



Verslag #1 zuidoost

13 februari 2002, Limburgs Museum Venlo

Thema: Herbestemming

Introductie

Oost West Thuis Best is de derde serie van Architectuur Lokaal in een reeks van bijeenkomsten over lokaal architectuurbeleid. Eerdere series waren in 1994, waarbij de manifestatie *Niet Grijs* culmineerde in het gelijknamige handboek. In 1997 werd dit handboek geactualiseerd. In 1996 vond de manifestatie *ORG* plaats. Beide series waren bedoeld om betrokkenen instrumenten aan te reiken voor een slagvaardig architectuurbeleid. Bij Oost West Thuis Best gaat het anders; ditmaal geen landelijke manifestatie, maar regionale bijeenkomsten. Uit de enquête *Bouwen aan kwaliteit. Architectuurbeleid in Nederlandse gemeenten* van Architectuur Lokaal uit 2002, is gebleken dat er grote behoefte bestaat bij gemeenten aan informatie over projecten van andere gemeenten. Daarnaast bestaat de wens om de onderlinge contacten tussen gemeenten in dezelfde regio te versterken; die contacten zijn nu schaars. Bij Oost West Thuis Best gaan gemeenten dus in gesprek. Ze doen dat steeds aan de hand van een concreet thema dat deels uit de antwoorden van de enquête, en deels uit vooraf gehouden gesprekken met betrokkenen voortkomt. De eerste bijeenkomst zuidoost stond in het teken van herbestemming, aangezien veel ruimtelijke opgaven in dit gebied hiermee te maken hebben. Op meerdere plekken wordt gewerkt aan het vinden van nieuwe bestemmingen voor kloosters, kerken, fabrieken, maar ook voor bedrijventerreinen en woongebieden.

Belangrijke vragen die tijdens de bijeenkomst om een antwoord vroegen waren:

1. Hoe waardevol zijn de bestaande gebouwen? Welke aspecten zijn daarbij van belang en hoe worden deze beoordeeld en gewaardeerd? En hoe ver gaan gemeenten in het behoud van waardevolle gebouwen?
2. Wanneer de fase van analyse en waardering is afgesloten, hoe richten gemeenten dan het herbestemmingsproces in? Hoe worden partijen geselecteerd en hoe wordt omgegaan met regelgeving en andere randvoorwaarden? Hoe wordt bijvoorbeeld het advies van de monumentencommissie in het proces geïntegreerd?

Kennismaking met Venlo

Paul Stelder, wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van de gemeente Venlo, maakte duidelijk dat Venlo een stad is met meerdere gezichten. Zo is Venlo een werkstad, met veel industrie, waarbij cultuur en *savoir vivre* nog teveel op het tweede plan komen. Verder is Venlo de stad van de Duitsers; veel oosterburen komen hier winkelen en soft drugs kopen. Met name het laatste zorgt voor de nodige criminaliteit in de stad; de gemeente probeert daar vat op te krijgen. De groene setting van Venlo is daarentegen weer een belangrijke kans; rond de stad liggen forse groengebieden, die kunnen worden ingezet bij het maken van nieuwe stedelijke milieus. Aan het begin van de 21^{ste} eeuw staat Venlo voor een tweede wederopbouw: de oorlogsschade uit de Tweede Wereldoorlog is ingevuld met bebouwing van onvoldoende kwaliteit. Op dat vlak moet een kwalitatieve inhaalslag worden gemaakt.

In dat kader past ook de in 1997 opgerichte commissie Stadskwaliteit. Een brede commissie, met o.a. de disciplines stedenbouw, architectuur, archeologie en stadshistorie. De commissie moet de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling van Venlo naar een hoger niveau tillen, zo gaf Stelder aan. Dat gaat niet vanzelf. De commissie blijkt in de stad de nodige weerstanden op te roepen. Om die reden wordt onder meer geïnvesteerd in de communicatie met planindieners. Belangrijker is nog dat een integrale stedenbouwkundige visie voor Venlo ontbreekt, waardoor de commissie zelf per locatie en per plan haar eigen toetsingscriteria moet formuleren. Hierdoor dreigt het gevaar van willekeur. Inmiddels is een traject gestart, dat moet uitmonden in het opstellen van de zo gewenste stedenbouwkundige visie. Stelder vermoedt dat ook dat traject binnen de stad zal leiden tot veel discussie: 'Sommige mensen in deze stad hebben wel behoefte aan kaders, andere niet. Ikzelf zit daar tussenin: kaders zijn zeker nodig, maar er moet ook ruimte zijn voor creativiteit.'

Aan het slot van zijn introductie liet Stelder zien dat herbestemmingen voor Venlo al enige tijd een belangrijke uitdaging vormen. Bij de projecten van de afgelopen jaren wisselen successen en minder geslaagde projecten elkaar af. Zo lijkt het behoud van de eerste arbeiderswoningen aan het Blariacumplein een succes te worden, ondanks de aanvankelijke scepsis van de betrokken woningcorporaties. Daarentegen is de herbestemming van het klooster St. Joseph een voorbeeld van een project waarbij de integraliteit onvoldoende werd bewaakt. Een fraaie kloostertuin is hier reeds gesneuveld en wordt vervangen door villa's, terwijl in het klooster negentien appartementen worden gerealiseerd. Een samenhangende gebiedsontwikkeling was hier meer op zijn plaats geweest.

Het herbestemmingsbeleid van de gemeente Venlo wordt doorgetrokken in de nabije toekomst. Zo zal een instrumentenfabriek van Zeiss Ikon worden herontwikkeld, waarbij de omgeving wordt aangepast. De drukke doorgangsweg wordt verlegd waardoor het gebouw aan de Maas komt te liggen. Verder zijn enkele verouderde bedrijventerreinen rijp voor een tweede jeugd. Stelder gaf aan dat hierbij nieuwe instrumenten gewenst zijn: 'Het zou helpen wanneer we van deze gebieden belastingvrije zones kunnen maken, maar het denken daarover staat pas in de kinderschoenen.' Daarnaast zijn er markttechnische grenzen waar de gemeente rekening mee moet houden: 'Per jaar is hier ruimte voor een beperkte afzet van bijvoorbeeld kantoorruimte. In onze herbestemmingsplannen moeten we daar rekening mee houden.' Maar niet iedere herbestemming hoeft veel geld te kosten of vraagt om een nieuw programma. Stelder neemt de IBA Emscher Park in Duitsland als voorbeeld: 'Daar heeft men de term *Post Industriële Spontan Vegetation* uitgevonden. Laat oude fabrieksgebouwen en machines overwoekerd raken door groen en je creëert een gebied waar mensen graag komen kijken. Zo kan het dus ook.'

Twee steden verbinden

Geleen en Sittard werken sinds de gemeentelijke herindeling – waarbij beide steden met Born werden samengevoegd tot één gemeente – hard aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voormalig wethouder ruimtelijke ordening en wonen Wil Paes gaf aan hoe er gewerkt wordt aan de stadscentra van Geleen en Sittard, alsmede aan het middengebied dat beide steden moet gaan verbinden. Daarbij heeft men deskundige adviseurs ingehuurd. In 1998 schakelde Sittard Jo Coenen in om een stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied te maken. Directe aanleiding daarvoor was het verdwijnen van het ziekenhuis uit de binnenstad, waardoor ruimte ontstond voor nieuwe functies. Coenen stelde voor om van Sittard weer een oude binnenstad te maken, op de fundamenten van de middeleeuwse stad die Sittard ooit was. In Geleen was een gelijksoortige operatie gestart, maar dan met Kees Rijnboutt als supervisor. Hier waren drie kerkdorpen ooit aaneen gegroeid, maar ontbrak een stedelijke hart.

Toen de gemeentelijke herindeling in 2001 werd afgerond, ontstond een discussie over de identiteit van Sittard-Geleen als geheel. Paes hierover: 'Welk profiel moesten we aan de nieuwe stad geven? En hoe maak je er één stad van zonder dat de afzonderlijke delen elkaar stuk concurreren?' Het antwoord was het maken van één stadsvisie, waarvoor de supervisors Coenen en Rijnboutt gezamenlijk verantwoordelijk werden gemaakt: 'Jo Coenen begon te tekenen en Kees Rijnboutt gaf aan hoe het moest worden gerealiseerd.' Voor het middengebied tussen Sittard en Geleen maakten Coenen en Rijnboutt een plan waarin het Sittardse ziekenhuis in een groene omgeving wordt gesitueerd en waarin het ook ruimte heeft om in de toekomst uit te breiden.

Op dit moment is de fase aangebroken 'van denken naar doen', aldus Paes. Zowel publiek als privaat is het draagvlak voor de plannen aanwezig. Eén van de succesfactoren hiervoor werd door Paes expliciet benoemd: neem de gemeenteraad aan de hand mee in het ontwikkelingsproces, onder meer door gezamenlijk voorbeeldprojecten te bezoeken. De gemeente heeft inmiddels aangegeven een deel van de noodzakelijke kosten te willen betalen, de rest moet uit 'de markt' komen. Gelukkig zijn de marktpartijen enthousiast over de plannen en doen zij mee in de verdere ontwikkeling ervan. Tot 2006 is een planning opgesteld waarbinnen een ambitieus gemengd programma tot stand moet komen, zowel in de beide stadscentra als in het middengebied.

Stedenbouw en herbestemming

Dat herbestemming ook op het schaalniveau van complete stedelijke gebieden speelt, werd ook duidelijk uit de inleiding van Ivo Bastiaansen, stedenbouwkundig hoofdontwerper van de gemeente Helmond. Hij ging in op de ontwikkeling van het gebied Suytkade, dat grenst aan de zuidkant van de binnenstad van Helmond. Door gebruik te maken van de bestaande kwaliteiten in een gebied kan een interessante nieuwe laag aan de stad worden toegevoegd en stijgt de waarde van de stad als geheel: het wezenlijke kenmerk van herbestemmen.

Het terrein van de oude Gamma Holding gelegen langs het kanaal, de Zuid-Willemsvaart, kwam enkele jaren geleden in de verkoop. De gemeente Helmond had het standpunt dat wanneer dergelijke kansen in de stad zich voor zouden doen, deze ook benut moeten worden, ook al passen ze niet direct in het gemeentelijk beleid. Een overleg werd gestart met de Gamma Holding en met ontwikkelaar Van Wijnen, die door Gamma was ingeschakeld als adviseur. Op basis van de stadsvisie van Helmond werden de eerste verkenningen voor het gebied verricht, zowel in programmatisch als in ontwerptechnisch opzicht.

Dit leidde tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de genoemde partijen, waarna Sjoerd Soeters werd aangetrokken als stedenbouwkundige. In maart 2003 zal een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij voor het gebied worden opgericht, waarin de gemeente eveneens risicodragend investeert. 'Kies je partijen zorgvuldig', zo vatte Bastiaansen dit deel van het ontwikkelingstraject samen. De verdere bewaking van het proces vindt plaats aan de hand van drie criteria: financiën, kwaliteit en tijd/ontwikkeltempo. Voor elk van deze aspecten zijn tussen gemeente en private partijen harde afspraken gemaakt. Zo heeft de gemeente Helmond in overleg met ontwikkelaar Van Wijnen de oorspronkelijke nota van randvoorwaarden vertaald in een concreet stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, om een en ander meer handen en voeten te geven.

Een belangrijke conclusie van Bastiaansen in programmatisch opzicht: concurreer niet met de binnenstad. 'Voor de binnenstad van Helmond is tegelijkertijd een plan in ontwikkeling; stem die plannen op elkaar af en zorg voor complementariteit. Vis niet in dezelfde vijver. Om die reden is veel aandacht besteed aan de precieze formulering van de programma's voor de Suytkade en de binnenstad.'

Een andere les van de Suytkade: probeer verloren gegane kwaliteiten terug te halen. In dat kader past het terugbrengen van een oude waterloop in het plan, waarbij een aantal nieuwe gebouwen zelfs geheel in het water wordt gebouwd. Deze hoge gebiedskwaliteit blijkt en passant van belang voor de berging van water in het gebied. Andere ontwerptechnische lessen die Bastiaansen en de zijnen hebben geleerd van de ontwikkeling van Suytkade zijn het vormgeven van de openbare ruimte met gebouwen - en niet andersom, zoals in de modernistische stedenbouw gebruikelijk is - en het maken van goede verbindingen met het bestaande stedelijk weefsel.

Bij het ontwerpproces heeft Helmond ervoor gekozen de architecten meer ruimte te geven dan bij de woongebieden Dierdonk en Brandevoort. Bastiaansen zegt hierover: 'Door zo'n keuze wordt de selectie van partijen weer belangrijker, aangezien je niet kunt terugvallen op allerlei vastgestelde ontwerpregels. Veel zal dus afhangen van de rol van de supervisor en de keuze van de architecten voor de diverse deelplannen.' De belangrijkste les bewaarde Bastiaansen voor het laatst: 'Heb lef en wees trots op wat je doet.'

Een waardevol terrein

Binnen de gemeente Venray wordt evenals in Helmond een omvangrijk terrein herontwikkeld. Het gaat hierbij niet om een stedelijk gebied, maar om het terrein van een voormalige psychiatrische inrichting voor vrouwen: het St. Annaterrein. Een gebied van maar liefst veertig hectare, waar meerdere paviljoens idyllisch in het groen zijn gesitueerd. De gebouwen bieden een staalkaart aan architectuur, waarbij opvallend is dat elk gebouw voorzien is van een semi-openbare ruimte, als overgang tussen het gebouw en de groene omgeving. De gehele structuur is monumentaal van karakter en gegrift in het geheugen en de beleving van de inwoners van Venray, zo gaf Gijs Frencken aan, kwaliteitsmanager ruimte van de gemeente Venray.

Het besluit van het psychiatrisch instituut om het St. Annaterrein te verlaten werd enkele jaren geleden genomen. Een overlegproces tussen gemeente en het instituut was het gevolg, waarbij het instituut aanvankelijk voornemens was het terrein aan de hoogst biedende projectontwikkelaar te verkopen. Daarmee ontstond een discussie over de waarde van het terrein, in combinatie met het programma dat er zou mogen worden gerealiseerd.

Uiteindelijk kwam er overeenstemming over de gemeente als beoogde koper van het terrein, waarmee het feitelijke herontwikkelingsproces kon worden gestart. Daartoe werden – ook hier – allereerst goede adviseurs ingeschakeld voor de architectuur en de inrichting van het landschap c.q. de openbare ruimte (respectievelijk Architecten Werkgroep uit Tilburg en Sylvia Karres). Cruciaal was de aanname, aldus Frencken, dat het mogelijke programma het resultaat zou zijn en niet een doel op zich. Met andere woorden: het terrein zou moeten bepalen hoeveel programma op welke plek gerealiseerd zou kunnen worden.

In december 2000 nam de gemeenteraad van Venray het ontwikkelingsplan voor het terrein over. Aangezien de financiële risico's behoorlijk groot bleken, werd alsnog besloten tot verkoop van de grond aan een marktpartij. De selectieprocedure hiertoe is inmiddels in gang gezet en een behoorlijk eind op streek. Voor een groot deel is sprake van vervangende nieuwbouw op het terrein; slechts hier en daar vinden kleine invullingen plaats. De ensemblestructuur is hierbij leidend; er worden geen private buitenruimtes gecreëerd. De nieuwbouw wordt open en transparant en mag niet concurreren met de bestaande gebouwen.

Mede door de inzakkende woningmarkt ondervindt de verdere ontwikkeling enige hindernissen. De samenwerking tussen gemeente en instituut staat hierdoor ook enigszins onder druk. Frencken is niettemin optimistisch over de afloop. Zijn conclusie: de keuze van partners is essentieel, passend bij de opgave. Zijn slotzin: 'Laat je niet gek maken!'

Excursie

Venlo is het toneel van grote en kleine herbestemmingen, zo werd duidelijk tijdens de rondrit door de gemeente. Van majeure opgaven zoals de herontwikkeling van het rangeerterrein bij het station tot en met de herbestemming van de vele kloosters die de stad rijk is: het gebeurt hier allemaal. Vaak gaat het om lang lopende projecten, waarbij vele partijen en belangen zijn betrokken. Het feit dat Venlo in de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd is, is daarbij zowel een voordeel als nadeel. Het nadeel is het gebrek aan ruimtelijke kwaliteit, het voordeel is de aanwezigheid van allerlei plekken in de stad waar nieuwe functies en programma's kunnen worden ondergebracht, door de gemeente ook wel strategische reserves genoemd.

De gemeente vervult een actieve rol in de herbestemming van panden en gebieden, maar is daarbij gebonden aan de personele capaciteit van het eigen apparaat en aan de financiële ruimte van de begroting. Het komt voor dat bepaalde projecten hierdoor niet kunnen worden aangepakt, hoe graag de gemeente dat ook zou willen.

Voortdurend dienen zich nieuwe opgaven aan, zoals de herstructurering van verouderde woonwijken. De aanpak van de arbeidersbuurt rond het Blariacumplein is hier een goed voorbeeld van. Hier is een intensief debat gevoerd tussen gemeente en de twee betrokken woningcorporaties over de cultuurhistorische waarde van deze tuindorpachtige buurt. Waar de corporaties vanuit bedrijfseconomisch oogpunt voorstander waren van sloop, zag de gemeente meer in behoud, mede vanwege het feit dat deze buurt sterk is verankerd in het cultureel geheugen van de stad. Daartoe heeft de gemeente onder meer uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek laten doen, om zo zicht te krijgen op de waarde van dit gebied. Uiteindelijk heeft het overleg tussen partijen geleid tot een gemengd programma van zowel behoud als sloop en nieuwbouw.

Een ander project dat tijdens de excursie werd bezocht, was het klooster St. Joseph in Steyl. Hier worden op het terrein van het klooster villa's gebouwd. De kloostertuin is, zoals hierboven al werd aangegeven, gesneuveld. Het klooster zelf wordt omgebouwd tot negentien appartementen.

Beide ontwikkelingen hebben onderling weinig met elkaar te maken, waardoor de indruk van een gefragmenteerd geheel ontstaat. Veel van de aanwezigen vroegen zich af tegen welke prijs dit soort markante gebouwen moet worden behouden. Per project zal een afweging tussen cultuurhistorie, programma en ontwerp moeten worden gemaakt.

Discussie

In de afsluitende discussie werd duidelijk dat succesvolle herbestemmingen om twee zaken vragen: de wil van de gemeente om markante gebouwen en gebieden te behouden en daarnaast adequate beleidsinstrumenten om de verschillende opgaven ter hand te nemen. Bij dat laatste kan het bijvoorbeeld gaan om het opstellen van heldere criteria inzake cultuurhistorie: wanneer is een bepaald pand cultuurhistorisch gezien wel waardevol en wanneer niet? Gemeenten kunnen dergelijke criteria afleiden van de criteria die de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op dit terrein heeft opgesteld, zo werd aangegeven.

Daarnaast kan de welstandsnota die in veel gemeenten in voorbereiding is een nuttige functie vervullen. Algemene noties die in het kader van het Belvederebeleid zijn ontwikkeld, kunnen in deze nota van een concrete vertaling in toetsingscriteria worden voorzien. Overigens moet ervoor gewaakt worden om de bestaande situatie daarbij teveel als uitgangspunt te nemen voor het beleid, aldus een aanwezige: 'Belvedere gaat verder dan het conserveren van wat er nu is. Het gaat om de mix van de stedelijke en landschappelijke ondergrond – die per definitie een lage dynamiek kent – de wisselende occupatiepatronen en de toekomstige ontwikkelingen. Die drie elementen moeten verenigd worden in een creatief proces.' Toetsing van landschappelijke ingrepen kan echter niet via de welstandsnota worden geregeld.

Naast de welstandsnota kunnen bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen gebruikt worden om de kwaliteit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te bewaken en te stimuleren. In de welstandsnota kunnen echter geen zaken worden geregeld om in lacunes uit het bestemmingsplan te voorzien. Veel gemeenten kampen met zwaar verouderde bestemmingsplannen en zullen op dat vlak een stevige inhaalslag moeten maken. Overigens verschilden de aanwezigen van mening over de vraag in hoeverre de bestemmingsplannen nu globaal of gedetailleerd van karakter moeten zijn. Sommige gemeenten, zo bleek uit de discussie, werken het liefst met globale plannen en leggen hun ambities in bijvoorbeeld beleidsnota's vast; deze zijn ook sneller aan te passen dan de bestemmingsplannen. Zij zien het bestemmingsplan meer als een juridisch sluitstuk van een creatief proces. Of zoals een aanwezige het verwoordde: 'Hou de kwaliteitsdiscussie buiten al het juridische gedoe. Voorkom dat al die regels een eigen leven gaan leiden.' Een bestemmingsplan mag volgens deze stroming dus ook best globaal zijn, mits in een parallel proces de ambities goed worden vastgelegd. Dan gaat het bijvoorbeeld ook om de selectie van goede opdrachtgevers en goede architecten; zij staan 'als vanzelf' garant voor kwaliteit.

Andere gemeenten daarentegen nemen in de bestemmingsplannen juist uitgebreide ruimtelijke eisen en voorschriften op. Dat daarmee de bestaande situatie wordt geconserveerd en de planologische ruimte voor vernieuwing soms wordt beperkt, neemt men op de koop toe. Uiteindelijk is het bestemmingsplan soms het enige instrument waarmee een gemeente een bepaalde ongewenste ruimtelijke ontwikkeling kan tegenhouden of juist kan stimuleren (denk aan het onteigeningsinstrumentarium); dit instrument moet daarom niet teveel worden uitgekleeft, aldus een aanwezige.

Kees de Graaf