

# 2. GEMENGDE GEBIEDS- ONTWIKKELING IN DE REALITEIT: KNELPUNTEN EN INZICHTEN

**Om meer inzicht te krijgen in de uitdagingen rond de ambitie, het proces en de uitvoering van gemengde gebiedsontwikkeling, onderzoeken we vier cases in de diepte.**

**Aan de hand van desktop-research en interviews onderzoeken we de geschiedenis, invulling en het ontwikkelmodel van elke case.**

# WELKE UITDAGINGEN KOMEN KIJKEN BIJ DE TRANSFORMATIE VAN BEDRIJVIGE GEBIEDEN?



Samen met betrokken ontwerpers, gebruikers, ontwikkelaars en beleidsmakers onderzochten we de vier cases. Rond elke case formuleerden we centrale uitdagingen. Deze uitdagingen komen bij elke transformatie aan bod en vormden de leidraad voor een diepgaander rondetafelgesprek in het Keilepand, Rotterdam.

De laatste decennia staat de transformatie van bedrijvige gebieden steeds vaker op de agenda. Een veelheid aan opgaves wordt geprojecteerd op deze grootschalige gebieden, die allemaal een plaats moeten krijgen binnen de herontwikkeling. In veel cases in Nederland en België brengen deze opgaves de bedrijvigheid in het gedrang. Wat kunnen we leren van lopende transformaties?

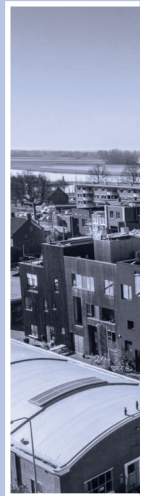
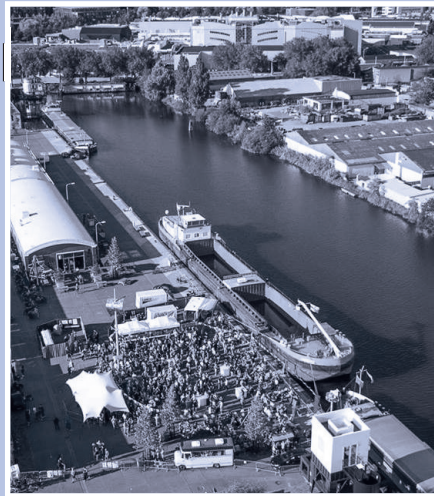
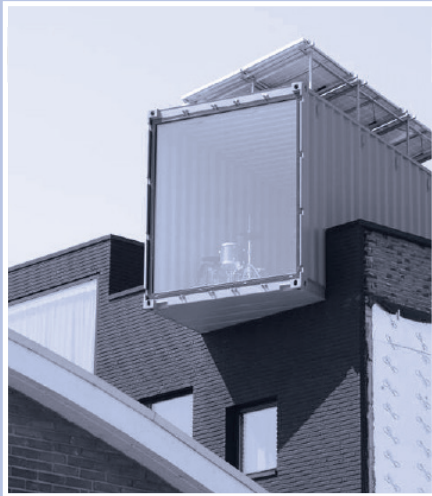
In dit onderdeel gaan we aan de hand van vier cases in op de uitdagingen van deze gebiedsontwikkeling. Hoe kwamen de ambities tot stand? Welke methodiek faciliteert de gewenste ontwikkeling? Tegen welke uitdagingen wordt aangelopen in de planontwikkeling en realisatie?

## **Inhoud**

1. Havenkwartier, Deventer (NL)
2. Stadshaven, Antwerpen (BE)
3. Binckhorst, Den Haag (NL)
4. Biestebroek, Brussel (BE)

# 1.

## Havenkwartier, Deventer





Het Havenkwartier in Deventer is een karaktervol gebied waar industrieel erfgoed, creatief ondernemerschap, kunst en cultuur, horeca, bouwen en wonen gecombineerd worden met een nog werkzame binnenhaven. Het Havenkwartier is synoniem aan experiment, pionieren en ruimte voor ideeën. Naast de vaste inwoners van het gebied (waaronder ruim 90 ondernemers en organisaties) vinden er vele publieksactiviteiten plaats, in allerlei culturele disciplines.

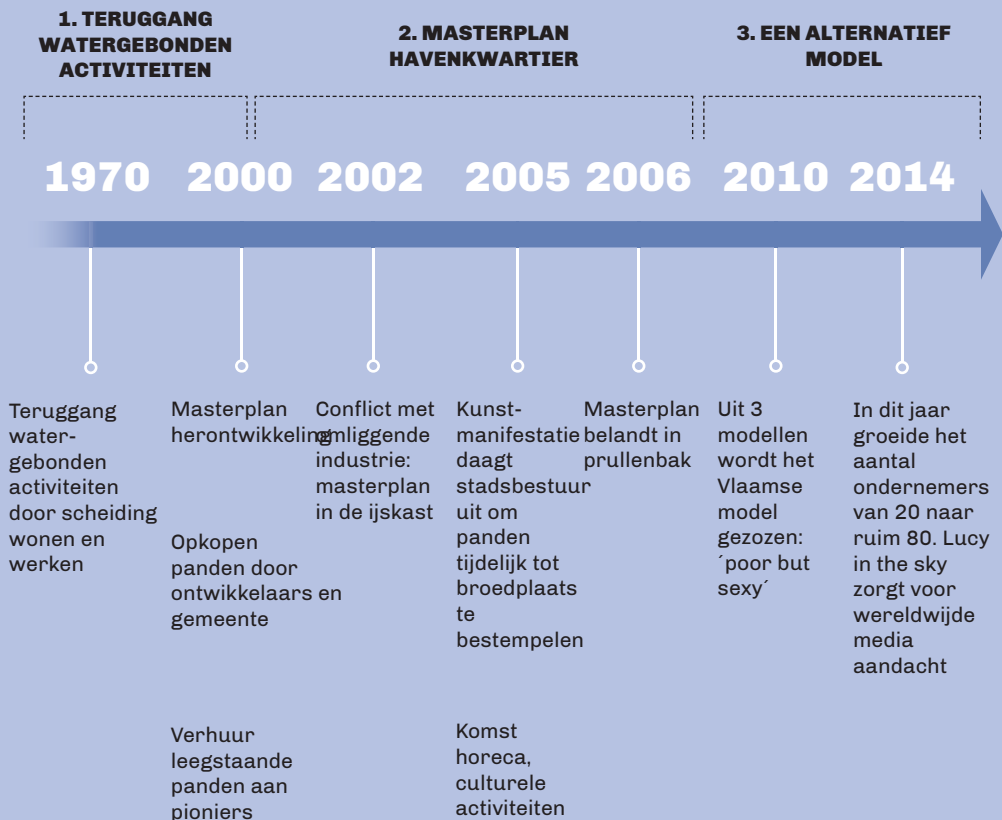
Het Havenkwartier trekt een bont gezelschap van gebruikers en bezoekers en dat maakt het gebied spannend en gevarieerd. Doordat er gekozen is voor een uniek bestemmingsplan, is er volop ruimte voor initiatieven, zowel tijdelijk als semipermanent.



Program Development in collaboration with Space & Matter PH

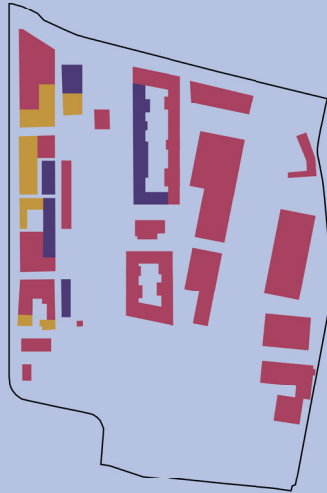
## Tijdslijn van de plek

De herontwikkeling van het Havenkwartier in Deventer kent een lange aanloop, die grofweg in te delen is in drie periodes.





## Mix van het gebied

De schaal van het gebied is vergelijkbaar met het Keilekwartier in Rotterdam. Het gebied grenst in het noordwesten aan de stad en in het zuidoosten aan de havens. De mix en fasering zijn hierop gedimensioneerd.

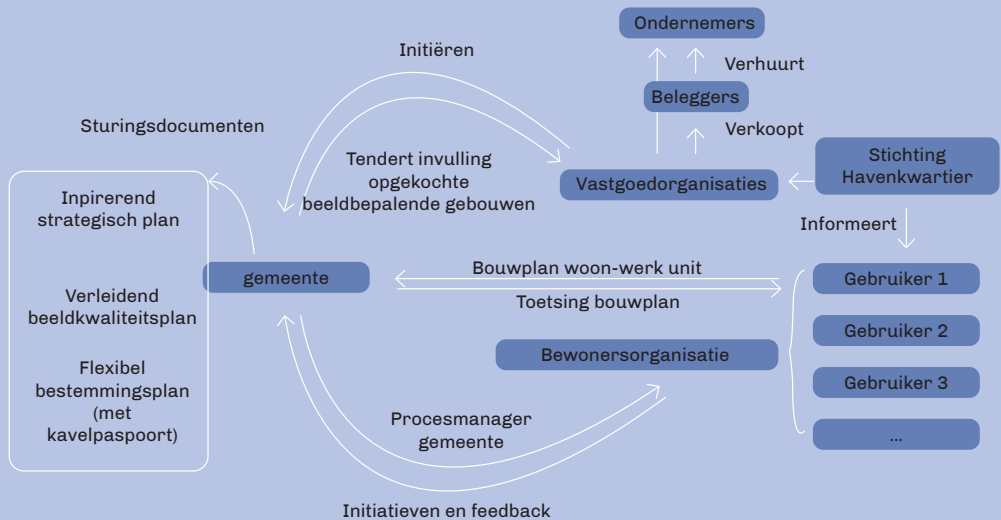


### PROGRAMMA

	werken/voorzieningen	80500 m <sup>2</sup>	61%
	mix	21000 m <sup>2</sup>	16%
	wonen	30500 m <sup>2</sup>	23%
	<b>totaal</b>	<b>132.000m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## Ontwikkelmodel

In het Havenkwartier is gekozen om te werken met een 'Vlaams model'. Dat model heeft als doel om een organische gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Aan de ene kant levert dit veel vrijheid op voor de initiatiefnemer, aan de andere kant brengt dit ook uitdagingen met zich mee.





## Centrale uitdagingen van het Havenkwartier

Veel vrijheid voor het individu levert een organisch en divers groeiend gebied op, maar zorgt ook voor druk op collectieve voorzieningen. De eerste generatie bewoners draagt actief bij aan de ontwikkeling van het gebied, maar hoe zit dat met de tweede generatie?

1

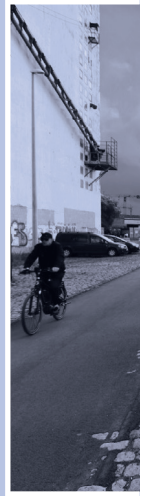
Hoe behoud je de vrijheid van initiatieven en het individu zonder op **kwaliteit van het collectieve** (parkeren, openbare ruimte, functiemenging) in te leveren?

2

Hoe zorg je ervoor dat de **tweede generatie bewoners** nog passen binnen het gedachtegoed van het Havenkwartier?

# 2.

## Stadshaven, Antwerpen



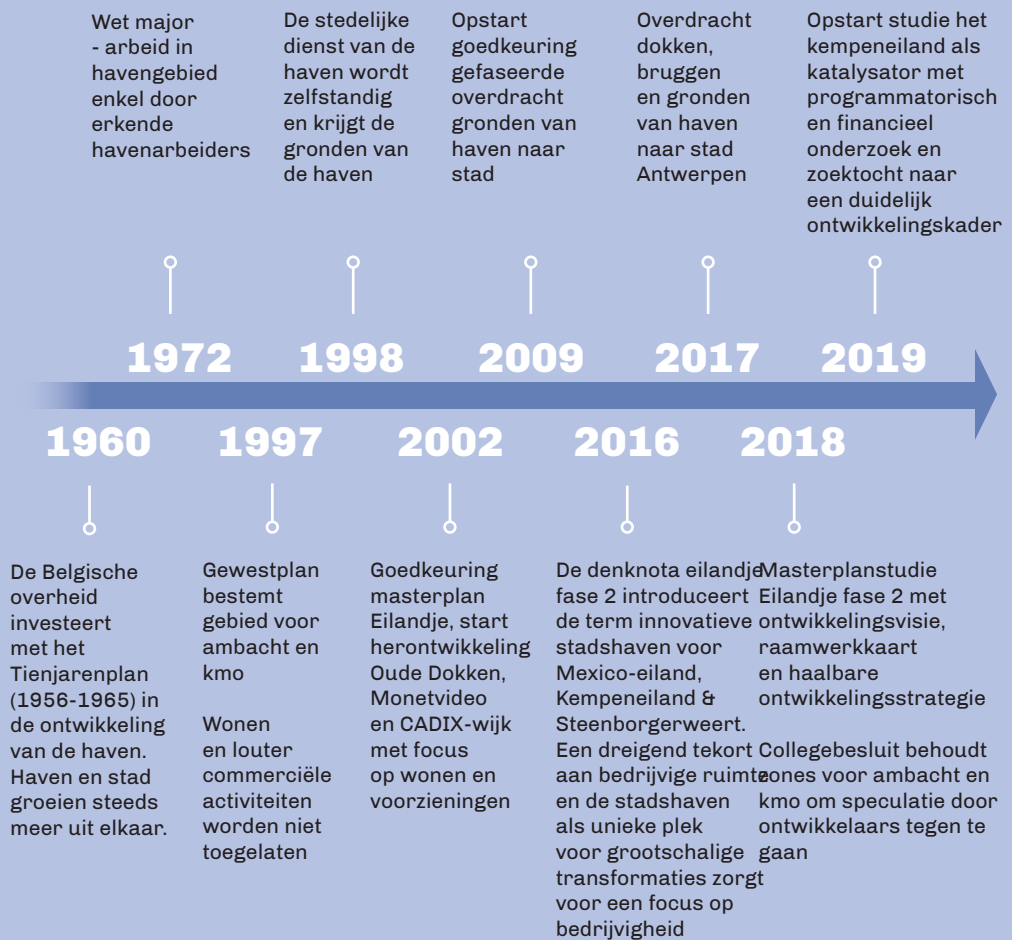


De Innovatieve Stadshaven zet in op haar genius loci als ecosysteem tussen stad, haven en de economische zone van het Albertkanaal. Er wordt ingezet op werkgelegenheid voor zowel hoog- als laaggeschoolden, duurzame vervoerstromen voor personen en goederen, klimaatrobuuste ruimte, compact ruimtegebruik en aandacht voor vernieuwende technieken en circulaire economie.

Centraal in de transitiestrategie staat het principe: snel schakelen waar het kan en stap voor stap transformeren waar het nodig is. Drie principes staan daarbij voorop. De bedrijvigheid wordt behouden als hoofdactiviteit. De transformatie gebeurt samen met de huidige bedrijven. En de openbare ruimte is een katalysator en facilitator voor ontmoeting en nieuwe samenwerkingen.



## Tijdlijn van de plek



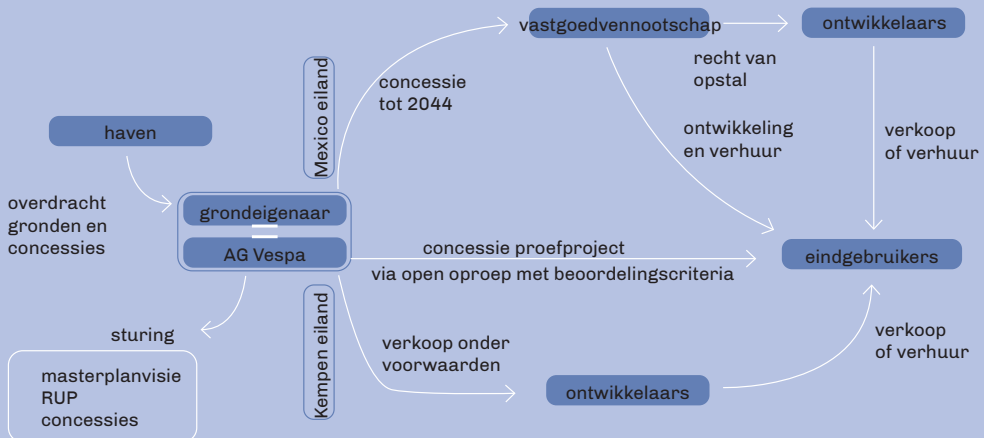
## Mix van het gebied

In het gebied worden vier programmastromen gehanteerd: logistiek 2.0, havengerelateerde dienstverlening, test- en makerspaces, maakindustrie. Het is niet de bedoeling om elke programmastroom op exacte locatie vast te pinnen, ondernemers moeten voldoende vrijheid krijgen om zelf voorstellen uit te werken en keuzes te maken over locatie en type vestiging.



## Ontwikkelmodel

AG Vespa coördineert de ontwikkeling van de Innovatieve Stadshaven. De stad Antwerpen en het Havenbedrijf zijn hierbij belangrijke partners.



## Centrale uitdagingen van de Stadshaven

De complexiteit en veelheid aan actoren, concessies en eigenaars maakt het moeilijk om eenduidig te sturen als overheid. De transformatie samen met en door de bedrijven doorvoeren, als noodzakelijke aandrijvers van de transformatie, hangt nauw samen met de financiële eigenaarslogica.

- 1** Hoe komen we tot een **rendabel economisch model** dat rekening houdt met bestaande terughoudendheid van bedrijven vs. nood aan intensivering van ruimte?
- 2** Hoe toon je de voordelen en **win-wins van gedeelde infrastructuur** aan bij bedrijven? Hoe laat je ze afstappen van individuele claims?
- 3** Hoe bepaal je de **grootte orde van percelen** zodat eigendom niet versnipperd raakt?



# 3.

## Binckhorst, Den Haag







De Binckhorst wordt een moderne, creatieve en vernieuwende stadswijk waar mensen wonen en werken. Een gebied van creatieve ondernemers, mensen met nieuwe ideeën en traditionele Haagse bedrijven.

Sinds 2016 wordt het bedrijventerrein de Binckhorst langzaam omgevormd. Het wordt een groen en waterrijk gebied, aantrekkelijk om in te werken en te wonen. De Binckhorst was een groot industrieterrein met 3 binnenhavens langs het water van de Trekvliet. Het gebied ligt gunstig: vlakbij het centrum, de snelweg en het spoor. De positie in de stad en regio is een belangrijke drijfveer voor de ontwikkeling van het gebied. Er wordt ingezet op een stadsentree met regionale oriëntatie.



## Tijdslijn van de plek

De transformatie van de Binckhorst in Den Haag kent een lange aanloop die grofweg is in te delen in drie periodes.

### 1. TERUGGANG WATERGEBONDEN ACTIVITEITEN

1960

Teruggang watergebonden activiteiten ontwikkeling tot bedrijventerrein met enkele watergebonden bedrijven.

2009

Vaststelling Bestemmingsplan Binkhorst.  
Kredietcrisis  
Bouw Victory Boogie Woogietunnel.

### 2. OMGEVINGSPLAN CRISIS EN HERSTELWET

2018

Omgevingsplan vanuit Crisis en Herstelwet. Financiële impuls vanuit het rijk voor infrastructurele projecten

2019

Vaststelling BKP, gebiedsaanpak en raamwerk. Kwaliteitsteam Binkhorst.

### 3. MEER REGIE

2021

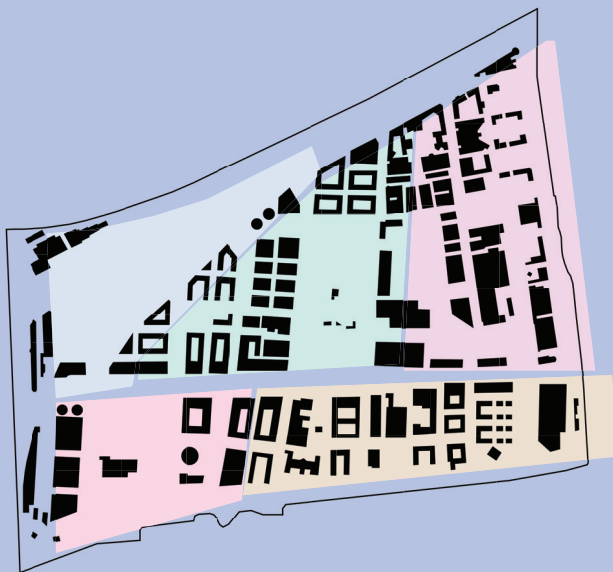
Een beperkt aantal grondeigenaren heeft 90% van de grond. Er ontstaat speculatie. College besluit dat sterkere regie nodig is. Het voornemen is om te beginnen met ruimtelijke kavelpaspoorten.

2022

Eerste projecten worden gerealiseerd.  
50 miljoen euro komt beschikbaar voor de Koningscorridor lightrail

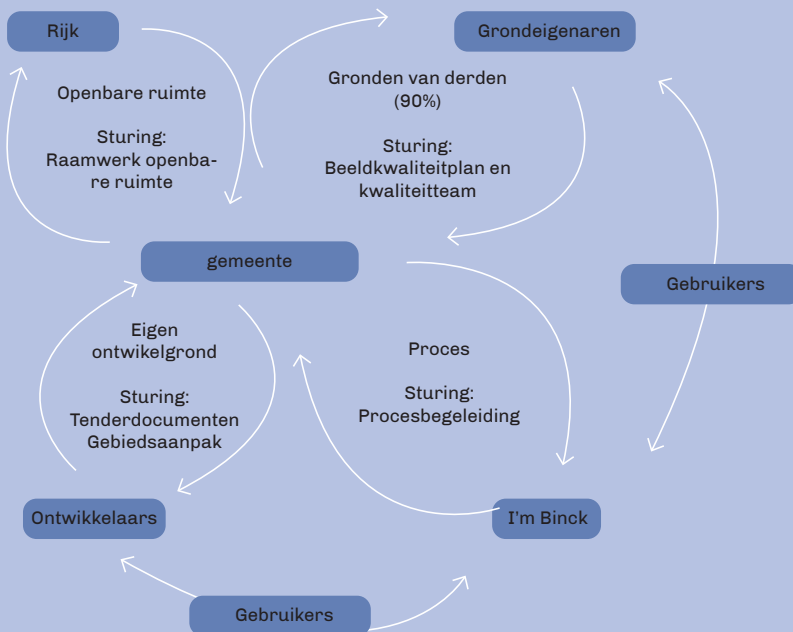
## Mix van het gebied

De Gemeente Den Haag werkt in de Binckhorst met deelgebieden. In het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke karakteristiek beschreven en worden functies benoemd. De branchering is niet verankerd. Het is nog niet duidelijk hoe de ambitie van 5.000 inwoners én 5.000 werknemers wordt gerealiseerd.



## Ontwikkelmodel

De gemeente heeft diverse instrumenten in handen om te sturen op de ambitie van de Binckhorst. Omdat de gemeente grotendeels afhankelijk is van de markt, is het de afgelopen jaren onvoldoende gelukt om deze ambities te kunnen realiseren. Op dit moment is de gemeente bezig met ruimtelijke kaders die recht doen aan de gestelde ambities.



## Centrale uitdagingen van de Binckhorst

De ambities in de Binckhorst waren groot bij de start. Onderweg blijkt dat er te weinig regie is gevoerd om deze ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren. De Binckhorst staat daarmee voor de volgende uitdagingen.

- 1** Hoe zorg je ervoor dat de **markt niet leidend** wordt in de realisatie van plannen wat ten koste gaat aan ambities voor werk?
- 2** Hoe kun je als stad **sturen op programmatische doelen** voor het gehele gebied, deelgebieden en kavels?
- 3** Is **tenderen de juiste manier** om eigen grond tot ontwikkeling te brengen?

# 4.

## Biestebroek, Brussel



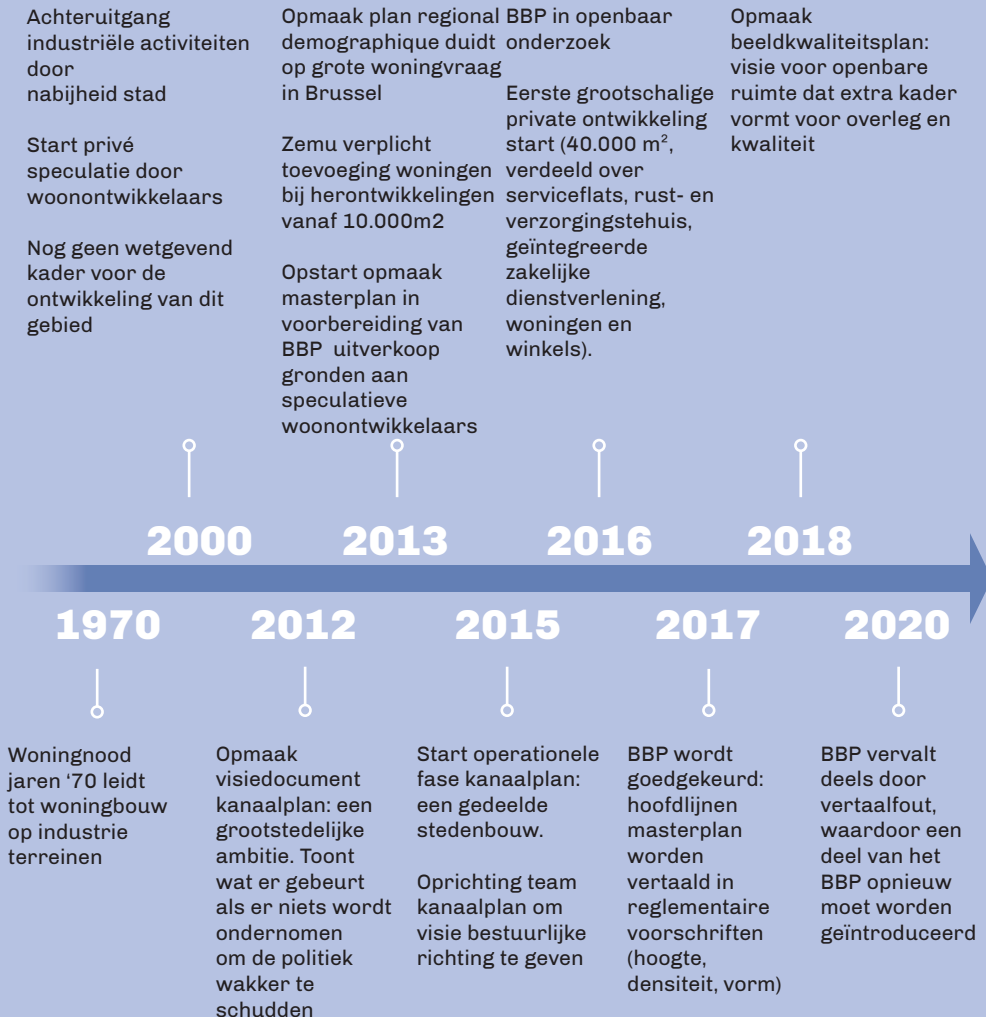


Het Biestebroekdok in Anderlecht is een voormalige industriële zone in het zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om deze zone te laten heropleven en zijn volle potentieel te benutten, werkten het Gewest en de gemeente een strategie uit, dat werd vastgelegd in een Bijzonder Bestemmingsplan.

Dit masterplan voorziet de ontwikkeling van woningen, scholen, bedrijven, handelszaken, voorzieningen en veel hoogwaardige en groene publieke ruimte.



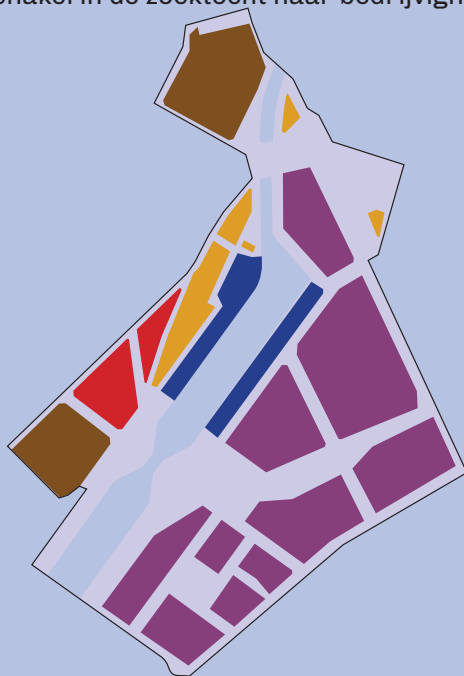
## Tijdslijn van de plek










## Schaal en mix van het gebied

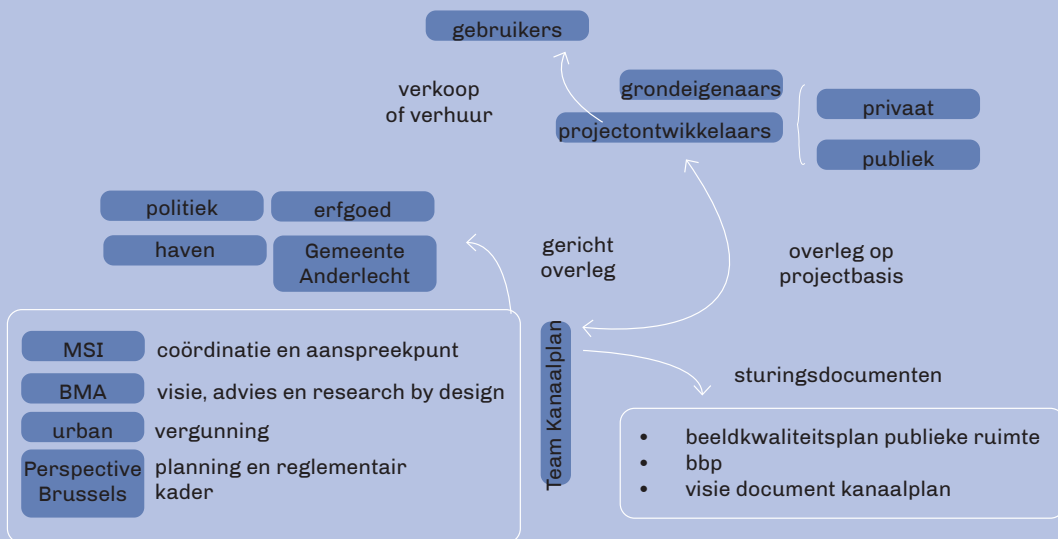
Het plan voor de wijk voorziet in de ontwikkeling van woningen, scholen, bedrijven, handelszaken, voorzieningen en publieke ruimte. De introductie van de zonering rond 'ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving' is een belangrijke schakel in de zoektocht naar bedrijvigheid van de toekomst.



 Woongebied	Woningen
 Gemengd gebied	415.000 m <sup>2</sup>
 Sterk gemengd gebied	
 Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving	Economische activiteiten
 Gebieden voor havenactiviteit en vervoer	150.000m <sup>2</sup>
	Voorzieningen
	25.000m <sup>2</sup>
	Totaal = 610.000 m <sup>2</sup>

## Ontwikkelmodel

In Biestebroek wordt het principe 'projecten Stedenbouw' gehanteerd. "Samen-bouwen" van de projecten door (publieke en private) projectontwikkelaars en bevoegde autoriteiten. Op projectbasis wordt bijgestuurd met ontwerpnd onderzoek.



## Centrale uitdagingen van Biestebroek

De verschillende overheden en ambtelijke diensten werden tijdens het traject samengevoegd als één team, dat duidelijk gericht advies kan geven aan de versnipperde eigenaars en ontwikkelaars. Binnen dit team is de research by design een belangrijke troef, die ambities ook ruimtelijk kan vertalen en projecten verder laat kijken dan hun eigen kavel. Maar ook hier zijn nog belangrijke uitdagingen in het proces.

- 1** Hoe zetten we een **gebied (ook mentaal) terug op de kaart?**
- 2** Hoe kunnen we **als stad sturen** opdat ontwikkelaars de gewenste gebruikers aantrekken?
- 3** Hoe bepalen we **welke projecten** te belangrijk zijn van schaal, locatie of potentieel om over te laten aan enkel de gemeente?

# 5.

## Wat hebben we geleerd?

Tijdens een werksessie in het Keilepand te Rotterdam (2022), werd voorliggend onderzoek gepresenteerd. De inzichten werden gedeeld met diverse stakeholders zoals gebruikers, initiatiefnemers, ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties werden gezamenlijk verder uitgediept. De belangrijkste lessen worden hier samengevat.

### **1. De weg van ambitie naar realisatie ontbreekt**

Steden hebben ambitieuze agenda's als het gaat om het mengen van werken en wonen, maar botsen dan op de complexiteit in uitvoering. Bij huidige ontwikkelmethoden ligt de focus vooral op de projecten, vaak op korte termijn, in plaats van de kwaliteit van het gebied op de lange termijn. Er is zowel een gebrek aan ruimte in plannen om te reageren op onzekere evoluties als aan kaders om kwaliteiten op lange termijn af te dwingen of bij te sturen.

### **2. Relatie werken - wonen is vaak te beperkt**

Het toevoegen van wonen aan bedrijvige sites leidt vaak tot klachten na realisatie. Dat zorgt ervoor dat bedrijvigheid op de langere termijn onder druk komt te staan en verdwijnt. Eens deze verdwijnen, is een terugkeer van deze functie moeilijk tot onmogelijk. Daarnaast is er een zeer beperkte groep bewoners die bewust kiest om in gemengde gebieden te wonen. Bedrijvigheid an sich speelt slechts een kleine rol bij de woonkeuze. Deze keuze is vaak een negatieve keuze. Het vloeit voort uit een tekort aan geschikte (betaalbare) woningen elders. Een positievere factor kan het cultureel luik zijn, ingegeven door een divers aanbod aan ontspanningsmogelijkheden. Toch worden ook deze functies vaak als overlast gezien. Zo werd de roeibeweging in Den Haag als voorbeeld aangehaald. Deze club start om 8u met trainen in het weekend, terwijl een bedrijf zowel in het weekend als in de week na 17u geen geluidsoverlast meer met zich meebrengt. Wat wonen effectief te winnen heeft bij bedrijvigheid, blijft echter een onbeantwoorde vraag. De mogelijke winst bevindt zich voornamelijk op een tussenschaal van woonondersteunende

# **Wat wonen effectief te winnen heeft bij bedrijvigheid, blijft echter een onbeantwoorde vraag.**

economie (café, broodjeszaak, supermarkt...) en aangename publieke ruimte voor werknemers en bewoners.

Anderzijds zijn de voordelen van menging vanuit het bedrijvigheidsstandpunt wel gekend. In de eerste plaats gaat het hier om menging van verschillende types bedrijven. Spontane ontmoetingen faciliteren zijn hierin cruciaal om een innovatief werkmilieu te faciliteren. De nabijheid van woningen zorgt er op zijn beurt dan weer voor dat zowel afzetmarkt als hoog- en laagopgeleide werknemers vlakbij te vinden zijn.

## **3. Ook na realisatie is engagement noodzakelijk**

In de huidige planvormingspraktijk is te weinig aandacht voor de doorontwikkeling van gemengde gebieden nadat de bouwhekkens verdwijnen. Waar de eerste groep bewoners nog vaak vanuit idealen het gebied zijn gaan bewonen en een duidelijke realiteit hebben met werk in het gebied, is dit bij de tweede generatie vaak niet meer het geval. Als voorbeeld wordt het Havenkwartier in Deventer aangehaald. Vanuit het Stedenbouwkundig plan dienen bewoners ook te werken in hetzelfde gebouw als zij wonen. Echter bij de tweede generatie bewoners verwatert dit en nemen ook de bezwaren tegen omliggende bedrijvigheid toe.

#### **4. Belangen bestaande ecosystemen worden onderschat**

Het is belangrijk voldoende oog te hebben voor het ecosysteem van bedrijven. In tegenstelling tot wonen, zijn bedrijven afhankelijker van hun omgeving. De link tussen goederen, personen en andere bedrijven vormen aaneengesloten systemen die niet zomaar op een andere plaats kunnen behouden worden. Het voorzien van doorgroeimogelijkheden voor bedrijven en dus voorzien van verschillende schalen is cruciaal voor een duurzame ontwikkeling van bedrijven. De bestaande robuuste panden zijn optimaal voor pioniers en startende bedrijven die later kan doorgroeien. Hoe deze middenschalige bedrijvigheid zich ruimtelijk vertaalt, is nog onduidelijk.

#### **5. Er is behoefte aan alternatieven**

Alle betrokkenen in het debat zijn het er over eens dat er alternatieve vormen van gebiedsontwikkeling nodig zijn om tot een geslaagde gemengde gebiedsontwikkeling te komen. Steden beschikken in de gebiedsontwikkeling over onvoldoende mandaat om ambities te kunnen realiseren of te kunnen reageren op nieuwe situaties. Marktpartijen vertegenwoordigen vaak ofwel wonen of werken en zijn na realisatie niet of nauwelijks betrokken.

Er zijn nauwelijks vertegenwoordigers van zowel de woon- als werkbelangen in gebiedsontwikkeling. Hierdoor moet het werken het vaak ontgelden. Er wordt gerefereerd aan het begrip woonwerkcoöperatie. Een organisatievorm die in Nederland en België nog niet bestaat, maar die de belangen van zowel wonen als werken binnen een gebied voor zowel de korte als lange termijn zou kunnen vertegenwoordigen en een over een groter mandaat beschikt dan de overheid.



**STEDEN HEBBEN  
AMBITIEUZE  
AGENDA'S VOOR  
HET MENGEN VAN  
WERKEN EN WONEN,  
MAAR BOTSEN OP  
COMPLEXITEIT IN  
DE UITVOERING.  
EEN ANDERE KIJK  
OP ONTWIKKELING  
DRINGT ZICH OP.**