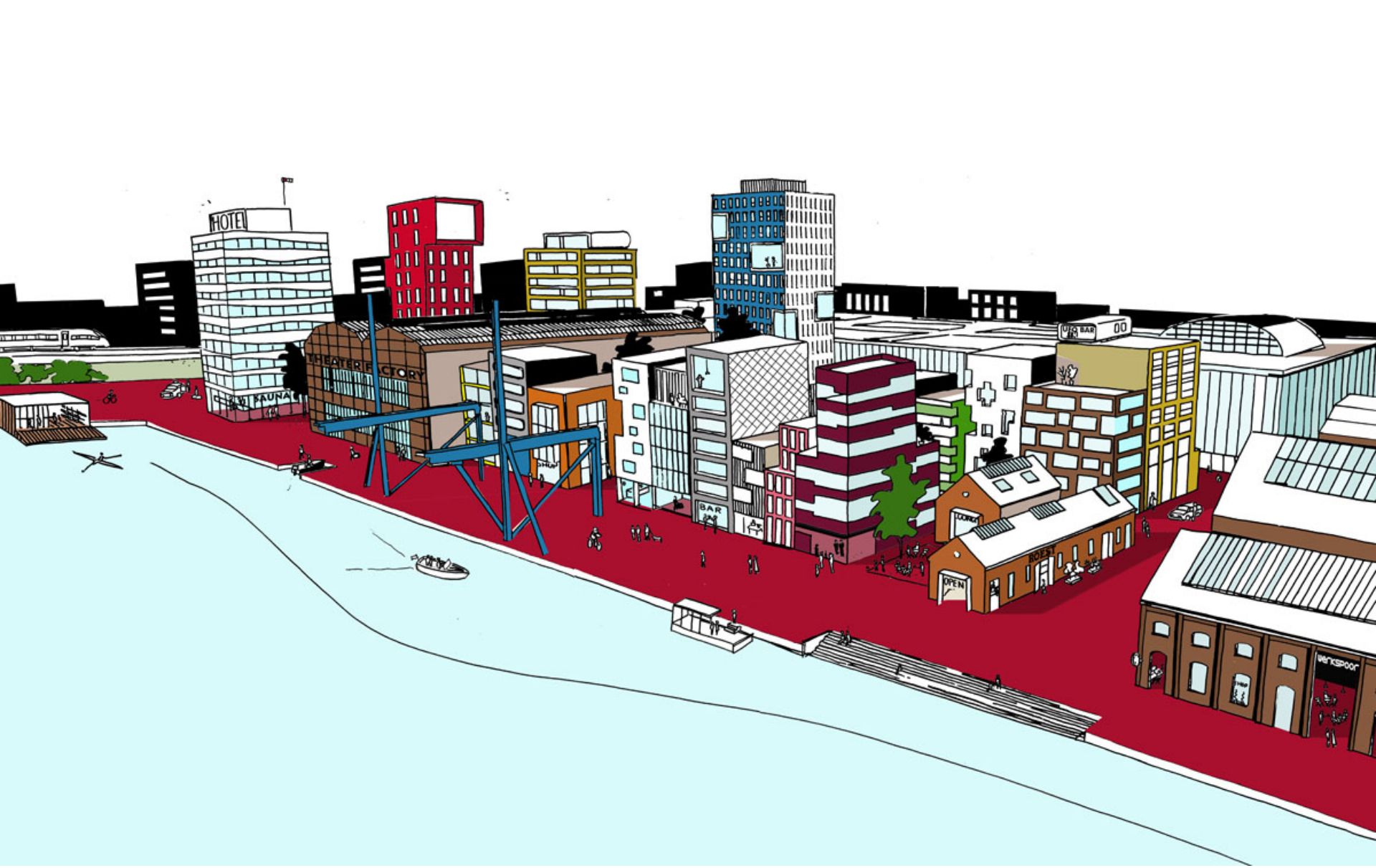


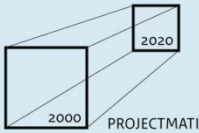
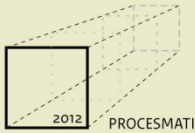
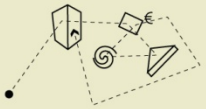
urhahn
URBAN DESIGN

Sjoerd Feenstra | Urhahn Urban Design
Vormgeven aan de Spontane Stad
Najaarscongres VvG | 14 november 2012

VORMGEVEN AAN DE SPONTANE STAD

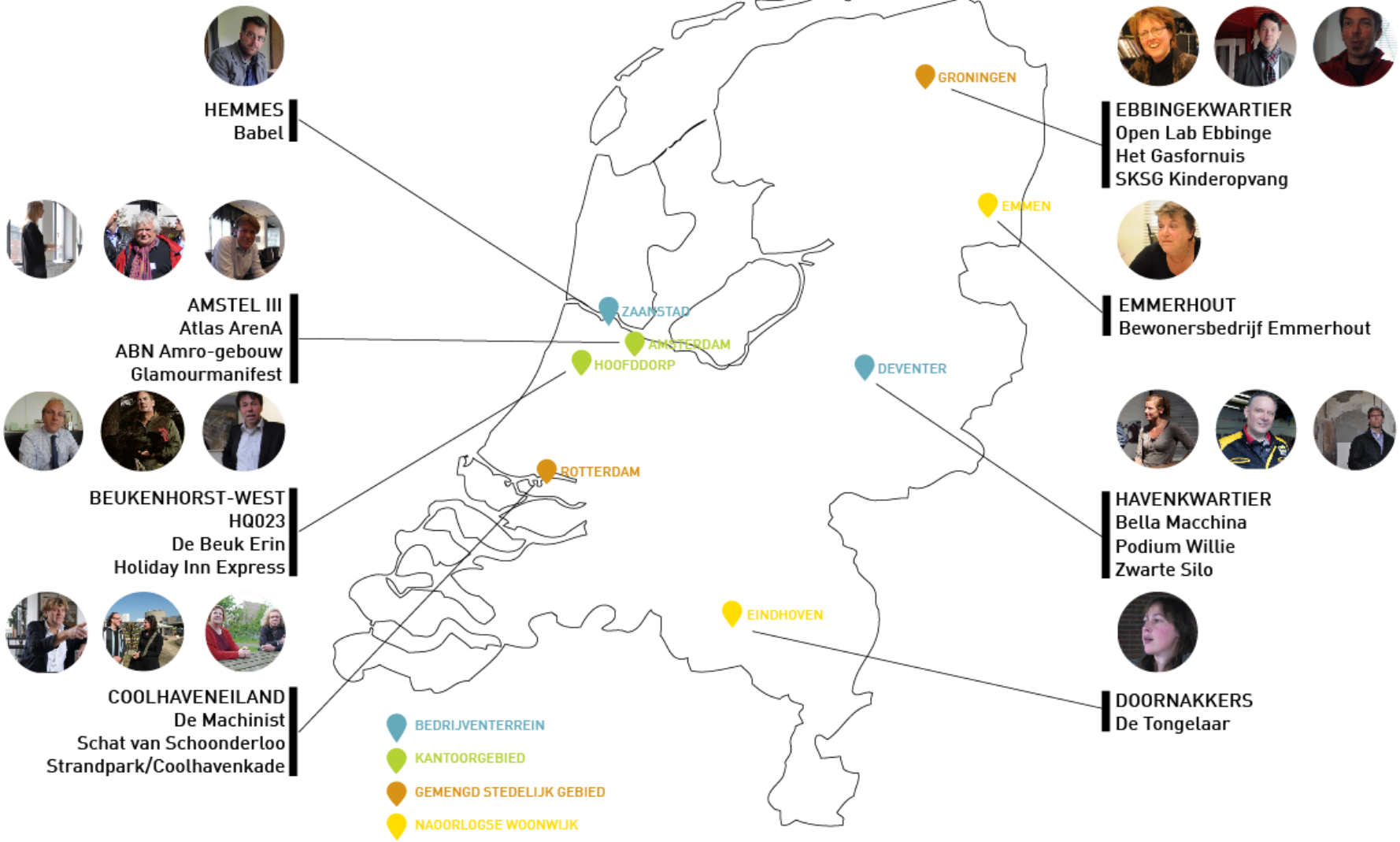
BELEMMERINGEN EN KANSEN VOOR ORGANISCHE STEDELIJKE HERONTWIKKELING

Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design

INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING		ORGANISCHE GEBIEDSONTWIKKELING
IN EEN KEER	AANPAK	GELEIDELIJK
1km GROOTSCHALIG	SCHAAL VAN ONTWIKKELING	20m 50m 6m 100m 10m 1Km KLEINSCHALIG
 PROJECTMATIG	WIJZE VAN ORGANISEREN	 PROCESMATIG
EINDBEELD	PLAN	 STRATEGISCH
GROTE PROFESSIONELE PARTIJEN	TYPE ONTWIKKELAAR	KLEINE ONTWIKKELAARS EN PARTICULIEREN
ACTIEF EN RISICODRAGEND	ROL GEMEENTE	FACILITEREND
A›B› VOLGORDELIJK	ONTWIKKELING & BEHEER	DOOR ELKAAR

VORMGEVEN AAN DE SPONTANE STAD

- Hoofdvraag: hoe vorm te geven aan de faciliterende overheid met het oog op organische stedelijke ontwikkeling?
- Zoektocht naar belemmeringen en stimulansen
- Andere overheid, niet per se minder (uitnodigingsplanologie)
- Een empirische vraag, gevolgd door beleidsimplicaties


HEMMES
Babel
AMSTEL III
Atlas ArenA
ABN Amro-gebouw
Glamourmanifest
BEUKENHORST-WEST
HQ023
De Beuk Erin
Holiday Inn Express
COOLHAVENEILAND
De Machinist
Schat van Schoonderloo
Strandpark/Coolhavenkade
ZAANSTAD
AMSTERDAM
HOOFDDORP
ROTTERDAM
GRONINGEN
EMMEN
DEVENTER
EINDHOVEN
EBBINGEKWARTIER
Open Lab Ebbinge
Het Gasfornuis
SKSG Kinderopvang
EMMERHOUT
Bewonersbedrijf Emmerhout
HAVENKWARTIER
Bella Macchina
Podium Willie
Zwarte Silo
DOORNAKKERS
De Tongelaar
BEDRIJVENTERREIN
KANTOORGEBIED
GEMENGD STEDELIJK GEBIED
NAOORLOGSE WOONWIJK

EBBINGEKWARTIER, GRONINGEN

LOCATIE: Ebbingekwartier, Groningen
TYPE GEBIED: gemengd stedelijk gebied
OMVANG: ca. 9 ha
GEBIEDSOPGAVE: binnenstedelijke ontwikkeling op industrieterrein in onbruik
EIGENDOM: grond van gemeente, met ontwikkelclaim van ontwikkelaars en corporatie, vastgoed versnipperd

1

Initiatief: Open Lab Ebbinge
Ondernemers realiseren tijdelijk gebruik op braakliggende grond
Zie pag. 40

2

Initiatief: SKSG Kinderopvang
Maatschappelijk ontwikkelaar realiseert tijdelijk paviljoen voor kinderopvang
Zie pag. 45

3

Initiatief: Het Gasfornuis
Creatieve ondernemers bouwen *folly* met gebruikte zeecontainers
Zie pag. 46

0 50 100 200 500 m

ondernemerscollectief

ONDERNEMERS REALISEREN TIJDELIJK GEBRUIK OP BRAAKLIGGENDE GROND

HAVENKWARTIER, DEVENTER

LOCATIE: Havenkwartier, Deventer
TYPE GEBIED: bedrijventerrein
OMVANG: ca. 14,4 ha (19 ha incl. water)
GEBIEDSOPGAVE: verouderd bedrijventerrein, structurele leegstand
EIGENDOM: gemeente grote eigenaar, ontwikkelcombinatie en in gebied gevestigde bedrijven (van verschillende grootte)

1

Initiatief: Podium WILLIE
Kunstenaarscollectief realiseert publiekstrekker in havengebied
Zie pag. 96

2

Initiatief: Bella Macchina
Ondernemerspaar realiseert plek voor Italiaanse auto's en lifestyle
Zie pag. 101

3

Initiatief: Zwarte Silo
Maatschappelijk ontwikkelaar geeft nieuwe functie aan monumentaal industrieel pand
Zie pag. 102

0 50 100 200 300 m

zelfstandig ondernemers

ONDERNEMERSPAAR REALISEERT PLEK VOOR ITALIAANSE AUTO'S EN LIFESTYLE

AMSTEL III, AMSTERDAM

LOCATIE: Amstel III, Amsterdam
TYPE GEBIED: kantorengebied
OMVANG: ca. 250 ha
GEBIEDSOPGAVE: leegstand, gebrekkige openbare ruimte, gebrek aan voorzieningen
EIGENDOM: grond van gemeente, vastgoed versnipperd

1

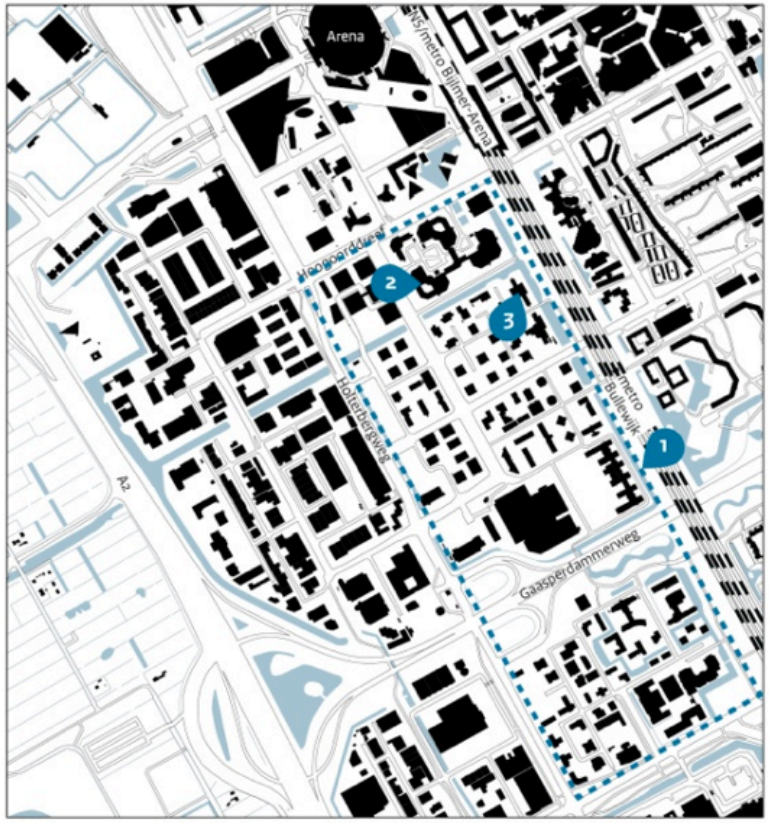
Initiatief: Glamourmanifest
Creatieve ondernemer met een gebiedstransformatiemissie probeert partijen te verbinden
Zie pag. 87

2

Initiatief: Atlas ArenA
Eigenaar transformeert verouderd kantoorcomplex naar multifunctioneel gebied
Zie pag. 88

3

Initiatief: ABN Amro-gebouw
Architect/CPO-regisseur onderzoekt haalbaarheid transformatie kantoorpand
Zie pag. 91



0 50 100 200 500 m

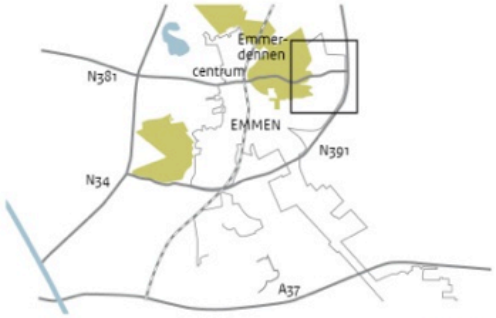
belegger

EIGENAAR TRANSFORMEERT VEROUDERD KANTOOR-COMPLEX NAAR MULTIFUNCTIONEEL GEBIED

zelfstandig ondernemer

CREATIEVE ONDERNEMER MET EEN GEBIEDSTRANS-FORMATIEMISSIE PROBEERT PARTIJEN TE VERBINDEN

EMMERHOUT, EMMEN



LOCATIE: Emmerhout, Emmen
TYPE GEBIED: naoorlogse woonwijk (jaren '70)
OMVANG: 208 ha
GEBIEDSOPGAVE: verbeteren vitaliteit, op peil houden voorzieningenniveau, sociaal economische positie bewoners
EIGENDOM: versnipperd, corporaties grote partij (40%)

1

Initiatief: Bewonersbedrijf Emmerhout
Van erkende overlegpartner tot wijkeigenaarschap tot bewonersbedrijf
Zie pag. 67

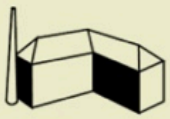
0 50 100 200 500 m

bewonerscollectief

VAN ERKENDE OVERLEGPARTNER TOT WIJKEIGENAARSCHAP TOT BEWONERSBEDRIJF

COOLHAVENEILAND, ROTTERDAM

LOCATIE: Coolhaveneiland, Rotterdam
TYPE GEBIED: gemengd stedelijk gebied
OMVANG: ca 36 ha
GEBIEDSOPGAVE: verbeteren leefbaarheid, aanpak verouderd vastgoed, verbetering openbare ruimte
EIGENDOM: versnipperd, corporatie grote partij



Initiatief: De Machinist (1)
Architect/ondernemer realiseert buurthuis 2.0
Zie pag. 53

Initiatief: Schat van Schoonderloo (2)
Buurtbewoners benutten groenbestemming en realiseren buurtpark
Zie pag. 61

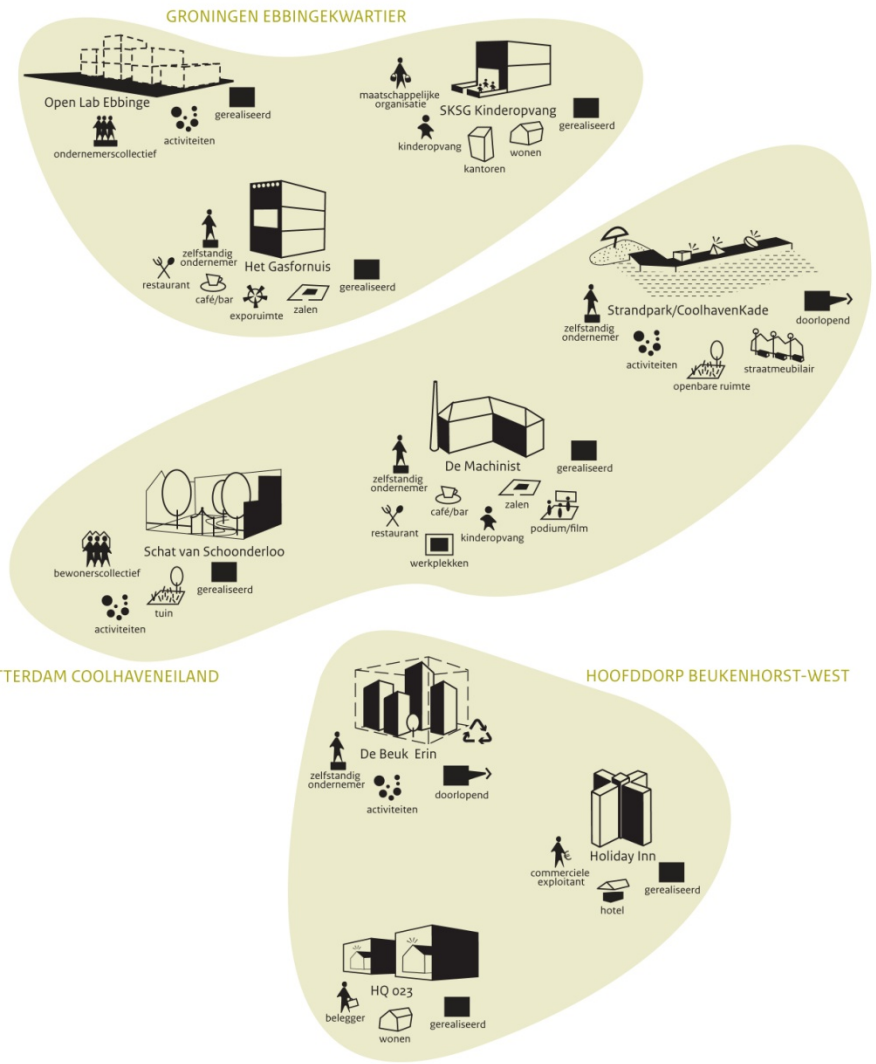
Initiatief: Strandpark/Coolhavenkade (3)
Creatieve ondernemers programmeren openbare ruimte om leefbaarheid te verbeteren
Zie pag. 62

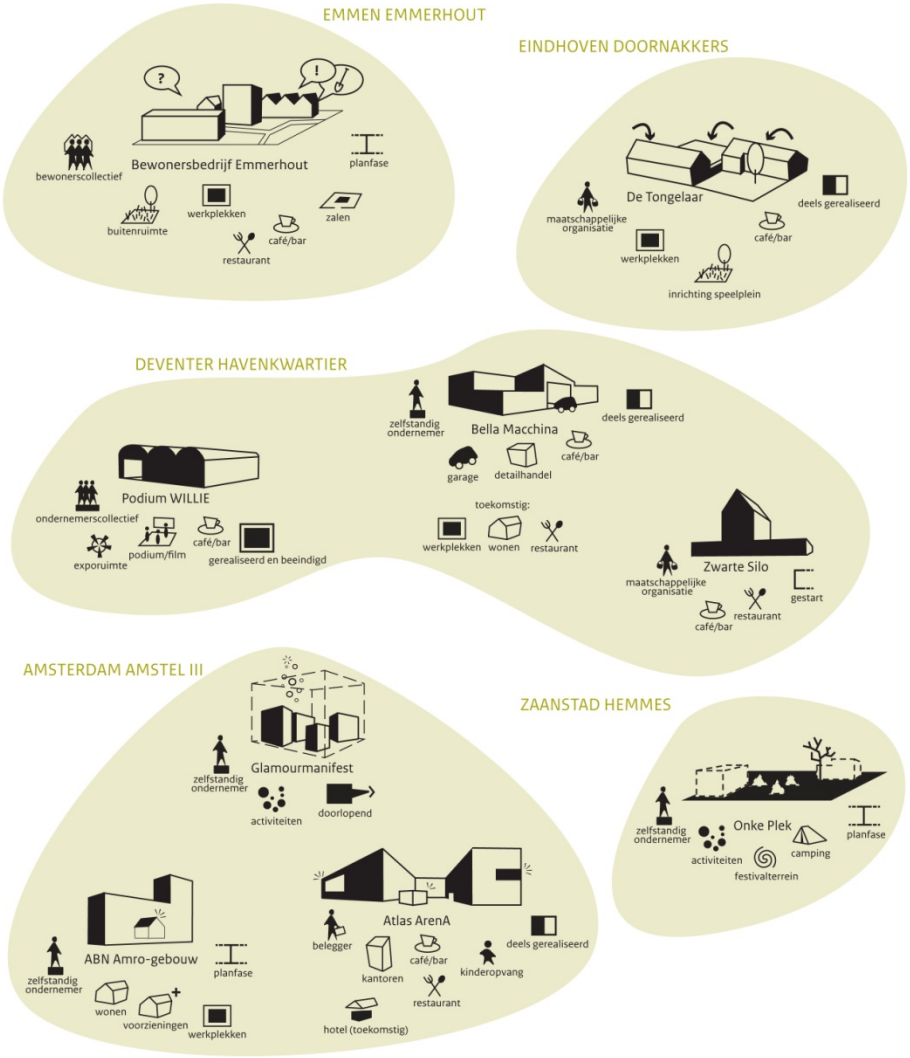
bewonerscollectief

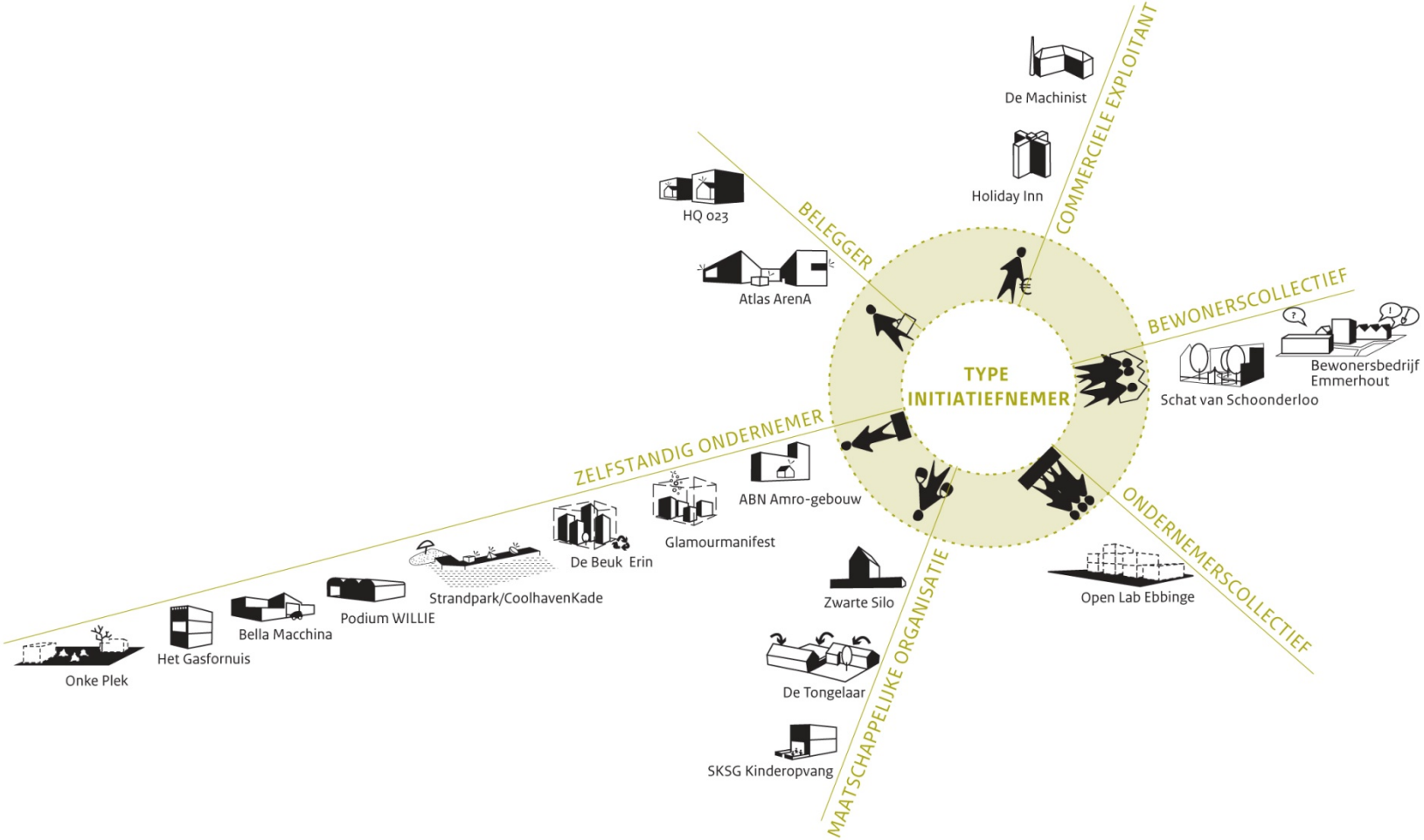
BUURTBEWONERS BENUTTEN GROENBESTEMMING EN REALISEREN BUURTPARK

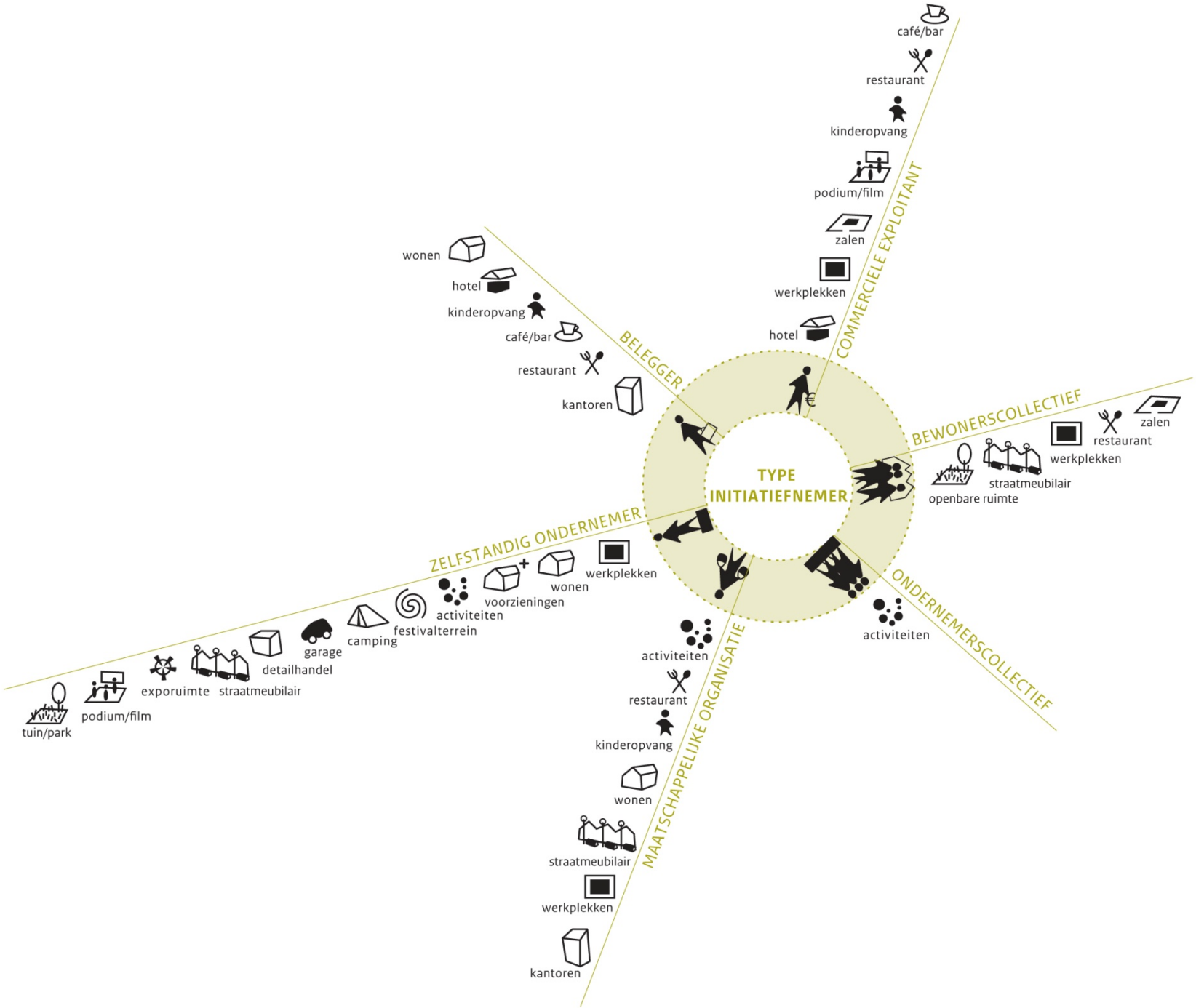
zelfstandig ondernemer/
commerciële exploitant

ARCHITECT/ONDERNEMER REALISEERT BUURTHUIS 2.0

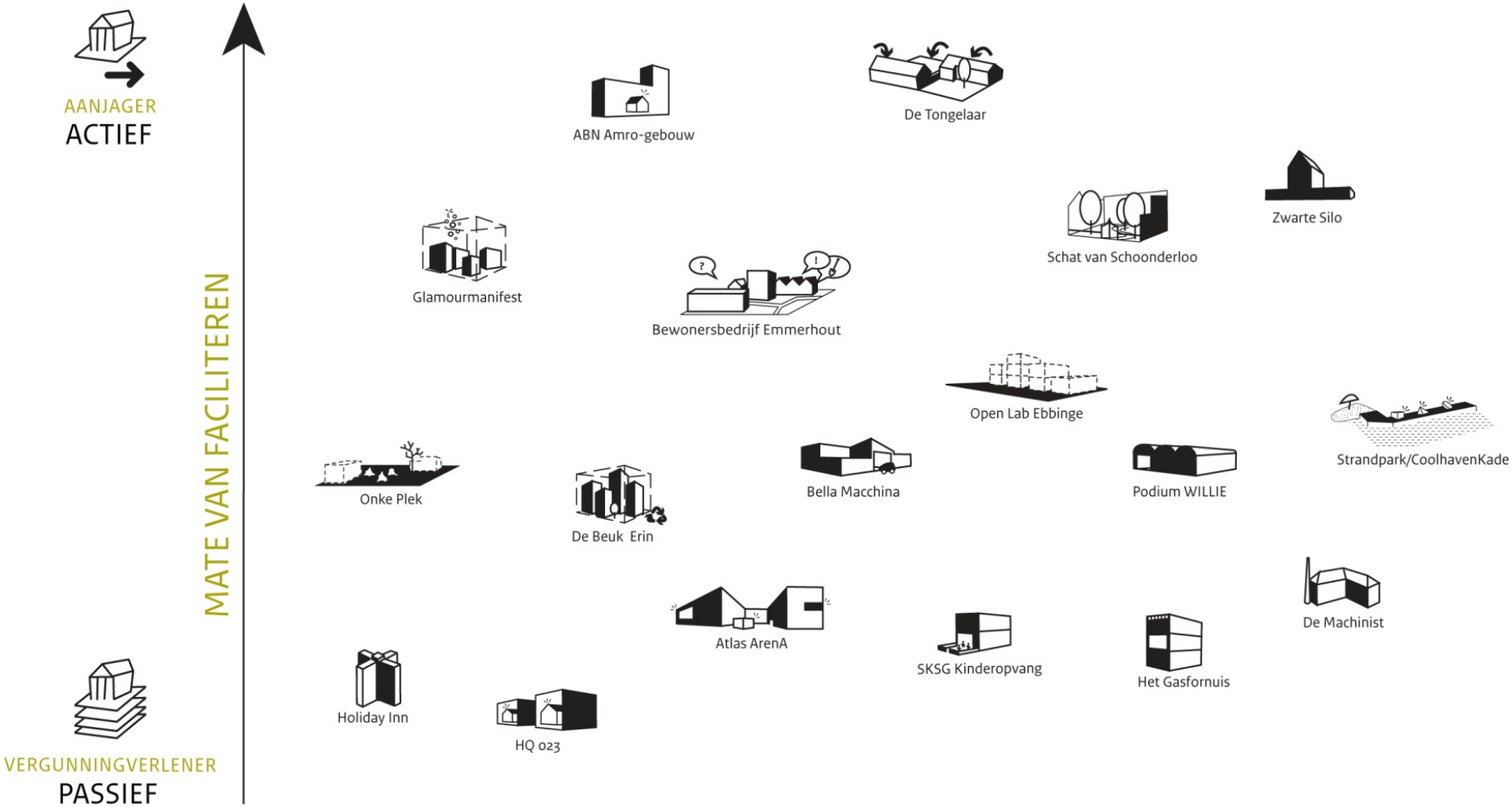

GRONINGEN EBBINGEKWARTIER
Open Lab Ebbinge
gerealiseerd
ondernemerscollectief
activiteiten
maatschappelijke organisatie
SKSG Kinderopvang
gerealiseerd
kinderopvang
kantoren
wonen
zelfstandig ondernemer
Het Gasfornuis
restaurant
café/bar
exporuimte
zalen
gerealiseerd
Strandpark/CoolhavenKade
doorlopend
zelfstandig ondernemer
activiteiten
openbare ruimte
straatmeubilair
De Machinist
gerealiseerd
zelfstandig ondernemer
café/bar
zalen
restaurant
kinderopvang
podium/film
werkplekken
Schat van Schoonderloo
bewonerscollectief
gerealiseerd
tuin
activiteiten
ROTTERDAM COOLHAVENEILAND
HOOFDDORP BEUKENHORST-WEST
De Beuk Erin
zelfstandig ondernemer
activiteiten
doorlopend
Holiday Inn
commerciele exploitant
gerealiseerd
hotel
HQ 023
belegger
wonen
gerealiseerd

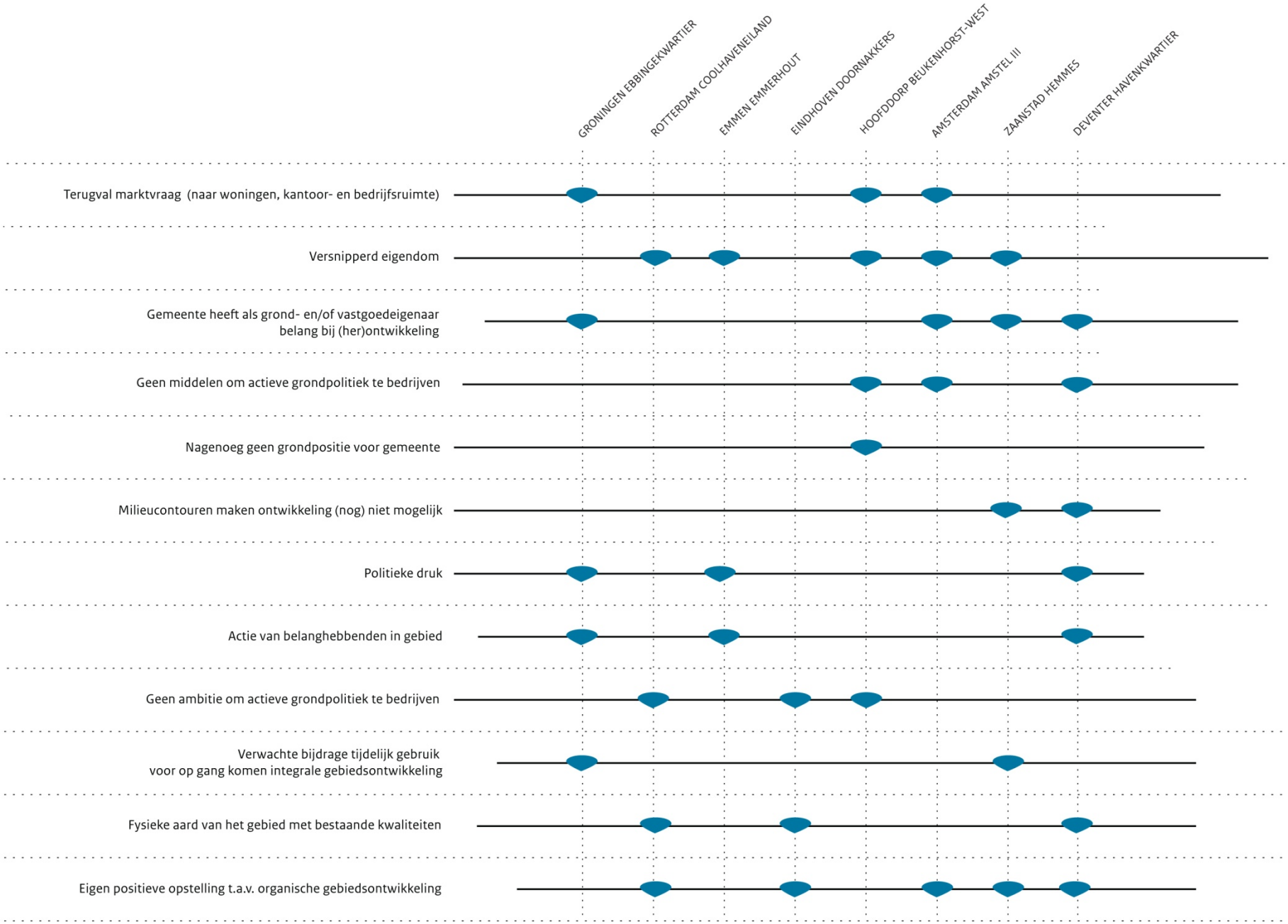

EMMEN EMMERHOUT
Bewonersbedrijf Emmerhout
planfase
bewonerscollectief
buitenruimte
werkplekken
zalen
café/bar
restaurant
EINDHOVEN DOORNAKKERS
De Tongelaar
deels gerealiseerd
maatschappelijke organisatie
café/bar
werkplekken
inrichting speelplein
DEVENTER HAVENKWARTIER
zelfstandig ondernemer
Bella Macchina
deels gerealiseerd
café/bar
garage
detailhandel
Podium WILLIE
ondernemerscollectief
podium/film
café/bar
exporuimte
gerealiseerd en beeindigd
toekomstig:
werkplekken
wonen
restaurant
Zwarte Silo
maatschappelijke organisatie
gestart
restaurant
café/bar
AMSTERDAM AMSTEL III
Glamourmanifest
zelfstandig ondernemer
activiteiten
doorlopend
ZAANSTAD HEMMES
zelfstandig ondernemer
Onke Plek
planfase
activiteiten
camping
festivalterrein
Atlas ArenA
belegger
café/bar
deels gerealiseerd
kantoren
kinderopvang
restaurant
hotel (toekomstig)
ABN Amro-gebouw
planfase
zelfstandig ondernemer
wonen
voorzieningen
werkplekken


TYPE
INITIATIEFNEMER
BELEGGER
HQ 023
Atlas ArenA
COMMERCIELE EXPLOITANT
De Machinist
Holiday Inn
BEWONERSCOLLECTIEF
Bewonersbedrijf
Emmerhout
Schat van Schoonderloo
ONDERNEMERSCOLLECTIEF
Open Lab Ebbinge
MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIE
Zwarte Silo
De Tongelaar
SKSG Kinderopvang
ZELFSTANDIG ONDERNEMER
ABN Amro-gebouw
Glamourmanifest
De Beuk Erin
Strandpark/CoolhavenKade
Podium WILLIE
Bella Macchina
Het Gasfornuis
Onke Plek

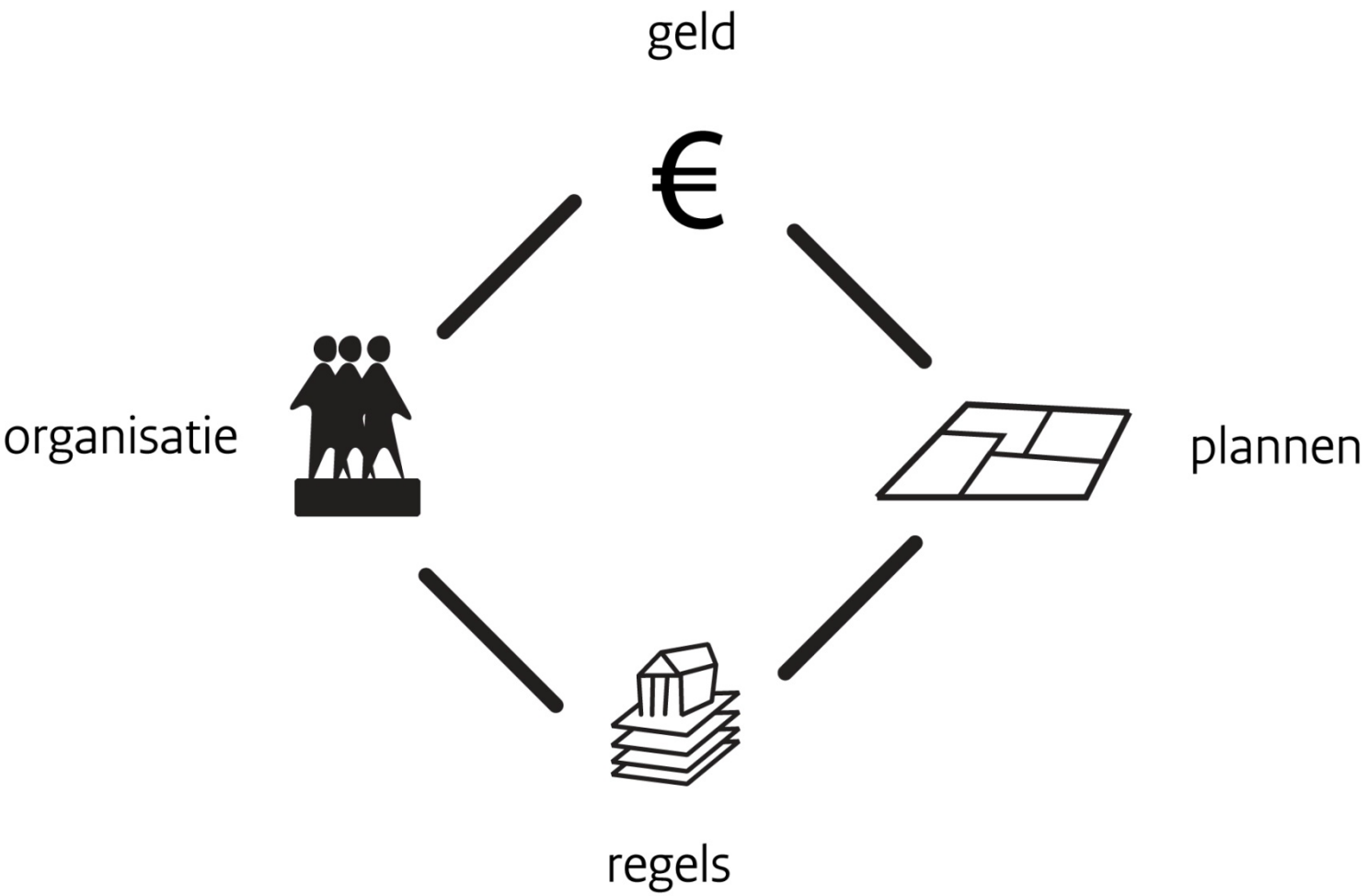

TYPE INITIATIEFNEMER
COMMERCIELE EXPLOITANT
café/bar
restaurant
kinderopvang
podium/film
zalen
werkplekken
hotel
BELEGGER
wonen
hotel
kinderopvang
café/bar
restaurant
kantoren
BEWONERSCOLLECTIEF
zalen
restaurant
werkplekken
straatmeubilair
openbare ruimte
ZELFSTANDIG ONDERNEMER
werkplekken
wonen
voorzieningen
activiteiten
festivalterrein
camping
garage
detailhandel
straatmeubilair
exporuimte
podium/film
tuin/park
ONDERNEMERSCOLLECTIEF
activiteiten
MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIE
activiteiten
restaurant
kinderopvang
wonen
straatmeubilair
werkplekken
kantoren

NAAR EEN FACILITERENDE GEMEENTE


AANJAGER
ACTIEF
MATE VAN FACILITEREN
VERGUNNINGVERLENER
PASSIEF
ABN Amro-gebouw
De Tongelaar
Zwarte Silo
Schat van Schoonderloo
Glamourmanifest
Bewonersbedrijf Emmerhout
Open Lab Ebbinge
Strandpark/CoolhavenKade
Onke Plek
Bella Macchina
Podium WILLIE
De Beuk Erin
De Machinist
Atlas ArenA
SKSG Kinderopvang
Het Gasfornuis
Holiday Inn
HQ 023


GRONINGEN EBBINGEKWARTIER
ROTTERDAM COOLHAVENEILAND
EMMEN EMMERHOUT
EINDHOVEN DOORNAKKERS
HOOFDDORP BEUKENHORST-WEST
AMSTERDAM AMSTEL III
ZAANSTAD HEMMES
DEVENTER HAVENKWARTIER
Terugval marktvraag (naar woningen, kantoor- en bedrijfsruimte)
Versnipperd eigendom
Gemeente heeft als grond- en/of vastgoedeigenaar belang bij (her)ontwikkeling
Geen middelen om actieve grondpolitiek te bedrijven
Nagenoeg geen grondpositie voor gemeente
Milieucontouren maken ontwikkeling (nog) niet mogelijk
Politieke druk
Actie van belanghebbenden in gebied
Geen ambitie om actieve grondpolitiek te bedrijven
Verwachte bijdrage tijdelijk gebruik voor op gang komen integrale gebiedsontwikkeling
Fysieke aard van het gebied met bestaande kwaliteiten
Eigen positieve opstelling t.a.v. organische gebiedsontwikkeling

NAAR EEN FACILITERENDE GEMEENTE



STAAT OPEN
Hoe wordt de functionele structuur vastgelegd (het programma)
LIGT VAST
GEDETAILLEERD
Hoe wordt de ruimtelijke structuur vastgelegd (het kaartbeeld)
GLOBAAL
AMSTERDAM
AMSTEL III
HOOFDDORP
BEUKENHORST-WEST
DEVENTER
HAVENKWARTIER
GRONINGEN
EBBINGEKWARTIER
EMMEN
EMMERHOUT
ROTTERDAM
COOLHAVENEILAND
ZAANSTAD *
HEMMES
EINDHOVEN
DOORNAKKERS

KARMA