeg staan, dat voelt onnatuurlijk

			ontwikkelaar is vooral het versterken van leefomgeving belangrijk.	
	V. Invloed van historie op planvorming	Het geeft een impuls doordat we rekening houden met het bestaande, er wordt niet met een leeg gebied begonnen. Er zit een heleboel en dat heeft ook spin off effecten tot het gebied voor nieuwe activiteiten.	Een van de belangrijkste doelstellingen is het hergebruik van het industrieel erfgoed, wij ontlene daar onze identiteit aan, Wens vanuit de bevolking en vanuit het project om het spaarzame erfgoed te handhaven en hergebruiken.	De historie is onvermijdelijk belangrijk, want zonder de historie zou het gebied er niet geweest zijn. Het ligt voor de hand om zoveel mogelijk dingen die de moeite waard zijn te behouden. Er is een uitgebreide studie gedaan naar cultureel erfgoed.
3. Strategie	VI. Samenwerking		Stork heeft zelf contact gezocht met Van Wijnen. Van Wijnen heeft vervolgens de gemeente erbij gevraagd en zij werken nu samen in PPS. En zij verkopen grond weer door aan Van wijnen Projectontwikkeling Oost. Verder is er nog het supervisieteam, zij zorgen voor de kwaliteitsbewaking. Als ontwikkelaar hebben we er soms last van omdat we duurder moeten bouwen, maar tegelijkertijd denk ik niet dat je helemaal zonder kan. Tevens zorgt het voor draagkracht en bekendheid doordat het hoog aangeschreven architecten zijn. Tevens is er nog het supervisieteam, dat zorgt voor de kwaliteitsbewaking. Als ontwikkelaar hebben we er soms last van, maar ik denk dat je niet helemaal zonder kan. Het zijn ook hoog aangeschreven architecten die voor draagvlak kunnen zorgen en wegen openen richten overheden e.d.	Van Wijnen en de gemeente hebben beide eigendommen en steken geld in het gebied. Het doel van de gemeente is dat het centrum vitaal wordt/blijft en in ieder geval niet achteruit gaat. Van Wijnen heeft twee doelen, namelijk geld verdienen en het bouwbedrijf aan de praat houden.
	VII. Rol gemeente		De gemeente heeft zeker invloed op het programma. Zij spelen bijvoorbeeld een grote rol bij het hiernaartoe halen van onderwijsvoorzieningen.	De gemeente doet dingen zoals wegen, riolering etc. Verder heeft de gemeente een zeer goede zet gedaan door een heleboel subsidie binnen te halen.
	VIII. Initiatief		Een project wat wel 20 jaar in beslag neemt kan niet zonder een goede verstandhouding	De gemeente heeft het onderwerp op de agenda gezet, want zag dat er iets

			tussen beide partijen en naar mijn mening gaat de samenwerking hartstikke goed.	moest gebeuren. Beide partijen hebben eigen initiatieven op hun eigen terrein.
	IX. Verloop van samenwerking		Zo'n groot en langdurig project kan niet zonder een goede verstandhouding. Ik ben van mening dat de samenwerking hartstikke goed gaat.	Wil weleens lastig zijn dat beide partijen andere doelen hebben
	X. Fasering, doelstelling eerste fase	Er is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling met 3 fasen, aangezien het gebied te groot is om in een keer te ontwikkelen, financieel kan dat niet, maar ook niet qua behoefte en programma. Want Hengelo is nu eenmaal geen Amsterdam.	Er zijn eigenlijk drie fasen binnen het project, waarbij er deelgebied voor deelgebied wordt ontwikkeld en er een sluitende grondexploitatie moet zijn. De eerste fase bestaat uit een aantal deelgebieden. De eerste bouwactiviteiten zijn in 2006 gestart en fase 1 is nu nog volop in ontwikkeling	De eerste fase loopt eigenlijk van 2005 tot 2010. Sommige dingen worden door de economische situatie uitgesteld en lukken niet voor de gestelde data.
	XI. Flexibiliteit en tijdelijke functies	Het plan wordt aangepast aan de vraag en verder worden we wel gedwongen om tijdelijke functies toe te passen, doordat soms dingen ook niet door gaan of dingen langer duren dan gepland. Twee dingen blijven ondanks de aanpassingen belangrijk, de hoofd ontsluitingsstructuur en de kwaliteit van het oorspronkelijke masterplan hooghouden. Er wordt nu nagedacht om eerst andere en tijdelijke functies de ruimte te geven om later toch het hoge ambitieniveau te kunnen bewerkstelligen. Er wordt geprobeerd vooruit te denken en voortschrijdend inzicht mee te nemen. In 2009 heeft een evaluatie plaatsgevonden van het masterplan dat in 2002 is opgesteld.	Tijdelijke functies doen we niet echt, aangezien de opbrengsten daarvan gering zijn en het veel energie en geld kost en het ook lastig is om de partijen er weer uit te krijgen. Verder proberen we heel flexibel te zijn, dat kan ook niet anders in deze woningmarkt. Samen inspannen en geld inleveren met rendementen die onder druk staan om de projecten realiseerbaar te maken. Leegstaande hallen worden vaak gesloopt en bijvoorbeeld de oude school waar het wtc komt staat leeg. Persoonlijk ben ik wel voor het tijdelijk gebruiken van leegstaande gebouwen om traffic te genereren en het zorgt voor bekendheid. Maar ik krijg men nog niet echt enthousiast, omdat vooral het eruit krijgen van de partijen als probleem wordt gezien.	Het plan wordt aangepast aan veranderende marktomstandigheden, dat is onvermijdelijk. Die flexibiliteit is er. Er zijn weinig tijdelijke functies. Er zijn wel hoofdlijnen opgesteld, maar daarbinnen probeer je in te spelen op wat er gebeurt in de wereld om je heen.
4. Interventies [eerste fase]	XII. Fysiek	Openbare ruimte, versterken leefmilieu Stationsomgeving, kwaliteit verbeteren om internationaal een opstappunt te worden	<ul style="list-style-type: none"> - Roc Twente - Metropool - eerste deel van de Laan Hart van Zuid - +/- 100 woningen 	De helft van de Laan Hart van Zuid met bijbehorende beek. Het poppodium Metropool is gebouwd. Het station is aangepast, door een tweede voorkant te maken. Het ROC is gebouwd, de Buigerij en de eerste +/- 45 woningen

	XIII. Programmatisch	Onderwijs, versterken van de bestaande werkgelegenheid. In de toekomst aanvullen met nieuwe, door middel van het WTC. Woningen om sociale differentiatie versterken.	<ul style="list-style-type: none"> - Dag Hart van Zuid - Rondleidingen: groepen, scholen, woningbouwcorporaties en gemeenten. - Marketing: bordenplan langs invalswegen Hart van Zuid - Hart Nieuws: blad over stand van zaken ontwikkelingen 	Dag Hart van Zuid, boek Hart van Zuid, veel publicaties en presentatie van het project op congressen. Er wordt wel iets gedaan aan branding, maar dat kan nog wel verder ontwikkeld worden.
	XIV. Focus		Het gaat om een combinatie van fysiek en programmatisch.	
	XV. Reden achter interventies	De fasering en de keuze voor deze planonderdelen heeft met een aantal dingen samengehangen. 1. Afhankelijk van indikkingproces van Stork, want zij wilde niet alles tegelijkertijd verkopen. 2. ingrepen doen die overal zichtbaar en voelbaar zijn, dus aan meerdere plekken tegelijk werken. 3. focus op ontsluitingsstructuur, waarbij weg, water en spoor belangrijk zijn. Verder wilde het ROC zelf vestigingen samenvoegen en kwam met de vraag voor ruimte. Dit sloot goed aan bij de gedachte dat een combinatie van kennis en bedrijvigheid in het gebied goed is.	Beschikbaarheid van ruimte, en gekeken naar wat er als eerste aangepakt kon worden. Zo zal de tweede fase een stuk ingewikkelder zijn doordat er nog allerlei bedrijvigheid is. Vanuit Van Wijnen is er heel gestuurd op het aanleggen van een deel van de laan tijdens de eerste fase. Vanuit commercieel oogpunt is het belangrijk dat je door het gebied kan rijden en dat er een goede ontsluiting is. Goede ontsluiting is dus heel positief, ook voor het verkopen van woningen.	Beschikbaarheid grond en wat je ermee kunt en de vraag van de markt. Dit gaat niet helemaal volgens vooropgezet plan, dat kan niet in dit soort zaken, je moet een beetje flexibiliteit hebben.
	XVI. Wijzigingen gedurende de jaren		Het oorspronkelijke masterplan is in 2003 opgesteld. Dat is in 2009 aangepast aan de behoefte en vraag. Het aantal woningen is daarbij bijgesteld van naar 1000 tot 1500 woningen. En zo wordt er ook naar de kantoorontwikkelingen gekeken.	De komst van het gezondheidscentrum is vertraagd. Het ROC, het station en het poppodium zijn heel snel gegaan.
5. Effecten	XVII. Effecten	Zodra je ingrepen doet heeft dat positieve impulsen voor het leefmilieu. Door woningen toe te voegen creëer je de mogelijkheid om door te stromen in het gebied. En het heeft ook een aanzwengel functie voor het gebied. Verder wordt er een andere bevolkingscategorie aangetrokken. Door de concentratie van het ROC is er weer dynamiek aanwezig. Nu komen er elke dag duizenden leerlingen het station uit	Lastig om nu al effecten waar te nemen. Maar pandeigenaren doen wel ingrepen aan eigen panden en proberen aan te sluiten op ontwikkelingen. ROC en Poppodium zorgen voor veel bezoekers en zorgen ervoor dat de onbekendheid met het gebied afneemt en mensen zien in dat het een interessante woonlocatie kan zijn. Tevens is er veel meer verkeer in het gebied,	Het gaat heel langzaam voor mijn gevoel. Je ziet wel dat het een impuls geeft. Het idee dat er een dood stil was waar niet veel meer gebeurde is weg. Dagelijks gaan er 5000 studenten het gebied in en uit, dat is een enorme omdraaiing. Verder zorgt het poppodium ervoor dat nu het hipste deel van de bevolking hier te

		en het gebied binnen, waar eerst helemaal niks was. Er is nu allemaal activiteit en bedrijvigheid en iedereen begint te roepen: het gaat weer leven en het bruist weer. Door de komst van de Metropool begint men niet meer te denken dat het de achterkant is, maar de voorkant van waar de nieuwe impulsen en uitstraling vanuit gaat dat dit een plek is waar je moet zijn in de toekomst. Kunst en Cultuurgroeperingen zeggen dit is een plek waar we eigenlijk naartoe moeten. Verder komen er nieuwe functies.	en de kleine winkeliers aan de Industriestraat hebben het veel drukker door het ROC. Stork Termec zou eerst ergens anders heen verhuizen en gaat nu toch naar de Kanaalzone.	vinden is, dus dat is een enorme verandering. Tevens is Hart van Zuid een begrip geworden binnen Twente, daarbuiten alleen nog niet. Het is nog niet zo'n item als bijvoorbeeld Strijp-S. Maar het poppodium en het ROC brengen dat geleidelijk aan verandering in.
	XVIII. Onverwachte effecten	Alleen al de planvorming en de visievorming heeft geleid tot investeringen van de gevestigde bedrijven, met name Siemens, terwijl ze 7 jaar geleden nog op het punt stonden te vertrekken. Dit komt deels door het perspectief dat we geschatst hebben over wat we gaan doen. Planvorming kan dus ook al een uitwerking hebben, en het hoeft niet altijd door fysieke ingrepen te komen. Het gaat erom dat men geloof heeft en toekomst perspectief ziet in de omgeving, zodat ze gaan investeren.	Winkeliers aan de Industriestraat zijn weer opengegaan, na de komst van het ROC, bijvoorbeeld de Turkse bakker.	Een grappige en positieve wending is dat Stok ineens Siemens werd en dat ze toch potentie in het gebied zagen, waardoor er nu een nieuw kantoor wordt gebouwd. Verder zijn er ideeën ontstaan voor het doortrekken van de Laan naar de A35, en dan wordt het ineens een vliegwiel van de stedelijke ontwikkeling. Die off spring is het laatste jaar pas ontstaan. Dat komt door het hele proces van het aanpakken van een stuk land midden in de stad. Het wordt een vliegwiel en het heeft allerlei gevolgen.
	XIX. Behalen doelstellingen		Het is een beetje te vroeg om dat nu al te kunnen zeggen.	Het publieke deel van de doelstellingen zijn aardig gelukt denk ik, de school, het poppodium en de woningen zijn er gekomen. Of Van Wijnen de doelstellingen al heeft gehaald weet ik niet. Kan me niet voorstellen dat ze al winst maken.
	XX. Andere interventies met de kennis van nu	Ik zou niet weten hoe ik het anders zou moeten doen. Door de fasering komt de kwaliteit wel tot stand.		Misschien achteraf toch voet bij stuk moeten houden voor meer stedelijke woningen in plaats van suburbane woningen.

	XXI. Succes/ faalfactoren		<p>Succesfactoren: Roc fungeert als aanjager en geeft een enorme boost. Poppodium Metropool: belangrijke centrumfunctie aan deze kant van het station. Vind ik een enorm succes. Faalfactoren: het eerste woningbouwproject is niet helemaal goed gegaan. Het waren te dure woningen voor een gebied dat nog een slecht imago had en wat onbekend en onbemind was. persoonlijk denk ik dat je eerst moet zorgen voor mensen in je gebied en je daarom in het begin op starters richten en denken in lagere opbrengsten. Het heeft lang geduurd voordat deze woningen verkocht zijn.</p>	<p>De school is voorlopig het grote succes en een hit. Bijna alle architecten die ik ken uit Amsterdam zijn er al geweest. Dat ding heeft zijn plek eigenlijk al veroverd, en wordt ook gebruikt voor optredens en voorstellingen. De samenwerking is vrij goed en dat kan ook wel een succes genoemd worden. Tevens is er vorig jaar 55 miljoen subsidie binnengehaald, wat ook een groot succes is, want nu kan er weer doorgegaan worden.</p>
6. Overig	XXII. Aanvullingen	<p>Het toekomstige WTC. Het zal een soort ontmoetingsplek moeten worden voor de wereld en de bedrijvigheid hier. De bedoeling is het helpen van het midden en klein bedrijf bij hoe kom ik in de wereld en hoe komt de wereld bij hun. De organisatie bestaat al maar zal ook gefaseerd fysiek ontwikkeld gaan worden. Er staat nu een oude mts school. Er wordt nu over gesproken die toch tijdelijk te gaan gebruiken om eerst bedrijven naar het gebied toe te halen met het perspectief op nieuwbouw. Het idee erachter is allianties vormen, waardoor ze zich binden en straks een huurcontract aangaan. Daar wordt nu mee begonnen.</p>	<p>Omwonende zijn blij met de ontwikkelingen, winkeliers in het centrum zien wel de concurrentie toenemen.</p>	<p>Bij binnenstedelijke ontwikkelingen en transformaties moet je ruimte in je eigen hoofd laten voor veranderingen, want je kan vooraf niet voorzien wat er allemaal gebeurt.</p>

	Gebied		RDM-terrein	
	Stad		Rotterdam	
	Organisatie/bedrijf	Havenbedrijf Rotterdam	Stadshavens	RDM Campus
	Functie	Gebiedsmanager	Controller secretaris	Projectleider
	Geïnterviewde	Mr. M. Akkers	Dhr. P. Jansen	Mr. G. Muris
Onderwerp	Label			
1. Algemeen	I. Typering gebied voor ontwikkelingen	Nadat RDM failliet ging verloederde het gebied. Er stonden nog hekken omheen en er gebeurde niks. Het trok vandalisme aan en dat wil je niet. Toen RDM er zat was het imago goed, daarna verloederde het en nu gaat het weer de goede kant op.	Het terrein was verpauperd en de kades stonden op instorten. De machinehal stond leeg en was een stofbende. Een desolaat gebied, waar niemand kwam. RDM- Oost heeft wel altijd gefunctioneerd met veel bedrijvigheid Ik denk dat het geen imago had, dat mensen het gewoon niet kende en er nooit geweest waren.	Leeggelopen gebied met steeds minder activiteiten , afgesloten van dorp, een no go area, geen aantrekkelijke omgeving om te verblijven
	II. Aanwezige functies voor ontwikkelingen		- Tijdelijke opslag van lege zeecontainers, dus nog wel vrachtwagenbewegingen. Projectbureau stadshavens was al wel gevestigd in de Droogdok. - Paar kleine bedrijfjes en er zijn wel initiatieven gedaan zoals een dansvoorstelling en paar evenementen. Maar na het faillissement was de blauwe poort ook dicht, waardoor er geen verbinding meer was tussen de mensen van het dorp en het water -bedrijfsschool met 8 leerlingen	Her en der wat bedrijfjes, een bedrijfsterrein met vrachtwagens en containers, maar werd steeds leger en leger.
	III. Reden voor planvorming	De havens trekken steeds meer naar het westen, waardoor de havens dichtbij de stad andere functies krijgen. RDM blijft een havenfunctie houden maar om de haven en de stad niet uit elkaar te laten groeien wil je die daar samenbrengen, vandaar de naam stadshavens. Nadruk op innovatie en	Verplaatsing havenactiviteiten naar het westen, waardoor haventerreinen leeg kwamen te staan en verpauperde.	Hogeschool was opzoek naar nieuwe praktijk ruimte, Albeda zat er al, want had de bedrijfsschool overgenomen. Ook woonbron, de eigenaar van de huizen wilde iets met het gebied. Die ontwikkelingen kwamen samen en toen is het idee voor RDM Campus

		educatie en mensen laten zien dat de haven niet alleen vieze, zware arbeid is. Direct belang voor het havenbedrijf is om in de toekomst ook goed opgeleid havenpersoneel te hebben.		ontstaan.
2. Visie	IV. Doelstellingen	Haven en stad samen te laten komen en een directe link te leggen tussen educatie en bedrijvigheid. En voor de bewoners van Heijplaat een leuk en aantrekkelijk gebied creëren. We willen dat ook de bewoners van de ontwikkeling profiteren en de scheiden willen we niet meer. Laten zien dat de haven interessant is en nieuwe dingen met zich mee brengt en mensen te interesseren voor het werken in de haven.	<ul style="list-style-type: none"> - educatie - bereikbaarheid, want dat was het voorheen niet. - koppeling met innovatieve bedrijvigheid 	Voor haven: veel jonge mensen naar de haven krijgen en voldoen aan de vraag naar goed opgeleid technisch personeel voor het totale haven industrieelcomplex en verduurzamen. Drager van de ontwikkeling [concept] is Research, Design en Manufacturing.
	V. Invloed van historie op planvorming	Grote invloed. Samen met bureau monumenten van de gemeenten en van het Rijk gekeken naar wat hier allemaal staat en op hun advies is er een keuze gemaakt wat allemaal monumenten worden, of beeldbepalende elementen. Om het karakter te bewaren, want het is toch een heel waardevol gebied. En om de functie te bewaren moet je er toch iets aan doen. De historie is belangrijk en willen we levend houden. Werken vanuit de kenmerken van het gebied.	Er was al een bedrijfsschool gevestigd, daar wordt op voortgebouwd. Verder worden er loodsen behouden en herontwikkeld.	Je sluit natuurlijk aan bij de geschiedenis van techniek en maakindustrie. Verder is er een cultuurhistorische studie verricht en is een classificatie van gebouwen gemaakt.
3. Strategie	VI. Samenwerking	Samenwerking tussen het Havenbedrijf Rotterdam en de Hogeschool Rotterdam en het Albeda College. Verder is er nog een programmateam waar ik in zit met de gemeente, de deelgemeente en Woonbron. Voor stadshavens is er een samenwerking tussen de gemeente en het havenbedrijf en die samenwerking gaat heel goed. Beide zien in dat het één groot gebied is en beide hebben belangen bij de projecten.	Het gebied is eigendom van het Havenbedrijf en zij verhuren en ontwikkelen het verder. Het projectbureau stadshavens faciliteert de ontwikkelingen voor zowel de haven als de gemeente en probeert als intermediair op te treden.	Er is in 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het Havenbedrijf, de Hogeschool en het Albeda College. Daar zijn afspraken gemaakt over de investeringen. Het projectbureau faciliteert de samenwerking tussen de drie partijen.

De 'verboden stad' heropend...

	VII. Rol gemeente	Het RDM-terrein is eigendom van het Havenbedrijf, maar het gebied eromheen is van de gemeente of deelgemeente. Dus die hebben ook invloed en zeggenschap.	De gemeente heeft een grote rol gespeeld bij de bootverbinding en bij de verzelfstandiging van het havenbedrijf.	Voor de RDM Campus heeft de gemeente met name een faciliterende rol, in de zin van dat ze hebben bijgedragen aan de ontsluiting over water en ook aan de verbouw van innovation dock en geven subsidie aan een incubator. Wanneer gekeken wordt naar de totale business case van stadshaven speelt de gemeente een hele grote rol.
	VIII. Initiatief	Zat eigenlijk bij de noord/zuid deal met de gemeente. Dus het initiatief lag bij beide.	Bij de ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens, die toen het gebied in beheer had.	Het initiatief kwam voornamelijk vanuit de scholen. Het was een heel erg bottum up ontwikkelingsproces. Waarbij door visie en ambitie gedreven scholen het havenbedrijf en een aantal andere partijen meekregen om deze ontwikkeling vorm te geven..
	IX. Verloop van samenwerking	Het is best een moeizame samenwerking geweest. De verwachtingen waren wederzijds te hoog gespannen wat leidde tot spanningen en dat leverde teleurstellingen op. Nu worden die naar elkaar toe uitgesproken en gaat het veel beter. Je gaat samen een avontuur aan en weet niet precies wat je te wachten staat. Bij de samenwerking met de scholen is het echt het wiel nog uitvinden, maar met de gemeente gaat dat soepeler, want die zijn het meer gewend.	De samenwerking vergt duidelijke communicatie omdat de verschillende partijen andere doelstellingen en visies hebben. Hierdoor is de samenwerking soms gespannen. Maar zolang het helder, open en direct gecommuniceerd wordt heb je geen probleem en heb je een open debat. - Er is ook samenwerking met private partijen, die moeten gaan investeren, waardoor sommige ontwikkelingen misschien sneller gaan.	De samenwerking verloopt op zich heel goed. Zonder het Havenbedrijf en de investeringen was deze ontwikkeling nooit mogelijk geweest. Maar je merkt wel dat voor alle drie de partijen geldt dat het geen core business is om zoiets te doen.
	X. Fasering, doelstelling eerste fase	Het gaat altijd iets langzamer dan je denkt, maar 1 of 2 jaar uitloop is niet heel erg. We maken vier keer per jaar een planning en faseringboekje dan zie je precies wanneer wat gedaan wordt, zodat er niet onnodig dingen open moeten bijvoorbeeld. Eerste fase is rondom dokhaven, daarna oost en west en als laatste einde van het dokkantoor.	Pandien worden wel in delen aangepakt, het hangt ook af van de vraag van bedrijven.	Onderscheid in fasering en eigenaarschap. Wanneer je puur kijkt naar de campus dan zijn we in 2007 gestart

	XI. Flexibiliteit en tijdelijke functies	Boimans van Beuningen is tijdelijk, maar dat wilde ze ook zelf. Verder veranderd er ook nog best veel. Het concept ligt vast, maar soms gaan dingen niet door en moet je weer opzoek naar nieuwe partijen bijvoorbeeld. We proberen zoveel mogelijk tijdelijk te verhuren, want we hebben veel loodsen en leegstand wil je niet.	Soms kom je pas tijdens de ontwikkeling achter de vraag, dus dan is de mogelijkheid tot aanpassingen wel handig. Loodsen worden wel tijdelijk gebruikt door bedrijfjes. Verder is het ook het idee dat bedrijven in de innovation dock maximaal twee jaar mogen blijven zitten, daarna kunnen ze dan doorgroeien op het terrein.	Je moet kunnen inspelen op nieuwe vragen die zich aandienen, bijv. een tijdelijke bestemming voor de onderzeebootloods. Daarna kan het gebruikt worden voor andere functies. Je moet kunnen inspelen op nieuwe vragen en binnen de kaders zullen er vast prioriteiten verschoven worden.
4. Interventies [eerste fase]	XII. Fysiek	<ul style="list-style-type: none"> - komst Agualiner - de hele ondergrondse infrastructuur is vervangen. Er gebeurt veel meer dan je ziet -nu beginnen met de openbare ruimte in stapjes te vervangen 	<ul style="list-style-type: none"> - Droogdok verbouwd en delen van het pand zijn hersteld. - Machinefabriek verbouwd. - ponton in het water aangelegd als halte voor de nieuwe waterbus - upgraden van basisfuncties: opruimen, steigers verwijderen, elektra en brandleidingen - opknappen van kades 	<ul style="list-style-type: none"> - gestart met de herontwikkeling van de machinehal - sinds 2008 is ook de droogdok erbij gekomen - [openbaar] vervoer verbinding.
	XIII. Programmatisch	<ul style="list-style-type: none"> - Boimans van Beuningen met tentoonstelling van Van Lieshout - Het oude hoofdkantoor van RDM is al helemaal in gebruik als kantoor en congresruimte. - we zijn bezig met een tijdelijke horeca, want dat mist nog 	<ul style="list-style-type: none"> - dependance Boimans van Beuningen, daarmee zorg je voor wat trek hier naartoe - havendagen -werkbezoeken - fietsroute - tijdelijke kantoren/bedrijfjes - Kantine in school, uitgiftepunt koffie in droogdok -congres en vergaderzaal - scholen 	<ul style="list-style-type: none"> - in het verleden wel theateervoorstellingen - rondleidingen in samenwerking met archi guides - bezoeken en manifestaties [minder cultureel gedreven= redelijk uniek]
	XIV. Focus	Het is echt een havengebied, dus geen wonen, want je hebt te maken met allerlei milieuwetgevingen. Je probeert wel werken met wonen [Heijplaat] te combineren zonder dat het elkaar bijt.		Combinatie van ontwikkelingen. Thema's in meer of mindere mate aanwezig.

De 'verboden stad' heropend...

	XV. Reden achter interventies	Begonnen met de scholen om haven en stad bij elkaar te brengen en jongeren kennis te laten maken zodat men ook geïnteresseerd raakt in het werken in de haven. Opbrengsten en investeringen dicht bij elkaar houden	<ul style="list-style-type: none"> - De droogdok was al in gebruik, dus er was al iets, waardoor het makkelijk verder werken is. - Ook was er vraag naar vanuit de scholen, het Albeda college wilde blijven zitten en de andere scholen wilden komen, waardoor de huurders al bekend waren voor de ontwikkelingen. - er is wel nagedacht over evenementen e.d. maar het gebied had het eigenlijk niet meer nodig. 	<ul style="list-style-type: none"> - De inhoudelijke programmering heeft vaak te maken met de activiteiten die we hier doen. Maar er wordt binnen de grenzen van het mogelijke wel te faciliteren. - De reden dat de scholen daar gingen zitten heeft te maken met de ontstaansgeschiedenis van RDM Campus. - De onderzeebootloods wordt nu tijdelijk gebruikt omdat er nog geen budget is om hem op te knappen, verder trekt het bezoekers die hier normaal niet komen, juist naar het technische ook de link met creativiteit. Dient meerdere doelen. - de ontwikkeling van verschillende thema's gebeurt in samenhang - om de openbare ruimte aan te pakken heeft met de financiering te maken
	XVI. Wijzigingen gedurende de jaren	Er is ruimte voor wijzigingen. Afhankelijk van succes en draagvlak bepalen we welke functies er door de jaren heen bij komen. Het concept staat, maar de invullingen qua bedrijven zal pragmatisch blijven.	Het loopt wat uit, deels door de economische situatie, maar het kan ook zijn doordat er verkeerd is begroot of een te optimistische planning is gemaakt.	
5. Effecten	XVII. Effecten	<ul style="list-style-type: none"> - Het imago is weer een beetje opgepoetst - Het gebied is opengebrouwen en er gebeurt wat - er komen mensen, naar de scholen, congresfaciliteiten, bedrijven en nu ook cultureel bewuste en toeristen naar het museum 	<ul style="list-style-type: none"> - betere bereikbaarheid - meer bezoekers en gebruikers, veel studenten, maar geleidelijk ook andere bezoekers - ontwikkeling van nieuwe kantoorunits. - volop in bedrijf - als je hier niet hoeft te zijn is er nog niet heel veel te beleven, daar ligt nog een uitdaging. 	<p>Het gebied is drastisch veranderd.</p> <ul style="list-style-type: none"> -de boot vaart, ook bewoners kunnen snel naar het centrum -elke dag 500-700 studenten - eerste bedrijven in de hal - de academie is gevestigd - conferentiezaal loopt - poort is open gegaan - nu semi-openbaar gebied <p>Letterlijk en figuurlijk veel van de grond gekomen de laatste twee jaar.</p>
	XVIII. Onverwachte	Het museum trekt al meer mensen dan we		Studenten werken nu mee aan

	effecten	van te voren verwacht hadden. Verder is er sprake van een sneeuwbaaleffect.		projecten voor de wijk.
	XIX. Behalen doelstellingen	Nou voor de helft wel, de scholen zitten er. De aansluiting tussen de scholen en de bedrijven begint nu een beetje te komen.	Ik denk dat over het algemeen de doelstellingen redelijk worden gehaald, de school is er en de boot vaart. Al denk ik wel dat de rest van de ontwikkelingen wat achter zullen blijven.	
	XX. Andere interventies met de kennis van nu	Het gebied wat als laatste aangepakt wordt als eerste doen, want het is toch je entree van het gebied. Verder is het beheer van het gebied belangrijk, dat had ook al wat eerder mee begonnen kunnen worden. Dat ga ik nu doen.	Misschien zijn we te vroeg gestart met de waterbus, want door de vertraging met de school heeft die een tijd leeg heen en weer gevaren. Dat had beter afgestemd kunnen worden.	Misschien een betere projectorganisatie met beter mandaat, vertaling van het concept in de stedenbouwkundige ingrepen. Iets tussen top down en bottom up om meer regie te hebben op het proces. Van de andere kant, dan was het misschien nooit zover gekomen
	XXI. Succes/ faalfactoren	De verbinding over het water naar de stad is echt van levensbelang. Met vergunningsverleners creatief blijven kijken wat wel en niet kan, is een succes/faalfactor wat mij betreft.	Elke partij heeft op een bepaalde manier bijgedragen aan het succes. Partijen hebben risico's genomen en nemen genoeg met minder rendement. Je hebt bedrijven nodig die hun kop boven het maaiveld durven uitsteken.	Wat je wel bijvoorbeeld ziet is dat studenten nu ook projecten voor de wijk hier doen en die aanjaagfunctie voor de wijk, was ook wel de hoop maar hoe dat in de praktijk uitwerkt is ook maar de vraag.
6. Overig	XXII. Aanvullingen	- 1 keer in de maand een bewonersatelier met afgevaardigden uit de buurt. Verder nog grote informatieavonden voor iedereen.	- Stadshavens heeft een samenwerkingsovereenkomst met Londen en Hamburg. Deze gebieden zitten heel anders in elkaar, maar we kunnen toch veel van elkaar leren. Beide gebieden zetten in op één iconproject, ze willen het gebied op de kaart zetten door een symbool of evenement. Hier zijn we er nog niet over uit wat dat zou moeten zijn en of die ontwikkeling wel gewenst is. - een probleem bij gebiedsontwikkeling is vaak dat een gebied nog niet helemaal leeg is, waardoor je door nog aanwezige bedrijven en overlast daarvan en niet verder kan en je soms 10 jaar met een gebied zit waar nog 1 bedrijf fungeert voordat je verder kan. RDM was relatief leeg, dus makkelijker ontwikkelen.	Er kamen een aantal beleidsthema's bij elkaar, waardoor verschillende fondsen gemobiliseerd konden worden en er draagvlak is ontstaan.

De 'verboden stad' heropend...

	Gebied		Strijp-S	
	Stad		Eindhoven	
	Organisatie/bedrijf	Gemeente Eindhoven	Bureau Cultuur Strijp [Gemeente Eindhoven]	Credo/Park Strijp Beheer
	Functie	Projectmanager	Beleidsmaker Kunst en Cultuur	
	Geïnterviewde	Dhr. T. de Joode	Dhr. T. van Gool	Dhr. T. van Dieren
Onderwerp	Label			
1. Algemeen	I. Typering gebied voor ontwikkelingen		- afgesloten en omhekt industrieterrein - ook wel verboden stad genoemd - alleen toegankelijk voor werknemers	- Philips complex - monofunctioneel - introvert en afgeschermd van buitenwereld - bewakers bij de poort
	II. Aanwezige functies voor ontwikkelingen		In gebruik door Philips.	Verschillende functies binnen het Philips apparaat
	III. Reden voor planvorming	Vertrek van Philips van Strijp-S en uit Eindhoven. Hoofdkantoor naar Amsterdam en productie ook weg uit Eindhoven. Dit gefaseerde vertrek heeft geleid als vliegwiel voor nieuwe ontwikkelingen.	Door geleidelijk vertrek van Philips ontstonden er kansen voor Eindhoven om de achterstand wat betreft woningbouw in te halen en hoog stedelijkheid te bereiken. Tevens heeft Eindhoven weinig erfgoed, dus op deze manier gebruik maken van industriële monumenten	Philips ging zich meer op de core business richten en daardoor kwam o.a. Strijp-S vrij wat door de ligging en grootte van strategische waarde is voor de stad
2. Visie	IV. Doelstellingen	Woon, werk en leisure en leisure in een brede algemene betekenis. Strijp-S bij de stad betrekken en onderdeel te laten zijn van Eindhoven.	Hoofd: behoud industriële monumenten, achterstand inhalen wat betreft woningbouw, stedelijkheid creëren. Andere: behouden van de creatieve populatie, die groeiende is en aanbieden van andere woonvormen	- Door de gebiedsontwikkeling de hele regio mondiaal op de kaart te zetten - mix van functies en een bijzondere woon- en werkomgeving - Strijp-S als schakel tussen het achterland en het centrum -toevoegen culturele functies en hoog stedelijk wonen
	V. Invloed van historie op planvorming	Er heeft een historisch onderzoek plaatsgevonden en daar zijn later een aantal gebouwen aan toegevoegd wat nu ook monumenten zijn. Er wordt gebruik gemaakt van de identiteit van de stad en van Philips. Op basis daarvan zijn de kernwoorden kennis, innovatie en techniek benoemd. En we laten 30% staan, is bepalend voor identiteit straks.	De ontwikkelingen zijn gebaseerd op de historie. Natlab was de eerste en meest bijzondere innovatieplek, en Eindhoven wil zich ook richten op innovatie en dus aansluiten bij de geschiedenis. De onderliggende gedachte is:het verleden te verbinden met de toekomst.	Van grote waarde en inspiratiebron voor hoe te bouwen, maar ook voor de programmatische invulling

3. Strategie	VI. Samenwerking	Volker Wessels heeft de prijsvraag van Philips gewonnen. Toen zijn Philips en de gemeente gaan praten over de ontwikkelingen en is bepaald dat Volker Wessels 80% ontwikkelt, waarvan een deel doorverkocht wordt aan opstalontwikkelaars en de gemeente 20%.	Overeenkomst waarin de gemeente het gebied overneemt van Philips en brengt het tijdelijk onder in Park Strijp Beheer. De partner hiervoor is Volker Wessels. Park Strijp beheer geeft de grond weer uit aan derden. Er is dus sprake van publiek private samenwerking. Verder is Adriaan Geuzen de stedenbouwkundige supervisor die de kwaliteit bewaakt. Nieuwe plannen moeten aan de richtlijnen getoetst worden, dat is heel belangrijk, anders gaan alle ontwikkelaars hun eigen ding doen. Maar er moet juist samenhang ontstaan.	Publiek private samenwerking tussen de gemeente Eindhoven en Volker Wessels. Die hebben gezamenlijk Park Strijp Beheer opgericht met een zelfstandige identiteit
	VII. Rol gemeente		Initiërende rol. De gemeente speelt zeker een rol, maar een deel van die rollen zijn ondergebracht bij andere partijen.	
	VIII. Initiatief	Nee, bij Volker Wessels. Zij hebben het initiatief genomen en hebben de gemeente erbij betrokken. Het gebied was van Philips en niet van de gemeente, dus zij hebben die prijsvraag uitgeschreven. Uiteindelijk heeft de gemeente het gekocht van Philips. Technisch gezien is dat ook nodig.	Bij de gemeente, die hebben alle partijen bij elkaar gebracht.	De gemeente onderkende de strategische waarde van het gebied en sloot een intentieovereenkomst met Philips, waarin hoofdafspraken zijn gemaakt voor de herontwikkeling.
	IX. Verloop van samenwerking		Vijf partijen moeten samenwerken, soms staan ze lijnrecht tegenover elkaar en soms kunnen we weer heel goed samenwerken.	Thijs gelooft dat pps werkt en dat het meerwaarde heeft, echter staat of valt een goede samenwerking met een goede wil van partijen. De goede wil is er absoluut. Alleen is het een langlopend project, waarbij continuïteit van mensen zeer belangrijk en bij de gemeente zie je wel wijzigingen, wat afbreuk doet aan de afbreuk kan doen aan de ontwikkeling.
	X. Fasering, doelstelling eerste fase	Nou voornamelijk om het bij de stad te betrekken en onderdeel van de stad te laten zijn. Dat is natuurlijk het allerbelangrijkste, want het is negentig jaar lang is het een gesloten gebied geweest waar nooit iemand kwam. Een fasering van vier fasen, van	Het gebied van fase 1 is niet veranderd, alleen het tijdstip waarop.	Er worden vier fasen onderscheiden. Fase 1 is wonen, daarna kerngebied De Driehoek met culturele functies door Trudo, daarna de spoorzone met kantoorprogramma, en de laatste fase is weer wonen. In 2006 is gestart met de

		bouwrijp maken tot in fase vier woon rijp maken en dat duurt ongeveer 20 jaar. De planontwikkeling, de aanloop heeft ongeveer 4 jaar geduurd. In 2005 was het masterplan gereed en daar is in 2008 mee begonnen. Start, bouwrijp maken was in 2008.		uitvoering, kaal slopen van grond. De totale ontwikkeling zal ongeveer 15 a 20 jaar duren.
	XI. Flexibiliteit en tijdelijke functies/gebruik	Tijdelijk gebruik van gebouwen en de plannen voor de gebouwen zijn flexibel. Er wordt geprobeerd een model te maken waarin je kan switchen tussen wonen en werken. Die flexibiliteit vergt een hoop afstemming binnen de gemeente en de regio, maar daardoor kan je ook wel weer sneller dingen doen. - crisis en herstelwet: ruimere interpretatie op het gebied van tijdelijkheid van wat er nu mogelijk is. Daardoor wel mogelijk om gebouwen die later gesloopt worden toch tijdelijk te gebruiken. Want waarom zou je een gebouw dat nog functioneel en toepasbaar is zo lang leeg laten staan. - door tijdelijk gebruik minder erg als er plannen vertragen, want je hebt wat meer speelruimte	Inbrengen van programma en tijdelijk gebruik heeft wel invloed op de ontwikkelingen. We hebben er bewust voor gekozen het gebied niet dicht te spijkeren, want het gaat erom wat je inde tussentijd doet. Daarom hebben we al die tijdelijke functies.	Veel flexibiliteit en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik. Ze zagen in dat ze dat moesten gaan doen, maar wilde het ook door de strategische waarde ervan. Zoveel mogelijk ruimte voor flexibiliteit, want je weet niet hoe de markt er over 15 jaar uitziet. Monumenten geleidelijk aan opknappen.
4. Interventies [eerste fase]	XII. Fysiek	- gebied opengesteld en transparant gemaakt - fiets-, bus- en autoverbinding door het gebied - hoog stedelijke dichtheid in de toekomst, nu met de bouw begonnen - wij spijkeren geen gebouwen dicht, we gaan ze meteen hergebruiken	- De bus rijdt door het gebied sinds 2009 - De ontsluiting is aangepakt, er is een fietspad aangelegd - In de eerste periode vooral veel sloopwerkzaamheden, sanering en grondwerkzaamheden, vanaf nu zie je een omslag naar bouwen.	- busbaan - Philitelaaan, Torenallee - beplanting van laan - ondergrondse infrastructuur
	XIII. Programmatisch	- Branding: eerst uitblinken op strijp, nu levendigheid [onderzoek laten doen naar identiteit waar alle partijen zich in konden vinden] - creatieve industrie, je hebt zo weinig aan	Bureau Cultuur Strijp is opgericht. Kunst en cultuur is een middel om vastgoed meer waarde te geven maar ook een manier van beheren. Het geeft een positieve uitstraling op het gebied, en daarmee brand je eigenlijk	- komst kleine ondernemers in SWA, SK, SFJ en klokgebouw. - tijdelijke horeca, maar heeft het niet gered

		<p>accountants kantoren want die vertegenwoordigen niet het imago van het gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> - rondleidingen 	<p>het gebied voor de eerste jaren. Dus het werkt voor het gebied goed en voor de creatieve industrie ook. Kunst en cultuur loopt eigenlijk voorop en was de eerste ontwikkeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> - sport - creatieve bedrijven - experimenten met ruimte en winkels - festivals [flux s, strijp-s festival en Dutch design week] - open dag - tijdelijke dag horeca geprobeerd, maar nog te weinig populatie. Je moet dan eerst een jaar verlies durven maken. 	
	XIV. Focus	Flexibiliteit, op de ene kavel meer wonen, dan op de andere meer werken. Alleen de balans moet wel blijven.	Nog geen volumes gebouwd, gebouwen die eigenlijk gesloopt zouden worden zijn wel langer behouden.	
	XV. Reden achter interventies	<ul style="list-style-type: none"> - Openbare ruimte, voorzieningen etc moet je nu doen, want woningen worden interessanter als er levendigheid is. Je moet een gebied ontwikkelen waar mensen graag verblijven en wat onderscheidend is. - we beginnen met nieuwbouw en een stukje oud bouw en tegelijkertijd ook de openbare ruimte, zodat als mensen er straks wonen en werken het gebied om hun heen helemaal klaar is en ze niet op een bouwput kijken. - Verder is het gebied te groot om in 1 keer aan te pakken. - de fasen lopen door elkaar heen, want je moet de hoofdinfrastructuur straks klaar hebben, die ligt er al en er hoeven alleen nog aantakkingen te komen. - creativiteit van je eigen mensen gebruiken en, creatieve beroepen mensen brengen leven hier. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reden voor het aanpakken van de ontsluiting is dat het beter bereikbaar en transparanter wordt en als je niet bij je bedrijf kan komen is dat natuurlijk hopeloos. - Festivals, om mensen hiernaar toe te trekken en bekend te maken met Strijp-S - Initiatieven voor de korte en lange termijn, zou mooi zijn als die in elkaar over kunnen lopen, maar hoeft niet. Sommigen willen alleen pionieren. - Open dag: trekken van toekomstige bewoners, of oude werknemers het nieuwe Strijp-S laten zien. De meeste mensen hebben er nu nog niks te zoeken, maar op zo'n dag wel. - Horeca vanaf het begin is belangrijk, maar het gaat om de combinatie van hoe makkelijk je er kan komen en dat je meerdere dingen op het terrein kan doen. 	<ul style="list-style-type: none"> - aansluiten bij omgeving - noodzakelijk om onderdeel uit te laten maken van de stad - door komst bedrijfjes ontsluiting nodig - tijdelijk gebruik dient financieel doel, maar zorgt ook voor reuring. - aantrekken van een breed publiek
	XVI. Wijzigingen gedurende de jaren	Je moet mensen blijven overtuigen van het concept in deze tijden, Het is erg lange termijn gericht en je moet een lange adem	De incubatietijd van kunst en cultuur is veel langer geworden, doordat nu pas de eerste woningen worden gebouwd. Door de	Woonprogramma loopt achter op de planning, ongeveer 2 jaar.

		hebben. Niet ineens andere dingen gaan doen omdat de markt het niet zou willen.	economische crisis bestaat het idee van die strakke planning eigenlijk helemaal niet meer en is het veel meer organisch. De strakke regie en planning is losgelaten en dat heeft een positief effect op de hele ontwikkeling eigenlijk.	
5. Effecten	XVII. Effecten	Het gebied leeft al en wordt gebruikt. Het is open gesteld en het transparant.	<p>Harde effecten en cijfers zijn moeilijk te noemen van kunst en cultuur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - toch wel langzamerhand van vervallen industrieterrein naar een positief imago - de beeldvorming is positief, daar kan veel met creativiteit, innovatie en het is spannend - een deel van je potentiële huurders heb je al binnen, want ik weet zeker dat veel willen doorgroeien op het terrein van tijdelijk naar vast. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gebied trekt veel bedrijven en die geven een hele nieuwe sfeer aan het gebied. - minder Philips mensen, meer Eindhovenaren die het gebied beter gaan benutten en die het opnemen in routes door de stad. - positief effect van de bus elke dag met veel mensen erin
	XVIII. Onverwachte effecten	Er komen zelfs bedrijven terug naar Eindhoven, die eerder vertrokken waren naar andere steden, omdat Eindhoven gewoon een grote stad is geworden waar de mogelijkheden niet minder zijn dan in andere steden. En we hebben een goede voedingsbodem voor de creatieve industrie. - economische dip die ervoor zorgt dat we nu maar met 1 bouwkvavel bezig zijn.		<ul style="list-style-type: none"> - als definitieve opstallen achterblijven qua planning hou je vlaktes over - leven door benutten van vastgoed dat behouden blijft -door fysieke ingrepen een aangename situatie houden -veel vraag naar ruimte van kleine bedrijfjes -doorgroei mogelijkheden voor bedrijfjes door het ontstaan van een soort kweekvijver
	XIX. Behalen doelstellingen		De toekomstige bewoners zijn nog niet bereikt. Mensen krijgen wel gevoel bij Strijp-S en worden er bekender mee, dat is wel bereikt. Het serieuze bedrijfsleven moet nog komen, die vinden het nu nog te vroeg, want er moeten eerst meer voorzieningen zijn zoals horeca en kinderopvang.	Het wonen en het professionele zakelijke segment moet nog komen. Nu veel culturele en alternatieve partijen doordat zij meer uitdagingen dan bedreigingen zien.
	XX. Andere interventies met de kennis van nu		- Vanuit ontwikkelaars is nu behoefte aan cijfers van bijvoorbeeld bezoekersaantallen tijdens evenementen e.d. om te kijken wat het nut/effect is van kunst en cultuur. Dat	

			<p>hadden we achteraf gezien beter kunnen meten in die tijd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Misschien had de gemeente achteraf gezien meer vastgoed op het terrein in eigen beheer moeten houden, om minder afhankelijk te zijn. - Verder hadden we de starters misschien beter kunnen begeleiden en meer tools te geven om ze levensvatbaar te maken en daarmee ook het ondernemerschap te bevorderen. 	
	XXI. Succes/ faalfactoren	<ul style="list-style-type: none"> - Er zit een bepaald soort aantrekkingskracht met industriële gebouwen en wonen. Best veel mensen, niet iedereen natuurlijk, vinden dat op de een of andere manier boeiend en spannend en hebben, misschien wel een geromantiseerde voorstelling van een dergelijke woonsituatie. - kernbegrip: geen concessies doen aan de kwaliteit - enorme aantrekkingskracht op creatieve bedrijven en mensen in het algemeen 		<ul style="list-style-type: none"> - Het gebied benaderen als geheel, identiteit van het gebied als geheel bewaken - faalfactor kan zijn als je niet snel genoeg met nieuw vastgoed of ontwikkelingen komt waardoor de geloofwaardigheid verdwijnt. Ontwikkelingen moeten elkaar wel snel opvolgen, proberen we ook te sturen, maar je bent ook afhankelijk van opstalontwikkelaars.
6. Overig	XXII. Aanvullingen	<p>Gebiedsontwikkeling gaat ook op mensen op een bepaalde manier naar hun stad te laten kijken, naar de ontwikkelingen en waarom je dat doet. Stukje psychologie komt er bij kijken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - er is denk ik niet een draaiboek te maken voor dit soort ontwikkelingsgebieden. - dit soort gebieden blijven geen vrijhavens, investeerders willen ook hun geïnvesteerde geld terug zien en alles zal commerciëler worden. Toch ben ik nu bezig met een discussie om toch ergens vrije ruimte te houden op het terrein. 	<p>Wij zien tijdelijk gebruik nu echt als een kans en niet als een bedreiging, dat hebben we ondervonden op Strijp-S.</p>