



EERSTE NEDERLANDS STAD OP OOGHOOGTE NETWERKAVOND

WANNEER: 7 DECEMBER 2017

**WAAR: DE STADSTUIN, EUROPALAAN 20,
UTRECHT**

GEORGANISEERD DOOR: STIPO

AANWEZIG: CIRCA 40 MENSEN

UITKOMST: START NETWERK PLACEMAKING

INTRO

De weg naar De Stadstuin is meteen al een enerverende belevenis: overal staan hekken, ligt modder en moet er in het pikdonker omgelopen worden. Op de ventweg van de Europalaan cruisen auto's langzaam voorbij omdat hier een tipelzone gevestigd is. 'Zakelijke woonkamer' De Stadstuin past goed in deze rauwe omgeving. In het bedrijfsverzamelgebouw hangen schommels en er is een bar.

We bevinden ons aan de rand van de Merwedekanaalzone, Utrechts grootste nieuwe bouwlocatie, nu nog deels een desolate vlakte. Prima plek om te brainstormen over placemaking dus. Onder de mensen die slagregens en decemberkou hebben getrotseerd, zijn ambtenaren, ontwikkelaars, omgevingsmanagers en adviseurs. Ze komen uit onder meer Zaanstad, Den Haag, Amsterdam,

Dordrecht, Rotterdam, Utrecht en Zwolle. 'Mensen van allerlei disciplines die elkaar in een informele setting ontmoeten om een netwerk te vormen', zo vat Minouche Besters van STIPO het in haar welkomstwoord samen. En dat netwerk komt er, deze avond!

THE CITY AT EYE LEVEL IN THE NETHERLANDS

The City at Eye Level in the Netherlands, het recent verschenen boek vol best practices op het gebied van placemaking in Nederland, heeft veel opgeroepen. Vanavond wordt feestelijk getoost op de lancering van het boek. Jeroen Laven van STIPO vertelt dat er tot in Philadelphia leesgroepjes zijn die het als inspiratiebron gebruiken. Voor Ruud Ridderhof van de gemeente Den Haag bewijst het boek dat er in navolging van de Amerikaanse nu ook een Europese placemakingtraditie ontstaat. Verschillende aanwezigen zeggen het boek – dat zowel in het Engels als in het Nederlands is uitgebracht – te gebruiken om anderen te inspireren. 'Ik heb het bij mijn wethouder op tafel gelegd en haar kennende denk ik wel dat ze het gaat lezen', zegt Mariska Kien, beleidsambtenaar in Dordrecht. De link naar het gratis te downloaden boek blijkt veel te worden gedeeld. Een enkeling, zoals Bart Cardinaal van HUNK Design, heeft dat nog niet gedaan. 'Maar je brengt me op een idee!'



DE MERWEDEKANAALZONE

Healthy urban living met respect voor de geschiedenis: dat zijn twee ingrediënten van Utrechts grootste nieuwbouwwijk, de Merwedekanaalzone. Het gaat om een locatie binnen de bestaande bebouwing, niet ver van het Centraal Station. In het gebied, nu nog gedomineerd door kantoren en lege vlaktes, moeten zo'n 20.000 mensen komen te wonen. Een deel van de aanwezige voorzieningen, zoals bedrijfsverzamelgebouw Vechtclub en een klimhal, wordt gehandhaafd. De planvorming wordt gekenmerkt door innovatieve samenwerking, zoals 'stadsgesprekken' met bewoners en gebruikers. De wijk wordt deels autoloos, met ruimte voor parken en mobiliteitshubs waar onder meer deelauto's en bakfietsen komen te staan. Zo'n 100.000 vierkante meter aan 'mooie plinten' maakt deel uit van de plannen. Uitdagingen zijn onder meer om de zeer lage parkeernorm (0,3) er politiek doorheen te krijgen en om een alternatief te vinden voor de (tijdelijke) tippelzone langs de Europalaan. Projectleider Jurjen van Keulen noemde tijdens de netwerkvond samenwerking, lef hebben en de goede mensen aan tafel krijgen de belangrijkste succesfactoren van het project. Voor het financieel mogelijk maken van het project is collectief opdrachtgeverschap belangrijk, betoogde Theo Stauttner van Stad2. 'Van een geitenwollensokken onderwerp is dat een serieus onderdeel van nieuwbouw geworden.' In het nieuwe bouwen, door hem 'conceptuele gebiedsontwikkeling' genoemd, gaat het niet zo zeer gaat om kavels verkopen als wel om waarde en betekenis creëren, zowel maatschappelijk als financieel. Placemaking is daar een belangrijke aanjager van, aldus Stauttner.



VIER INSPIRERENDE DEELSESSIES

Invalshoek ontwikkelaars

Moet je ontwikkelaars verleiden of juist voorwaarden aan ze stellen? De meningen daarover liepen uiteen bij de sessie over ontwikkelaars. De uitspraak (van een collega-ontwikkelaar) dat anderen ervan profiteren als ontwikkelaars aan placemaking doen, maakte de tongen goed los. Gespreksleider Anemoon van Dijk van ontwikkelaar BPD was het er niet mee eens. 'Ik vind het belachelijk als een kantoor drie jaar leegstaat. Als je iets voor die plek kunt bedenken dat in ieder geval geen extra geld kost, is dat mooi. Als je er antikraak in zet, gaat het geld kosten. Door placemaking kun je in ieder geval de servicekosten terug krijgen. Het heeft dus maatschappelijke én financiële meerwaarde.' Deelnemers vroegen zich onder meer af of je andere partijen in zo'n geval kunt laten meebetalen, bijvoorbeeld door servicekosten voor placemaking te introduceren. In Brussel eiste de gemeente van ontwikkelaars dat ze bij de ontwikkeling van een hip stukje stad ook in omliggende slechte buurten investeerden. Het invoeren van een leegstandstaks werd als ander middel genoemd om ontwikkelaars in beweging te krijgen.

Financiële modellen en waardecreatie

Hoe krijg je een oud postsorteergebouw met een oppervlakte van een kleine 30.000 vierkante meter 'levend'? Dat was een van de opgaven waar deelnemers aan deze sessie zich over bogen. Het desbetreffende pand staat in Zwolle, vlakbij het station, en is gekocht door een ontwikkelaar. De gemeente wil er niet alleen kantoren maar ook maatschappelijke functies in gerealiseerd zien. De deelnemers waren het erover eens dat je dan om te beginnen een duidelijke visie op het gebied moet hebben. Jeroen Fler van de gemeente Zwolle: 'Die visie is er wel, maar ik betwijfel of die sturend



genoeg is en of we de ambities waar kunnen maken. Maar er zijn zeker mogelijkheden. Zo kun je bepaalde voorwaarde meenemen in je eisen. Je kunt de ontwikkeling van één woning bijvoorbeeld aan één arbeidsplaats koppelen. Of als voorwaarde stellen dat tien procent van het gebouw een maatschappelijke functie krijgt.' Stichtingen kunnen helpen om ondernemerschap te stimuleren, bleek tijdens de sessie. Zo werd in Deventer na het verdwijnen van V&D een stichting opgericht die ondernemerschap in de binnenstad ondersteunt met behulp van een buddysysteem.

Genereren van beweging

Bekijk een complex vraagstuk eens van een afstandje, dan wordt het vanzelf helderder. Of zoom er juist op in, om te zien welke spelers er zijn op een locatie. Dat waren enkele suggesties die gedaan werden tijdens de sessie over het genereren van beweging. Minouche Besters van STIPO gaf een voorbeeld van inzoomen: in een steeg met allerlei problemen, zoals drugs dealen, werd tot op pandniveau met bewoners gesproken. Er bleek onder meer een christelijke praatgroep actief. 'Door met zo'n partij te gaan praten, kom je vanzelf dichterbij een oplossing.' Te rade gaan bij best practices helpt ook, zei een ander. De Wijdesteeg in Amsterdam veranderde met behulp van onder meer straatkunst van een obscuur straatje in een veel gefotografeerde locatie. Jeroen Laven van Stip noemde het belangrijk dat overheden niet alleen ruimte maar ook instrumenten aanbieden aan bewoners. 'Als mensen een parkeerplaats willen transformeren, reik hen dan tien methoden aan om dat te doen.'

Grote spelers meekrijgen

Verbinden en samenwerken wordt cruciaal nu nieuwbouw steeds meer plaatsvindt in de vorm van binnenstedelijke verdichting. Dat kwam naar

voren in de sessie over het meekrijgen van grote spelers. Vergeleken met de vroegere uitlegwijken in de polders zijn in verdichtingsgebieden veel meer spelers actief, soms meer dan honderd. Mede daardoor is het niet zoals vroeger vooral de gemeente die aan de touwtjes trekt. Alles overlaten aan ontwikkelaars is niet de weg, bleek in Den Haag. Ontwikkelaars bleken daar juist behoefte te hebben aan duidelijke regels. Beweging genereren moet zowel op micro- als op macroniveau gebeuren. Een doods stedelijk gebied als de Amsterdamse Zuidas werd levendiger door winkeliers te stimuleren om zich in plinten te vestigen én door met eigenaars/beleggers te praten. Lastig is wel als die laatsten in een ver buitenland gevestigd zijn. Een deelnemer vertelde dat ze een belegger in Abu Dhabi had benaderd om mee te werken aan placemaking. 'Maar ze wisten daar niet eens waar Zwolle lag.'

HOE VERDER

Een levende kennisbank creëren en samen 'toffe plekken' bekijken. Dat behoorde tot de wensen die deelnemers aan de netwerkvond achterlieten. Jeroen Laven van STIPO kondigde aan dat er in het voorjaar een nieuwe bijeenkomst komt in Leeuwarden, dat dan culturele hoofdstad van Europa is. De intentie is om gezamenlijk aan de slag te gaan en Leeuwarden echt iets te bieden. Van tevoren zal met de gemeente worden afgestemd welke activiteiten er op en rond die bijeenkomst georganiseerd kunnen worden.

Enkele andere suggesties van deelnemers:

- zoek steeds het hart en de ziel van mensen en organisaties
- zie gemeenten niet als één muur
- bedrijf placemaking professioneel maar laat het er als bottom-up uitzien, dat slim en legaal ideeën.

QUOTES VAN DEELNEMERS

‘Het bijzondere van deze avond vind ik dat er nu een netwerk voor placemakers is. Dat was er eerder niet. Ik voel momentum, energie. Het is een mooie voortzetting van de placemakingweek in oktober. Ik neem nieuwe ideeën mee naar huis, zoals het oprichten van een Plint BV, waarmee je samen met andere partijen voor een goede en flexibele invulling van de plinten kunt zorgen.’

Mariska Kien, beleidsadviseur gemeente Dordrecht



‘Ik vind de plek waar dit zich afspeelt gebeurt bijzonder, en ook dat we plannen voor die plek bespreken. Of ik die plannen interessant vind? Eh, hoe zeg ik dat netjes... het blijft nog wat aan de oppervlakte. De plannenmakers lijken zich deels te laten inspireren door bestaande gebouwen, maar die vind ik nogal armzalig in hun context. En als ik over een mobiliteitshub hoor, vraag ik me af: is dat niet gewoon een bushalte?’

Ruud Ridderhof, programmamanager openbare ruimte gemeente Den Haag



‘Het bijzondere van de avond vind ik dat die echt bedoeld is om een netwerk te vormen. Vaak is dat wel de bedoeling maar wordt dat niet zo duidelijk uitgesproken. Ook proef ik een sfeer van samen de wereld beter willen maken. Dat spreekt me aan, al weet ik nog niet hoe dat precies gaat doorwerken.’

Bart Cardinaal van HUNK Design



‘Ik merk hier dat het vak echt volwassen begint te worden. En het sterkte me enorm dat een ontwikkelaar zei: laten we samen met andere ontwikkelaars afspreken dat we in een gebied zoveel procent aan placemaking doen. Now we're talking!, dacht ik toen. Vroeger werd een paar procent uitgetrokken voor kunst in de wijk, maar die fungeerde vaak als schaamlapje. Maar van goede placemaking kom je niet zomaar meer af. Dus ik ga hier optimistisch vandaan.’

Femke Bijlsma, architect

