

# Vijf scenario's voor het ontwikkelen van krimpgebieden: Comeback City, of Fun City?

21 november 2011 / Karen Heijne  
STEDENBOUW

# ArchiNed

Twee jaar geleden is Architectuurlokaal gestart met de Olifantenkooi, een debat-platform om jonge ontwerpers en opdrachtgevers bij elkaar te brengen. In de zevende editie stond samenwerking centraal. Gewoonlijk staan architecten en ontwikkelaars met de nodige vooroordelen tegenover elkaar, nu moesten vijf teams, bestaande uit twee architecten en twee ontwikkelaars, in vier sessies tot nieuwe ontwikkelscenario's voor krimpgebieden komen. Op 26 oktober presenterden de teams hun visies waarop een debat volgde.

nieuws / nieuws

## RUIMTELIJK ECONOMISCHE UITGAANSPUNTEN



Gezamenlijk hadden de deelnemers van deze editie van de Olifantenkooi gekozen voor het thema krimp, waarbij de bestaande woning- en gebouwenvoorraad als uitgangspunt werd genomen voor de ontwikkelscenario's. Vier van de teams focusten zich op Parkstad Limburg, één team koos voor Delfzijl. Naast een ruimtelijk concept moesten de plannen financieel onderbouwd worden. Ook antwoorden op vraagstukken met betrekking tot aansluiting van vraag en aanbod, en het benutten van kansen op sociaal culturele vlak moesten worden meegenomen.

Eric Frijters van Fabric laat zien dat het team waar hij deel van uit maakt analytisch te werk is gegaan. Een viertal voor zichzelf sprekende scenario's zijn uit de analyse voortgevloeid: Waiting City, Comeback City, Fun City en Care City. Het uiteenlopende karakter illustreert de zoektocht. Om themawijken met nieuwe coalities van partijen te kunnen ontwikkelen is het eerst nodig om de fysieke ruimte vrij te spelen. Dit denkt het team te doen middels de corporaties. Zij kopen in een wijk met leegstand de nog bewoonde woningen op en bieden de bewoners huisvesting elders. Theoretisch klinkt dit logisch, maar kun je zomaar met bewoners heen en weer schuiven? Er wordt voorbij gegaan aan het emotionele en sociale aspect van wonen.

Het team van Xander van Beers (Woonbron) heeft het kleinschaliger aangepakt. Krimp biedt kansen want er ontstaat ruimte voor kwaliteit is hun stelling. Het probleem van krimp is de negatieve waardeontwikkeling en de leefbaarheid die onder druk komt te staan. De niet weggetrokken bewoners hebben een binding met de wijk en willen niet weg, daarom ziet het team een oplossing in zogenoemde straatondernemers. Wijkparticipatie in een nieuw jasje. Het geld moet vrijkomen uit de stenen door middel van gedeelde investeringen door de bewoners en professionele partijen. Het geld wordt vervolgens in de wijk geïnvesteerd en zwengelt het vliegwiel weer aan. Een mooie gedachte, maar welke partijen kunnen investeren en voelen zich verbonden met de wijk?

Niet de woningen maar het vastgoed van de twee winkelcentra van Delfzijl, het oude en het nieuwe, staat centraal in de aanpak van het team van Bart Reuser (Next Architects). De winkelcentra beconcurreren elkaar met leegstand tot gevolg. Het idee bestaat uit het uitruilen van vastgoed waarmee het oude winkelcentrum beschikbaar komt voor de 'creatieve industrie' die nu geen (betaalbare) plek vindt. Een goed stedenbouwkundig ontwerp versterkt het scenario. De gemeente speelt als partij zowel een cruciale rol bij de herverdeling als bij het bestemmingsvrij maken van het gebied. Zonder het laatste heeft het voorstel het geen kans van slagen.

Het vierde team met Klaas Kresse (SPRIKK) heeft over de grenzen van de Parkstad heen gekeken naar de Euroregio. Hun scenario draait om netwerken en processen. Van een ooit goed werkende industrie rest er in Limburg nu een verbrokkeld netwerk. De oplossing van team vier: voeg ter reparatie een nieuw netwerk van industrie en ondernemerschap toe. Het scenario stoelt op het economisch en wetenschappelijk floreren van het nabij gelegen Aken. De vraag is wel of Aken in de toekomst juist met dezelfde problemen te kampen krijgt. Ruimtelijk laat het team een plan zien voor de herbestemming van het CBS gebouw in Heerlen. De strekking is dat de overheid bestaand vastgoed moet inzetten voor flexibele functies.

Namens team vijf concludeert Jasper Stam (Lingotto) dat het eigenlijk wel meevalt met de krimp. Het directe waardeverlies lijkt volgens dit team hanteerbaar. "Is krimp de laatste stuip trekking van de maakbare samenleving?", vragen zij zich af. Qua proces zijn krimp en groei vergelijkbaar stelt Stam, maar met andere getallen als uitkomst. Lokaal ingrijpen is het devies. Hun scenario is gebaseerd op kleine eenheden, een dorpsachtig schaalniveau, met thematisering als identiteitsdrager. Beleggingsfondsen moeten investeren op projectniveau en de overheid moet vooral faciliteren en begeleiden.

Tijdens de sessie werden de teams bijgestaan door drie zogenaamde mentoren: Peter van der Gugten (Proper Stok), Don Murphy (VMX Architecten) en Ton van Oosten (Cradle of Development). Na de presentaties maken zij hun opwachting op het podium voor de aftrap van de discussie. Op de vraag van moderator Indira van 't Klooster, wat er uitsprong tijdens de presentaties, reageren ze lauw. Van der Gugten benadrukt de kwaliteit van het analytische denken, maar het doorberekenen van oude denkpatronen door de jonge garde wordt in zijn ogen niet voldoende aangetoond. Ook Van Oosten noemt de oplossingen voor de hand liggend: "Er wordt teveel vanuit ratio en ervaring gedacht, het sentiment ontbreekt." Murphy is positiever en ziet vooral kansen in de samenwerking tussen architecten en ontwikkelaars. "Opvallend was de solidariteit tussen de verschillende partijen. Ze waren erop gebrand om samen tot een oplossing te komen."

De zaal lijkt zich bij de mentoren aan te sluiten. De directeur van Parkstad, Gerrit van Vegel, ziet enthousiasme en energie, maar mist het anarchisme: "Dit was een verkennende en analytische exercitie, nu doorpakken." Naast woorden als anarchisme en zelfs revolutie keren in het debat een aantal thema's uit de presentaties terug: ondernemerschap, identiteit en kleinschaligheid. "Gebieden moeten weer aantrekkelijk worden voor bepaalde doelgroepen. Iedereen is ondernemer, economisch of sociaal. Creëer identiteit en geborgenheid. We gaan ervan uit dat krimp armoede en achteruitgang betekent, maar voorbeelden laten zien dat dit niet zo hoeft te zijn." Vervolgens draait het debat om de vraag welke partijen aandeelhouder zijn van het probleem. "Wie heeft belangen en kan investeren op de korte én lange termijn? De overheid, de corporaties, de bewoners?" Het is niet de tijd van grootschalige oplossingen. Van der Gugten gelooft niet meer in de instituten. "Ik weet niet hoe, maar het moet van onderop komen. In lijn met het gedachtegoed van Steve Jobs: Creativiteit ontstaat niet bij financieel gedreven partijen." Als afsluiting brengt Van Oosten zijn niet onbelangrijke stokpaardje in stelling. "Alle getoonde plannen zijn kansloos als de wet- en regelgeving in Nederland niet wordt versoepeld."

De teams mengden zich niet meer fanatiek in het debat. Er zijn thema's genoemd en oplossingsrichtingen aangedragen, maar de krimp opgave is te veelomvattend om al na vier bijeenkomsten structurele oplossingen te kunnen presenteren. Dat was dan ook niet het doel van Architectuur Lokaal. De winst die is behaald ligt vooral in het proces: de in een vroeg stadium gestarte samenwerking tussen architecten en ontwikkelaars. En getuige de reacties lijkt men in die opzet geslaagd.

### info

Het debat vond plaats op 26 oktober en werd georganiseerd door **Architectuur Lokaal**.

### www

De deelnemers:

Team 1: Taco Meerpoel (DAO Projectontwikkeling) / Eric Frijters (FABRIC.) / Gepke Heun (H+N+S Landschapsarchitecten) / Pascal Fransman (Bouwinvest)  
Team 2: Xander van Beers (Woonbron Ontwikkelbedrijf) / Marc Koehler (Marc Koehler Architects) / Armand Paardekooper Overman (OIII architecten) / Desiree Markiet (Rochdale)  
Team 3: Michiel Rogaar (Multi Vastgoed) / Daan Bruggink (ORGA) / Bart Reuser (NEXT architects) / Bas Goossens (Explorius Vastgoedontwikkeling)  
Team 4: Sander den Besten (Stichting Philadelphia Zorg) / Lucien Walraven (Peak Development) / Klaas Kresse (SPRIKK) / Evelyne Galsdorf (o3oARCHITECTEN),  
Team 5: Jasper Stam (Lingotto) / Jeroen van Daal (Hurks vastgoedontwikkeling) / Xander Windsant Vermeulen (XVW architectuur) / Erik Moederscheim (MoederscheimMooenen Architects)



Voorstel team Xander van Beers / Marc Koehler / Armand Paardekooper Overman / Desiree Markiet