



Ontwikkelen in Nieuwe tijden

Onlangs ondertekenden het RVOB, de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad een Afsprakenkader voor de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Het RVOB neemt daarbij voor langere tijd, in nauwe samenwerking met de gemeente en provincie een actieve, ontwikkelende rol aan. Hoe zijn de partijen tot deze rolverdeling gekomen, welke strategie wordt daarbij gevolgd en hoe verhoudt het zich tot andere vernieuwende ervaringen van gebiedsontwikkeling? Het Hembrug Café in het Waslokaal op het Hembrugterrein ging in op het thema Ontwikkelen in Nieuwe Tijden.

Michiel G.J. Smit

Duizenden mensen hebben op het 43 hectare grote Hembrugterrein gewerkt voordat het in 2003 definitief werd gesloten. Wat overblijft is een terrein met meer dan veertig monumentale gebouwen in een omgeving met veel natuur. Eigenaar RVOB beheert het terrein en er hebben zich enkele bedrijven gevestigd, veelal in de creatieve sector, in afwachting van verdere ontwikkeling. Maar hoe nu verder met het terrein? RVOB-directeur Ontwikkeling Carolien Schippers legt uit: 'Er is lang gekeken welke mogelijkheden het terrein biedt. Er is



Mirjam Huffstadt Programmadiirecteur De Mars in Zutphen

onder andere een marktconsultatie gehouden. Daarbij is naar voren gekomen dat wij als RVOB, samen met de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad, betrokken moeten blijven bij de ontwikkeling. Daarna heeft de vastgoedcrisis toegeslagen, wat genoopt heeft tot een nieuwe manier van ontwikkelen. We gaan het stapsgewijs ontwikkelen, waarbij de gezamenlijke overheden aan het roer staan.'

Wat heb je als ondernemer nodig om in Hembrug te investeren?

- « Het privaat maken van een gebouw kan zaken in een stroomversnelling brengen.
- « Een ontwikkelende overheid moet zelf ook actief investeren in het terrein. Voor ondernemers is dat een signaal dat er serieus commitment is.

De Mars, Zutphen

Stapsgewijze ontwikkeling is eveneens de strategie bij bedrijventerrein De Mars in Zutphen. Ook hier gaat het om een bedrijventerrein met veel karakteristieke gebouwen. Verschil is de veelheid aan privaat eigendom in het gebied, anders dan bij het Hembrugterrein. Mirjam Huffstadt, namens de gemeente Zutphen programmadiirecteur voor De Mars, vertelt over de uitgangspunten en strategie bij de herontwikkeling van het vastgoed. 'We hebben, anders dan gebruikelijk, geen marktconsultatie gehouden voor het gebied als geheel. In plaats daarvan hebben we een aantal karakteristieke panden met cultuurhistorische waarde geïdentificeerd en aan een aantal ondernemers gevraagd: zien jullie er brood in om bij de ontwikkeling betrokken te zijn? Partijen die geïnteresseerd zijn beoordelen we niet puur op markttechnische criteria, maar ook op de waarde die zij door hun activiteiten kunnen toevoegen aan het gebied. Denk bijvoorbeeld

aan een museum met een horecafunctie of een bedrijfsverzamelgebouw met horeca. Het is een projectgewijze aanpak, waarbij per gebouw de optimale ontwikkelcombinatie wordt gezocht.'

Is het goed dat de overheid als ontwikkelaar optreedt?

- « Private ontwikkelaars doen momenteel niet veel, dus het is een goede zaak dat de overheid deze rol oppakt.
- « De overheid is probleemeigenaar. Daar hoort een ontwikkelende rol bij.
- « Veel burgers en kleine ondernemers willen echt iets met dit terrein. De overheid moet deze gedrevenheid faciliteren door de grote opgaven aan te pakken.

Dat wil overigens niet zeggen dat het terrein als geheel lukraak ontwikkeld wordt. Er is een overkoepelende ontwikkelstrategie die onder meer is neergelegd in een structuurplan en een gebiedsplan. Maar anders dan bij een traditionele manier van ontwikkelen, laten deze plannen een grote mate van flexibiliteit toe. Huffstadt: 'Als een project van de grond komt, is dat natuurlijk mooi, maar zo niet, dan is er ook geen man overboord, dan wachten we gewoon tot zich wel een geschikt moment voordoet.' Het is bij dit alles wel van belang dat de overheid zich een betrouwbare partner toont die in woord en daad laat merken dat er blijvende betrokkenheid is. Grote investeringen zijn mede om die reden in een meerjarenbegroting opgenomen. Huffstadt hoopt met haar organisatie op die manier marktpartijen te overtuigen om zich in het gebied te vestigen. En ondanks de crisis loopt het goed.



Het Hembrugcafé is in het voormalige was- en kleedlokaal uit de periode 1936-1941

Culturele broedplaatsen

Anders omgaan met regels lijkt een van de sleutels van ontwikkeling van het Hembrugterrein. Jaap Schoufour, hoofd van het bureau Broedplaatsen van de gemeente



Jaap Schoufour Hoofd bureau Broedplaatsen Amsterdam

Amsterdam, heeft daar inmiddels de nodige ervaring mee opgedaan. In eerste instantie noodgedwongen. 'Veel gebouwen zijn in betere tijden neergezet en zijn bij realisatie moeilijk verhuurbaar. We kunnen dan met de betrokken partijen kijken of het haalbaar is om een culturele broedplaats te realiseren. De vastgoedcrisis biedt daar juist kansen voor nieuwe ontwikkelingen. De onlangs geopende broedplaats Krux aan de Cruquiusweg is daar een goed voorbeeld van. Er zitten nu vijftien startende ondernemers die een zeer bescheiden huur betalen.' Schoufour bepleit maximale flexibiliteit bij de toepassing van regels en voorschriften. 'Als je een uitgebreid randvoorwaardenbeleid hanteert, is er vrijwel niets mogelijk.' Achteraf toetsen op zaken als veiligheid blijkt tijdbesparend en: het gaat meestal goed. De Zaanse wethouder Barbara Visser, tevens lid van de stuurgroep Nieuw Hembrug, haakt hierop in. 'Ook voor Nieuw Hembrug geldt dat we niet moeten denken vanuit randvoorwaarden, maar dat we ons moeten inleven in de bedrijven die er zich straks vestigen. Daarnaast hebben veel inwoners van Zaanstad persoonlijke herinneringen aan het terrein, voor hen heeft het iets mystieks. Dat moet het uitgangspunt van de ontwikkeling zijn.'

Kies je primair voor snel of voor zorgvuldig?

- « Je moet zo snel mogelijk voor "traffic" op het terrein zorgen.
- « Doe als overheid wat je privaat niet voor elkaar krijgt.



Martijn Blom consortium De Flat

Kleiburg

De komende tijd worden nieuwe concepten ontwikkeld voor het Hembrugterrein tussen huur en koop in, en met mogelijk veel ruimte en zelfwerkzaamheid voor de huurder/koper. Een ander inspirerend voorbeeld voor het Hembrugterrein vormt daarom wellicht de herontwikkeling van de flat Kleiburg in de Amsterdamse Bijlmer. Martijn Blom van consortium De Flat staat op het punt de flat van woningcorporatie Rochdale voor het symbolische bedrag van 1 euro te kopen. Ook voor hem betekent de crisis een rolverschuiving: van adviseur naar mede ontwikkelaar. Hij wil de flat helemaal laten strippen, het aantal woningen terugbrengen van 500 naar 300 en nieuwe bewoners volledig de vrije hand geven bij het verbouwen ervan. Blom: 'Je biedt mensen dan iets wat in Amsterdam nog niet mogelijk is. Bovendien is de prijs erg laag omdat Rochdale het voor 1 euro aan ons aanbied. Met de lokale overheid hebben we de afspraak gemaakt dat de buitenkant van de flat in zijn huidige staat behouden blijft, het maakt namelijk onderdeel uit van het Bijlmermuseum, samen met het omliggende groen en de kenmerkende "metro op pootjes".'



Hoe belangrijk is het dat de locatie authentiek blijft?

- « Maak het terrein zo snel mogelijk toegankelijk voor publiek, niet alles hoeft daarvoor perfect in orde te zijn.
- « Een "kampeersfeer" is even leuk, maar het moet niet te lang duren.



Carolien Schippers, directeur Ontwikkeling RVOB; Barbara Visser, wethouder Zaanstad en Jan van Run, gedeputeerde provincie Noord-Holland reageren op de ideeën van de sprekers.



Ideeën en suggesties over ontwikkelen in nieuwe tijden.

Ongepolijste omgeving

Zoals gezegd zijn er momenteel al enkele ondernemers gevestigd op het Hembrugterrein. Florian Legters, eigenaar van filmproductie maatschappij Uncrowned King,



Florian Legters eigenaar filmproductie maatschappij Uncrowned King

is er een van. 'Ik vind het iedere dag weer fantastisch om hier aan te komen. De ongepolijste groene omgeving spreekt me zeer aan. Daarnaast is het een inspirerende omgeving om filmopnames te maken en ligt het vlakbij Amsterdam, het centrum van de Nederlandse filmwereld.' Legters zou er graag blijven met zijn bedrijf, ook als de herontwikkeling daadwerkelijk van start gaat. Wel hoopt hij dat het niet te veel wordt volgebouwd en dat het ongepolijste karakter behouden blijft. Jan van Run, gedeputeerde van de provincie Noord-Holland en tevens lid van de stuurgroep Nieuw Hembrug voegt nog toe dat wat hem betreft de

Suggesties uit de zaal

- « Bepaal eerst de koers en ga dan pas de snippers invullen.
- « Maak een campus van het Hembrugterrein.
- « Het Hembrugterrein moet een marktplaats voor duurzaamheid worden.

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) is eigenaar van het Hembrugterrein en verantwoordelijk voor de herontwikkeling en exploitatie. Het Projectbureau Nieuw Hembrug is onderdeel van het RVOB en houdt zich bezig met: het opknappen, verhuren en in gebruik geven van gebouwen, ruimte bieden voor evenementen en festivals, het gastheerschap en beheer van het terrein, de marketing en de communicatie met gebruikers en betrokkenen in de omgeving van het terrein.

Projectbureau Nieuw Hembrug

Hemkade 18, 1506 PR Zaandam, www.nieuwhembrug.nl

cultuurhistorische waarde van het terrein een specifieke kwaliteit is om in het oog te houden. 'Voor ons als provincie is dat een van de belangrijkste redenen om betrokken te zijn bij deze ontwikkeling.'



Dagvoorzitter Astrid Feiter geeft het laatste woord aan projectdirecteur Nieuw Hembrug Robert Leferink. Hij is blij dat de overheden de impasse hebben doorbroken en een ontwikkelingsstrategie hebben omhelst, die in de startfase is gebaseerd op tijdelijk gebruik bij de opbouw van de herontwikkeling. 'Het initiatief bij een dergelijke locatie moest, gezien de risico's en erfenissen uit het verleden, bijna wel door de overheid worden genomen. Na de initiatieffase blijft er ruim voldoende over om in te vullen voor de ondernemers die zich in dit gebied gaan vestigen.' Leferink benadrukt dat het bijzondere karakter niet verloren moet gaan door al te voortvarende ontwikkeling. 'Je moet niet te eager zijn, het ruige en mystieke karakter van dit terrein moeten we behouden. Dat vertegenwoordigt niet alleen een emotionele, maar zeker ook een economische waarde.'



Robert Leferink projectdirecteur Nieuw Hembrug