

---

Peter Kuenzli

# Transformatie verrijkt de samenleving

De crisis noopt ons ertoe na te denken over de mogelijkheden van transformatie van oude havens, werven, industriële gebouwen en woningcomplexen. We worden weer meer de rentmeester van onze stedelijke beschaving.

---

**T**oen ik in 2001 aantrad als directeur van het projectbureau dat de wederopbouw van de wijk Roombeek in Enschede begeleidde, werd ik geconfronteerd met de hardnekkigheid van modernistische opvattingen in de stedenbouw. Volgens die aanpak werd eerst alles afgebroken en met een flinke laag zand bedekt om daarop vervolgens nieuwe wijken op te bouwen. Net voor de ramp met de vuurwerfabriek was er voor Roombeek een stedenbouwkundig plan vastgesteld (binnenstedelijke Vinex), waarin grote delen van het industrieel erfgoed waren uitgegumd. In het verlengde van dat plan gingen de eerste voornemens voor Roombeek uit van aankoop en sloop van alles wat de vuurwerk-ramp een jaar eerder had overleefd. Alleen dankzij intensief overleg met alle betrokkenen, en met goede argumenten over de mogelijkheden van inpassing, kregen de restanten van de

---

textielindustrie een monumentale waarde, een goede plek en bestemming in een overtuigend stedenbouwkundig plan van Pi de Bruijn. Daarnaast is er in een later stadium een cultureel intendant aangesteld die met een klein budget maar met veel succes de culturele programmering van het nieuwe Roombeek op zich heeft genomen, en het tijdelijke gebruik van tal van leegstaande gebouwen.

Hoe dat heeft uitgepakt voor de gebiedsontwikkeling is nu, bijna vijftien jaar later, te zien. Roombeek behoort tot de populairste woon- en werkgebieden in Enschede. Het complex van de oude textiefabriek Het Rozendaal vormt nu de kern van het nieuwe museum De Twentse Welle, met daaraan verbonden ateliers voor een aantal teruggekeerde kunstenaars. In het daarachter gelegen TETEM-complex huist nu behalve de ArtEZ Academie voor Art en Design een aantal vernieuwende bedrijven en culturele initiatieven, die zich profileren in lokale netwerken. Dat leidt tot allerlei samenwerkingsverbanden. Het Menkocomplex is getransformeerd tot woningen met plattegronden die je niet gauw zult vinden in nieuwbouw. Het Balengebouw, grotendeels verbouwd naar een plan van Rem Koolhaas en architectenbureau SeARCH, staat te wachten op een goede bestemming nu het Jan Cremer Museum niet doorgaat en de eigenaar, een woningcorporatie, beknot is in zijn investeringsmogelijkheden buiten de sociale woningbouw. Ook op microniveau zien we tal van positieve effecten. Zonder de bescherming en inpassing van een monumentale eik was Roombeek niet verrijkt met het prachtige 'art deco' zorgcomplex van Claus en Kaan dat zorgvuldig om deze boom is heen gevlijd.

### Cultuur als fundament

Wat van waarde is, verdient onze zorg. Vaak slopen we veel te snel. Die praktijk was in tijden van grote groei op alle vastgoedmarkten ingegeven door verdienmogelijkheden van intensieve nieuwbouwprogramma's. Nu moeten we nadenken over een zinvol gebruik, over praktische en uitnodigende mogelijkheden van transformatie van, onder meer, oude havens, werven, industriële gebouwen, nutsvoorzieningen, kraanbanen maar zeker ook verouderde vroegnaoorlogse woningcomplexen. Want ook die worden vaak te lichtvaardig en te



snel gesloopt terwijl dit toch gebouwen zijn met goede renovatie- en transformatiemogelijkheden. Een voorbeeld stellend project op dit vlak is de Koningsvrouwen van Landlust (Amsterdam).

Hergebruik en transformatie leiden, wanneer de nieuwe bestemming zorgvuldig wordt gekozen en er goede ontwerpers aan werken, vrijwel altijd tot een ruimtelijke kwaliteit en variëteit die met nieuwbouw nooit mogelijk zou zijn geweest. Juist omdat we bij hergebruik op zoek moeten gaan naar bij de hardware (het beschikbare vastgoed) passende software (programmering) en orgware (een doelgerichte en daadkrachtige organisatie van ontwikkeling en beheer), leidt het tot een grotere functiemenging van gebieden en daarmee tot een meer stedelijke en gevarieerde leefomgeving. Door het inpassen van aanwezig cultureel erfgoed blijft deze gebiedsontwikkeling verankerd in het collectieve geheugen van de stedeling en gebruiker van deze gebieden. De ervaringen met de wederopbouw van Roombeek geven aan dat door de transformatie van industriële gebouwen naar culturele bestemmingen ook een grote bijdrage geleverd kan worden aan een succesvolle gebiedsontwikkeling. Die is te realiseren door een onderzoekende gedachtewisseling over een gezamenlijke praktijk, ook wel transdisciplinair werken genoemd (Jos Bazelmans). Het is een combinatie van de juiste mensen en besturing, een integrale aanpak van de fysieke, sociale, economische en culturele →

vernieuwing, en van de op elkaar afgestemde ontwikkeling van hardware, software en orgware.

Het nieuwe Roombeek biedt niet alleen ruimte aan de slachtoffers van de vuurwerkramp, maar is ook een aantrekkelijk woon- en werkgebied voor mensen met hoge inkomens en voor creatieve ondernemers. De mogelijkheden voor particulier initiatief, de ontspannen stedelijkheid en de goede (culturele) voorzieningen hebben daar ongetwijfeld aan bijgedragen. Het getransformeerde industriële erfgoed vormt nu het trotse herkenningspunt in de wijk en draagt onmiskenbaar bij aan de nieuwe en stevige identiteit van het gebied, dat voor de ramp behoorde tot de zorgenkinderen van de stad. Zoals onderzoeker Gerard Marlet steeds stelt: cultuur is het fundament onder een aantrekkelijke stad en is bovendien een van de weinige knoppen waaraan beleidsmakers kunnen draaien om de aantrekkingskracht van een stad te vergroten.

### Meer transformatie

Wat betekent de transformatie op gebouw-, blok- en zelfs gebiedsniveau, zeker gezien de alarmerende cijfers over leegstaand vastgoed? Een algemeen geldend antwoord is daarop nauwelijks te geven gezien de grote regionale verschillen, maar op basis van ervaringen in een aantal krimpgebieden en een aantal nog groeiende steden, zou ik wel tot een aantal aanbevelingen durven komen.

De waarde waarvoor een groot deel van de voorraad leegstaand vastgoed op de balansen van de huidige eigenaren staat, is vaak nog te groot om met succes te kunnen ontwikkelen. In de malaise op de kantorenmarkt zijn er echter wel hoopvolle tekenen van een nieuwe robuuste aanpak van de transformatie van verouderde kantorengebieden en kantoren. Een mooi voorbeeld daarvan is het Beatrixkwartier in Den Haag, een project van ontwikkelaar Provast. De partners wijzen er in een interview (Drentje 2014) terecht op dat de markt bij het hele scala aan activiteiten die bij het ontwikkelen horen, creatiever moet zijn en dat veel ontwikkelaars dat niet zijn gewend. In deze tijd moet alles kloppen in een project: het programma, het ontwerp, de techniek, het geld, de timing, het management, anders gaat het niet. In het Beatrixkwartierproject zit een aantal elementen die een veel algemenere geldigheid hebben:

- Kijk goed wat de locatie en de aanwezige gebouwenvoorraad mogelijk maken.
- Ontwikkel gezamenlijk met gemeente en andere institutionele eigenaren een gebiedsvisie en regel het gebiedsmanagement. Zorg voor een gemeenschappelijk fonds om de kwaliteit van het publieke domein (voorzieningen en openbare ruimte) naar een hoger plan te tillen.
- Onderscheid kansloze van kanshebbende kantoren. Sloop de eerste en transformeer en vernieuw de naar structuur en locatie kansrijke kantoren naar de hoogste normen: functioneel, esthetisch en duurzaam.
- Wend de cashflow van tijdelijk gebruik en nog lopende huurcontracten aan om de initiële lasten van de planontwikkeling te financieren en de financieringslasten te dempen.
- Zorg voor een plan dat gefaseerde ontwikkeling mogelijk maakt.

Voor een deel lopen ook de recepten voor de andere vastgoedcategorieën langs deze lijnen.

Bij monumentale industriële gebouwen is het van belang goed te kijken welke initiatiefnemers ruimte zoeken die past bij de mogelijkheden van deze gebouwen. Ook daarvan zijn prachtige recente voorbeelden, zoals het ROC Twente in de voormalige gieterij van machinefabriek Stork (1902). Binnen alle randvoorwaarden van de opdrachtgever is hier een zeer multifunctioneel complex gerealiseerd waar dagelijks vier- tot vijfduizend studenten komen maar ook tal van andere functies onderdak krijgen. Een uitgekende combinatie van hergebruik en nieuwbouw zorgde voor beperking van de kosten. Het complex is een belangrijke motor voor de ontwikkeling van het gehele gebied Hart van Zuid.

Naast de creatieve nieuwe ontwikkelaars kunnen ook de Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM's) zoals BOEi en Hendrick de Keyser een belangrijke rol spelen bij de transformatie van cultureel erfgoed. Zij beschikken over veel knowhow en ook over mogelijkheden om andere sponsors aan te trekken, waaronder goededoelenfondsen. Ook in dat geval dwingt de praktijk minder vanuit het object en meer vanuit potentiële eindgebruiker(s) te denken, en bovendien om, als het mogelijk is, de transformaties gefaseerd ter hand te nemen.

### Het managen van de tussentijd

Het is essentieel dat provincie en gemeenten aan burgers en de markt duidelijk maken waar toekomstige voorzieningen zich zullen concentreren, waar ruimte gemaakt wordt voor nieuwe (woon) behoeften, en waar geïnvesteerd blijft worden in infrastructuur en bereikbaarheid (ook in digitale zin) zodat ook bij transformatie daarop kan worden ingespeeld. Naast sturing op de ruimtelijke programmering zal de overheid heldere kaders moeten bieden voor ruimtelijke kwaliteit. Het grote overschot aan gebouwen biedt ook kansen om door sloop en herinrichting de kwaliteit van groen- en watervoorzieningen en de samenhang in het landschap te versterken en zo bij te dragen aan meer woonkwaliteit langs de groene en blauwe randen en aan de ontwikkeling van natuurwaarden in meer samenhangende natuurgebieden. Bijzondere aandacht is daarbij nodig voor de bescherming van waardevolle ensembles en gebouwen: deze kunnen bij een goede transformatie enorm bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke, culturele, sociale en economische kracht van een regio. Te snel achter geld aanjagen kan bij het huidige overaanbod leiden tot een lagere opbrengst in geld en het onvoldoende benutten van de echte kansen op langere termijn.

Het is onvermijdelijk dat grote gebieden, vooral aan de randen van Nederland, maar ook in veel steden in de Randstad, niet langer bebouwd zullen worden. Sloop van gebouwen leidt ook niet meer automatisch tot het terugbouwen van dezelfde volumes. Als we zien hoeveel bestemmingsplannen bouwplannen mogelijk maken die nu door de crises al jaren stokken, is het ook onontkoombaar deze plannen-voorraad terug te brengen met beperking van mogelijke planschadeclaims. Het is heel verstandig in deze gevallen tijdig een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in bestemmingsplannen die het mogelijk maakt (op termijn) de bestemming te wijzigen naar een groene of agrarische.

Op deze wijze zullen wij in Nederland, met uitzondering van enkele nog sterk groeiende steden, onze ruimtebehoefte kunnen opvangen binnen de contouren van bestaande steden en dorpen. Dat is heel goed nieuws voor de steden en het erfgoed daarin, maar ook voor landschap en natuur. Wij kunnen het ons niet langer makkelijk maken met het uitrollen van bouw-

programma's op 'maagdelijk' gebied, maar zullen echt inventief aan de gang moeten met sloop, herbesteding en transformatie in de bebouwde kom van onze dorpen en steden. Transformatie van bestaand vastgoed zal voor iedere opdrachtgever, architect, adviseur of ontwikkelaar hoofdzaak worden in plaats van bijzaak. We gummen de stadsplattegrond niet meer uit maar grijpen vooral kansen aan om deze te repareren waar dat nodig is door ondoordachte ingrepen in de jaren vijftig, zestig en zeventig. Omdat er bijna overal veel meer ruimte is dan programma's, wordt ook het programmeren, ontwerpen, implementeren en managen van de tussentijd een hoofdzaak.

Gelukkig zien we op dit gebied een hele nieuwe en creatieve generatie stadsontwikkelaars opstaan die met succes laat zien dat ook de tijdelijke stad het aanzien waard is en bruist van energie die de stad op langere termijn verder helpt. Zo was ik opgetogen over de Dutch Design Week in Eindhoven, met name over het programma in het oostelijk stadsdeel op een sterk verouderd bedrijventerrein (sectie C). Maar ook voorbeelden in andere steden (zoals Amsterdam-Noord, Katendrecht en het Schieblock in Rotterdam, de Sphinxfabriek in Maastricht, het CiBoGa-terrein in Groningen en de Stads-werven in Dordrecht (DordtYart)) laten zien hoe wij stap voor stap bij cultureel erfgoed passende gebruikers en bestemmingen kunnen vinden, daarbij sponsors kunnen vinden en een kasstroom kunnen genereren waaruit het tijdelijke beheer en de eerste verbeteringen betaald kunnen worden.

De crisis helpt ons afscheid te nemen van de modernistische stedenbouw en we worden weer meer de rentmeester van onze stedelijke beschaving, die door goed te kijken en door gebouw en passende eindgebruiker bij elkaar te brengen, de stedelijke samenleving verrijkt met een stap voor stap getransformeerde gebouwde omgeving. •

#### Literatuur

- Colenbrander, B. en A. Lengkeek (2008) *Op locatie: Enschede na de vuurwerkramp*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Drentje, A. (2014) 'Provast over binnenstedelijk ontwikkelen'. In: *Vastgoed Journaal*, 1 september ([www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl)).
- Marlet, G. en C. van Woerkens (2011) *Atlas voor gemeenten 2011: de waarde van cultuur voor de stad*. Nijmegen: VOC uitgevers.