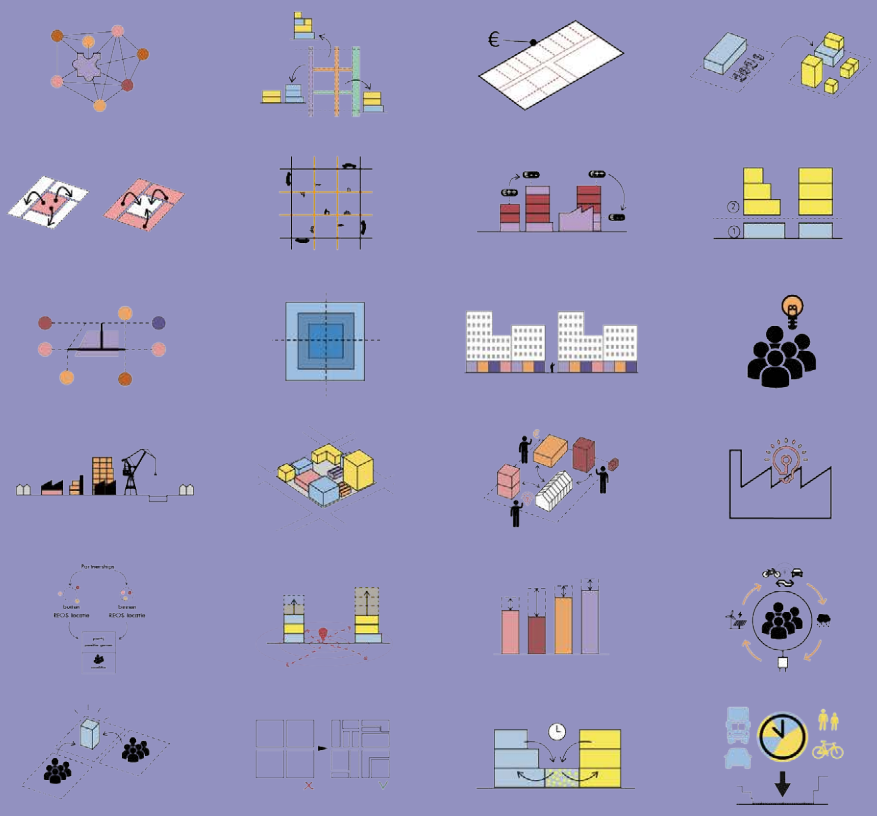
Guiding Principles

Metro Mix

Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen



CRa
College van Rijksadviseurs

Inhoud

Inleiding **2**

Advies op hoofdlijnen **4**

Advies 22

Waarom | Strategie en context 24

Metro Mix 40

Wat | Ruimtelijk instrumentarium 48

Hoe | Geld en organisatie 66

5 transformatielocaties 86

Bibliotheek 100

Internationale expertise 124

Verantwoording 130

CRa
College van Rijksadviseurs

i.s.m. stad²
marco.broekman
urbanism research architecture

Inleiding

In de economische kerngebieden van Nederland worden groei van werkgelegenheid en voldoende kwalitatief aanbod van woningen steeds belangrijkere vestigingsfactoren voor de internationale concurrentiekracht. Dit vraagt onder meer om onderscheidende stedelijke woon- en werkgebieden, waarin wonen en werken in hoge dichtheden worden gemengd. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Nederland nog niet kennen.

De grote woningbouwopgave in de stedelijke regio's is een belangrijke motivatie om versneld een aantal locaties te ontwikkelen tot deze internationaal onderscheidende gemengde woon- en werkmilieus. Hiervoor is een andere manier van werken nodig dan gebruikelijk. Overheden en marktpartijen zetten daarin nu samen de eerste stappen.

Het Uitvoeringsprogramma REOS* heeft het College van Rijksadviseurs (CRa) gevraagd om advies uit te brengen over het ontwikkelen van deze hoogstedelijke gemengde gebieden. Het CRa heeft daarvoor samen met stedenbouwkundigen van bureau marco.broekman en gebiedseconomen van Stadkwadraat een studie gemaakt over het Waarom, Wat en Hoe van mengen in hoge dichtheden. Hiervoor hebben verschillende sessies met experts en betrokkenen van de gemeentes plaatsgevonden, evenals een internationale expertmeeting.

Dit advies presenteert de generieke Guiding Principles voor mengen in hoge dichtheden én een specifiek advies voor elk van de REOS-transformatiegebieden.

Leeswijzer

Deze publicatie bestaat uit het advies op hoofdlijnen op de gekleurde pagina's, de uitgebreide adviesteksten gestructureerd in drie delen (Waarom, Wat en Hoe) met bijbehorende belangrijkste Guiding Principles. In de adviesteksten wordt ook regelmatig verwezen naar de bibliotheek van Guiding Principles achterin.

Na de drie delen volgt het advies per REOS-transformatiegebied, de bibliotheek met alle Guiding Principles en verslag van de internationale expertmeeting.

* Dit advies is een gevraagd advies vanuit het Uitvoeringsprogramma REOS (Ruimtelijk Economische Ontwikkelstrategie). In het Uitvoeringsprogramma REOS erkennen het Rijk, vijf provincies, vijf steden en vier economic boards uit de Noordelijke en Zuidelijke Randstad en de Brainport Eindhoven dat versterking van de internationale concurrentiekracht vraagt om versterking van een selectie van toplocaties (campussen, functiegemengde zakencentra, transformatiegebieden, productielandschappen) en van de verbindingen daartussen.

In het Uitvoeringsprogramma, dat onder leiding staat van minister Ollongren van BZK en wethouder Van Doorninck van Amsterdam, zijn 6 acties benoemd:

1. Internationaal concurrerend portfolio van toplocaties;
2. Versnelling ontwikkeling binnenstedelijke transformatiegebieden;
3. Aantrekken van toptalent;
4. Verduurzaming van productielandschappen;
5. Versterken connectiviteit van toplocaties vanuit economisch perspectief;
6. Ruim baan voor digitale infrastructuur.

Dit advies is onderdeel van actie 2.

Hoogstedelijk mengen

Veel steden werken momenteel aan plannen voor de transformatie van binnenstedelijke gebieden. Het transformeren van bedrijventerreinen of havengebieden tot gemengde milieus kent veel uitdagingen en hindernissen. Daartegenover staat dat de ruimtelijke kwaliteitswinst in ruimte en de economische voordelen in potentie zeer hoog zijn. Leidende gedachte vanuit het REOS Uitvoeringsprogramma is dat voor het versterken van de internationale concurrentiekracht een nieuw type stedelijke omgeving ontwikkeld moet worden. Dit milieu moet aanvullend en van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van de bestaande milieus in Nederland: een hoogstedelijk gemengd gebied met bebouwing in hoge dichtheden. Goede voorbeelden van succesvolle menging van verschillende functies in hoogstedelijke milieus zijn echter nog schaars zijn in Nederland.

In het REOS Uitvoeringsprogramma is een selectie van toplocaties gemaakt: campussen, functiegemengde zakencentra, transformatiegebieden en productielandschappen. Vijf transformatielocaties zijn benoemd als kansrijk gebied voor de realisatie van gemengde wijken waarin wonen en werken in een hoogstedelijke mix samenkomen.*

REOS toplocaties

	Campussen	Functie-gemengde zakencentra	Transformatie-locaties	Productie-landschappen
Amsterdam	Amsterdam Science Park	Kerncorridor Schiphol-Zuidas	**ZaanIJ-oevers**	Circulaire Westas
Utrecht	Utrecht Science Park	Stationsgebied	**Merwede-kanaalzone**	n.v.t.
MRDH	Leiden Bioscience Park & TIC Delft	**Central Innovation District (CID)** & Rotterdam centrum	**Binckhorst & Merwe-Vierhavens**	Greenports & Mainports
Eindhoven	High-Tech Campus	**Internationale Knoop XL**	Strijp S	Brainport High-tech-industrie

Dikgedrukt de locaties onderdeel van deze studie. Bron: Toplocaties in REOS, Atlas voor Gemeenten, 2017

Voor deze vijf locaties vraagt het REOS Uitvoeringsprogramma het volgende advies:

Wat zijn de *Guiding Principles* voor het realiseren van aantrekkelijke hoogstedelijke woon- en werkmilieus?

De adviesaanvraag gericht op Guiding Principles voor het mengen van wonen en werken bestaat uit de volgende deelvragen:

Concepten
Welke concepten voor een vernieuwende menging van wonen, werken (en verblijfsruimte) zijn er mogelijk en passend bij de unieke potenties van de gebieden? Welke verschillende typen van wonen en werken kunnen op welke wijze gemengd worden?

Gebiedsdifferentiatie
Zijn er specifieke Guiding Principles te benoemen voor de transformatiegebieden in de Zuidelijke Randstad en Eindhoven en de transformatiegebieden in de Noordelijke Randstad?

Best practices
Welke (internationale) voorbeelden leveren inspiratie en lessen op voor de transformatiegebieden?

Schaalniveau
Welke mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken zijn er op de verschillende ruimtelijke schaalniveaus (gebouw, blok, gebied) en welke economische activiteiten moeten we absoluut niet willen mengen gezien de potenties van de transformatiegebieden?

Brede maatschappelijke werking:
Hoe kunnen Rijk, regio en private partijen de transformatiegebieden zodanig ontwikkelen en inrichten, zodat ook maatschappelijke opgaven (o.a. sociaal-economische ontwikkeling, energietransitie, klimaatadaptatie etc.) van de directe omgeving geadresseerd worden?

Landing en doorwerking
Wat zijn de conclusies van bovengenoemde adviesvragen voor het bestaande economisch profiel van de vijf gebieden? Hoe dienen de Guiding Principles verankerd te worden in beleid en/of regelgeving op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau?

*De volgende vijf gebieden kunnen fungeren als koploper in de transformatie naar gemengd gebied in hoge dichtheid:

Amsterdam, ZaanIJ-oevers

Utrecht, Merwedekanaalzone

Den Haag, CID & Binckhorst

Rotterdam, Merwe-Vierhavens

Eindhoven, Internationale Knoop XL

Deze vijf REOS-transformatielocaties staan centraal in het advies. Uiteraard kunnen de lessen uit de studie en het advies ook gebruikt worden op tal van andere locaties.

Advies op hoofdlijnen

Metro Mix

Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor REOS en Nederland te ontwikkelen

Functiemenging in de stad wordt het nieuwe normaal, na decennia waarin functiescheiding de norm is geweest. Uiteraard dient menging van wonen, werken en voorzieningen plaats te vinden binnen veiligheid- en gezondheidsnormen, maar door voortschrijdende techniek en ontwerpoplossingen is er veel mogelijk.

Want mengen biedt tal van voordelen. Gemengde gebieden:

- stimuleren kruisbestuiving tussen bedrijven en innovatie,
- zorgen voor een reductie van de gemiddelde forens-afstand,
- zijn leefbaarder,
- zijn adaptiever in hun ontwikkeling,
- maken het delen van voorzieningen en investeringen makkelijker,
- zijn gewild in de markt, en
- zijn in staat om omliggende wijken een impuls te geven.

Naast al deze ruimtelijke voordelen hebben hoogstedelijke, gemengde milieus de potentie om bij te dragen aan een structurele versterking van de economie van onze grootstedelijke regio's en daarmee van heel Nederland. Op deze economische potentie focussen we in het kader van de adviesvraag van REOS. Om de economische potentie tot realiteit te maken geven we advies over het Waarom, Wat en Hoe van hoogstedelijk mengen in de vorm van praktische 'Guiding Principles' voor overheden en ontwikkelaars.

Dit advies bestaat uit drie delen:

Waarom | Strategie en context (A)
We gaan in op het waarom van mengen voor REOS en welke strategie en visie dat vraagt van betrokken overheden.

Wat | Ruimtelijk instrumentarium (B)
We geven een ruimtelijk instrumentarium om de gewenste mix te bereiken en hoge ruimtelijke en leefkwaliteit te bereiken.

Hoe | Geld en organisatie (C)
We geven organisatorisch en financieel advies voor een succesvol planproces en exploitatie van hoogstedelijke gemengde gebieden.

Waarom?

We gaan in op het waarom van mengen voor REOS en welke strategie en visie op de context dat vraagt van betrokken overheden.

Houd het doel voor ogen, stuur op hoofdlijnen

In het REOS-programma worden transformatielocaties benoemd als potentiële hoogstedelijke gemengde milieus die de Nederlandse economie meerwaarde opleveren. REOS staat voor Ruimtelijk Economische Ontwikkel-Strategie. Doel van deze strategie, van Rijk en regionale partners, is om de economische structuur van de drie Nederlandse topregio's Noordvleugel van de Randstad, de Zuidvleugel en de regio Brainport rond Eindhoven structureel te versterken. De beperkte agglomeratiekracht van Nederlandse stedelijke regio's zijn daarin een belangrijk focuspunt. Investeren in agglomeratiekracht kan op twee manieren: de bereikbaarheid verbeteren of de massa – de ruimtelijke dichtheid van werknemers, bedrijven en inwoners - vergroten. De afgelopen jaren is vooral ingezet op de bereikbaarheid. Maar met hoogstedelijke gemengde milieus op de juiste plekken kan er nu gewerkt worden aan het vergroten van massa. Zo wordt bijgedragen aan belangrijke economische doelen, namelijk:

1. talent aantrekken en vasthouden (in Nederland) door ze een aantrekkelijk metropolitaan woonmilieu te bieden
2. de economie te vernieuwen door kennisdeling en innovatie (door een concentratie van 'denkers' en 'doeners' in elkaars nabijheid te plaatsen en zo de ontmoetingskans te vergroten)
3. de economie te faciliteren met excellente zakelijke dienstverlening, door de juiste condities te scheppen waarin deze sector zich graag vestigt: met een excellente bereikbaarheid, voldoende levendigheid en voorzieningen dichtbij.

Binnen REOS moet in de planvorming van gemengde gebieden in hoge dichtheden gestuurd worden op een of meerdere van deze drie doelen – want puur het mengen is niet het doel. Wanneer geen van deze doelen gehaald wordt, kan dat nog steeds een interessant woon-werkmilieu opleveren, maar niet van onderscheidende meerwaarde voor de Nederlandse economie.

Focus binnen REOS op drie types gemengde milieus

Aan hiervoor genoemde economische doelen zijn drie type gemengde milieus te koppelen: Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict en Innovatiedistrict. Op de volgende pagina is een korte toelichting op elk van de drie milieus te vinden.

Deze drie milieus vangen we onder de gezamenlijke noemer 'metropolitane mix'. Kortweg Metro Mix. Er zijn criteria verbonden aan de locatie waar en de manier waarop deze milieus tot stand kunnen komen. Dit betekent dat niet elke locatie en elke vorm van menging en hoge dichtheid een Metro Mix kan zijn. Deze meerwaarde is niet alleen afhankelijk van de ontwikkellocatie zelf, maar evenzeer van haar (zeer) directe omgeving. Als deze bijvoorbeeld geen hoogstedelijke voorzieningen en excellente bereikbaarheid biedt, is het eigenlijk onmogelijk om het hogere doel – versterking van de economische groei - te bereiken. Dat betekent dus dat binnen onze definitie van Metro Mix niet alle transformatielocaties (volledig) geschikt zijn voor het ontwikkelen van een van de drie milieus. Wat overigens niet wil zeggen dat het geen waardevolle ontwikkelingen zijn. Wel maakt het duidelijk dat een dergelijke ontwikkeling niet uniek is en ook elders gerealiseerd kan worden.

Stel maatschappelijke en economische meerwaarde centraal

Om van REOS-meerwaarde te kunnen zijn dient het getransformeerde woon-werkgebied een structurele rol in het economisch ecosysteem van de regio te vervullen. Daarnaast is het goed om te beseffen dat deze herpositionering cruciaal kan zijn voor de opwaardering van omliggende kwetsbare wijken door hen te helpen bij de opgaven waar zij voor staan. Naast sociaal-economische kwesties zijn dat verduurzaming van de energievoorziening en klimaatadaptatie.

De volgende Guiding Principles vormen de top 5 om een goede strategie en betekenis voor de context te realiseren:

A1 | Het juiste puzzelstuk
Creëer een vliegwiel voor de regionale economie

A2 | Motor voor de omgeving
Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling

A3 | Overbrug fysieke barrières
Verbind het gebied met het stedelijk netwerk

A4 | Tabula Scripta
Benut het bestaande beter

A5 | Participatie
Stuur op coalities met aandacht voor lokaal draagvlak

Metro Mix

Zet in op de ontwikkeling van een beperkt aantal unieke hoogstedelijke gemengde milieus die een structurele rol in het regionale economisch ecosysteem vervullen.

Metropolitaan Wonen

Een milieu dat zich onderscheidt door hoge bebouwings- en gebruikersdichtheden en door een hoge mate van menging van functies. Nabijheid van een grootstedelijk centrum met een rijk aanbod aan voorzieningen én een centraal station met internationale treinverbinding zijn randvoorwaardelijk om de doelgroep voor dit milieu te bedienen.

Gemengd Zakendistrict

Een milieu waar geavanceerde zakelijke dienstverlening wordt gemengd met voorzieningen en wonen in hoge dichtheden. Op loopafstand van een internationale treinverbinding.

Innovatiedistrict

Een universiteit of grote organisatie werkt in dit milieu als een magneet voor kleinere bedrijven. Zo ontstaat uitwisseling tussen theorie en praktijk. Daarnaast is er ruimte voor wonen om het gebied aantrekkelijker te maken, ook buiten werktijd. De locatie moet bereikbaar zijn via hoogwaardig OV en van significante omvang zijn met minimaal 1.000 werknemers.

Overzicht gemengde stedelijke milieus

Metropolitaan Wonen

FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten fietsen (1.200m) van een centraal station met internationale trein &
5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad.

Quartier Massena, Parijs

Andere mogelijke referenties:

Oerlikon, Zurich

Ile-de-Nantes, Nantes

Gemengd Zakendistrict

FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein.

Old Street station & the City, Londen

Andere mogelijke referenties:

Boulogne Billancourt, Parijs

Porta Nuova, Milaan

Innovatiedistrict

Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.

Navy Yard, Brooklyn NYC

Andere mogelijke referenties:

Exhibition Rd (V&A en ICL), Londen

Hackney, Londen

Wat?

We geven het basisrecept om een geschikte (transformatie) locatie tot één van de drie Metro Mixen te transformeren. Wat is een wenselijke dichtheid, een mix met meerwaarde en wat leidt tot een prettig leefklimaat?

Een hoge dichtheid vraagt om effectiviteit

De dichtst bebouwde gebieden die we in Europa kennen, zoals het 10e arrondissement in Parijs, bestaat uit bebouwing van 6 tot 8 lagen hoog. Hoogbouw is dus niet de enige manier om hoge dichtheid te realiseren. Cruciaal voor hoge dichtheden is ook om het ruimtebeslag van functies die niet van essentieel belang zijn voor het welslagen van de Metro Mix tot een minimum te beperken, zoals parkeervoorzieningen.

Meng alleen als het meerwaarde oplevert: op straat- en blokniveau is het meest kansrijk

Niet alle vormen van mengen leveren de gewenste maatschappelijke meerwaarde op. Het mengen van functies in een bouwblok of een stuk straat is nog tamelijk onbekend in de Nederlandse context. Het lijkt dé uitdaging voor REOS en biedt veel kansen. Maar meng met mate: alleen als functies een zeker wederkerig belang bij elkaars aanwezigheid hebben. Welke ingrediënten in de mix gewenst zijn verschilt per type milieu en is ook afhankelijk van de specifieke situatie. Het is wenselijk om condities voor verschillende mixen binnen een grotere locatie te creëren.

Maak een Raamwerkplan en zoneer op hoofdlijnen

Dit kan met een Raamwerkplan: een licht ruimtelijk plan dat op hoofdlijnen organiseert waar welke mix gewenst is binnen een gebied. Het Raamwerkplan garandeert zowel rustige woonomgevingen als vitale bruisende straten in elkaars nabijheid. Daarnaast dient het Raamwerkplan extremen te voorkomen en kwetsbare kwaliteiten te beschermen.

Bij het vermijden van extremen gaat het om het voorkomen van overlast zonder meerwaarde (te veel verkeer, geluid of onveilige situaties) en het voorkomen van het ontstaan van monoculturen (gebieden met maar één functie).

Kwetsbare kwaliteiten die zonder sturing uit het gebied zouden kunnen verdwijnen, zijn productiewerk, ruimte voor experimenten en economische niches met innovatiepotentie, werk voor kwetsbare groepen uit de directe omgeving, maatschappelijke voorzieningen, stadsverzorgende bedrijven en groene kwaliteiten.

Om 'maak'-werkgelegenheid te beschermen adviseren we de introductie van een werkcorporatie. Deze werkcorporatie is, in analogie met de woningwet en sociale woningbouw, gericht op het creëren van gesubsidieerde bedrijfsruimten voor bepaalde economische activiteiten die van maatschappelijk of economische waarde zijn.

Reuring, Rust en Ruis

Het zoneren op kwaliteit zien we in drie hoofdcategorieën: Reuring, Ruis en Rust. Reuring biedt stedelijke levendigheid. Daar passen woonvormen bij die een hoog voorzieningenniveau en bijkomende reuring op prijs stellen. De Ruis-zone geeft meer ruimte voor geluid, geur en gevaar. Daarmee ontstaat ruimte voor bedrijvigheid en verkeer. En woningtypen, zoals een atelierwoning, waar bewoners het ook graag wat ruimer nemen. Rust-zones ten slotte bieden juist rust, in de nabijheid van Reuring en Ruis. Zodat er te midden van al deze dynamiek ook heerlijk in stilte gewoond (of gewerkt) kan worden. Zo ontstaat een wenselijke mix van mixen.

Gebruik prestatie in plaats van functie voor milieuhinderzonering

Milieucategorieën met bijbehorende hindercirkels zijn vaak leidend en zitten het mengen van wonen en werken vaak onnodig in de weg. Het groene boekje van de VNG kent milieuhindercategorieën op basis van functies. Gemeentes hebben de mogelijkheid om daar onderbouwd vanaf te wijken. Deze functiezonering past echter niet meer bij een gebiedsgerichte benadering. Door te toetsen op milieuprestaties kan er meer ruimte voor menging ontstaan. Definieer voor elke zone van Reuring Rust en Ruis welke maximale verkeersdruk en milieuhinder, in de vorm van geur, lawaai, gevaar etc. acceptabel is. Partijen kunnen in dit gebied actief zijn, ongeacht hun functie, zolang ze maar binnen de gestelde prestatie-eisen opereren. Dit geldt voor zittende en nieuwe partijen.

De volgende Guiding Principles vormen de top 5 als het gaat om ruimtelijk instrumentarium voor de transformatie naar een Metropolitane Mix:

B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust

Hanteer gemengde zonering voor prettige mix

B2 | Meng op blokniveau

Zet in op menging op bloknniveau

B3 | Bruisende straten

Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte

B4 | Prestatie gebaseerde zonering

Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie

B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

Hoe?

We geven organisatorisch en financieel advies voor een succesvol proces en exploitatie van Metro Mixen en andere stedelijke gemengde milieus.

Op naar een cultuuromslag

Veel gewenste kwaliteiten ontstaan niet zomaar. Omdat het vaak ingewikkeld of schier onmogelijk is om het gewenste binnen bestaande financiële of juridische kaders te realiseren. De kost gaat immers voor de baat uit; en veel grondeigenaren denken plot- en minder gebiedsgericht. Om van mengen in hoge dichtheid een succes te maken is een cultuuromslag nodig. Met de introductie van de Omgevingswet wordt al een sterke deregulering in gang gezet waarmee veel meer integraal wordt gekeken. Maar we zien graag dat overheden actief gaan samenwerken om, waar functiemenging nu de uitzondering is, het in het vervolg de standaard wordt.

Het Rijk weegt algemene belangen af. Bij de transformatielocaties geldt in het bijzonder een nationaal belang als structurele sociaal-economische meerwaarde wordt gecreëerd, zoals REOS ambieert. Daarnaast verdient de bescherming van kwetsbaar werk de aandacht.

Regio's (gemeenten en provincies) formuleren een economische visie op de ontwikkeling van economisch belangrijke locaties. Zo wordt regionale concurrentie binnen een regio voorkomen. Er dient een passend profiel voor de transformatielocatie opgesteld te worden dat meerwaarde biedt voor de regio en aansluit bij de kenmerken van het gebied en haar omgeving.

Zorg dat mengen de standaard wordt

- Houd in de geest van de Omgevingswet en het programma Eenvoudig Beter meer regelgeving en normen tegen het licht om tegemoet te komen aan de vraag voor de ontwikkeling van hoogstedelijke gemengde gebieden. Dit varieert van parkeernormen tot geluidseisen en van Bouwbesluit tot MER. Dit geldt voor Rijk, provincie en gemeenten.
- Gemeenten hebben vaak hun eigen eisen en normen op het gebied van geluid, brandweer en parkeren. Herzie deze vaak verouderde normen.
- Zet de experimenteerruimte van de Crisis- en herstelwet in om vooruitlopend op de Omgevingswet nu al knelpunten op te lossen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
- Denk bij gebiedstransformatie meer aan gebruiken en exploiteren, dan aan het maken van gebouwen en openbare ruimte alleen. Verbreed instrumentarium meer in die richting.

Stimuleer meervoudige waardecreatie

Het lukt vaak niet om een business case op projectniveau sluitend te krijgen of om die leuke placemakers in het gebied te behouden als de ontwikkeling van een gebied eenmaal op gang komt. Door het gemakkelijker te maken om op grotere schaal en over een langere periode te verevenen kan de beoogde maatschappelijke meerwaarde toch worden bereikt. Bijvoorbeeld met een gezamenlijke plintenstrategie en een gebiedsbrede exploitatie. Ook onze regelgeving moet daarin de stap van ontwikkelen naar exploiteren en beheren maken. Met het huidige kostenverhaalinstrumentarium komt dit nu nog onvoldoende tot stand. Dat systeem is erop gebaseerd dat er eenmalig wordt afgerekend bij de bouw of verbouw van het vastgoed.

Verken de mogelijkheden om verevening te verbreden

Zowel de grondexploitatie, de bouwexploitatie, de gebruiksexploitatie én de beheersexploitatie zouden onderdeel moeten zijn van deze gebiedsbrede verevening. Dit betekent enerzijds verbreding van het kostenverhaal richting nieuwe thema's en kosten zoals duurzaamheid en mobiliteit. Anderzijds betekent het verrekening van collectieve kosten tussen partijen alsook meer en minder renderende programma-onderdelen.

Ook hebben overheden een rol om als (voor)financierder op te treden voor collectieve voorzieningen. Het gaat dan vooral om nieuwe vormen, waar financiers nog niet of onvoldoende (durven) in te stappen, maar die uitermate noodzakelijk zijn voor het op gang krijgen van gebiedstransformaties. Deze investeringen dienen vaak een dubbel doel: ze helpen wonen en werken in hoge dichtheden mogelijk te maken, maar dragen gelijktijdig bij aan maatschappelijke opgaven.

Onderzoek mogelijkheden voor alternatieve bekostiging

Tot slot helpt het als lokale waardecreatie, bijvoorbeeld hogere OZB-opbrengsten, (opnieuw) in het gebied kan worden geïnvesteerd. G4 en Rijk werken hier momenteel maatregelen voor uit. Deze zijn van groot belang voor de ontwikkeling van de REOS-locaties.

De Gebiedsinvesteringszone als het Nederlandse antwoord op de internationaal bekende en gewaardeerde BID (Business Improvement Districts) is hiervoor een te onderzoeken optie.

De volgende Guiding Principles vormen de top 5 om tot een succesvol proces en haalbare exploitatie te komen:

C1 | Gebiedsbrede exploitatie
Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers

C2 | Businesscase voor tijdelijkheid
Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied

C3 | De plintregisseur
Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur

C4 | Experimenteerruimte
Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambitie

C5 | Veerkrachtig ontwikkelen
Maak een financieel robuuste ontwikkelstrategie die aansluit op de ruimtelijke ambities

Transformatielocaties

De drie types Metro Mix zijn in meer of mindere mate toepasbaar op de vijf REOS transformatielocaties. Het blijkt dat niet alle locaties geheel geschikt zijn voor een van de drie milieus, maar stedelijk mengen komt overal voor.

ZaanIJ-oevers in Amsterdam en Zaanstad

Metropolitaan Wonen
De ZaanIJ-oevers is een enorm transformatiegebied. Delen daarvan zijn redelijk geschikt voor Metropolitaan Wonen, zoals Minervahaven, Sloterdijk en NDSM. Hoewel een aantal van deze gebieden op meer dan 5 minuten fietsen van de Amsterdamse binnenstad ligt, is dat toch acceptabel gezien omvang en aantrekkingskracht van dit centrum. Maar dit lijkt te optimistisch voor de overige deelgebieden. Om een succesvol Metropolitaan Woonmilieu te maken dient het mengen van bedrijvigheid enkel van meerwaarde voor het wonen te zijn.

NB: Hoewel de bereikbaarheid van een aantal deelgebieden best verbeterd kan worden, zijn er wellicht ook andere ontwikkellocaties in de regio, zoals AmstelStad, die een vergelijkbaar milieu kunnen ontwikkelen, zonder extra infrastructuurinvesteringen.

Merwedekanaalzone in Utrecht

Metropolitaan Wonen
Het Beurskwartier aan de Jaarbeurszijde van het station biedt een Gemengd Zakendistrict gecombineerd met Metropolitaan Wonen.

De Merwedekanaalzone bestaat uit een aantal deelgebieden waarvan de noordelijke wegens de nabijheid van station en binnenstad zich goed lenen voor Metropolitaan Wonen. Helaas lijkt dit gebied niet deze invulling te krijgen. In het middengebied gebeurt dit wel, maar daarvan ligt het zuidelijkste deel al vrij ver af van het stedelijke vuur en leent zich op dit moment nog niet om de kwaliteiten van Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict of een Innovatiedistrict te bereiken en zo van REOS-meerwaarde te zijn.

CID & Binckhorst in Den Haag

Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict & Innovatiedistrict
In het CID en op de Binckhorst lijkt potentie voor alle drie de typen REOS-milieus. Het cluster van ministeries en faculteiten van de Universiteit Leiden en TU Delft rond Den Haag CS kan uitgroeien tot een 'Policy' Innovatiedistrict. Rond Den Haag NOI ontkiemt ook in potentie een innovatiedistrict, met onder meer Siemens, The Hague Security Delta en binnenkort Yes! Delft. De Haagse Hogeschool ten zuiden van Den Haag HS vormt de magneet van deze pool. Het Beatrixkwartier is het Haagse Gemengde Zakendistrict. Door het gehele CID heen geweven en in (de kop van) de Binckhorst kan Metropolitaan Wonen goed gedijen.

Merwe-Vierhavens in Rotterdam

Innovatiedistrict
M4H ligt te ver van het centrum van Rotterdam met haar grootstedelijke voorzieningen en Centraal Station met internationale trein om daar een onderdeel van te vormen. De locatie is hierdoor niet geschikt voor een Metropolitaan Woonmilieu en dit is misschien ook gunstig gezien het economisch profiel en de wens om makers in het gebied te behouden.

Havenbedrijf en gemeente zetten M4H samen met RDM neer als Makers District, een Innovatiedistrict voor de verbreding en de verduurzaming van de economie van stad én haven. Synergie met RDM kan bestaan uit ruimte geven aan doorgroeiers en verbreding van het RDM-milieu met stedelijke voorzieningen en wonen. Dit vergt wel een intensieve permanente verbinding met de overkant, wat niet eenvoudig is, maar dit kan ervoor zorgen dat een succesvol Innovatiedistrict op M4H zou kunnen gaan ontstaan.

Internationale Knoop XL in Eindhoven

Mixed Business & Metropolitaan Wonen
De knooppuntontwikkeling rondom Eindhoven, gesitueerd tussen Innovatiedistrict TU Eindhoven en de binnenstad, is een buitenkans om een milieu van REOS-meerwaarde te maken. Wanneer een internationale spoorverbinding en betere ontsluiting van Eindhoven Airport werkelijkheid worden, leent de Internationale Knoop XL zich uitermate goed voor de ontwikkeling van een Gemengd Zakendistrict, waar ook Metropolitaan Wonen een plek in zou kunnen vinden.

Overzicht top 15 Guiding Principles

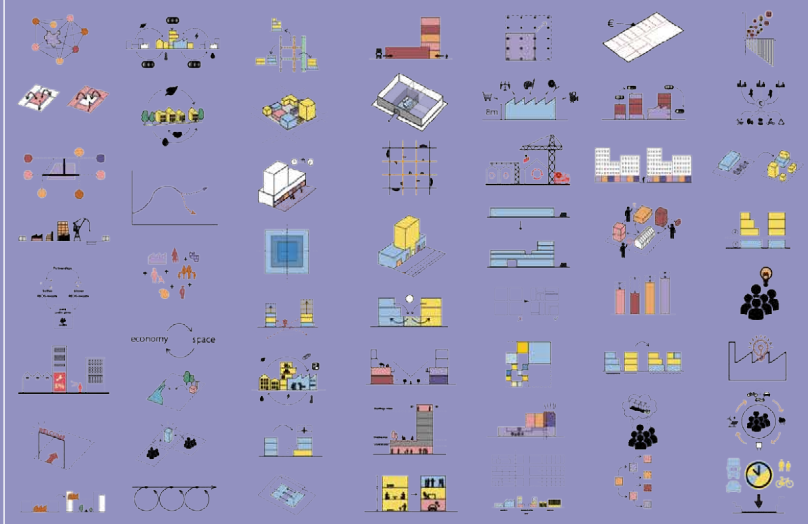
Met de drie delen Waarom, Wat en Hoe is het spectrum aan instrumentarium afgedekt, wat niet wil zeggen dat alle principes nu zijn benoemd en volledig uitgewerkt. De principes bieden een handvat om aan de belangrijkste onderwerpen van mengen inhoud en richting te geven. Ze staan niet los van elkaar maar grijpen in elkaar en beïnvloeden elkaar en vormen tezamen een gids voor een complexe ontwikkeling. Ze zijn geen pasklaar antwoord, maar een hulpmiddel. Van belang is dat de principes in samenhang, als onderdeel van een integrale benadering, worden beschouwd.

Een gids voor een iteratief proces

De transformatie van binnenstedelijke gebieden verloopt via een proces dat in de tijd wordt bijgestuurd en onder invloed staat van diverse invloedrijke factoren, zoals politieke besluitvorming, maatschappelijke draagkracht, de rol van betrokken stakeholders, economische conjunctuur, etc. De Guiding Principles kunnen in dit iteratieve proces adequaat worden gebruikt. Periodiek kan worden bezien waar de transformatie staat, tegen de achtergrond van de guiding pirinciples en ook kan uitwerking worden gegeven aan een of meer principes, wanneer blijkt dat bepaalde andere al goed zijn uitgewerkt. Daarmee kan het geheel als gids fungeren.

Een bibliotheek van Guiding Principles

Naast de top 15 zijn er meer Guiding Principles ontwikkeld. Ieder principe vindt haar grondslag in een sprekend voorbeeld. Deze voorbeelden zijn uit nationale en internationale ontwikkelingen samengesteld.

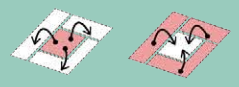


A — Waarom

Locatie en context

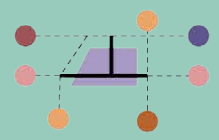
A1 | Het juiste puzzelstuk

Creëer een vliegwiel voor de regionale economie



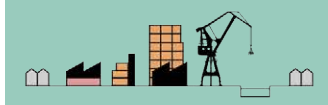
A2 | Motor voor de omgeving

Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling



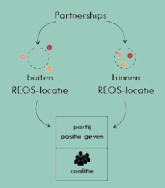
A3 | Overbrug fysieke barrières

Verbind het gebied met het stedelijk netwerk



A4 | Tabula Scripta

Benut het bestaande beter

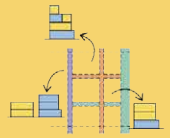


A5 | Participatie

Stuur op coalities met aandacht voor lokaal draagvlak

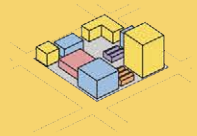
B — Wat

Ruimtelijk instrumentarium



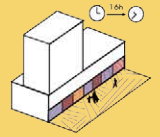
B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust

Hanteer gemengde zonering voor prettige mix



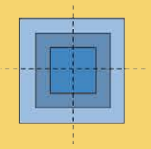
B2 | Meng op blokniveau

Zet in op menging op blokniveau



B3 | Bruisende straten

Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte



B4 | Prestatie gebaseerde zonering

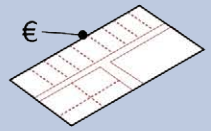
Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie

B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

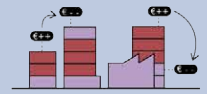
C — Hoe

Geld en organisatie



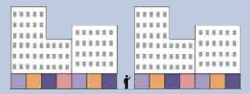
C1 | Gebiedsbrede exploitatie

Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers



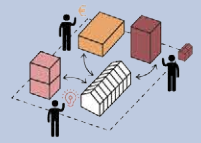
C2 | Businesscase voor tijdelijkheid

Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied



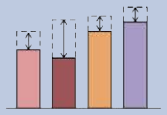
C3 | De plintregisseur

Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur



C4 | Experimenteerruimte

Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambitie



C5 | Veerkrachtig ontwikkelen

Maak een financieel robuuste ontwikkelstrategie die aansluit op de ruimtelijke ambities

Advies

A

Waarom

Strategie en context

We gaan in op het waarom van mengen voor REOS en welke strategie en visie dat vraagt van betrokken overheden.

Guiding Principles

A1 | Het juiste puzzelstuk
Creëer een vliegwiel voor de regionale economie

A2 | Motor voor de omgeving
Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling

A3 | Overbrug fysieke barrières
Verbind het gebied met het stedelijk netwerk

A4 | Tabula Scripta
Benut het bestaande beter

A5 | Participatie
Stuur op coalities met aandacht voor lokaal draagvlak

Waarom mengen?

Punch above their weight

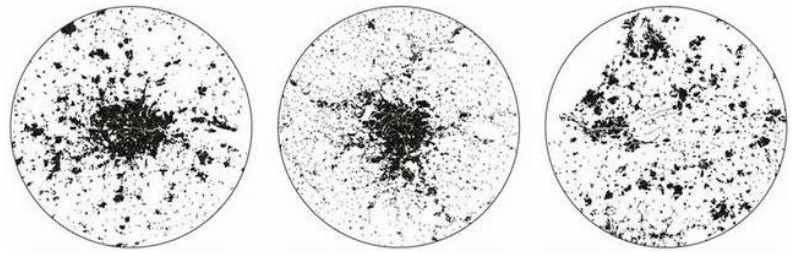
Metropolen staan aan de top van de internationale voedselketen in de economische concurrentiestrijd tussen regio's. Een metropool kun je hierbij definiëren als een sterk verstedelijkte regio. In een metropool komen letterlijk werelden samen: de lokale gemeenschap en daarnaast mensen uit – letterlijk – de hele wereld. *Local buzz* en *global pipelines*. Gemengde milieus in hoge dichtheid leveren een cruciale bijdrage om de interactie tussen deze twee werelden tot wasdom te laten komen.

REOS (Ruimtelijk Economische Ontwikkel Strategie) is in het leven geroepen omdat Nederlandse stedelijke regio's ten opzichte van internationale concurrenten agglomeratiekracht missen. Je kan dit ook omdraaien: gezien hun omvang presteren Nederlandse regio's buitengewoon goed. Ze concurreren met internationale zwaargewichten.

Om ons welzijn en onze welvaart duurzaam op peil te houden of zelfs te vergroten is het kansrijk om te werken aan het versterken van de agglomeratiekracht van onze stedelijke regio's en daarmee van Nederland als geheel.

Moment = Kracht x Arm

Agglomeratiekracht draait, eenvoudig gesteld, om hoeveel mensen elkaar snel en gemakkelijk kunnen ontmoeten, in een aantrekkelijk omgeving. Je zou het kunnen vatten in de formule Moment = Kracht x Arm oftewel 'draagvlak is massa maal reikwijdte'. De afgelopen decennia hebben we daar vooral aan gewerkt door het verbeteren van de reikwijdte, met bereikbaarheidsinvesteringen. Hierdoor konden meer mensen over steeds grotere afstanden sneller en eenvoudiger een centrum bereiken. Met deze investeringen is slechts ingezet op het versterken van de 'arm', het vergroten van de reikwijdte. Hierbij zijn we vergeten dat we ook de massa, oftewel de 'kracht', kunnen vergroten.



Londen Parijs REOS

Agglomeraties vergeleken
Uitvoeringsprogramma REOS (2016).

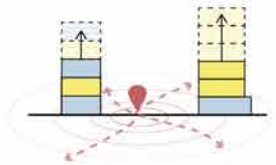
Deze onbalans is relatief eenvoudig te herstellen door woningen te bouwen op goed bereikbare plekken in en nabij economische centra. Bij voorkeur in functiegemengde gebieden in hoge dichtheid.

Het creëren van een gemengde kritische massa op goed bereikbare plekken levert economische en maatschappelijke schaalvoordelen zoals specialisatie (niche) en een vergroot draagvlak (het aantal mensen) waardoor een hoger niveau van gedeelde faciliteiten en voorzieningen bereikt kan worden. Daarnaast dragen dergelijke ontwikkellocaties bij aan het beter benutten van de reeds gedane investeringen in infrastructuur (de reikwijdte). Het scheert de pieken van de spits – waarop de infrastructuur veelal gedimensioneerd is – omdat het een tegenspits bevordert.

Meer tijd voor elkaar

De bestaande OV-structuur in een regio is uitermate geschikt als ruggengraat om verstedelijking langs te concentreren. De haltes en stations langs deze lijnen vormen de meest multimodale plekken, waar eenieder met zijn favoriete vervoermiddel kan komen. Zo wordt nabijheid en keuzevrijheid gestimuleerd. Meer mensen krijgen de gelegenheid hun leven dicht bij huis te organiseren en de keuzevrijheid hoe ze willen wonen, werken en zich vervoeren. Door verstedelijking in hoge dichtheden te concentreren op goed bereikbare plekken **[B5]** in of nabij de bestaande stad hebben mensen meer banen om uit te kiezen, en hebben werkgevers een grotere arbeidspool en rijker spectrum aan dienstverleners. Ook dit vergroot de kracht x arm.

Het versterken van de agglomeratiekracht door het verbeteren van onderlinge verbindingen en het toevoegen van woon-werkmilieus in hoge dichtheden is dus heel waardevol. Maar investeren in de kracht in plaats van de arm is wenselijk om meer dan alleen economische concurrentiekracht. Tegelijkertijd zal in grote steden moeten worden blijven geïnvesteerd in OV-netwerken door ook deze te verdichten en te intensiveren.



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

Panorama Nederland

Meer tijd voor elkaar is een van de vier thema's van Panorama Nederland. Het belangrijkste principe van dit thema is:

Bouw binnen loop- en fietsafstand van OV-knooppunten en concentreer en meng woningen, werk en voorzieningen. Zo wordt nabijheid gestimuleerd.

Panorama Nederland, College van Rijksadviseurs (2018).

Mengen wordt steeds relevanter

Mengen kan de oplossing zijn voor de grote ruimtedruk op onze steden, dorpen en landschappen. We staan voor een fikse woningbouwopgave in onze stedelijke regio's en zijn het er in de meeste gevallen over eens dat deze voornamelijk binnen bestaande steden en dorpen zal moeten landen.

Door te investeren in de bestaande stad kunnen we die helpen bij haar vraagstukken en zorgen dat ze als geheel sterker wordt. Intensief grondgebruik is bovendien efficient. De druk op bouwen in het omringende landschap neemt daardoor af, waardoor we deze open kunnen houden. Maar dat mag niet ten koste gaan van bedrijvigheid en banen, die ook om ruimte vragen. Dat dit niet automatisch goed gaat is in verschillende landen om ons heen te zien, waaronder in München.

Het mengen van functies (in hoge dichtheden) is om een aantal redenen verstandig en van maatschappelijke en economische meerwaarde. Het biedt ten minste zeven voordelen:

1. Door menging ontstaat kruisbestuiving

Door de nabijheid van verschillende functies en verschillende groottes van organisaties wordt uitwisseling en kruisbestuiving bevorderd. Dit leidt tot meer en structurele innovatie.

Het helpt daarbij als ook 'denken' (onderzoek en onderwijs) & 'doen' (in de praktijk brengen van die kennis) zich in elkaars nabijheid begeven. In een veranderende economie die sterk kennisintensief en netwerk gedreven is, is interactie cruciaal. Dat vergt een aantrekkelijke omgeving die uitnodigt tot ontmoeting en uitwisseling van kennis en ideeën. Daarnaast vraagt deze kruisbestuiving om ruimte voor experimenten. Die hoeven overigens niet in het gebied zelf plaats te vinden, maar wel met verschillende mensen uit deze community.

2. Door te mengen wordt mobiliteit gereduceerd

Door woningbouw te concentreren in hoge dichtheden en te mengen met ander stedelijk programma wordt nabijheid vergroot. Door veel woningen te bouwen op loop- en fietsafstand van werk, scholing en voorzieningen wordt (onnodige) mobiliteit beperkt. Hierdoor worden meer mensen in staat gesteld hun leven nabij hun woning te organiseren, zodat ze meer tijd over houden voor elkaar en dingen die ze echt belangrijk vinden. Bovendien stimuleert nabijheid lopen en fietsen: een goedkope, duurzame en gezonde vorm van mobiliteit.

3. Gemengde gebieden zijn leefbaarder

Complementaire functies zorgen ervoor dat er altijd wel leven in een gebied is. Buiten werktijden, in het weekend en overdag. Dat maakt het sociaal veilig en leefbaarder. Hoewel de investerings- en exploitatiekosten meestal wat hoger zijn maakt het gebieden bovendien ook rendabeler doordat er meer gebruikers zijn die er beter gespreid over de tijd gebruik van maken. Denk aan een gedeelde parkeergarage voor bewoners en kantoorgebruikers.

Door te investeren in het bestaande kunnen we de stad helpen bij haar vraagstukken en zorgen dat ze als geheel sterker wordt.

4. Gemengde gebieden zijn adaptiever
Functiemenging in hoge dichtheid maakt een gebied toekomstbestendiger. Doordat een plek of ruimte voor meer doelen geschikt is kan het zich makkelijker aanpassen aan nieuwe omstandigheden en is het minder kwetsbaar. Je vermijdt zo een monocultuur en daarmee is de dip bij een economische of maatschappelijke recessie minder diep.

5. Als je mengt kun je gemakkelijk delen
Het mengen van wonen en werken biedt de mogelijkheid om voorzieningen en ruimten met elkaar te delen. Er ontstaat zo potentie voor nieuwe community vorming en collectief gebruik van functies, mobiliteit, energie en materialen zijn daarbij kansrijk. Collectief gebruik is niet alleen ruimte-efficiënt, maar maakt ook goedkopere oplossingen per gebruiker mogelijk.

Daar waar prototyping en productie lichter en schoner worden, zijn ze steeds beter inpasbaar in een stedelijke omgeving. Hier liggen veel kansen op het vlak van uitwisseling van kennis en van stromen zoals energie, water en materialen. Juist door de hoge dichtheid en het mixen van elkaar ondersteunende functies. Echter, het mengen is niet altijd zonder risico's en kan dus niet overal worden toegepast.

6. Mengen is gewild in de markt
Gemengde hoogstedelijke milieus sluiten aan op de huidige maatschappelijke trends en wensen – zoals de trek naar de stad en een grotere woonvoorkeur voor stedelijk wonen met voorzieningen dichtbij – en op trends in de economie – zoals de wens van bedrijven om zich te vestigen in een inspirerende stedelijke omgeving die goed bereikbaar is, nabij voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving. Er is veel vraag naar gemengde hoogstedelijke milieus, zowel vanuit het wonen als vanuit het werken (bedrijven, organisaties, starters). Een hoogstedelijk gemengd milieu biedt meer keuzes op korte afstand en maakt bijzondere specialisatie en niches mogelijk. Deze marktvraag is een uitvloeisel van de veel bredere 'trek naar de stad' en het toenemende belang van metropolen. De vraag is structureler van aard dan een hype of modetrend.

7. Mengen kan een impuls geven aan aangrenzende wijken
Veel transformatielocaties grenzen aan kwetsbare wijken. Hoogstedelijk mengen kan ook werkgelegenheid bieden die aansluit op het arbeidspotentieel in deze wijken. Zo kunnen de ontwikkelingen van transformatiegebieden ook ten goede komen aan de omgeving en ontstaan er kansen om werk met werk te maken, bijvoorbeeld op het vlak van de energietransitie.

Daarnaast biedt het ontwikkelen van gemengde woon-werkomgevingen perspectief voor wooncarrières binnen of in de nabijheid van deze kwetsbare wijken en banencreatie in verschillende lagen.

Mengen wordt eenvoudiger

Naast dat het mengen van functies om allerlei redenen wenselijk is, wordt het ook nog eens steeds makkelijker. Werkgelegenheid, voorzieningen en scholing vergen steeds minder ruimte: er vindt nog steeds een daling van de benodigde vierkante meter per arbeidsplaats of leerling plaats. Daarnaast laat werkgelegenheid zich steeds eenvoudiger mengen met wonen en andere functies, doordat er minder gevaar, hinder en technische beperkingen zijn.

Tegelijkertijd moet met de ontwikkeling naar een 'productieve gemengde stad' beseft worden dat er een nalatenschap van de 'functionele stad' is, met bijbehorende financiële en juridische structuren en wet- en regelgeving. Een veranderende manier van leven, waarbij de grenzen tussen 'wonen', 'werken' en 'leren' vervagen, vergt ook andere manier van handelen en het aanpassen van wet- en regelgeving die dit tot een acceptabele hoogte toelaat. Bij hoogstedelijk mengen zullen nieuwe eisen worden gesteld aan een omgeving waarin een diversiteit aan activiteiten plaatsvindt. In het derde deel van dit advies ('Hoe') gaan we uitgebreid verder op in.

Mengen van wonen en andere functies wordt steeds eenvoudiger doordat er minder gevaar, hinder en technische beperkingen zijn.

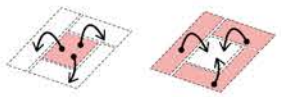
Meerwaarde

Om van REOS-meerwaarde te kunnen zijn dient het getransformeerde woon-werkgebied een structurele rol in het economisch ecosysteem van de regio te vervullen. Daarnaast is het goed om te beseffen dat deze herpositionering cruciaal kan zijn voor de opwaardering van omliggende kwetsbare wijken door hen te helpen bij de opgaven waar zij voor staan, naast sociaal-economische kwesties zijn dat verduurzaming van de energievoorziening en klimaatadaptatie.

Voor de brede maatschappelijke werking van de effecten onderscheiden we daarom twee schaalniveaus: (1) de directe omgeving van de transformatiegebieden, die meer dan eens bestaan uit kwetsbare woonwijken en (2) de regio waarin de transformatiegebieden liggen. Op het eerste schaalniveau spelen veel brede maatschappelijke vraagstukken. Op de regionale schaal staan de economische effecten centraal. Hieronder worden ze een voor een uitgediept.

Maatschappelijke meerwaarde voor omliggende wijken

Omdat de REOS-transformatielocaties significant meer bestuurlijke aandacht en publieke investeringen zullen krijgen dan een gemiddeld stukje stad in Nederland, mag je er op zijn minst van verwachten dat de herontwikkeling van deze gebieden een stevige bijdrage levert aan het helpen oplossen van maatschappelijke opgaven in de omliggende wijken **[A2]**. Denk hierbij aan grote opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie, sociaal-economische ontwikkelingskansen, mobiliteit en daarmee samenhangende verbeterde toegang tot scholing, werk en zorg.

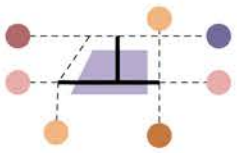


A2 | Motor voor de omgeving

Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling

Betere inbedding

Om ervoor te zorgen dat de omgeving mee kan profiteren is het allereerst van belang dat het transformatiegebied beter in haar omgeving wordt ingebed **[A3]**. Gezien het industriële verleden van deze locaties zijn het vaak letterlijk gescheiden werelden. Dijken, water, hekken, bundels infrastructuur, groene buffers, ze scheiden de voormalige werklocaties van de woonwijken eromheen. Daar waren oorspronkelijk goede redenen voor (hinder en risico's beperken), maar ze staan nu de brede maatschappelijke werking in de weg. De opgave is om deze barrières te slechten, door de maaswijdte van onderlinge verbindingen te verkleinen, het gebied doorwaadbaar te maken en door van de scheidende infrastructuur een verbindende rits te maken.



A3 | Overbrug fysieke barrières

Verbind het gebied met het stedelijk netwerk

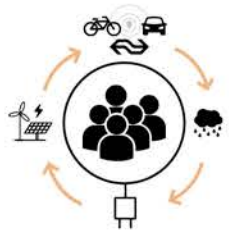
New cool collective

Als de gebieden aan elkaar gehecht zijn, ontstaat de mogelijkheid om meer voor elkaar te betekenen. De hoge dichtheid en menging van functies in de transformatiegebieden vergt dat er slim en zuinig met ruimtegebruik wordt omgegaan. Daarom zijn collectieve oplossingen voor ondersteunende functies onontbeerlijk **[C15]**. Door ook de omgeving hierbij te betrekken, kunnen schaalvoordelen worden behaald en worden de omliggende wijken geholpen met hun eigen opgaven. Bijvoorbeeld bij hun energieopgave, klimaatbestendigheid, sociaal-economische ontwikkelmogelijkheden en verbeterde ontsluiting **[A9]**.

Zo wordt in Den Haag onderzocht of bedrijventerrein Binckhorst met een geothermiebron hoge temperatuur warmte kan leveren voor de slecht te isoleren woningen in de aangrenzende wijk Laak. Die wijk heeft op haar beurt veel platte daken die geschikt zijn voor zonnepanelen, waar de energiezuinige nieuwbouw van de Binckhorst weer baat bij heeft.

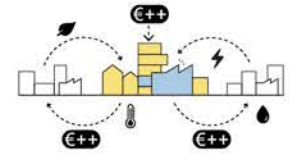
Als een transformatiegebied (ook) werkgelegenheid en scholing biedt die aansluit op het opleidingsprofiel van bewoners in de directe omgeving, vergroot dat de sociaaleconomische ontwikkelkansen van die wijken **[A6]**. Bovendien helpen extra gebruikers het draagvlak te verbreden voor bereikbaarheidsinvesteringen in OV en andere mobiliteitshubs. Beide lijken effectieve vormen om vervoersarmoede te bestrijden en kansen in het leven te vergroten.

Tot slot poppen op hittestresskaarten oude industriegebieden vaak op als gloeiende kolen in het stedelijk weefsel. Vrijwel het hele oppervlakte is verhard en er is nauwelijks ruimte voor groen. Met de herontwikkeling kan zo'n gebied veel groener en koeler worden **[A10]**. Het worden 'ijsklontjes' voor de omliggende wijken als deze hier goed op zijn aangetakt met doorlopende groen- en waterstructuren.



C15 | New cool collective

Organiseer nieuwe ruimtelijke opgaven collectief: energie, mobiliteit, circulariteit

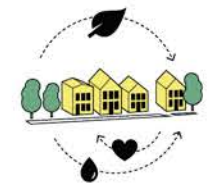


A9 | Vliegwiel verduurzaming

Laat duurzame investeringen ten goede komen aan omliggende wijken

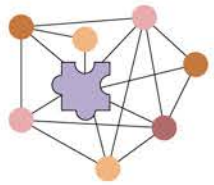
A6 | De Werkcorporatie

Bescherm kwetsbaar werk



A10 | Happy & healthy

Maak een gezonde en duurzame omgeving



A1 | Het juiste puzzelstuk
Creëer een vliegwiel voor de regionale economie

Economische meerwaarde in de regio

Het transformatiegebied dient goed gepositioneerd te worden in het regionale economisch ecosysteem. Zo wordt regionale concurrentie binnen een regio voorkomen. Het is daarbij van belang om een passend profiel te vinden met meerwaarde voor de regio, dat aansluit bij de kenmerken van het transformatiegebied en haar omgeving **[A1]**.

Typische economische topmilieus in een regio zijn:

1a. Business campus
Cluster rond een multinational (of grote organisatie), waar omheen kleinere en middelgrote bedrijven zich vestigen en daarnaast ook onderzoek rond hetzelfde thema wordt gedaan. In sommige gevallen zelfs gecombineerd met onderwijs.

Denk aan de Philips HighTech-Campus.

1b. Science campus
Universiteitscluster waar rond omheen andere onderwijsinstellingen op HBO en mogelijk MBO zijn gevestigd. Gespecialiseerd rondom een (redelijk breed op te vatten) thema. Aangevuld met R&D-afdelingen van multinationals, start-ups en gespecialiseerde bedrijven.

Denk aan de WUR-campus in Wageningen.

2. Gemengd zakendistrict
Een cluster van hoofdkantoren en geavanceerde zakelijke dienstverlening. Bij voorkeur gemengd met hoogstedelijke voorzieningen en hoogstedelijke woonvormen. Omdat die een positieve bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat voor dit kantorencluster.

Denk aan de Zuidas dat aantrekkelijker is geworden (ook voor bedrijven/kantoren) sinds er meer woningen en voorzieningen bij zijn gekomen.

3. Productielandschappen
Ruimte intensief en mens extensief bedrijvencluster. Bereikt economische impact op nationaal niveau door specialisatie, maat (grootte) en schaal (afzetmarkt/impactgebied). Gevaar van kwetsbaarheid door monocultuur ligt sterk op de loer.

Denk aan Westland, Havens van Rotterdam (en Amsterdam).

4. Pioniersmilieu
Relatief goedkope plekken waar ondernemers en initiatiefnemers tegen zeer beperkte kosten en dus vrij risicoloos kunnen werken aan de uitwerking van hun ‘idee’. Deze gebieden vallen vaak lange tijd buiten de aandacht van overheden. Dat is een belangrijke kwaliteit van dit type gebieden. Zonder dat men last heeft van de omgeving, kan men in alle rust en ruimte prutsen aan nieuwe ideeën voor de toekomst. Pas als deze een succes worden, worden deze ideeën en het gebied gezien.

Het pioniersmilieu is een moeilijk te creëren of te kweken milieu door overheden. Veruit de meeste ideeën die er worden ontwikkeld mislukken of worden geen doorslaand succes. Als je eenmaal zo’n succesvol milieu hebt, koester het dan! En zorg er daarnaast voor dat er altijd (voldoende) goedkope schemergebieden in de regio zijn. Want zodra een ‘tinker milieu’ succesvol wordt is het niet langer goedkoop en risicoloos en verliest het haar oorspronkelijke functie.

Denk aan NDSM, en SoHo New York uit de jaren ’60.

Het transformatiegebied dient goed gepositioneerd te worden in het regionale economisch ecosysteem.

Guiding Principles

Principes in dit eerste deel zetten in op een sterke inbedding van de transformatielocatie in de context, zowel fysiek als procesmatig. De principes zijn erop gericht om een heldere positionering van de locatie te formuleren, breed draagvlak te organiseren en maatschappelijke meerwaarde te creëren. Daarmee geven deze principes voeding aan de onderbouwing en invulling van het waarom van het mengen en kan richting worden gegeven aan de spin-off van de ontwikkeling voor de stad als geheel en nabijgelegen kwetsbare wijken. De volgende Guiding Principles vormen de top 5 binnen deze categorie. In de bibliotheek zijn nog meer relevante principes terug te vinden.

Het juiste puzzelstuk

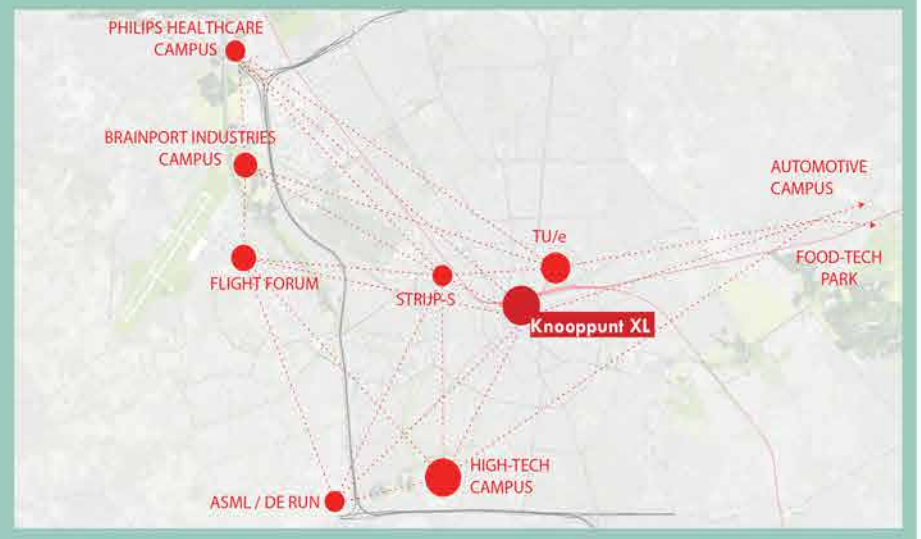
Creëer een vliegwiel voor de regionale economie

Positioneer het transformatiegebied als onderscheidend en complementair stuk stad binnen het economisch ecosysteem, zodanig dat het voor de regio en Nederland een essentiële bijdrage kan leveren aan de economische structuur en agglomeratiekracht. Vermijd zo regionale concurrentie binnen een regio en kies een passend profiel dat meerwaarde biedt voor de regio en aansluit bij de kenmerken van het transformatiegebied en haar omgeving.

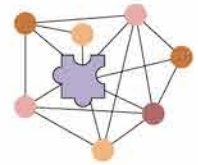
De koppeling tussen de positionering en een programmatische strategie is fundamenteel voor de ontwikkeling van het hoogstedelijk gemengde gebied. Wees hierbij realistisch en verwacht geen wonderen. Om te definiëren hoe de transformatie daadwerkelijk meerwaarde kan creëren, is kennis nodig van de regionale economie, welke ontwikkelingen hierin gaande zijn, en wat het economische ecosysteem nu mist. Door het transformatiegebied te beschouwen als onderdeel van de stedelijke en regionale economie, kan worden voortgebouwd op bestaande kwaliteiten en aanwezige gemeenschappen.

De dominante woningbouwopgave, dreigt momenteel de economie de stad uit te drukken. Dit dient een weerwoord te krijgen middels een sterker verhaal over het belang van werk in de stad en hoe gemengde gebieden hierin een rol kunnen vervullen. Dit vergt overigens een heldere visie op het niet-woonprogramma in een gemengd gebied, op basis waarvan tevens ruimtelijke en planologische voorwaarden gesteld kunnen worden voor het realiseren van functiemenging.

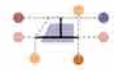
Typische economische topmilieus zijn: de business campus, de science campus, gemengd zakendistrict, productielandschappen en het pioniersmilieu.



A1



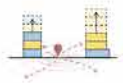
Gerelateerd aan


A3

A9

A11

A15


B5

C13

Referentie

Campusstrategie, Eindhoven

De stad Eindhoven heeft een duidelijk beleid m.b.t. haar campussen, hierdoor zijn er duidelijke gebieden gedefinieerd.

A2 Motor voor omgeving

Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling

Met het transformeren van locaties gaan veel (publieke) investeringen gemoeid. Zorg dat deze investeringen niet alleen ten goede komen aan de gebieden zelf, maar dat ook de directe omgeving de vruchten plukt. De transformatielocatie moet een stevige bijdrage leveren aan het oplossen van maatschappelijke opgaven in de omliggende wijken.

Zet voor de transformaties tot gemengde gebieden sterk in op maatschappelijke kansen zoals banencreatie in verschillende lagen, wooncarrières mogelijk maken, duurzaamheidswinsten o.a. op het vlak van energie, water en mobiliteit, circulariteit. Zorg daarbij dat de investeringen ter ontwikkeling van het gebied ook ten gunste zijn van nabijgelegen (kwetsbare) wijken en daarmee de stad en regio als geheel.

Hanteer een tweeledige benaderingswijze in de planvorming en breng daarbij zowel kansen als de knelpunten in beeld. Denk enerzijds vanuit de potentie van de locatie zelf, en onderzoek daarbij de invloedsfeer van de ontwikkeling op de omgeving. Projecteer anderzijds de agenda van de stad op het gebied en bepaal welke rol de transformatie van het gebied daarin kan vervullen. Op basis hiervan kunnen koppelingen worden gemaakt tussen ambities (wat wordt nagestreefd) en strategieën (hoe dat te bereiken).

Blijf de vraag stellen: Hoe kan deze locatie als vliegwiel functioneren voor transities met een doorwerking in de rest van de stad en wat vraagt dat van de locatie?

Gerelateerd aan

A8

A9

A14

B1

B2

C15

Referentie

Barcelona22@, Barcelona

De nieuwbouw in het plan 22@ moet complementair zijn aan de bestaande blokken.

Overbrug fysieke barrières

Verbind het gebied met het stedelijk netwerk

De REOS-locatie en directe omgeving moeten op logische wijze op elkaar aansluiten met het oog op een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Het feit dat veel REOS-transformatielocaties dankzij hun industriële verleden geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door ruimtelijke barrières, zoals rivieren, kanalen, spoorverbindingen en snelwegen maakt aandacht voor dit aspect cruciaal. Fysieke aansluitingen tussen het transformatiegebied en de stedelijke omgeving zijn namelijk essentieel om de potentie van een hoogstedelijk gemengd gebied tot wasdom te laten komen. Behalve voor het zelfstandig functioneren van het REOS-gebied, dragen goede verbindingen tevens bij aan een mogelijk spin-off effect of synergie met omliggende stedelijke delen in de directe omgeving van de REOS-locatie.

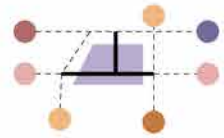
Een goede ruimtelijke inbedding van het gebied in de stedelijke context vraagt om continuïteit in het stedelijk netwerk van openbare ruimte, met aansluiting op ontsluitingswegen, openbaar vervoer en systeem van ondergrondse infrastructuur. Het is zaak om al in een vroeg stadium tot integrale keuzes te komen voor strategische ruimtereserveringen of de aanleg van kostbare verbindingen. Denk hierbij ook aan kansen voor integrale afstemming met kabels en leidingen, zoals in het geval van de aanleg van een warmtenet.

Referentie

Rijnhavenbrug, Rotterdam

De Rijnhavenbrug in Rotterdam verbindt Katendrecht met de Wilhelminapier

A3



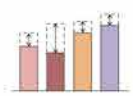
Gerelateerd aan

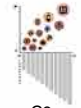
A2

A7

B1

B5


C5


C9

A4

Tabula Scripta

Benut het bestaande beter

Besef dat de transformatielocatie onderdeel is van bestaand stedelijk gebied. De plek heeft een geschiedenis, beschikt over specifieke ruimtelijke kenmerken en er zijn huidige gebruikers actief. Wanneer betrokken stakeholders in de ontwikkeling zich rekenschap geven van de aanwezige bestaande kwaliteiten kunnen zich unieke kansen voordoen. Deze kant van organiseren is van groot belang om oud en nieuw bijeen te houden/brengen.

De bestaande context vormt het vertrekpunt om op voort te kunnen bouwen. Cultuurhistorie en erfgoed helpen bij het maken van een sterk en locatie specifiek verhaal over de toekomst en zijn vaak verrassend goed te combineren met uitdagingen voor technische transitie-opgaven. Zo kunnen oude gebouwen en structuren de blikvangers worden van het gebied. Doe je voordeel en benut het bestaande beter.

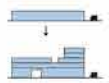
We kennen in Nederland verschillende succesvolle voorbeelden van het voortbouwen op bestaande kwaliteiten, hand in hand met het heruitvinden van een economische identiteit en betekenis, zoals: de RDM Campus in Rotterdam, Strijp S en de HighTech Campus in Eindhoven en de NDSM werf in Amsterdam.

Gerelateerd aan

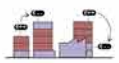
A8

B2

B16



B20



C2

C14

Referentie

Ile de Nantes, Nantes

De ontwikkeling Ile de Nantes heeft het bestaande terrein in tact gelaten, om zo de historie én het karakter zichtbaar te laten.

Participatie

Stuur op coalities met aandacht voor lokaal draagvlak

Plannen moeten kunnen rekenen op breed draagvlak, waarbij aandacht nodig is voor lokaal draagvlak. Verschillende vormen van participatie verdienen een nadrukkelijke rol in het proces, waarbij nieuwe modellen mooie aanknopingspunten bieden. Bijvoorbeeld door stakeholders in het gebied te laten meebeslissen.

In verschillende gebieden ontstaan interessante samenwerkingen, denk aan de rol van I'M Binck in de Binckhorst, maar ook aan het opzetten van Keiletafel in M4H (door Stadshavens) en de ondernemersvereniging die daaruit voort is gekomen.

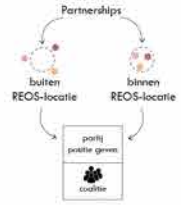
Gemengde milieus ontwikkelen is complex en kan enkel worden gerealiseerd door samenwerkingen. Door al vroeg in het proces op zoek te gaan naar gedeelde belangen van mogelijke stakeholders in het gebied, kunnen waardevolle coalities ontstaan. De nieuwe opgaven, zoals verdichten, verduurzamen en meer collectieve vraagstukken, leiden ook tot nieuwe samenwerkingsmodellen. Sommige zijn meer gericht op het zelforganiserend vermogen van individuele eigenaren (DAT-model), terwijl rondom ontwikkeling en exploitatie van collectieve voorzieningen juist samenwerkingsmodellen ontstaan die meer gericht zijn op de langere termijn (na realisatie ook exploitatie en beheer).

Stimuleer het tot stand komen van coalities die commitment hebben op passende ambities voor het gebied, een positief spin-off effect zullen hebben en als een katalysator werken voor de ontwikkeling van een gemengd gebied.

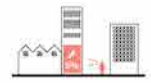
I'M BINCK

M4H ONDERNEMERSVERENIGING

A5



Gerelateerd aan

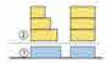


A6

A15

B8

C11



C12

C15

Referentie

Keiletafel M4H & I'm Binck Binckhorst

Door samen te werken hebben bedrijven en ontwikkelaars een gezamenlijk plan ontwikkeld.

Metro Mix

Metro Mix

Binnen de REOS-ambities zijn er drie types milieus te onderscheiden die in verschillende samenstellingen een metropolitane mix van wonen, werken en voorzieningen bevatten en die ieder op hun eigen manier een bijdrage leveren aan het versterken van de Nederlandse economie en haar agglomeratiekracht.

Gemengde stedelijke mileus voor REOS

Metropolitaan Wonen
Metro Mix 1

Gemengd Zakendistrict
Metro Mix 2

Innovatiedistrict
Metro Mix 3

De stand van Nederland

‘Gewone’ gemengde stedelijke milieus

Het mengen van wonen en werken an sich is op vele locaties in Nederland kansrijk, met name op verouderde bedrijventerreinen op centrale posities in de stedelijke regio’s. Van Dordrecht tot Ulft, van Zwolle tot Heerlen. Lokaal kunnen deze gemengde stedelijke milieus zeer waardevolle milieus zijn, die een toevoeging vormen op het lokale werkgelegenheidsspectrum en het lokale woningaanbod, maar ze onderscheiden zich echter niet op zo’n manier dat ze voor Nederland en REOS een structurele bijdrage leveren aan het verbeteren van het economische vestigingsklimaat.

In de meeste gevallen liggen deze gebieden net te ver van de stedelijke kwaliteiten die het stadscentrum biedt waardoor ze er geen onderdeel van vormen en zich daarmee ook onvoldoende onderscheiden van bestaande buurten in de directe omgeving.

Gemengde stedelijke milieus voor REOS

Pas wanneer het mengen ook gekoppeld is aan specifieke bereikbaarheids- en voorzieningencriteria kunnen deze gebieden de REOS-belofte waar maken.

Binnen de REOS-ambities zijn er drie types milieus te onderscheiden die in verschillende samenstellingen een metropolitane mix van wonen, werken en voorzieningen bevatten en die ieder op hun eigen manier een bijdrage leveren aan het versterken van de Nederlandse economie en haar agglomeratiekracht.

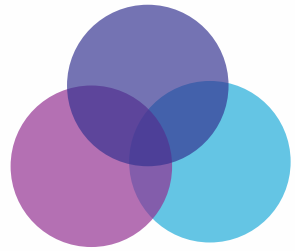
Deze milieus kun je niet zomaar overal tot ontwikkeling brengen, want ze zijn niet alleen afhankelijk van de ontwikkellocatie zelf, maar evenzeer van haar (zeer) directe omgeving. Als deze geen hoogstedelijke voorzieningen en excellente bereikbaarheid biedt is het eigenlijk onmogelijk om het hogere doel – versterking van de economische groei – te bereiken. Daarom is het zaak om kritisch te kijken en met name REOS-inspanning te concentreren op deze drie type metropolitane, gemengde milieus. Kortweg Metro Mix.

De consequentie hiervan is dat wellicht niet alle transformatielocaties volledig voldoen aan de Metro Mix criteria. Daarover meer in de adviezen per transformatielocatie.

De drie te onderscheiden Metro Mix milieus zijn: Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict en Innovatiedistrict. Per milieu zijn kenmerken omschreven, plus de criteria voor:

- Welke dichtheid (FSI)*
- Wat je mengt (MXI)*
- Locatiecriteria (waar kan het milieu gedijen?)
- Relevantie voor REOS

Referentie
Cruquiuseiland, Amsterdam
Andere mogelijke referenties:
Hackney Wick, London
Nordhavn, Copenhagen
Glattpark, Zurich



Het Metropolitane woonmilieu, het Mixed Business-milieu en het Campusmilieu kunnen afhankelijk van de kwaliteiten van een locatie met elkaar worden gecombineerd.

***Floor Space Index (FSI) en Mixed Use Index (MSI)**

Onlangs lanceerde Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een landsdekkende kaart met de Floor Space Index (FSI) en de Mixed Use Index (MSI).

De FSI is een maatstaf voor fysieke bebouwingsdichtheid: de bruto vloeroppervlakte van alle verdiepingen van alle gebouwen op een terrein, gedeeld door de oppervlakte van dat terrein.

De MXI is een maatstaf voor functiemenging: de vloeroppervlakte voor wonen wordt gedeeld door de totale vloeroppervlakte.

www.pbl.nl/publicaties/ruimtelijke-dichtheden-en-functiemenging-landsdekkend-verbeeld

Metropolitaan Wonen

Metro Mix 1

Vanuit REOS-optiek is de hoofdrol van de transformatielocaties het ontwikkelen van een nieuw, uniek en onderscheidend metropolitaan woonmilieu. Dit woonmilieu onderscheidt zich enerzijds door hoge bebouwings- en gebruikersdichtheden en anderzijds door een voor Nederland bijzondere hoge mate van menging van functies.

De metropolitane woonmilieus richten zich op een doelgroep die een grootstedelijk leven vol keuzeopties en voorzieningen wil. Dat vergt niet alleen iets van de transformatiegebieden zelf, maar ook van hun omgeving. De transformatiegebieden zelf zijn immers te klein om de massa voor een werkelijk metropolitaan centrum te vormen. Daarom is nabijheid van een grootstedelijk centrum met een rijk aanbod aan horeca, cultuur en winkels en een centraal station met internationale trein relevant en voorwaardelijk. Dit betekent dat niet alle locaties per definitie geschikt zijn voor een metropolitaan woonmilieu, of dat aanvullende maatregelen nodig zijn voor succes.

Bij veel plannen voor de transformatielocaties wordt bestaande industriële bedrijvigheid gezien als kans om dit woonmilieu echt bijzonder te maken met een uniek rauw randje. Dit is echter een precaire balans. Het mengen met bedrijvigheid mag de woonkwaliteit van dit bijzondere milieu onder geen beding bedreigen, want dan verdampt de meerwaarde.

Welke dichtheid? (FSI)

FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

Wat meng je? (MXI)

MXI < 0,8 (is gelijk aan één baan per huishouden)

De nadruk ligt op wonen, gemengd met hoogstedelijke voorzieningen werkgelegenheid.

Waar?

5 minuten fietsen (1.200m) van een centraal station met internationale trein & 5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad.

Relevantie voor REOS

Uitbreiding van het spectrum van woon- en leefkwaliteiten met nieuw hoogstedelijk woonmilieu en dito voorzieningen. Om zo talent aan te trekken en vast te houden.

Referentie
Quartier Massena, Parijs
Andere mogelijke referenties:
Zurich Westside/Viaduct
Oerlikon, Zurich
Rote Farbik, Zurich
Ile-de-Nantes, Nantes
King's Cross, Londen

Gemengd Zakendistrict

Metro Mix 2

Het Gemengd Zakendistrict is een milieu voor geavanceerde zakelijke dienstverlening, gemengd met grote en kleinere grootstedelijke voorzieningen en metropolitaan wonen in hoge dichtheden. Omdat de geavanceerde zakelijke dienstverlening met haar hoofdkantoren alleen kan functioneren wanneer de plek zeer goed (inter)nationaal bereikbaar is met OV en auto ligt dit milieu altijd op loopafstand van een centraal station met internationale trein.

Welke dichtheid? (FSI)

FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

Wat meng je? (MXI)

MXI ± 0,4 (BVO: circa 40% kantoren, 40% wonen, 20% voorzieningen)

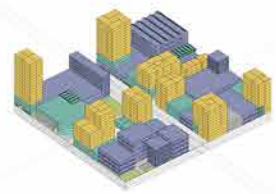
Concentratie van gespecialiseerde zakelijke dienstverlening (advanced producer services), gemengd met stedelijke voorzieningen en wonen. Meer dan 1 baan/hh.

Waar?

5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein.

Relevantie voor REOS

Locatie voor hoofdkantoren, voor 'advanced producer services' en een metropolitaan woonmilieu. De gespecialiseerde zakelijke dienstverlening ondersteunt het bedrijfsleven in het versoepelen en versnellen van haar ontwikkeling en vernieuwing.



Referentie
Old Street station & the City, Londen
Andere mogelijke referenties:
Boulogne Billancourt, Parijs
Porta Nuova, Milaan

Innovatiedistrict

Metro Mix 3

In een Innovatiedistrict vormt een universiteit (science campus), een grote multinational of grote organisatie (business campus) de kern die als een magneet werkt voor kleinere organisaties. Centraal in dit triple helix milieu staat de uitwisseling tussen 'denken' (theorie) & 'doen' (praktijk) rond een gemeenschappelijk thema. Dit wordt mogelijk gemaakt door samenwerking tussen onderwijs, ondernemers en overheid: de triple helix. Aanwezigheid van woningen is wenselijk om de levendigheid in het gebied te waarborgen op niet-werktijden. Het triple helix milieu bevindt zich op een plek die multimodaal goed bereikbaar is voor zowel dagelijks woon-werkverkeer als voor 'global-pipelines' die zorgen voor een regelmatige toestroom van vers bloed en frisse ideeën uit de rest van de wereld.

Welke dichtheid? (FSI)

Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

Wat meng je? (MXI)

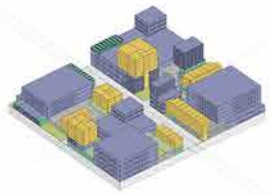
Grotere en kleinere instanties, die in een open samenstelling samenwerking zoeken tussen denkers en doeners, tussen onderzoek en toepassing. Een bepaald aantal woningen om de levendigheid in het gebied te waarborgen.

Waar?

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.

Relevantie voor REOS

Milieu voor structurele economische-relevante innovatie rond een min of meer gemeenschappelijk thema. Om zo tot vernieuwing van de economie te komen.



Referentie

Navy Yard, Brooklyn NYC

Andere mogelijke referenties:

Exhibition Rd (V&A en ICL), Londen

Hackney, Londen

Overzicht gemengde stedelijke milieus

Metropolitaan Wonen

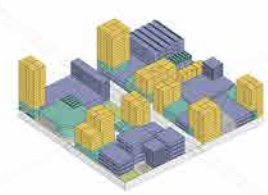
Werken	Wonen	Voorzieningen
15%	70%	15%

FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten fietsen (1.200m) van een centraal station met internationale trein &
5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad.

Gemengd Zakendistrict

Werken	Wonen	Voorzieningen
40%	40%	20%

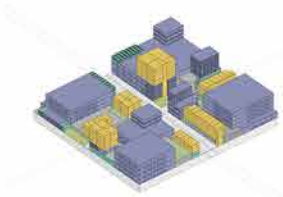


FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein.

Innovatiedistrict

Werken	Wonen	Voorzieningen
70%	20%	10%

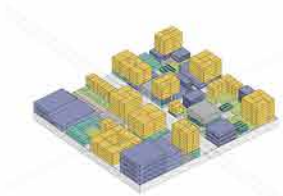


Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.

'Gewoon' gemengd stedelijk milieu

Werken	Wonen	Voorzieningen
30%	60%	10%



Quartier Massena, Parijs

Andere mogelijke referenties:

Oerlikon, Zurich

Ile-de-Nantes, Nantes

Old Street station & the City, Londen

Andere mogelijke referenties:

Boulogne Billancourt, Parijs

Porta Nuova, Milaan

Navy Yard, Brooklyn NYC

Andere mogelijke referenties:

Exhibition Rd (V&A en ICL), Londen

Hackney, Londen

Cruquiuseiland, Amsterdam

Andere mogelijke referenties:

Hackney Wick, London

Nordhavn, Copenhagen

Glattpark, Zurich

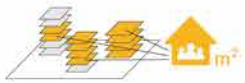
De stand van Nederland

Deze kaarten, als referentiekader voor de drie types REOS-milieus, tonen informatie de huidige stand van ruimtelijke dichtheid (FSI) en de mate van functiemenging (MXI) uitgedrukt in MXI van de vijf steden. De kaarten zijn op dezelfde schaal.

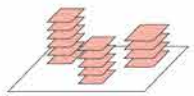
De MXI beschrijft de bruto vloeroppervlakte (BVO) voor wonen (woonfunctie) t.o.v.de totale vloeroppervlakte in een gebied. Als een verblijfsobject meerdere gebruiksfuncties heeft, dan wordt de oppervlakte evenredig verdeeld over deze gebruiksfuncties. Bij een MXI van 0,5 is er evenveel woonoppervlakte als vloeroppervlakte met een andere gebruiksfunctie.

MXI

=



totaal BVO (m²) wonen



totaal BVO (m²)

Legenda
Mixed use Index (bruto) op blokniveau

- 0.00 - 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.60
- 0.60 - 0.70
- 0.70 - 0.80
- 0.80 - 0.90
- 0.90 - 1.00

Amsterdam en Zaanstad

Utrecht

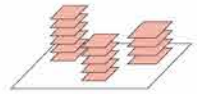
Den Haag

Rotterdam

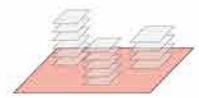
Eindhoven

FSI

=



totaal BVO (m²)



plot oppervlakte (m²)

Legenda
Floor Space Index (bruto) op blokniveau

- 0.0 - 0.25
- 0.25 - 0.5
- 0.5 - 1.0
- 1.0 - 1.5
- 1.5 - 2.0
- 2.0 - 3.0
- 3.0 - 4.0
- > 4.0

B

Wat

Ruimtelijk instrumentarium

Met de 3 types Metro Mix milieus in ons achterhoofd, volgt de volgende vraag: wat is het recept om de juiste mix te komen?

Guiding Principles

B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust
Hanteer gemengde zonering voor prettige mix

B2 | Meng op blokniveau
Zet in op menging op blokniveau

B3 | Bruisende straten
Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte

B4 | Prestatie gebaseerde zonering
Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie

B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar
Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

Hoge dichtheid

Effectief, middelhoog stapelen

Maar al te vaak wordt het streven naar een hoge(re) dichtheid automatisch vertaald naar “we moeten de lucht in”. Niets is minder waar. De dichtst bebouwde gebieden die we in Europa kennen, zoals het 10e arrondissement in Parijs, bestaat uit bebouwing van 6 tot 8 lagen hoog.

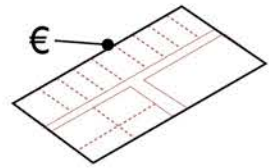
Hoogbouw is vaak minder effectief dan het in eerste instantie lijkt omdat er ruimte rond een toren moet worden gecreëerd om windhinder en langdurige schaduwvlakken op te vangen. Daarnaast vergen parkeren, installaties en al het andere ‘what goes up and must come down’ meer ruimte dan de omvang van de toren. Deze extra ruimte op maaiveld gaat regelmatig ten koste van aantrekkelijke plinten. Zodat er louter een verzameling van parkeergarage-entrees, installatieruimtes en andere blinde gevels is te zien.

Eenvoudiger is het om middelhoge gebouwen te realiseren (6 - 12 lagen). Dit type gebouwen leent zich beter voor een gefaseerde ontwikkeling en ander gebruik in de toekomst. Ook zijn de bouwkosten een stuk overzichtelijker.

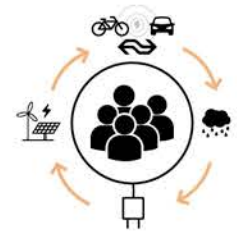
Reduceer onnodig programma en ruimtebeslag

Om een hoge dichtheid te bereiken gaat het niet alleen om het zo effectief mogelijk stapelen van programma en zo veel als mogelijk vermijden van overlast. Cruciaal is ook om het ruimtebeslag van functies die niet van essentieel belang zijn voor het welslagen van de Metro Mix tot een minimum te beperken. Dit betreft bijvoorbeeld een aantal nutsfuncties als parkeren en energieopwekking.

Door deze collectief op gebiedsniveau te organiseren kan veel ruimte en geld worden bespaard **[C1]**. Kies daarnaast vooral voor oplossingen die een beperkte ruimtelijke impact hebben. Dus liever aquathermie of geothermie dan zon- of windenergie. De Metro. Mix vergt een nieuwe collectiviteit: A new cool collective **[C15]**.



C1 | Gebiedsbrede exploitatie
Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers



C15 | New cool collective
Organiseer nieuwe ruimtelijke opgaven collectief: energie, mobiliteit, circulariteit

Meng niet altijd

Alleen als het meerwaarde oplevert

We zien dat niet alle vormen van mengen ook de gewenste maatschappelijk meerwaarde opleveren. Er moet bij het mengen van functies wat dat betreft altijd sprake zijn van een symbiotische relatie tussen de verschillende functies in de mix. Hier is een parellel met de biologie te trekken. Daarin worden drie vormen van symbiose – een langdurig samenlevingsverband tussen organismen van twee verschillende soorten – onderscheiden:

- Bij mutualisme hebben beiden voordeel.
- Bij commensalisme profiteert de één en de ander ondervindt geen nadeel.
- Bij parasitisme heeft één soort duidelijk voordeel en de ander duidelijk nadeel.

Bij het mengen van wonen en werken in de Metro Mix moet altijd worden gezocht naar mutualisme of commensalisme tussen de functies. We moeten pertinent zien te voorkomen dat de ene functie de andere benadeelt of verdringt. Wederkerigheid lijkt een goede basis om eventuele hinder te tolereren. Lichte functies zijn daarbij makkelijker te combineren dan zwaardere.

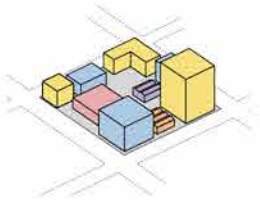
Voor mengen onderscheiden we drie schaalniveaus, op gebiedsniveau, blokniveau of gebouwniveau.

Mengen op gebiedsniveau kunnen we al

Mengen door verschillende monofunctionele deelgebieden binnen een groter gebied te plaatsen, is niet heel ingewikkeld. Dit kennen we al en doen we regelmatig. Denk aan het kantorencluster van het Beaxtrixkwartier te midden van de Haagse woonwijk Bezuidenhout. Het is niet onderscheidend ten opzichte van milieus die we al hebben in Nederland en het levert niet de gewenste, intensieve interactie en levendigheid tussen mensen op. Door het ontbreken van wonen is de leefkwaliteit van zo'n deelgebied beperkt. Net als een universiteitscampus zonder woningen, die 's avonds en in het weekend uitgestorven is. Sinds er gewoond wordt op de Zuidas is het als central business district een veel aantrekkelijker gebied geworden. Levendiger en sociaal veiliger buiten kantoortijden.

Mengen op blokniveau is kansrijk

Het mengen van functies in een bouwblok of een stuk straat is nog tamelijk onbekend in de Nederlandse context. In bestaande bouw komt het organisch gegroeid wel voor (zie een aantal goede voorbeelden hiernaast). Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen is het lastiger en het lijkt dé uitdaging voor REOS en biedt veel kansen **[B2]**.

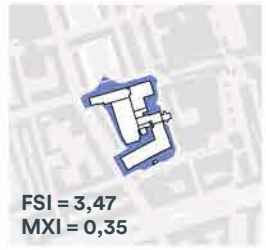


B2 | Meng op blokniveau

Zet in op menging van wonen, werken en voorzieningen op blokniveau

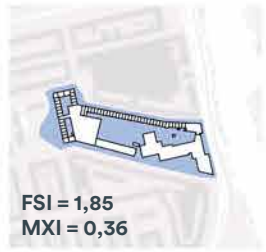
Kortenbos, Den Haag

Tussen de Nobelstraat, Oude Molstraat, Grote Halstraat en Prinsestraat ligt een bouwblok met een hoge FSI en een combinatie van wonen, winkels en horeca. Het blok heeft interessante binnenruimtes die vanaf de straat toegankelijk zijn.



Cool, Rotterdam

Tussen de Van Oldebarneveltstraat, Lijnbaan, Binnenwegplein en Karel Doormanstraat ligt een bouwblok met winkels, woningen en een parkeergarage. De MXI is laag, omdat er relatief veel niet-woonprogramma in het blok zit ingepast.



Rijnbuurt, Amsterdam

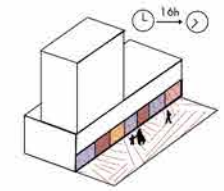
Tussen de Kromme Mijdrechtstraat, Amsteldijk, Trompenburgstraat en Gaaspstraat ligt een bouwblok met woningen, een bouwmarkt en een kantoorverzamelgebouw. De FSI en MXI zijn lager, vanwege gebrek een groot wooncomplex.

Maar puur het mengen is niet het doel. Het gaat erom dat er uit de interactie van deze functies positieve ontwikkelingen volgen, voor economie en maatschappij en individuele bewoners. Die interactie vindt vooral plaats op de begane grond: op straat en in de plinten van gebouwen. Dat is de plek waar ontmoetingen plaatsvinden en menging van functies gestimuleerd moet worden.

Mengen op gebouwniveau alleen in de plint

Mengen in de bovenbouw van een gebouw biedt geen of zeer beperkte meerwaarde en weegt niet op tegen de moeite en complexiteit die er mee gemoeid is. Voor de meeste gebieden is een diverse plint met een hoogfrequente wisseling van gebruikers met daar boven een mono-functionele bovenbouw een ideaal streefbeeld **[B3]**.

Kortom, meng met mate, en creëer condities voor verschillende mixen binnen een transformatielocatie. Focus op menging op bloknniveau, met een divers palet aan type straten, en op menging in de plint. Dit kan middels het Raamwerkplan dat een licht maar robuust raamwerk bevat. Daarmee biedt het een goede basis voor een adaptieve gebiedsontwikkeling.



B3 | Bruisende straten

Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte voor goede interactie tussen binnen en buiten

Een Raamwerkplan

Een derde structuur, twee derde diversiteit

Duurzame ecosystemen blijken een specifieke balans tussen structuur en diversiteit te kennen: een derde structuur, twee derde diversiteit. Ecosystemen met meer diversiteit zijn te gefragmenteerd en te chaotisch om zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden. Ecosystemen die daarentegen teveel structuur hebben zijn te star om zich voldoende snel aan gewijzigde omstandigheden aan te passen.

Om van de ontwikkeling van de Metro Mix een succes te maken is het daarom van belang de hoofdzaken in het oog te houden en daarop te sturen. Er zijn ruimtelijke randvoorwaarden die altijd belangrijk zijn en die ook sturing behoeven (1/3), maar een groot gedeelte (2/3) is juist gebaat bij ruimte binnen kaders. Zo kun je de gewenste kwaliteiten en de juiste mix waarborgen en is er ruimte om bij te sturen naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en gewijzigde omstandigheden. Je wilt niet te veel vastleggen om innovatie, initiatieven en voortgang te dwarsbomen. Met blauwdrukplanning en micromanagement verlies je gauw het grotere plaatje uit het oog en bereik je het tegenovergestelde van het beoogde.

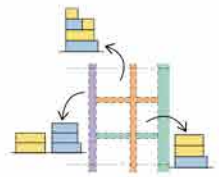
Een manier om een gedeelte vast te leggen en verder vrijheid te geven is het maken van een Raamwerkplan **[B1]**. Het Raamwerkplan doet op hoofdlijnen uitspraken om (1) extremen te vermijden en (2) kwetsbaarheden te beschermen. Spelregels in het ruimtelijk ordeningskader zijn noodzakelijk. Zij bieden met 'een derde' structuur de gewenste vrijheid en diversiteit binnen kaders.

Het Raamwerkplan doet ten minste uitspraken over:

- Zonering op hoofdlijnen in verschillende functiemixen in verschillende (hoge) dichtheden. De zones kenmerken zich niet door functies, maar door prestaties en kenmerkende kwaliteiten.
- Afstemming verstedelijking en bereikbaarheid: hoge dichtheden concentreren rondom openbaar vervoersknooppunten en slimme mobiliteitsstrategie **[B5]**.
- Maximale milieuhinder (geluid, geur, gevaar enz.) per zone
- Bandbreedte van woningaantallen en woonconcepten per zone
- Korrelgrootte van een functie (minimale, maximale kavelgrootte) **[B21]**
- Verkeersintensiteit per zone
- Ritme van activiteit en rust (dag-nacht, week-weekeind)
- Overige kwaliteitskenmerken per zone

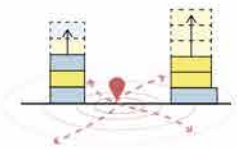
Een derde structuur, twee derde diversiteit

www.ruimtevolk.nl/2014/05/22/twee-derde-diversiteit-en-eenderde-structuur-is-wat-we-nodig-hebben/



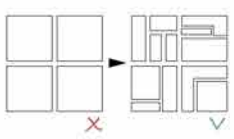
B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust

Hanteer gemengde zonering voor prettige mix.



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af



B21 | Diversiteit in korrelgrootte

Biedt ruimte voor verscheidenheid aan opdrachtgeverschap en accomoderen van verschillende functies en gebruikers

Hell's Kitchen, New York

In het mix to the max gebied Hell's Kitchen in New York zien we aansprekende voorbeelden samen gaan. Aan de Avenues worden de grote gebouwen gedomineerd door één functie op de verdiepingen met op de begane grond en eerste twee a drie verdiepingen tal van voorzieningen, restaurants en winkels. In de dwars gelegen straten domineert juist wonen en alleen op de begane grond een andere functie. In bepaalde straten, zoals Restaurant Row zien we alleen restaurants en staan veel bovengelegen verdiepingen leeg of worden voor opslag gebruikt. De straten zelf doen dienst als wandelgebied, hebben een logistieke functie of een doorgaande verkeersfunctie. Indien er onduidelijkheid heerst welke van deze drie functies prefereert, maakt dat de straat soms onveilig en onduidelijk in profiel. Hier onderscheid en duiding in brengen helpt. Daarmee is dit drukke, verdichte gebied een goed voorbeeld van hoe het kan en hoe het anders kan.

7th Ave nabij Times Square, op rand Hell's Kitchen

Meatpacking District

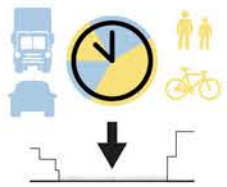
Vermijd extremen

Het mengen van functies is niet eenvoudig. In Kopenhagen leek het mengen van appartementen met een ferryterminal een goed idee: aantrekkelijk en levendig! Maar de praktijk bleek weerbarstig. Bij gebrek aan walstroom bleven de motoren van de ferries permanent draaien en ze ontlaadden ook midden in de nacht. Dat zorgde voor irritatie bij bewoners. Daarom is het belangrijk om deze extremen te voorkomen.

Amerikapladsen, Kopenhagen
Bij gebrek aan walstroom bleven de motoren van de ferries permanent draaien en ze ontlaadden ook midden in de nacht. Dat zorgde voor irritatie bij bewoners.

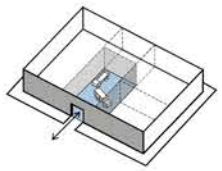
1a. Voorkom of vermijd overlast zonder meerwaarde

In het Raamwerkplan moet een duidelijke grens getrokken worden hoeveel overlast werk (of voorzieningen) mogen leveren. Het gaat dan om typen werk waarbij de economische of maatschappelijke meerwaarde niet opweegt tegen de mate van gevaar en overlast die dit werk oplevert. Zoals een ferryterminal, maar ook bijvoorbeeld een betoncentrale – zoals speelt bij transformatielocatie De Binckhorst in Den Haag. Een betoncentrale is ongewenst in een Metropolitane Mix. Plaats die liever uit naar een nieuwe locatie met toekomstperspectief; zoals een Circulaire Bouwcampus waar hoge-milieucategorie (HMC) bedrijven van elkaars nabijheid kunnen profiteren en er geen hinder is voor de stad.



C16 | Venstertijden
Introduceer venstertijden voor logistiek

Veel potentiële hinder en gevaar is verkeer gerelateerd. Het gaat daarbij enerzijds over verkeersconflicten, zoals schoolgaande kinderen en een vrachtwagen. Deze conflicten zijn vaak ruimtelijk op te lossen, maar ook in tijd is veel mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld venstertijden worden geïntroduceerd: geen vrachtverkeer tussen 08:00 - 09:00 **[C16]**.

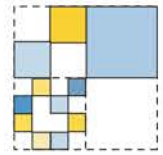


B10 | Logistiek hof
Integreer service en logistiek op hoogwaardige wijze

Daarnaast levert verkeer lawaai en gedoe oplevert in een omgeving die daar niet op zit te wachten, maar er toch afhankelijk van is. Bijvoorbeeld voor de levering van goederen. Het Logistiek Hof is hiervoor een mogelijke oplossing: een ruimte waar ondernemers kunnen laden en lossen, afsluitbaar van de openbare ruimte, zodat het niet erg is als een bestelling een nachtje buiten staat of als het niet altijd opgeruimd is **[B10]**.

1b. Voorkom monoculturen

Sturing is ook nodig om te voorkomen dat een transformatielocatie tot een ongemengd gebied transformeert. Deze zogenaamde monoculturen zijn slecht bestand tegen veranderende omstandigheden en zijn daarom niet toekomstbestendig. Gemengde milieus zijn per definitie geen monoculturen. Er moet voorkomen worden dat gemengde milieus weer ontmengen doordat één functie of deelaspect dominant wordt. Denk bijvoorbeeld aan de dominantie van wonen of van een enkele doelgroep, een enkel type bedrijf, louter hoge prijzen, enzovoort. Dit kan met planologisch instrumentarium aan banden worden gelegd door percentages vast te leggen in het Raamwerkplan **[B22]**.



B22 | Maat bepaalt de mix
Leg in percentages vast hoeveel woon- en werkprogramma maximaal per deelgebied is toegestaan

Bescherm kwetsbaarheden

Het mixen van functies vergt ook bescherming van kwetsbare kwaliteiten. Wonen is een juridisch goed beschermde functie en financieel krachtig vastgoedproduct. In Londen, Parijs en Brussel geldt dat alles wat wonen mag worden, ook daadwerkelijk een woning wordt. Het levert simpelweg het meeste geld op.

Daarnaast waarschuwt internationale expert Mark Brearley: “Democracy is residential”. Wonen is ook het dominante perspectief van kiezers en daarmee dat van bestuurders. Dit vergt zorgvuldige bescherming van werkgelegenheid en voorzieningen in wet- en regelgeving.

Speciale aandacht hierbinnen gaat uit naar:

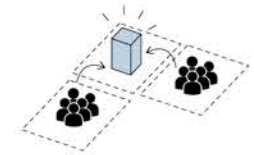
2a. Bescherm werk en scholing voor kwetsbare groepen uit de directe omgeving

Werk en scholing die sociaal-economische ontwikkelkansen bieden voor kwetsbare groepen in de directe omgeving van de transformatiegebieden verdienen steun. Binnen het Raamwerkplan moet daarom gestuurd worden op verschillende soorten werkgelegenheid passend bij een divers palet van opleidingsniveaus, inclusief laag- en ongeschoold werk **[A6]**.

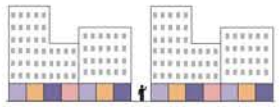
A6 | De Werkcorporatie
Bescherm kwetsbaar werk

2b. Bescherm productiewerk en niche werkgelegenheid

Door oplopende vastgoedprijzen en een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden dreigt productieve bedrijvigheid uit de stad te worden gedrukt. ‘Maak’-werkgelegenheid die aansluit op het gebiedsprofiel en het arbeidspotentieel op ‘scooterafstand’ moet daarom beschermd worden. Zeker als dit werk ook van meerwaarde is voor de innovatiekracht van de overige bedrijvigheid in het gebied (bijvoorbeeld prototyping). Het introduceren van een werkcorporatie kan hiervoor een oplossing zijn. Deze werkcorporatie is, in analogie met de woningwet en sociale woningbouw, gericht op het creëren van gesubsidieerde bedrijfsruimten voor bepaalde economische activiteiten die van maatschappelijk of economische waarde zijn. Ook starters en ‘placemakers’ van het eerste uur kunnen zo voor een gebied behouden blijven. Deze niche partijen voeden de economie en groei van de werkgelegenheid en geven het gebied een onderscheidend karakter. Als belangrijke schakel in de keten zijn ze het behouden waard **[A15]**.

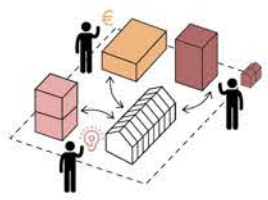


A15 | Baankans
Creëer nieuwe (economische) kansen voor de omliggende wijken



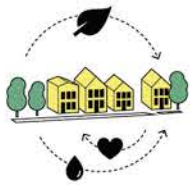
C3 | De plintregisseur

Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur



C4 | Experimenteerruimte

Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambities



A10 | Happy & healthy

Maak een gezonde en duurzame omgeving

2c. Bescherm maatschappelijke voorzieningen en stadsverzorgende bedrijvigheid

Wat geldt voor kwetsbare werkgelegenheid geldt ook voor maatschappelijke voorzieningen en stadsverzorgende bedrijvigheid. Omdat dit minder rendabele programma commercieel minder aantrekkelijk is, maar maatschappelijk en cultureel interessant, ligt hier een rol voor de overheid.

Sturing vanuit levendigheid, een gezonde mix van bijvoorbeeld rendabele en minder rendabele functies komt de laatste jaren steeds meer op. In Londen gaat het dan bijvoorbeeld vooral over de verdeling van vierkante meters in de plint over functies met een hoge commerciële waarde en andere functies. Hier is de verdrukking van functies, oftewel het ontstaan van monoculturen, vooral een vraagstuk: “the battle for the ground floor”. Wanneer gebouweigenaren de exploitatie van de plinten gezamenlijk uitbesteden aan een derde partij, een plintregisseur, zijn deze pieken en dalen te middelen **[C3]**.

2d. Bied experimenteerruimte

Als we ongekende, gemengde Metro Mix milieus gaan maken, dan moet er letterlijk en figuurlijk ruimte zijn voor vernieuwing. Dat betekent plekken, waar geëxperimenteerd kan worden, op gebouw-, buurt- en gebiedsniveau **[C4]**. Naast fysieke ruimte gaat het om beleidsruimte en ruimte in wet- en regelgeving, al dan niet tijdelijk. Het gaat hierbij ook om het monitoren van de ontwikkeling van gebieden, zoals al gebeurt bij een aantal REOS-locaties. Deze gebieden kunnen als koploper gaan fungeren, van waaruit we verder beleid kunnen maken en vormgeven voor andere gebieden.

Een waardevol experiment is om partijen, die aannemelijk maken dat zij een vernieuwende mix van functies realiseren, een lagere grondwaarde te laten betalen. Als voorbeeldfunctie kan zo’n test veel doen, bij vastgoedontwikkelaars, beleggers en gebruikers. Voor situaties in Nederland waarbij de overheid geen grondbezit heeft kan worden gedacht aan een lagere exploitatiebijdrage of - wanneer er vernieuwende systemen mogelijk worden - een vereveningsbijdrage.

2e. Bescherm en bied voldoende groene kwaliteiten

Last but not least is het belangrijk te sturen op groene kwaliteiten. Groen en water verhogen de verblijfskwaliteit van een gebied. Ze helpen tevens om gebieden klimaatbestendiger te maken en hittestress te voorkomen. Ook draagt aantrekkelijk groen bij aan het bevorderen van een gezonde leefstijl en aantrekkelijke leefomgeving **[A10]**. Zo biedt een singel een fijne woonomgeving die tegelijkertijd ook hitte, droogte en piekbuien reguleert. Dit soort natuurlijke oplossingen zijn te prefereren boven technische, omdat ze meervoudige kwaliteiten hebben.

Hoge dichtheden en groene kwaliteiten versterken elkaar, maar het ontstaat niet automatisch. Stel een kwaliteitssprong van het groen en de openbare ruimte daarom randvoorwaardelijk voor verdichting.

Zoneer op hoofdlijnen

Met een Raamwerkplan dat extremen voorkomt en kwetsbaarheden beschermt is in principe de basis aanwezig voor een gebiedsontwikkeling met Metropolitane Mix. Daarnaast het van belang om te sturen op prettige openbare ruimtes voor bewoners en de benodigde ruimte voor bedrijvigheid.

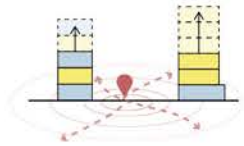
Het Raamwerkplan dient het transformatiegebied op hoofdlijnen te zoneren in verschillende mixen van functies en in verschillende (hoge) dichtheden. Hierdoor wordt het gemengde stedelijke gebied niet een grijze soep met overal vergelijkbare menging, maar een afwisselend gebied met rustige woonomgevingen én vitale bruisende straten. De zones kenmerken zich door prestaties en kenmerkende kwaliteiten in plaats van functies. We onderscheiden drie van deze kwalitatieve categorieën: reuring, ruis en rust.

Reuring

In de Reuring-zone is ruimte voor hoogstedelijke voorzieningen met ruime openingstijden die voor dynamiek en sociale veiligheid zorgen. Woonconcepten zoals condominiums en kleinere eenheden gericht op één- en tweepersoonshuishoudens lijken hier goed op aan te sluiten. Het gaat om woningen voor ‘uithuizige’ bewoners, die sterk leunen op stedelijke en collectieve voorzieningen. Ook hotels en andere voorzieningen die veel publiek trekken, passen prima in deze zone. De Reuring-zone ligt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij een openbaar vervoersknooppunt of stadscentrum **[B5]**.

Ruis

In de Ruis-zone wordt volop ruimte geboden aan het ‘maken’, logistiek en rommeligheid. Het is wat dat betreft een zone met een grotere mate van tolerantie. Ligging aan hoofdverkeersroutes ligt voor de hand. Hier passen vrijere woonvormen die meer tolerantie van de omgeving vragen en in return dat ook aan buurfunctie bieden. Denk bijvoorbeeld aan atelierwoningen. Waarschijnlijk gaat het hier om minder grote woningaantallen dan in de andere twee zones. Sommige Ruis-zones zijn zelfs helemaal woningvrij, zodat hier wat zwaardere functies kunnen vestigen, zolang ze niet de leefkwaliteit van de Reuring- en Rust-zones in de buurt negatief beïnvloeden. Een dergelijk deelgebied kan monofunctioneel zijn of uit een mix van niet-wonen functies bestaan: bijvoorbeeld een poppodium met drukkerij en kantoren.



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

Rust

In de Rust-zone is ruimte voor wonen, groen en kantoorwerk. Hier passen eigenlijk alle woonvormen die zich lenen voor een hoge dichtheid en niet in de andere twee zones passen zoals gezinsappartementen, boven-benedenwoningen en townhouses.

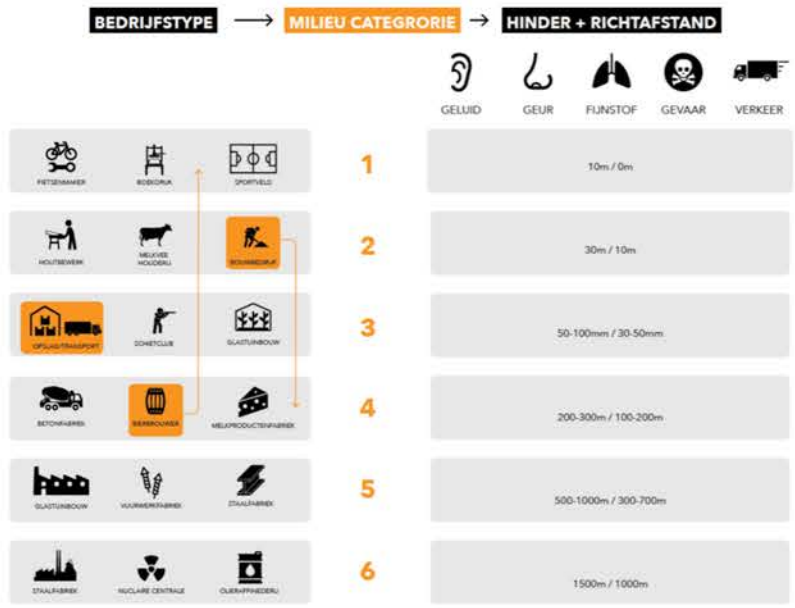
De condities per zone kunnen met behulp van verschillende spelregels worden gewaarborgd en gefaciliteerd. Het is belangrijk om hierbij bewust te zijn van de invloed die het mixen van functies en de bijbehorende spelregels zullen hebben op de grondprijzen. De overheid zal daarom een rol moeten nemen in het bestemmen van onder andere maatschappelijke voorzieningen en het afdwingen van een bepaalde verhouding minder commercieel programma of productiewerk. De overheid kan sturen op het beschermen van deze kwetsbaarheden.

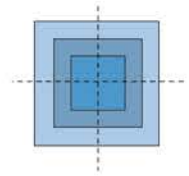
Van functie naar prestatie

Bovenstaand ruimtelijk instrumentarium is behoorlijk nieuw voor de Nederlandse gebiedsontwikkelingen. De huidige milieuzonering is daar nog niet op ingesteld. De Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG ('het groene boekje') deelt bedrijven in naar milieucategorie. Die milieucategorie is vervolgens gekoppeld aan een richtafstand tot woningen. Deze aanpak suggereert veel overlap tussen bedrijfstypes. In werkelijkheid is de uitzondering de regel en veranderen bedrijven razendsnel. Daarom loopt de huidige milieuzonering eigenlijk achter de feiten aan en voorkomt daarbij functiemenging die voor sommige industrieën en steden erg waardevol zou kunnen zijn.

Wanneer milieuhinderzonering gebaseerd is op prestatie in plaats van functie past dat veel beter bij het hedendaagse streven naar menging en de voordelen die daarmee gemoeid zijn **[B4]**. Bedrijven die iets te veel hinder veroorzaken, maar wel wenselijk zijn in het gebied, kunnen met technische en bouwkundige ingrepen risico's en hinder tot acceptabele proporties terug te brengen. Zo kan de bakkerij op Binckhorst blijven, door een geurfilter te plaatsen. Indien mogelijk gefinancierd uit de gebiedsontwikkeling als geheel.

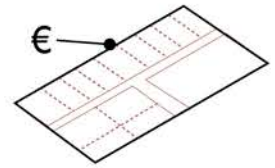
Aan de andere kant biedt een prestatie gebaseerde milieuwetgeving duidelijkheid, voor burger en bedrijf. Functies kunnen in een gebied blijven of zich vestigen zo lang ze zich aan afgesproken prestaties houden. Op die manier kunnen er in de praktijk meer functies worden gemengd dan nu op papier mogelijk lijkt. Daarbij dienen ook het maximaal aantal overschrijdingen per jaar en sancties of consequenties bij overtreding gedefinieerd te worden **[C1]**.





B4| Prestatie gebaseerde zonering

Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie



C1| Gebiedsbrede exploitatie

Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers

Van functie naar prestatie

De huidige milieuzonering deelt bedrijven in naar milieucategorie, die weer gekoppeld is aan een richtafstand tot woningen. Deze aanpak suggereert te veel overlap tussen bedrijfstypes. In werkelijkheid is de uitzondering de regel en veranderen bedrijven bovendien razendsnel. Daarom loopt de huidige milieuzonering eigenlijk achter de feiten aan en voorkomt daarbij functiemenging die voor sommige industrieën en steden erg waardevol zou kunnen zijn.

bron: Rademacher & De Vries, Young Innovators, CRa met PZH, 2017

Guiding Principles

Principes in dit tweede deel gaan over ruimtelijk instrumentarium: principes die sturing geven aan de ruimtelijke organisatie van gemengde gebieden. Wat moet waar komen om tot een prettig, inspirerend en goed functionerend stedelijk gebied te komen met een mix van wonen, werken en voorzieningen? De principes hebben betrekking op de definiëring van stedenbouwkundige, architectonische en bouwkundige condities, waarbij tevens de relatie wordt gelegd met de openbare ruimte. De principes in deze categorie vormen geen doel op zich, maar zijn middelen om een gewenste situatie te bereiken en te handhaven. Veel van de principes zijn sterk locatie-afhankelijk en dienen geherinterpreteerd te worden bij toepassing op een specifieke locatie. De volgende Guiding Principles vormen de top 5 binnen deze categorie, maar in de bibliotheek zijn nog veel meer relevante ruimtelijke principes te vinden die houvast kunnen bieden bij een Metro Mix gebiedsontwikkeling.

Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust

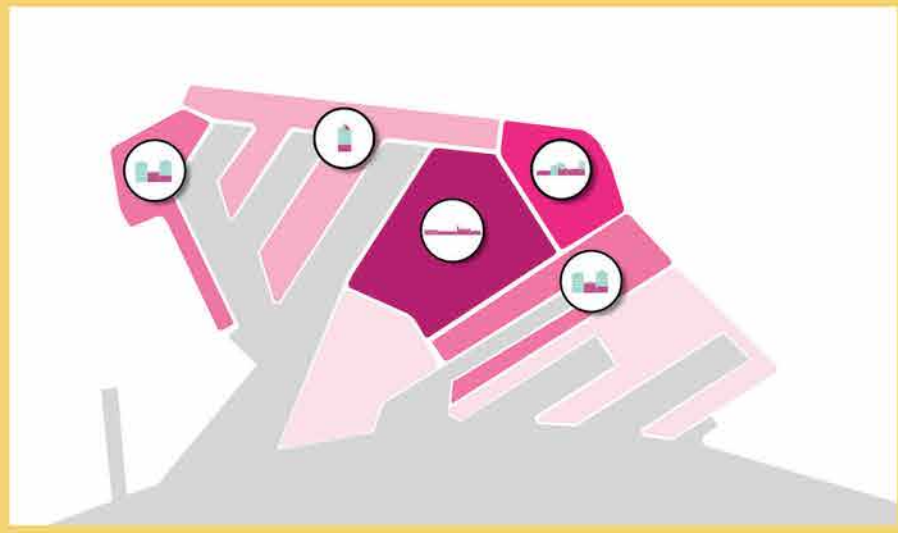
B1

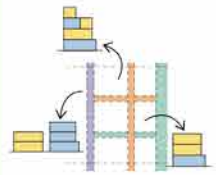
Hanteer gemengde zonering voor prettige mix

De complexiteit van het realiseren van een gemengd stedelijk gebied vraagt niet om een blauwdruk, maar om een adaptief plan dat zowel richting geeft, als flexibel is. Een Raamwerkplan als planningsinstrument is uitermate geschikt voor het realiseren van succesvolle gemengde gebieden. Een Raamwerkplan geeft sturing op hoofdlijnen om extremen te vermijden, kwetsbare kwaliteiten te beschermen en stimuleert wenselijke functiemenging.

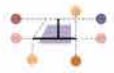
Een succesvol gemengd gebied is geen gemengde grijze soep, maar kent verschillende zones of sferen. Wij zien drie basis sferen of zones: reuring, ruis en rust. Zij representeren de kenmerkende kwaliteiten die binnen een plan voor een gemengd stedelijk gebied een plek gegeven moeten worden. Ruis staat voor de omgeving waarin verkeer en geluid meer ruimte krijgen. Reuring is de aanduiding voor de omgeving waarin levendigheid, ontmoeting en een mix aan functies worden gefaciliteerd. Rust biedt plek voor de relatieve stilte van groen, wonen en kantoren.

Door hiërarchie in het netwerk van openbare ruimte aan te brengen in het ruimtelijke raamwerk wordt een balans gezocht tussen functionele verkeersruimte (ruis), sociale ontmoetingsruimte (reuring) en groenblauwe ontspanningsruimte (rust). Op plekken van overlap ontstaan spannende contrasten en fricties die juist levendigheid en interactie opleveren. Duidelijk is wel dat bij hoge dichtheden de openbare ruimte naast inrichting ook in gebruik om management vraagt. Denk bijvoorbeeld aan venstertijden voor logistiek, maar pas op dat een dergelijke regelstructuur kleine of kwetsbare bedrijvigheid niet in het nauw brengt.





Gerelateerd aan



A3

A14

B19

B22

B24

C8

Referentie

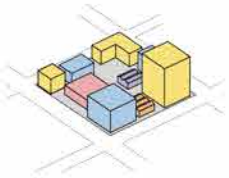
M4H, Rotterdam

Houdt rekening met verschillende zoneringen, die niet op basis van milieu contouren worden ontwikkelt, maar o.b.v. milieuprestaties.

B2

Meng op blokniveau

Zet in op menging van wonen, werken en voorzieningen op blokniveau



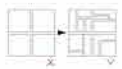
De grootste meerwaarde voor een gemengd stedelijk gebied met hoge bebouwingsdichtheid zien we in een menging van functies op schaal van het bouwblok, ten opzichte van menging op gebieds- of gebouwniveau. Daarbij ontstaan interessante mogelijkheden, zoals flexibel en dubbel ruimtegebruik, uitwisseling van stromen (denk aan energie, materiaal, etc.), en efficiënte, logistieke ontsluiting. Bovendien levert het een bijdrage aan een levendige openbare ruimte door verschillende programma's en ingangen aan de straat te situeren. Een ruimtelijk concept van een plintprogramma met daarboven wonen is hiervoor een succesvol model. De complexiteit van functiemenging blijft relatief goed hanteerbaar, maar vereist vaak wel samenwerking van verschillende partijen betrokken bij realisatie, eigendom en beheer.

Gerelateerd aan

A4

B6

B9



B21

C4

C11

Referentie

Productief blok, Plus Office

Onderzoek naar het productieve blok van Belgisch architectuurbureau Plus Office.

Bruisende straten

Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte voor goede interactie tussen binnen en buiten

Cruciaal voor het welslagen van een metropolitane mix zijn actieve hoogfrequente plinten. Het intensief en meervoudig gebruik vindt namelijk vooral op maaiveld en in de plint plaats. Hoewel in het verleden ontwerpers regelmatig droomden over een tweede maaiveld en gemengde functies op de zoveelste verdieping, is dit vrijwel nergens geslaagd en bevestigen de exotische voorbeelden de regel. Het helpt hierbij om de openbare ruimte compact te houden, zeker het verharde deel. Zo heb je hetzelfde aantal mensen op een kleiner oppervlakte. Daarmee is het snel drukker en is interactie frequenter. In de onverharde delen kan juist het groene en blauwe karakter letterlijk en figuurlijk meer de ruimte krijgen. Vermijd in alle gevallen nieuwe Weena's.

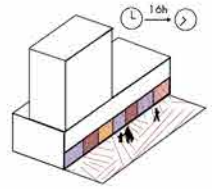
Openbaar gebied is in deze gebieden in de eerste plaats een verblijfsgebied, verkeer is van ondergeschikt belang en is te gast. Een buitenruimte die gericht is op verblijf straalt kwaliteit uit, biedt comfort (zon, schaduw, droog, koel, beschut tegen wind, lawaai en andere hinder) en heeft regelmatig een groen karakter.

Referentie

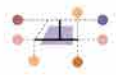
Nieuwe Binnenweg, Rotterdam

Plintprogramma is gedifferentieerd m.b.t. de openingstijden, waardoor er zowel in ochtend, middag als avond activiteit is ('OMA-plint').

B3



Gerelateerd aan



A3

A10

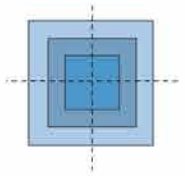
A14

B1

B12

C16

B4 Prestatie gebaseerde zonering



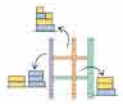
Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie

Bij gebiedstransformaties van gemengde milieus zit een gat tussen wat nodig is om ontwikkelingen van de grond te krijgen en wat planologisch vastgelegd kan/moet worden. Milieucategorieën met bijbehorende hindercirkels worden vaak als uitgangspunt genomen, maar passen niet goed bij een gebiedsgerichte benadering. De Omgevingswet biedt meer kansen voor maatwerk. Een nieuwe aanpak die toetsend is op de milieuprestaties van een bedrijf opent een interessante richting. Daarmee zou accurater omgegaan kunnen worden met de menging van wonen en werken.

Bij een gemengde zonering op basis van reuring, ruis en rust kunnen per zone verschillende programmatische kaders en ruimtelijke spelregels worden opgesteld binnen een helder stedenbouwkundig raamwerk. De toepassing van mixvormen voor een gemengd gebied hoeft niet voor het gehele transformatiegebied hetzelfde te zijn, maar zal moeten worden vastgelegd in spelregelkaarten en kavel- of gebiedspaspoorten.

Gerelateerd aan

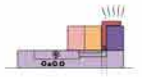
A8


B1

B5

B10

B22


B23

Zandbelt en van den Berg, 2007

Referentie

Bedrijventerreinen-strategie, Drechtsteden

Zware bedrijvigheid wordt beschermd door haar in te pakken in schillen van steeds minder zware bedrijvigheid.

Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hierop af

Een integrale benadering is nodig ten aanzien van dichtheid en mobiliteit. Kies bij het situeren van bebouwingsdichtheden binnen een transformatiegebied voor een concentratie van bouwvolume op locaties die het best ontsloten (kunnen) worden, waarbij bestemmingsprogramma zo dicht mogelijk op de OV-knoop moet worden geprojecteerd.

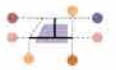
Op plekken in het mobiliteitsnetwerk waar verschillende modaliteiten elkaar ontmoeten is de bereikbaarheid het grootst en kan een nabijheidseffect worden gerealiseerd. Door hogere dichtheden rondom vervoersknooppunten en langs ontsluitingsassen te realiseren, kan worden gestuurd op vervoersstromen en kan worden ingespeeld op de 'last-mile'-problematiek. Daarbij gaat de verblijfskwaliteit boven de autobereikbaarheid, die in hogedichtheid gebieden niet excellent hoeft te zijn.

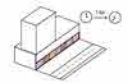
Bovendien kennen woon- en werkprogramma grotendeels tegengestelde parkeercycli (ruimtebehoefte is resp. 's avonds/'s nachts t.o.v. overdag), waardoor menging van functies op gebiedsniveau in potentie leidt tot netto ruimtebesparende parkeeroplossingen.

B5

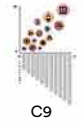
Gerelateerd aan

A1


A3


B11

C1


C9

C15

Referentie

Kings Cross, Londen

Kings Cross wordt met hoge dichtheden ontwikkeld rondom twee stations, hierdoor is het hoofdkantoor van Google Europe naast Kings Cross gehuisvest.

C

Hoe

Geld en organisatie

We geven organisatorisch en financieel advies voor een succesvol proces en exploitatie van Metro Mixen en andere stedelijke gemengde milieus.

Guiding Principles

C1 | Gebiedsbrede exploitatie
Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers

C2 | Businesscase voor tijdelijkheid
Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied

C3 | De plintregisseur
Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur

C4 | Experimenteerruimte
Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambitie

C5 | Veerkrachtig ontwikkelen
Maak een financieel robuuste ontwikkelstrategie die aansluit op de ruimtelijke ambities

Grenzen vervagen

Nu er steeds meer ontwikkeld wordt richting een ‘productieve gemengde stad’ groeit het besef dat er een nalatenschap is van de ‘functionele stad’, met bijbehorende financiële en juridische structuren en wet- en regelgeving. De transformaties waar we voor staan zijn anders en complexer zijn dan de verstedelijkingsopgaves uit het verleden. De nadruk heeft zich verlegd van bouwen in het weiland naar optimaal benutten van onze stedelijke ruimte, door het toevoegen van nieuwe functies, beter gebruik van bestaande gebouwen en nieuw inrichtingen van de openbare ruimte. Daar komt bij dat opgaven rond verdichting en verduurzaming vragen om investeringen die vaak een collectief doel hebben, leiden tot schaalvoordelen en daarmee de haalbaarheid beïnvloeden. Bij een mix van wonen, werken en voorzieningen zijn er daarnaast tal van vormen van dubbelgebruik mogelijk, zoals parkeren of gedeelde energieopwekking. Deze veranderende manier van leven, waarbij de grenzen tussen ‘wonen’, ‘werken’ en ‘leren’ vervagen, vergt ook andere manieren van financieren, beheren en exploiteren. Daarnaast is het aanpassen van wet- en regelgeving nodig. Bij het realiseren van een Metropolitane Mix zullen nieuwe eisen worden gesteld aan een omgeving waarin een diversiteit aan activiteiten plaatsvindt.

De introductie van de Omgevingswet is hierin al een belangrijke stap. Deze nieuwe wet wordt wel de grootste wetswijziging sinds Thorbecke genoemd en vervangt 26 wetten in één wet. Belangrijke drijfveren achter de Omgevingswet zijn het versnellen van besluitvorming en planvorming, de toenemende samenhang tussen opgaven, en ruimte bieden voor maatschappelijke initiatieven.

Cultuuromslag

Het ontwikkelen van gebieden met een Metropolitane Mix is nieuw voor Nederland. Deze kwaliteiten ontstaan niet zomaar, omdat het vaak ingewikkeld of schier onmogelijk is om het gewenste binnen financiële of juridische kaders te realiseren. De kost gaat immers voor de baat uit. Het lukt vaak niet om een businesscase op projectniveau sluitend te krijgen of om die leuke placemakers in het gebied te behouden als de ontwikkeling van een gebied eenmaal op gang komt.

Een belangrijke oorzaak daarvoor is dat de huidige bouwcultuur en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving en normeringen zijn geschoeid op een (cultuur)historie waarin gestreefd werd naar functiescheiding. Overlast in de vorm van geluid, geur en gevaar werd vooral vermeden door functies op een afstand van elkaar te plannen.

Heel begrijpelijk en logisch vanuit historisch perspectief. Als gevolg van de industrialisatie ontstonden in de tweede helft van de 19e eeuw onveilige en ongezonde situaties in overbevolkte steden met veel industriële werkgelegenheid. Als reactie hierop ontstond het vak stedenbouw, met hygiëne en volksgezondheid als belangrijke drijfveren (riolering, drinkwaterleidingen). Daarop volgde de woningwet waarin kwaliteitseisen voor woningen worden gesteld en sociale woningbouwverenigingen met dito wooncomplexen werden opgericht. Met licht, lucht en ruimte en de CIAM werd ook moderne stedenbouw onder leiding van Van Eesteren geïntroduceerd, waarin functiescheiding de basis vormt.

Een eeuw later is de aard van werkgelegenheid in veel opzichten veranderd en geëvolueerd. Veel werk (maar niet al het werk) is goedkoper, stiller, kleiner en minder gevaarlijk geworden. Daarmee is het mengen met wonen en andere stedelijke functies weer aantrekkelijk geworden. Wet- en regelgeving is daar echter (nog) niet op aangepast.

Om van mengen in hoge dichtheid een doorslaand succes te maken is een cultuuromslag nodig. Met het programma Eenvoudig Beter en de introductie van de Omgevingswet wordt al een sterke deregulering ingang gezet die veel meer integraal kijkt naar ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In de huidige praktijk zien we dat de cultuuromslag nog niet in gang gezet is. Bij het project Patch 22, de winnaar van de Gouden Piramide 2018, is met grote moeite een gebouw gerealiseerd waarin alle ruimtes een woon- of een werkfunctie kunnen onderbrengen.

In de Minervahaven in Amsterdam, waar plannen zijn om woningen toe te voegen na 2030, is er een grote kans dat de aantrekkelijke recent gebouwde kantoren – woonlofts in potentie – waarschijnlijk niet aan woningbouweisen voldoen.

Om de gewenste cultuuromslag teweeg te brengen en te versnellen, doen we een aantal suggesties voor overheden. Ook adviseren we een aantal wijzigingen in wet- en regelgeving. Het vraagt om een andere manier van visievorming bij overheden.

Praktijkvoorbeeld Patch 22

In het juryrapport van de Gouden Piramide staat over Patch 22: “Het gebouw is niet alleen duurzaam in zijn materiaalgebruik en installaties, het is ook optimaal flexibel. Woningen kunnen zonder aanpassingen aan het casco worden samengevoegd of gesplitst, of omgebouwd naar bedrijfsruimten. Volgende bewoners kunnen een appartement geheel opnieuw indelen, bijvoorbeeld door de entree, de keuken en het sanitair te verplaatsen. Er was een grote mate van “inventiviteit en geduld” nodig om af te rekenen “met alle belemmeringen die ze ondervonden bij de realisatie [..] – technisch, juridisch en financieel.”

Zo moet in een woning bijvoorbeeld altijd een meterkast zitten. En er zijn veel regels over waar die meterkast moet zitten. Het vergde een strijd met nutsbedrijven om alle meterkasten in één ruimte onderin het gebouw te krijgen. Dezelfde ervaringen werden opgedaan bij watermeters en ventilatie-eisen. De belemmeringen beperken zich zeker niet alleen tot wet- en regelgeving, maar betreffen ook een cultuuromslag om van onconventionele oplossingen een nieuwe norm te maken. Een nieuwe werkwijze.

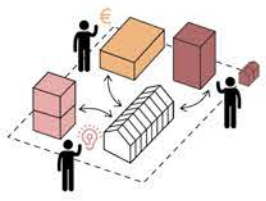
Soms is iets juridisch wel (ergens) mogelijk, maar zijn zaken zo complex dat het qua tijd en financieringsdruk er nooit van komt.

De uitzondering van Patch 22 zou de nieuwe standaard moeten vormen. Letterlijk en figuurlijk. Niet ieder gebouw hoeft zo flexibel te zijn, maar de mogelijkheid tot het samenvoegen van woningen of te veranderen van kantoor- naar woonfunctie is bijna overal in dynamisch hoogstedelijk gebied waardevol.

Foto: www.goudenpiramide.nl, door Luuk Kramer

Praktijkvoorbeeld Minervahaven

Het gebied Minervahaven is een onderdeel van HavenStad (en ZaanIJ-corridor). Tot 2030 mag hier niet gewoond worden, als gevolg van ‘pas-op-de-plaats’-afspraken met bedrijven verderop in de haven. Ondertussen mogen er in het gebied wel kantoren voor de creatieve industrie worden gebouwd. Wat en masse gebeurt. Hoewel deze kantoren er op het eerste oog uit zien als perfecte lofts, zelfs met een balkon, voldoen ze niet aan woningbouweisen, wat de (eventuele) transformatie op een later moment er niet eenvoudiger op maakt. Daarmee staat de wenselijke gemengde herontwikkeling van het gebied ‘planjuridisch’ al 1-0 achter – en dat is zonde.



C4 | Experimenteerruimte

Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambities

Dashboard Verstedelijking

Advies over hoe de woningbouwopgave maatschappelijke meerwaarde levert en waarom het Rijk hier belang bij heeft.

College van Rijksadviseurs (2018)

Zorg dat mengen de standaard wordt

De Omgevingswet, die in 2021 in werking treedt, biedt een hele goede basis om ervoor te zorgen dat mengen de standaard wordt. Het Rijk kan gemeentes echter actiever attenderen op de juridische mogelijkheden om menging te realiseren. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt met de Crisis- en herstelwet al in verschillende gebieden geëxperimenteerd. Voor andere gebieden geldt dat er veel kan en mag, maar dat er zware eisen (en dus prijzige en lange onderzoeken) aan afwijking worden gesteld. Ondanks de grote potentiele meerwaarde van mengen, is er daardoor een grote terughoudendheid ontstaan om af te wijken van de standaard. Het is de moeite waard om deze experimenteerruimte die de Crisis- en herstelwet biedt vaker in te zetten om nu al gebruik te kunnen maken van instrumenten die straks terugkomen in de Omgevingswet.

Wanneer functies meer met elkaar gemengd worden, moeten partijen in gebieden meer samen gaan doen: in ontwikkeling en realisatie maar ook in beheer en exploitatie. En dat geldt niet alleen op gebouwniveau maar ook in toenemende mate op gebiedsniveau. Dat vraagt om nieuwe producten en combinaties die nu nog niet of onvoldoende (kunnen) worden gefinancierd. Een oplossing kan zijn dat gemeentes, al dan niet in regioverbanden met provincies, samen zorgdragen voor financiering of fondsvorming, waarmee nieuwe business-cases en experimenten gericht op menging kunnen worden bekostigd. Specifiek per overheidslaag zien we de volgende mogelijke acties om bij te dragen aan cultuurverandering.

Rijksvisie en beleid

Op rijksniveau moeten kaders worden gecreëerd die het op andere schaalniveaus mogelijk maken experimenteerruimte aan te vragen **[C4]**. Daarnaast dient het Rijk integrale afwegingen te maken, waarin meerdere nationale belangen (interdepartementaal) worden afgewogen - zie daarvoor ook het CRa-advies Dashboard Maatschappelijke Meerwaarde Verstedelijking. Dit doet zij onder andere in de Nationale Omgevingsvisie. Beschouw daarbij maatschappelijke baten op langere termijn (een generatie vooruit), en neem ook te vermijden kosten mee in de afweging, zoals bijvoorbeeld vermeden zorgkosten of kosten aan sociale verzekeringen.

Regionaal economisch beleid

Het daily-urban-system van de gemiddelde burger is regionaal. Woningmarkt en arbeidsmarkt hebben een regionaal karakter. Stem op dit schaalniveau af hoe een gebiedsontwikkeling zich verhoudt tot andere economische kerngebieden in een regio en hoe het gebied wordt aangetakt op de noodzakelijke infrastructuur voor mobiliteit, energie en onderwijs.

Gemeentelijk beleid

De gemeente staat vooral aan de lat om van de gebiedsontwikkeling zelf een samenhangend succes te maken. Door te zorgen voor lokaal draagvlak en door de directe omgeving te laten profiteren van de transformatie.

Een goed plan legt hiervoor de basis. Gemeentes staan aan de lat om een samenhangend Raamwerkplan te maken, waarin ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen is afgestemd met mobiliteit, economie, sociale kwesties, energie, klimaat en gezondheid. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) bieden meer mogelijkheden om deze integrale benadering vorm te geven.

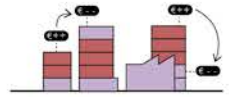
Het is voor veel van de transformatiegebieden kansrijk om zelf een centrumpositie in te nemen en daarmee aantrekkelijk te worden om te wonen en te werken. De ontwikkeling van deze gebieden biedt tevens kansen voor omliggende wijken en gebieden wanneer het gaat om stimuleren van werkgelegenheid, maatschappelijke en culturele voorzieningen. De economische rol van de transformatiegebieden moet dan ook in deze bredere context worden gezien: op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Daar moet de gemeente de plannen voldoende (financiële) erkenning voor geven.

Daarnaast dient het maatschappelijke debat gevoerd te worden over de ontwikkeling in het algemeen en met de directe omgeving (burgers en bedrijven) in het bijzonder.

Onderzoek mogelijkheden om kwetsbare economische functies te beschermen

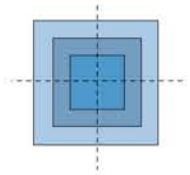
Gemeentes kunnen ruimtelijk beleid maken waarin de transformatiegebieden een duidelijk eigen verhaal krijgen binnen de werkopgave en de economie van de stad. Gebruikmakend van de mogelijkheden, aangereikt door rijkskaders zouden ze meer organisatie en financiële samenwerking kunnen conditioneren om pioniers (blijvend) een rol te geven binnen de gebiedsontwikkeling en het gebiedsmanagement breder neer te zetten **[C2]**. Daarbij kan een gemeente ook kaders stellen aan de hoeveelheid betaalbare werkruimtes in een gebied of werkruimtes met een bepaald profiel en daarmee specifieke doelgroepen stimuleren en behouden. Zo kan ook op lange termijn een mix van diverse werkruimtes behouden blijven, wat het ecosysteem van bedrijven blijft voeden.

Voldoende werkgelegenheid voor lager opgeleiden op langere termijn garanderen, kan bijvoorbeeld door het reserveren van betaalbare werkplekken in het gebied en deze labelen aan bedrijven die zich sterk maken voor laaggeschoolde werkgelegenheid in omliggende wijken. Naast het feit, dat de gebieden belangrijk kunnen zijn voor de doorstroming binnen de lokale woningmarkt kunnen ze een dergelijke functie krijgen voor de lokale arbeidsmarkt. Niet alleen kunnen de gebieden dan nationaal en zo mogelijk internationaal concurrerend worden; ze kunnen ook een sociaal-economische verzorgende functie hebben voor een groter gebied dan de grenzen van het transformatiegebied.



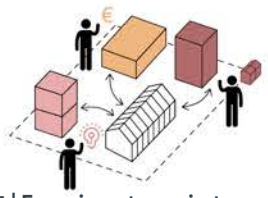
C2 | Businesscase voor tijdelijkheid:

Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied



B4| Prestatie gebaseerde zonering

Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie



C4 | Experimenteerruimte

Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambities

Herzie en moderniseer regelgeving

Bij de cultuuromslag van functiescheiding naar functiemenging hoort ook het herzien van regelgeving en normen. Arbowetgeving vereist een maximale afstand van een werkplek tot de gevel. Brandweer- en geluidseisen verschillen vaak per gemeente. Deze regelgeving zal nog eens goed tegen het licht moeten worden gehouden om te zien of ze nog aansluit bij de gedachte van de Omgevingswet en de ambities om te mengen in hoge dichtheid. Dit uiteraard zonder daadwerkelijk hinder en (gezondheids)risico's te vergroten.

Prestatie gebaseerde milieuhinder

Zoals in het tweede deel ('Wat') al beschreven, moet er verkend worden hoe milieuhinderregelgeving prestatie-gebaseerd in plaats van functie-gebaseerd kan worden. Het groene boekje van de VNG kent milieuhindercategorieën op basis van functies. Om hinder te vermijden is de bijbehorende maatregel het houden van een bepaalde afstand tot woningen. Dat verhoudt zich slecht tot de wens om gemengde gebieden te ontwikkelen. Het is vaak ook niet nodig, omdat veel werk in werkelijkheid minder hinder kan veroorzaken dan het groene boekje aanneemt **[B4]**.

Bouwbesluit en gebruiksregels

Voor het woon-werkgebouw Patch 22 in Amsterdam Noord was een grote mate van "inventiviteit en geduld" nodig om af te rekenen "met alle belemmeringen die men ondervond bij de realisatie [..] – technisch, juridisch en financieel." Zo moet in een woning bijvoorbeeld altijd een meterkast zitten. En er zijn veel regels over waar die meterkast moet zitten. Het vergde een strijd met nutsbedrijven om alle meterkasten in één ruimte onderin het gebouw te krijgen. Dezelfde ervaringen werden opgedaan bij watermeters en ventilatie-eisen.

Soms is iets juridisch wel (ergens) mogelijk, maar zijn zaken zo complex dat het qua tijd en financieringsdruk er in de praktijk niet van komt. Experimenteerruimte is nodig om te testen of het anders en beter kan **[C4]**. Indien het resultaat van het experiment positief is moet de regelgeving aangepast worden. Zo wordt regelgeving eenvoudig beter gemaakt.

Herzie verouderde normen voor verkeer en parkeren en interpreteer effecten correct

Het verdichten van een gebied met extra woningen en banen leidt niet automatisch tot meer autoverkeer - dat moet het resultaat van een keuze zijn. Toch is dat wel waar planvorming tegenaan loopt bij een Milieu Effect Rapportage (MER).

Zo mogen er in de Binckhorst maximaal 5.000 extra woningen worden bijgebouwd, bij een hoger aantal dienen er mobiliteitsmaatregelen getroffen te worden. Dit speelt ook in Internationale Knoop XL in Eindhoven.

Het is begrijpelijk dat extra bebouwing tot meer mobiliteit leidt, maar het is ook heel goed voorstelbaar dat er in de praktijk een modaliteitsshift zal optreden. Door de mix in hoge dichtheid wordt nabijheid bevorderd. Veel meer mensen krijgen de gelegenheid hun leven nabij hun woning te organiseren. Ze kunnen lopend of fietsend naar hun werk, opleiding, of mijden de spits. Zeker als ze een paar keer flink vast hebben gestaan in een file of een volle trein. Of dit een verandering in regelgeving, cultuur of andere procedures vraagt is nog onduidelijk. Maar dat het anders moeten kunnen, is een ding dat zeker is.

Durf ook te experimenteren met parkeernormen. Zeker als er nog voldoende parkeercapaciteit in de buurt is. Maak bijvoorbeeld een strategie waarbij de parkeernorm en het aantal fysieke parkeerplaatsen in de tijd kan worden bijgestuurd. Collectief parkeren, een mix van boven- en ondergronds en een combinatie van tijdelijke en definitieve voorzieningen, zijn daarin de sleutel van een adaptief plan en een robuuste strategie.

Stimuleer meervoudige waardecreatie

Vaak vloeit er tijdens een ontwikkeling weer veel waarde een gebied uit. Wanneer we in staat zijn die waarde in het gebied te houden, kunnen we deze herinvesteren en daarmee gebiedsontwikkeling zowel sociaal-maatschappelijk als financieel-economisch beter haalbaar maken. Meervoudige waardecreatie geeft aanleiding om collectieve investeringen en gebiedsmanagement op een andere wijze te benaderen dan alleen vanuit de invalshoek van financiële haalbaarheid. Een beter functionerend gebied leidt tot een hogere waardering vanuit diverse invalshoeken, ook sociaal, economisch en maatschappelijk. Dit geeft een bredere context voor gezamenlijke investeringen, zoals voldoende betaalbare werkplekken, voldoende leuke functies etc. Daar moet dan wel het gebiedsmanagement, de organisatie en wet- en regelgeving meer op afgestemd worden. Dat is nu nog niet het geval en het is een taak voor overheden om deze verevening met bijbehorende voordelen publiekrechtelijk afdwingbaar te maken.

Voor gebiedstransformaties met een Metro Mix is het belangrijk dat er:

1. Verruiming komt van het kostenverhaal* richting meer collectieve investeringen. Verbreding richting thema's als mobiliteit, duurzaamheid en energie is noodzakelijk;
2. Meer ruimte komt voor financiële verrekening en verevening tussen ontwikkelende partijen, waarbij de gemeente de financiële regiefunctie heeft. Dit is vergelijkbaar met het huidige kostenverhaal, maar richt zich bijvoorbeeld ook op uitruil van programma en kosten die zich voordoen in vastgoedontwikkeling;
3. Meer ruimte komt voor kostenverhaal binnen een gebied, wanneer waardecreatie ook ten goede komt aan andere gebiedseigenaren dan alleen de ontwikkelende. Bedrijfsinvesteringszone-achtige structuren (BIZ) zouden richting transformatiegebieden omgevormd moeten worden naar Gebiedsinvesteringszones (GIZ). Daarmee komt er meer ruimte voor het verrekenen van voorinvesteringen over gebiedseigenaren en kan waardecreatie breed ingezet worden en als multiplier in het gebied gaan functioneren.

* Het kostenverhaal is een wettelijk systeem, dat erop gebaseerd is dat er eenmalig wordt afgerekend tussen partijen bij de bouw of verbouw van het vastgoed/gebiedsontwikkeling.

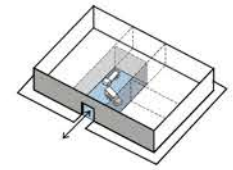
Los het financieringsprobleem bij collectieve (mobiliteits)voorzieningen op

Doordat bij bouwen in hoge dichtheden er meer druk komt op de openbare en niet-bebouwde ruimte, ligt het steeds meer voor de hand om zaken die we vroeger oplosten in de openbare ruimte nu gebouwd (of overbouwd op te lossen). Denk bijvoorbeeld aan logistieke hoven met laad- en losruimte voor toe- en afleveranciers **[B10]**. Het realiseren hiervan betekent dat collectieve ruimtevraag op een bepaald perceel (of in een bepaald gebouw) wordt opgelost: investeringen in vastgoed voor het gezamenlijke belang. Daar waar collectieve ruimte voorheen gelijk stond aan openbare ruimte is dat nu niet meer zo. Vanuit het perspectief van kostenverhaal, verhaalt de overheid de investeringen in openbare ruimte op de ontwikkelende partijen (die profiteren tenslotte van de waardevermeerdering). In gebieden met hoge dichtheden, zou ze dus eigenlijk ook de mogelijkheid moeten hebben deze kosten op alle ontwikkelende partijen te verhalen. Aangezien de overheid niet perse de partij is die hierin investeert, maar één van de gebiedsontwikkelaars, zou er een onderlinge verreken- of vereveningssystematiek moeten komen **[C1]**. Het ligt voor de hand dat de overheid hierin de financiële regie heeft.

Hetzelfde speelt bij de verschuiving van parkeerplaatsen in de openbare ruimte naar een gecombineerd mobiliteitssysteem van deelauto's en andere deelvoorzieningen. Binnen veel gebiedsontwikkelingen is de ambitie om collectieve (mobiliteits)voorzieningen te maken, bijvoorbeeld een paar honderd deelauto's. Innovatie en financiën zijn hiervoor op niveau en leiden vaak tot haalbare initiatieven, maar deze worden helaas nog niet door banken gefinancierd. Als ontwikkelaar of belegger heb je dus een groot kapitaal nodig om deze collectieve voorzieningen voor elkaar te krijgen. Juist hier kunnen overheden een rol pakken en spelen.

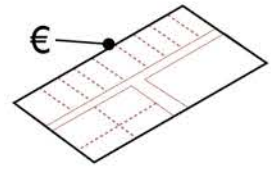
In plaats van een bepaalde parkeernorm zou een bepaalde mobiliteitsmix aangeboden moeten worden. De kosten hiervoor moeten (net als bij infrastructuur en parkeren in de openbare ruimte) verhaald worden en evenredig gedeeld door de gebiedseigenaren. De gemeente kan dit doen, wanneer de kostensoortenlijst* ook het verhalen van dit soort voorzieningen mogelijk maakt en wanneer de gemeente meer ruimte krijgt voor verevenen en verrekenen. Dat de concept wettekst van de Aanvullingswet Grondeigendom spreekt over actualisatie van de kostensoortenlijst is in dit perspectief een positief gegeven.

Het recent in het leven geroepen fonds door minster Ollongren – er wordt € 38 miljoen beschikbaar gesteld voor voorinvestering in grondverwerving – is een goed voorbeeld van hoe de overheid kan helpen om wenselijke gebiedsontwikkelingen te ondersteunen als banken achterblijven. Dit fonds is echter niet gericht op collectieve voorzieningen. Een vergelijkbaar fonds hiervoor zou Rijk, regio en/of gemeente kunnen inzetten om gebiedsontwikkeling te stimuleren. InvestNL zou hier een rol in kunnen spelen.



B10 | Logistiek hof

Integreer service en logistiek op hoogwaardige wijze



C1 | Gebiedsbrede exploitatie

Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers

* Voor het kostenverhaal staat in het Bro een kostensoortenlijst. Daarop staan alle kostensoorten die de gemeente publiekrechtelijk mag en soms moet verhalen. Kosten die niet op de lijst staan mag men niet publiekrechtelijk verhalen.

Het systeem van kostenverhaal is gericht op de aanleg van openbare ruimte en gaat in de praktijk voorbij aan de waarde van bestaand en nieuw vastgoed.

Verken de mogelijkheden om verevening te verbreden

Verevening op gebiedsniveau gebeurt nu al, maar betreft dan vooral de publieke investeringen in een gebied, vooral de aanleg van openbare ruimte. Het is in onze ogen interessant te verkennen of deze verevening verbreed kan worden. Door verrekenen en verevenen (mogelijk te maken en) te stimuleren tussen commerciëlere en minder commerciele programma's. Door stedelijke verdichting lopen openbare ruimte en private gebouwen meer door elkaar. Een voetbalkooi op het dak van supermarkt. Een logistiek hof onder hoogbouw. Een basisschool in de plint van een groot gebouw.

Daarnaast is ook de directe omgeving van een gebiedsontwikkeling relevant. Indien een gebiedsontwikkeling bijdraagt aan maatschappelijke ontwikkeling van omliggende buurten, zoals toename werkgelegenheid, goedkopere klimaatadaptatie en energietransitie of verbeterde bereikbaarheid, biedt dit mogelijk een basis voor gebiedoverstijgende verevening.

Bij langjarige gebiedstransformaties ontwikkelt het te realiseren programma zich ook in de tijd. Samenwerkende partijen dragen dan samen zorg voor het te realiseren programma qua differentiatie en voor wat betreft de commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Knelpunt bij de totstandkoming van afspraken is nu veelal, dat het complex is om overeenstemming te krijgen over programma en de locaties voor bijvoorbeeld scholen etc. De gemeente heeft het primaat om (vanuit goede ruimtelijke ordening) deze locaties aan te wijzen. Maar vaak draagt een dergelijke werkwijze niet bij aan de samenwerking.

Een verreken- of vereveningssysteem zou ook in dit geval bijdragen om tussen partijen 'zoet en zuur' te verdelen, waarbij elke eigenaar naar rato minder renderende functies realiseert, of juist wat meer afdraagt ten bate van anderen. Het systeem van kostenverhaal werkt al zo, maar dit systeem is te weinig dynamisch en gaat voorbij aan de omzet die programma's maken en de relatie met omliggende gebieden. Wanneer dit mogelijk wordt, dan kunnen bepaalde partijen wanneer nodig (in tijd of locatie) juist investeren in de realisatie van sociale woningbouw en scholen, terwijl anderen hier financieel aan bijdragen en een meer commercieel programma realiseren. Ook kunnen degenen die nieuwe vormen van menging op gebouwniveau realiseren (en experimenteren) een bijdrage krijgen vanuit de anderen die juist meer traditionele gebouwen maken met een vooraf duidelijk kostenplaatje en marktwaarde.

Het kostenverhaalsinstrumentarium wat nu bestaat, is wat dat betreft nog te veel gericht op waardecreatie door nieuwe bestemmingen en functies en minder ingericht op waardecreatie door investeringen, samenwerken en transformeren. Meer ruimte vanuit het Rijk biedt mogelijkheden voor andere overheden, maar ook voor combinaties van overheid en markt, om meer gerichte afspraken en financiële spelregels te maken die menging beter mogelijk maken. Zo kunnen gemengde gebieden adequater georganiseerd worden.

Kortom, verken de mogelijkheden van een publiekrechtelijke regeling voor het financieel verrekenen en verevenen op gebiedsniveau voor transformatiegebieden waar geïnvesteerd moet worden in menging en/of wanneer deze zich concentreert op bepaalde plekken.

Onderzoek mogelijkheden voor alternatieve bekostiging

Noodzakelijke investeringen in openbare ruimte, gebiedsmanagement etc. leiden tot waardecreatie waarvan bestaand en nieuw vastgoed profiteren. Maar vaak moet voor-geïnvesteerd worden voordat ontwikkelingen op gang komen die deze kosten dekken. Daarnaast is ook duidelijk dat bestaande functies en vastgoed profiteren van deze investeringen. Bij nieuwbouw kennen we kostenverhaal, maar de waarde-ontwikkeling van bestaand vastgoed kent weinig verhaalsmogelijkheden anders dan een hogere OZB-opbrengst.

Overheden kunnen en zouden meer moeten zorgen voor condities waarbij waardecreatie wordt gestimuleerd zodat deze in het gebied kan blijven c.q. kan worden geherinvesteerd. Inmiddels is er al aandacht voor deze kwestie en wordt er door het Rijk en G4 gewerkt aan verschillende maatregelen. In de TK brief van 18 januari 2019 geeft minister Ollongren onder andere aan dat "De steden starten met (regionale) verstedelijkingsfondsen en passen spelregels aan om de investeringsruimte gericht op de verstedelijkingsopgave te vergroten. BZK gaat aan de slag met instrumentarium gericht op gebiedsontwikkeling, zoals de mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor publieke voorzieningen.Daarnaast onderzoekt BZK hoe de werking van het gemeentefonds en van de verhuurderheffing kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgave."

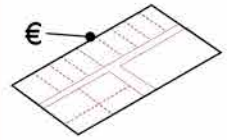
Guiding Principles

De Guiding Principles in deze derde categorie richten zich op vernieuwende methodes en modellen voor gebiedsontwikkeling. Ze bevorderen op die manier de Metro Mix en zijn noodzakelijk om de mix te kunnen realiseren en te exploiteren. Want Nederlandse gebiedsontwikkeling is vooral ingericht op het ontwikkelen van vastgoed, terwijl steeds meer opgaven gaan over exploitatie en samenwerken over een langere termijn. Door op grotere schaal en over een langere periode verevening mogelijk te maken kan de beoogde maatschappelijke meerwaarde toch worden bereikt.

De principes sluiten daarom aan op een verandering in gebiedsontwikkeling die zich meer richt op gebruik, beheer en exploitatie. Ze zijn opgesteld met het oog op het realiseren van gemengde gebieden en het organiseren van een waardecreatie op een wijze die daarbij aansluit. De volgende Guiding Principles vormen de top 5 binnen deze categorie, maar in de bibliotheek zijn nog veel meer relevante principes over geld en organisatie terug te vinden. De optelsom van inzet en gebruik van deze Guiding Principles is geen garantie voor een financieel haalbare business case; ze dragen er wel aan bij.

Gebiedsbrede exploitatie

C1



Maak een gebiedoverstijgende exploitatie met o.a. collectieve drivers

In gebieden met een hoge dichtheid wordt de publieke ruimte vermengd met het vastgoed. Hierdoor is het van belang om de investeringen te combineren. Denk hierbij aan daktuinen, duurzame energie, logistieke hoven, mobiliteitsvoorzieningen en overige parkeervoorzieningen. Veel investeringen dienen individuele doelen, maar in een collectieve setting. De collectieve organisatie en exploitatie leidt tot een hoger gebruiksrendement en verhoogt de haalbaarheid. Met het oog op de gebruiksdichtheid van het gebied is gezamenlijke aanleg en exploitatie steeds meer van nut en noodzaak.

Door de verschillende combinaties nemen de initiële kosten toe, maar hier staan nieuwe baten tegenover. De baathebbende partijen zijn niet noodzakelijkerwijs dezelfde partijen als die investeren. Daarom zijn nieuwe mechanismen nodig zodat de gewenste ontwikkeling toch plaatsvindt doordat de investeerder de kosten kan verhalen op of delen met de baathebbers.

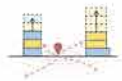
In een gebiedsbrede exploitatie worden keuzes gemaakt voor financieel en maatschappelijk rendement, functies met hoge en lage commerciële waarde. Er worden keuzes gemaakt over hoe deze functies en rendementen op een goede manier worden verdeeld, en welke effecten dit heeft op de kosten én de grondwaarde.

Gerelateerd aan

A1

A8

A10


B5

B6

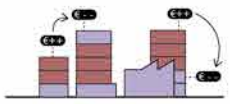
C15

Referentie

Parkeerhubs

Afgelopen jaar hebben verschillende publieke en private partijen een City-deal ondertekend voor de ontwikkeling van Parkeerhubs, om collectief te parkeren en auto's te delen.

C2 Businesscase voor tijdelijkheid



Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied

Draag zorg voor de businesscase van de tijdelijkheid en koppel deze aan de gebiedstransformatie. Stem pioniers, creatief programma etc. af op het werkprofiel van de gebiedsontwikkeling. Geef voorrang aan tijdelijke bedrijvigheid in bestaande gebouwen die het pad effent voor het nieuwe werkgebied, of die een specifieke rol hebben in de placemaking en zo het gebied op de mental map van de toekomstige gebruikers en bewoners zetten.

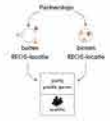
De tijdelijkheid van de ontwikkellocatie is cruciaal en fungeert als een bakermat voor het toekomstige klimaat en cultuur van de locatie. En tot slot definieer tijdelijkheid en specificeer dat naar activiteiten: bepaald programma is er voor een gelimiteerde periode. Ander programma kan mogelijk meegroeien met de transformatie. Programma dat goed aansluit bij de transformatie is mogelijk in de pioniersfase meer creatief en experimenteel van aard maar kan zich door ontwikkelen in de beoogde economie van het gebied.

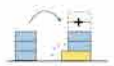
Een mogelijk instrument hiervoor is de Werkcorporatie, als evenknie van de woningcorporatie. Ze beschermt en subsidieert werkruimten voor nader te bepalen activiteiten die van maatschappelijke meerwaarde zijn op deze plekken, maar die niet in staat zijn om de commerciële huur- en koopprijzen op te brengen. Op die manier wordt het mogelijk om maakwerkgelegenheid of werkgelegenheid voor kwetsbare groepen uit de omgeving in het gebied en in de stad te behouden.

Gerelateerd aan

A2

A4


A5


B7

B13

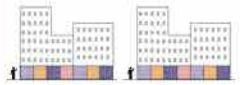
C13

Referentie

Vechtclub XL, Utrecht

De pioniers van Vechtclub XL worden in bestaand pand behouden, omdat ze de sfeer in de Merwedekanaalzone creëren waar de rest van de wijk op meelift.

De plintregisseur



Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur

De meeste gebouweigenaren en beleggers zijn vooral goed in het verhuren of verkopen van een vastgoedproduct in één type markt: woningen of kantoren of bedrijfsruimten. Als de plint van een gebouw een andere functie heeft dan de bovenbouw, wordt die gauw stiefmoederlijk behandeld, terwijl die plint wel een essentiële bijdrage aan het succes van een gebied kan leveren, met name in de gebieden waar reuring gewenst is.

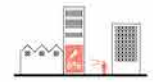
Een oplossing hiervoor kan zijn om gezamenlijk de exploitatie van de plinten uit te besteden aan een derde partij een plintregisseur, namens de gebouweigenaren. Zo kunnen mono-ontwikkelaars toch mixed-use gebouwen en gebieden ontwikkelen. Hierbij zijn verschillende gradaties mogelijk: van enkel samen de marketing oppakken, tot gezamenlijke verhuur, management, inkomstendeling en eigendom. En dit kan in verschillende organisatievormen, zoals in een soort Plint VVE of een Plint BV, die optreedt als regisseur door de juiste functie op de juiste plek te programmeren. Hiermee kunnen onrendabele maar leuke functies, zoals die succesvolle placemaker, zich toch op prominente plekken (blijven) vestigen. Ook kunnen gebruikers makkelijk doorstromen en verhuizen, maar de waardevolle mix met pioniers en meer commerciële functies behouden.

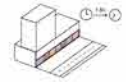
Zet daarnaast in op dubbelgebruik, en een langere gebruikstijd van de dag in plinten. Hierdoor nemen kosten (management) en baten (rendement door gebruik) toe, maar is ook bezetting van gebouwen en beheerders beter. Dit leidt tot actievere gebieden, meer comfort en veiligheid.

Gebouweigenaren nemen mogelijk genoegen met lagere huurinkomsten als de meerwaarde van goed functionerende plinten voor hun vastgoed evident is.

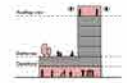
Gerelateerd aan

A1


A6


B11

B12


B15

C10

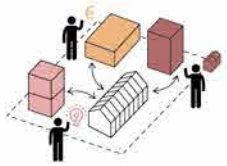
Referentie

Strijp-S, Eindhoven

Bij de ontwikkeling van Strijp-S is veel aandacht besteed aan levendigheid van de plint. Middels een Plint BV kunnen partijen samen voor een goede invulling van de plinten zorgen.

C4 Experimenteerruimte

Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambitie



Experimenteer met mixen, maar wees markt-realistisch en concentreer ambities op bepaalde gebieden die succesvol moeten worden. Geef vrijheid en flexibiliteit aan gebieden met minder hoge prioriteit. Een zekere spanning tussen ambitie en de uiteindelijke realisatie veroorzaakt een dynamische situatie waarin er in sommige gevallen met de markt mee moet worden bewogen en in andere gevallen juist ruimte blijft voor experimenten en nieuwe concepten, door voldoende marktopbrengsten uit ander programma.

Ontwikkel spelregels over de mate van mening van functies die in relatie staan tot een (lagere) grondwaarde, zodat menging wordt gestimuleerd en niet wordt tegengehouden. Er moet een continue afweging plaatsvinden tussen het maken van het optimum van marktconforme producten versus de ambitie van menging en de aanpassingen die daarbij behoren. Hierbij moeten de extra kosten en risico's inzichtelijk worden gemaakt en indien nodig onder elkaar worden verevend of verdeeld. Functieflexibiliteit moet worden aangemoedigd en niet worden tegengewerkt.

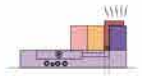
Gerelateerd aan

A2

A6

A9

B16



B23

C15

Referentie

Lee Towers, Rotterdam

De Marconitorens stonden de laatste jaren leeg. De torens worden daarom getransformeerd naar woningbouw.

Veerkrachtig ontwikkelen C5

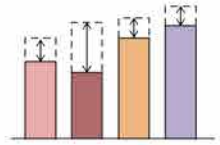
Maak een financieel robuuste ontwikkelstrategie die aansluit op de ruimtelijke ambities

Om tot een robuuste ontwikkelstrategie te komen, is het belangrijk om realistisch te programmeren én flexibiliteit en onzekerheid in de ontwikkelstrategie te incorporeren. Ontwikkel een strategie waarin deel deelplannen op zichzelf haalbaar zijn, kunnen functioneren en worden ontwikkeld (programma inclusief openbare ruimte) zodat steeds leefbare buurten worden ontwikkeld.

Zorg voor voldoende ruimte voor tijdelijke activiteiten en experimenten en incorporeer dit in het totaalprogramma. Draag zo nodig zorg voor een aandeel in het programma met goedkope vierkante meters en creëer voldoende flexibiliteit door een deel van het programma geen functie te geven en zo lang mogelijk ongedefinieerd te laten.

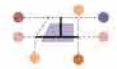
Geef zones aan waarin bepaalde functies zeker moeten worden gerealiseerd en laat de rest meer open voor meer specifieke keuzes in de toekomst.

Draag daarnaast zorg voor zogenoemde 'specials' in het gebied. Plekken en gebouwen waar juist interessante doelstellingen op worden geprogrammeerd en deze een prominente plek te geven in de toekomstige ontwikkeling.



Gerelateerd aan

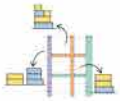
A1



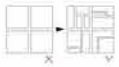
A3

A11

A13



B1



B21

Referentie

Holtzmarkt, Berlijn

De Holtzmarkt wordt aangestuurd door een coöperatie die een leefomgeving creëert die verandering en duurzaamheid bevorderd om zo een springplank te zijn voor haar huurders.

5 transformatielocaties

Guiding Principles

Voor de 5 transformatielocaties

De REOS-transformatielocaties hebben met elkaar gemeen dat het alle vijf binnenstedelijke gebiedstransformaties betreft, die zullen verkleuren naar gemengde woon-werkomgevingen. Goed functionerende bedrijventerreinen worden getransformeerd naar voor Nederland nieuwe milieus met hoge dichtheden en hoge mate van functiemenging. Dat betekent ook dat je moet omgaan met bestaande bedrijven en bestaande condities.

Internationale inspiratie per locatie

Internationaal zijn goede voorbeelden te vinden van hoogstedelijke gemengde gebieden. Voor de verschillende deelgebieden van de transformatiegebieden zijn verschillende internationale referenties ter inspiratie benoemd:

Amsterdam	Sloterdijk	Zürich Westside / Viadukt, Zürich
	Minervahaven, Hempoint	Oerlikon, Zürich
	NDSM	Rote Farbik, Zürich
	Achtersluispolder & Hembrug	Sulzer Areal, Winterthur
	Overig zuid- & noordoever	Glattpark, Zürich
Utrecht	Jaarbeurskwartier	Boulogne Billancourt, Parijs
	Merwedekanaalzone 4	Ile-de-Nantes, Nantes
	Merwedekanaalzone 5	Ile-de-Nantes, Nantes
	A12-zone	Entrepot Macdonald, Parijs
Den Haag	DH CS	Exhibition Rd (V&A en ICL) Londen
	DH NOI & Beatrixkwartier	Old Street station & the City, Londen
	DH HS	Hackney, Londen
	Binckhorst Noordwest	King's Cross (redevelopment), Londen
	Binckhorst Zuid	Hackney Wick, Londen
Rotterdam	Marconiplein	Ørestad, Kopenhagen
	Keilewegkwartier	Flaesketorget, Kopenhagen
	Merwehaven/Schiedamsedijk	Nordhavn, Kopenhagen
	Sappencluster	Sydhavn, Kopenhagen
Eindhoven	Internationale Knoop XL	Porta Nuova, Milaan

Leeswijzer

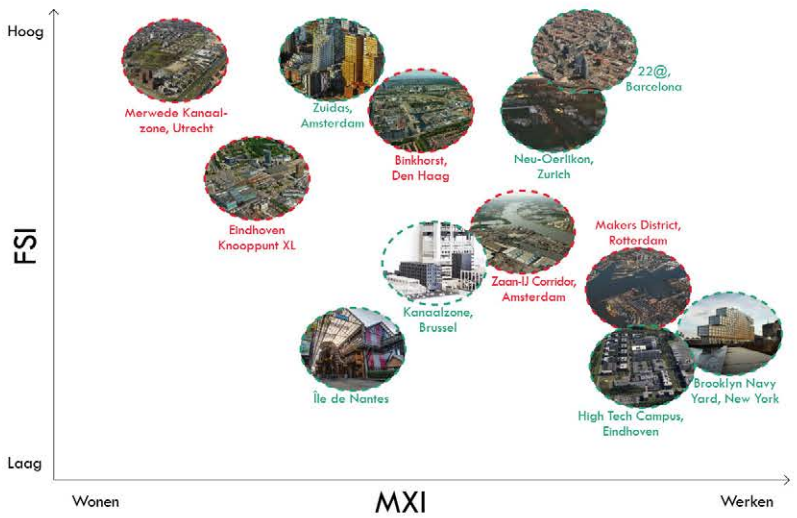
Op de volgende pagina's worden de vijf REOS transformatielocaties in verband gebracht met de opgestelde Guiding Principles.

Op de linkerpagina is per locatie een selectie van Guiding Principles gemaakt die van toepassing zijn op de ontwikkeling en een beschrijving van het advies voor de locatie.

Op de rechterpagina is voor iedere locatie een drietal kaarten gemaakt die een overzicht tonen van:

- De regionale positionering, wat leidt tot het 'juiste puzzelstuk op de juiste plek': waar liggen specifieke kansen voor de ontwikkeling van specifieke Metro Mix milieus?
- Locatie en context, wat leidt tot het benoemen van een aantal wijken in de directe omgeving waar maatschappelijke meerwaarde als randvoorwaardelijk zou moeten worden gesteld.
- Een schets-Raamwerkplan op basis van reuring, ruis en rust.

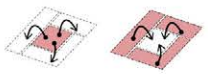
Het overzicht van elke REOS-transformatielocatie toont als het ware een momentopname. De uitgelichte Guiding Principles zijn een kansrijke voorzet voor verdere ontwikkeling. Door ze te gebruiken kunnen (delen) van de locaties verder groeien tot Metro Mix.



Vergelijking REOS-transformatielocaties, naar MXI en FXI

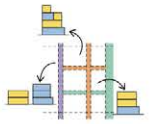
REOS Transformatie gebieden

Referentie ontwikkelingen

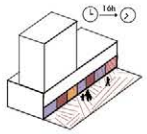


A2 | Motor voor omgeving

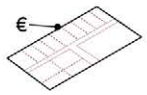
A4 | Tabula Scripta



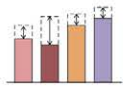
B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust



B3 | Bruisende straten



C1 | Gebiedsbrede exploitatie



C5 | Veerkrachtig ontwikkelen

Amsterdam en Zaanstad

ZaanIJ-oevers

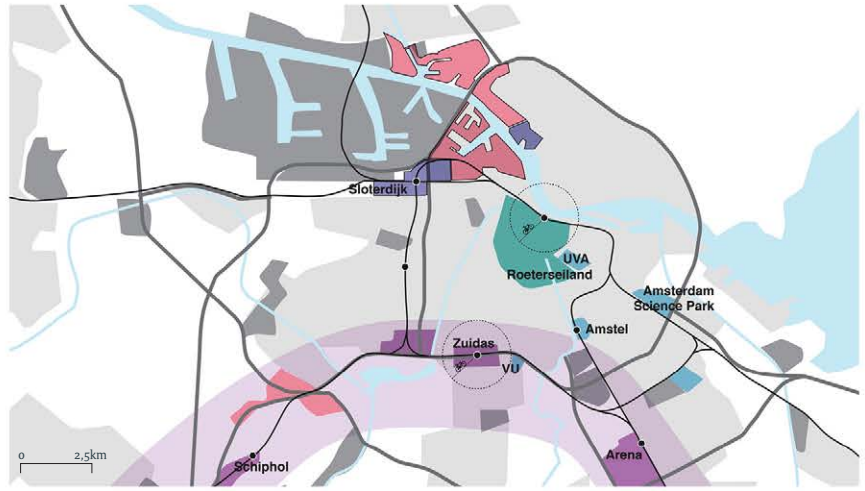
Metropolitaan Wonen

De ZaanIJ-oevers is een enorm transformatiegebied. Het omvat HavenStad, Achtersluispolder en het Hembrugterrein. Aan de ene kant grenst het aan het centrum van Amsterdam en Zaandam en aan de andere kant aan de haven, een (onderdeel) van de REOS-productielandschappen.

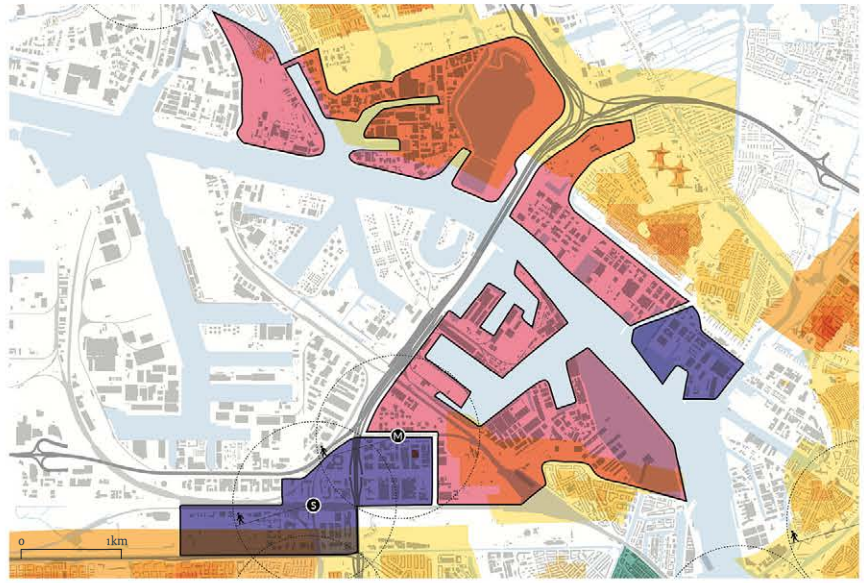
Delen van HavenStad zijn redelijk geschikt voor Metropolitaan Wonen, zoals Minervahaven, Sloterdijk en NDSM. Hoewel een aantal van deze gebieden meer dan 5 minuten fietsen van de Amsterdamse binnenstad liggen is dat toch acceptabel gezien omvang en aantrekkingskracht van dit centrum. Maar dit lijkt te optimistisch voor de overige deelgebieden.

De werkcomponent in Havenstad is van wezenlijke betekenis voor Amsterdam (en wellicht MRA) en voor de aard en sfeer van het Metropolitaan Wonen. Het werk in HavenStad is echter zelf niet van strategisch economische betekenis voor REOS. Er is geen campusmilieu rond een universiteit of multinational. Ook is het geen gemengd zakendistrict op 5 minuten lopen van een Centraal Station met internationale trein. Let daarom op dat het mengen van bedrijvigheid ter versterking dient van het metropolitane woonmilieu en dit bijzondere milieu niet mag bedreigen.

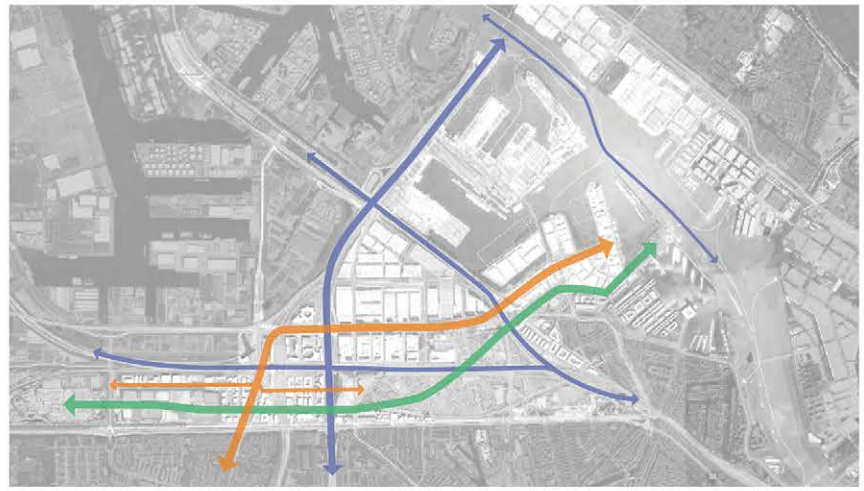
Hoewel de bereikbaarheid van een aantal deelgebieden best verbeterd kan worden, zijn er wellicht ook andere ontwikkellocaties in de regio, zoals AmstelStad, die een vergelijkbaar milieu kunnen ontwikkelen, zonder extra infrastructuurinvesteringen.



Regionale positionering.
Langs de ZaanIJ-oevers kan op een aantal plekken een Metropolitaan woonmilieu worden ontwikkeld.



Locatie en context.
Van de ontwikkelingen kunnen in potentie Slotermeer, Kolenkitbuurt, Tuindorp Oostzaan en Poelenburg beter worden.



Concept Raamwerkplan. Voor rust, ruis en reuring (orgineel: Gemeente Amsterdam)

Type locatie

Havengebied en bedrijventerrein

Omvang

199 Ha

Bestemming

De huidige bestemming is industriële bedrijvigheid (verschillende milieucategorieën).

Ambitie

Toevoegen van 60.000 - 90.000 extra woningen en 60.000 tot 75.000 extra arbeidsplaatsen en daarmee de verbinding maken tussen Amsterdam en Zaanstad.

Legenda

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Station (S) trein (M) metro

Type milieu

- Metropolitaan wonen
- Gemengd zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Gemengd stedelijk milieu
- Stadcentrum
- REOS-transformatielocatie

Leefbaarometerscores

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak

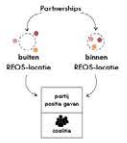
5 min. fietsen

5 of 10 min. lopen

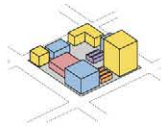
Concept Raamwerkplan

- Reuring
- Ruis
- Rust

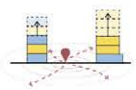
A1 | Het juiste puzzelstuk



A5 | Participatie

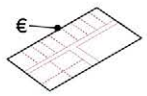


B2 | Meng op blokniveau



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

C4 | Experimenteer-ruimte



C1 | Gebiedsbrede exploitatie

Utrecht

Merwedekanaalzone

Metropolitaan Wonen

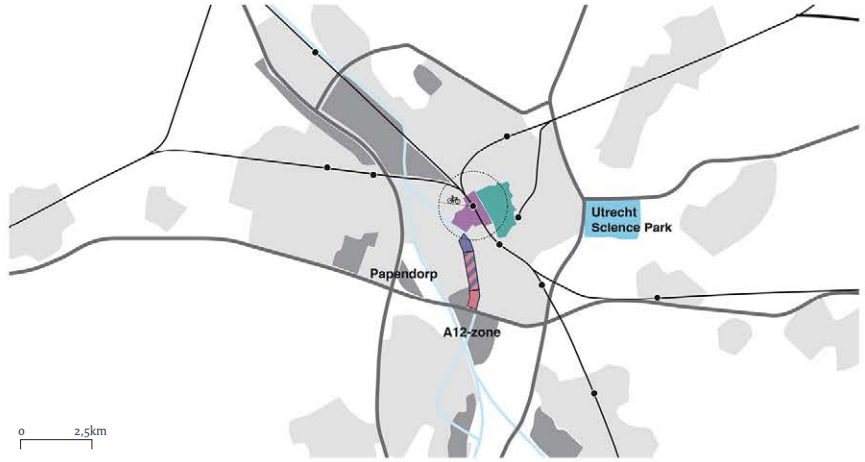
De Utrechtse transformatielocatie loopt van het Jaarbeurskwartier tot aan de A12 in het zuiden. Deze langgerekte zone is in verschillende deelgebieden op te delen.

Het Beurskwartier aan de Jaarbeurszijde van het station biedt een 'gemengd zakendistrict' gecombineerd met metropolitaan wonen. Waarbij opvallend genoeg het 'gemengd zakendistrict' voor een belangrijk deel bestaat uit overheidsdiensten.

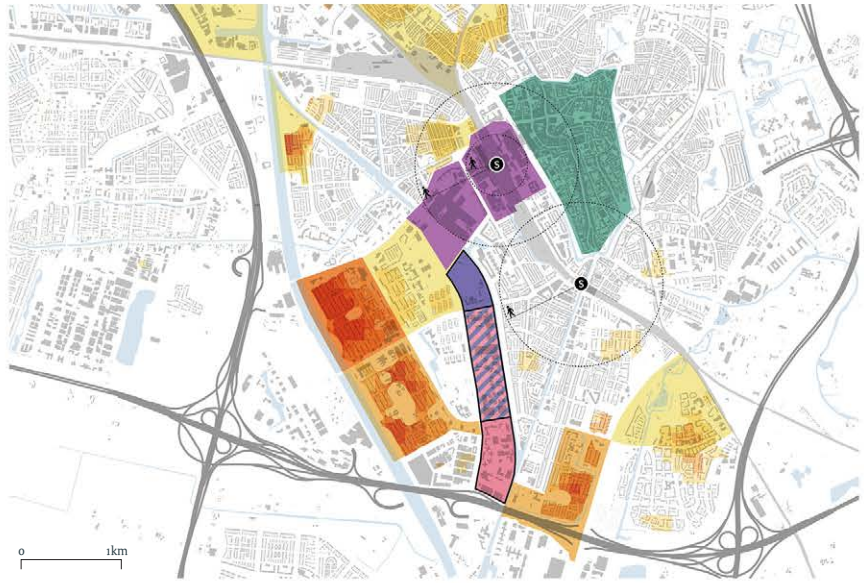
De Merwedekanaalzone zelf bestaat uit een aantal deelgebieden waarvan de noordelijke wegens de nabijheid van station en binnenstad zich goed lenen voor Metropolitaan Wonen. Helaas lijkt deelgebied 4 niet deze invulling te krijgen. In deelgebied 5 gebeurt dit wel, maar daarvan ligt het zuidelijk deel al vrij ver af van het stedelijke vuur.

De A12-zone ten slotte biedt volop potentie voor herontwikkeling. De OV-bereikbaarheid is daarbij nog niet op orde. Maar dit gebied is niet geschikt om de kwaliteiten van Metropolitaan Wonen, gemengd zakendistrict of een Innovatiedistrict te bereiken en zo van REOS-meerwaarde te zijn.

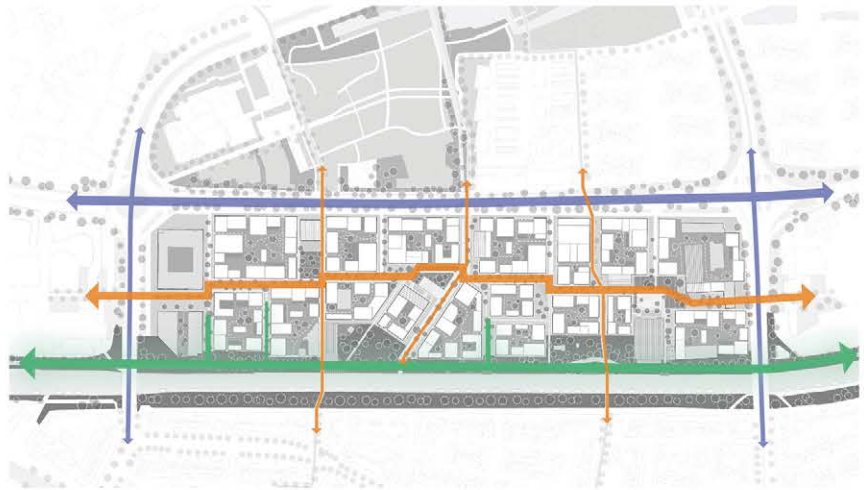
Voorwaarde voor een succesvolle herontwikkeling van deze gehele zone lijkt in ieder geval dat omliggende kwetsbare wijken als Kanaleneiland en delen van Lombok meeprofiteren van de nieuwe ontwikkeling en de daarmee gemoeide investeringen.



Regionale positionering.
Het Jaarbeurskwartier is een Gemengd Zakendistrict in wording. De Merwedekanaalzone-noord kan tot Metropolitaan Wonen worden ontwikkeld. Richting de A12: 'gewoon' gemengd stedelijk milieu.



Locatie en context.
Kanaleneiland, Oog in Al, Nieuw Hoograven en wellicht delen van Lombok moeten kunnen meeprofiteren.



Concept Raamwerkplan. Voor rust, ruis en reuring (orgineel: bureau marco.broekman)

Type locatie
Bedrijventerrein

Omvang
65 Ha

Bestemming
De meeste kavels (m.u.v. de enkele die al zijn getransformeerd naar woningbouw) hebben als bestemming bedrijventerrein, in een aantal gevallen (oude fabrieken) met een vrij zware milieucategorie. Deze zijn echter niet meer als zodanig in gebruik. Er geldt momenteel een voorbereidingsbesluit, waardoor ongewenste gebruiksveranderingen tegengehouden worden.

Ambitie
Toevoegen van 6.000 - 10.000 extra woningen in een gezonde, levendige en duurzame nieuwe stadswijk.

Legenda

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Station (S) trein (M) metro

Type milieu
- Metropolitaan wonen
- Gemengd zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Gemengd stedelijk milieu
- Stadcentrum
- REOS-transformatielocatie

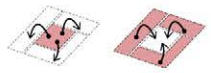
Leefbaarometerscores
- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak

5 min. fietsen

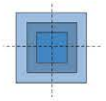
5 of 10 min. lopen

Concept Raamwerkplan
- Reuring
- Ruis
- Rust

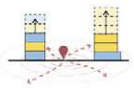
A1 | Het juiste puzzelstuk



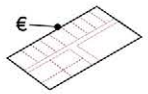
A2 | Motor voor omgeving



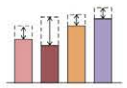
B4 | Prestatie gebaseerde zonering



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar



C1 | Gebiedsbrede exploitatie



C5 | Veerkrachtig ontwikkelen

Den Haag

CID & Binckhorst

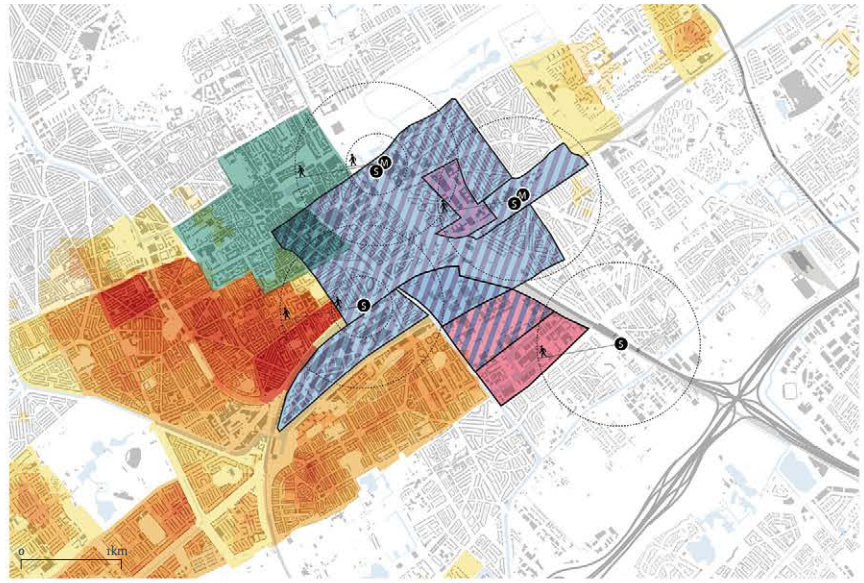
Metropolitaan Wonen + Innovatie district + Gemengd Zakendistrict

De Binckhorst is een voormalig haven- en bedrijventerrein gelegen aan de Trekvliet en Laakhaven.Het Central Innovation District (CID) is het gebied rondom de drie Haagse stations CS, HS en NOI gericht op de vernieuwing van de Haagse economie. Het gebied bouwt voort op het economische profiel als Stad van Bestuur, Recht & Vrede met een verbreding naar niet-publieke sector banen en met meer kansen voor lager geschoold personeel. Bovendien zal een groot deel van de Haagse woningbouwopgave in het CID en de Binckhorst landen. Samen vormen zij een groot transformatiegebied dat Den Haag ook de kans geeft om het centrum uit te breiden en een nieuw gezicht richting de rest van de metropoolregio te ontwikkelen. Een zijde die nu nog wordt gedomineerd door infrastructuur en barrières.

Verschillende deelgebieden hebben hierbinnen hun eigen profiel. Het cluster van ministeries en faculteiten van de Universiteit Leiden en TU Delft rond Den Haag CS kan uitgroeien tot een 'Policy Campus'. Het Beatrixkwartier is het Haagse Central Business District. Rond Den Haag NOI ontkiemt een pril start-up milieu, met onder meer Siemens, The Hague Security Delta en binnenkort Yes! Delft. De Haagse Hogeschool ten zuiden van Den Haag HS vormt de magneet van dit Innovatiedistrict.

De kop van de Binckhorst kan nog goed aansluiten bij de verschillende Metro Mix kwaliteiten rond CS, HS en NOI. Voor de zuidelijke helft van de Binckhorst is die afstand eigenlijk te groot. Hier kan wel een voor Den Haag bijzonder gemengd stedelijk woon-werkmilieu ontstaan.

Regionale positionering.
Den Haag CS kan zich tot Metropolitaan Wonen en potentiële 'policy campus' ontwikkelen. Den Haag HS heeft in potentie een Innovatiedistrict en Metropolitaan Wonen. Den Haag rond het Beatrixkwartier is Gemengd Zakendisctrict met Metropolitaan Wonen en rondom NOI een nog heel pril start-up Innovatiedistrict. De kop van de Binckhorst kan aansluiten en de rest van de Binckhorst leent zich voor een gewoon gemengd stedelijk milieu van meerwaarde voor Den Haag.



Locatie en context.
De Schilderswijk, Laakkwartier en Bezuidenhout-West moeten een impuls van de ontwikkelingen krijgen.

Concept Raamwerkplan. Voor rust, ruis en reuring (beleid in maak: Gemeente Den Haag, 2019)

Type locatie

Centraal in het hart van de stad gelegen, combinatie van Central Business District met deels verouderde gebieden (bedrijven, kantoren, wonen), gemengd stedelijk milieu

Omvang

100 Ha

Bestemming

De bestemming is momenteel gedetailleerd aangegeven overeenkomend met het huidige gebruik. Dit is zeer uiteenlopend.

Ambitie

Ruimte bieden voor 18.500 extra woningen en 18.000 extra arbeidsplaatsen en daarmee bijdragen aan modernisering van de economie in de binnenstad van Den Haag.

Legenda

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Station (S) trein (M) metro

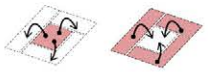
Type milieu
- Metropolitaan wonen
- Gemengd zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Gemengd stedelijk milieu
- Stadcentrum
- REOS-transformatielocatie

Leefbaarometerscores
- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak

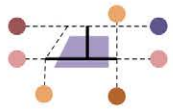
5 min. fietsen

5 of 10 min. lopen

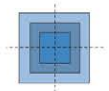
Concept Raamwerkplan
- Reuring
- Ruis
- Rust



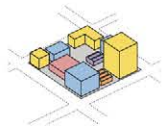
A2 | Motor voor omgeving



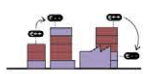
A3 | Overbrug fysieke barrières



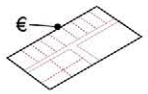
B4 | Prestatie gebaseerde zonering



B2 | Meng op blokniveau



C2 | Businesscase voor tijdelijkheid



C1 | Gebiedsbrede exploitatie

Rotterdam

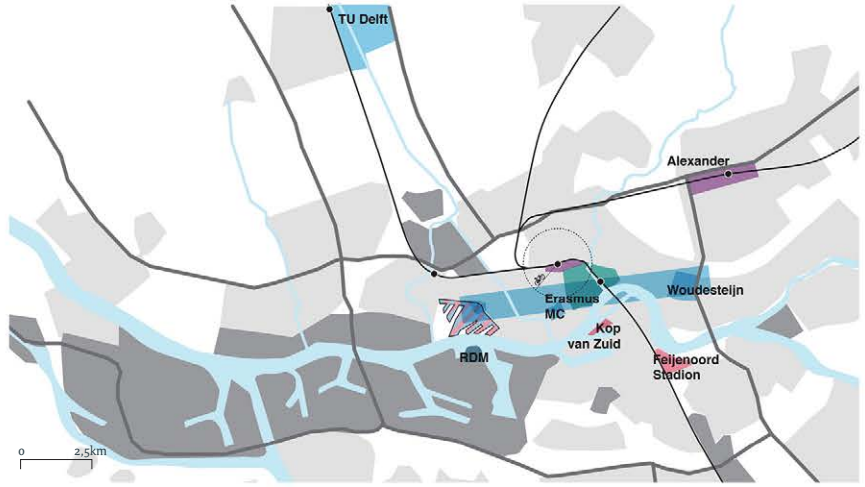
Merwe-Vierhavens

Innovatiedistrict

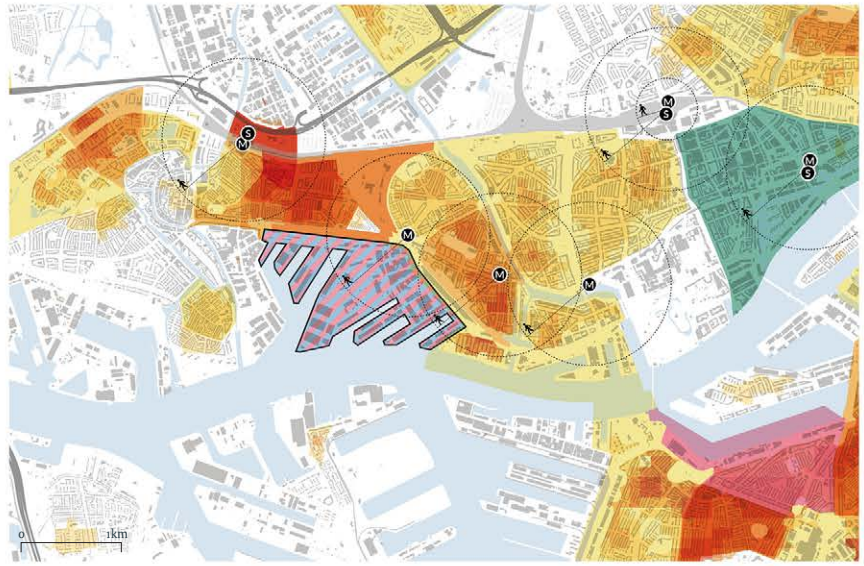
Merwe-Vierhavens (M4H) is een havengebied dat langzaam aan de havenfuncties verliest. Metrostation Marconiplein verbindt M4H met het centrum en de rest van de regio. De locatie biedt van alles wat en mist daarmee op dit moment een scherp profiel dat duidelijke meerwaarde voor REOS biedt: feestzalen, experimenteerruimte, kersverse appartementen, een *science tower* en aan de overzijde van de Maas lonkt het maritiem innovatiecluster van RDM. Havenbedrijf en gemeente zetten M4H samen met RDM neer als Makers District: een innovatiemilieu voor de verbreding en de verduurzaming van de economie van stad én haven. Synergie met RDM kan bestaan uit ruimte geven aan doorgroeiers en verbreding van het RDM-milieu met stedelijke voorzieningen en wonen. Dit vergt wel een intensieve permanente verbinding met de overkant, wat niet eenvoudig is. Daarnaast kiemt er in de Rotterdam Science Tower bij Marconiplein een start-up scene rond spin-outs van zowel het Erasmus MC als vanuit de Erasmus Universiteit, maar dit is nog klein en heel divers. Hier landen ook de eerste bewoners van het gebied.

M4H ligt te ver van het centrum van Rotterdam met haar grootstedelijke voorzieningen en Centraal Station om daar een onderdeel van te vormen. Het gebied biedt volop kansen voor een bijzondere mix van wonen en werken en lonkt een Metro Mix Innovatiedistrict. De locatie is niet geschikt voor Metropolitaan Wonen of een Gemengd Zakendistrict, ook gezien de wens om de makers te behouden, ook als de druk op het gebied toeneemt.

Het Raamwerkplan dat er al ligt biedt de ruimte aan een pallet aan vestigingsmilieus binnen een sterke ruimtelijk structuur en helpt daardoor in het stapsgewijs realiseren van de gewenste ruimtelijke condities.



Regionale positionering.
Merwe-Vierhavens kent nu een mix van 'tinker-milieu' en Innovatiedistrict. Dat laatste kan zich in combinatie met 'gewoon' gemegnd stedelijk milieu verder ontwikkelen.



Locatie en context.
Schiemond, Bospolder Tussendijken, Spangen, Nieuw Mathenesse en Schiedam-Oost moeten meeprofiteren.

Concept Raamwerkplan. Voor rust, ruis en reuring (orgineel: DELVA Landscape Architecture & Urbanism)

Type locatie

Oud havengebied en bedrijventerrein

Omvang

123 Ha

Bestemming

De huidige bestemmingen zijn allen gekoppeld aan de huidige functies (bedrijvigheid, in verschillende milieucategorieën).

Ambitie

toevoegen van 3.500 - 7.000 extra woningen in een gemengd werk/woonmilieu die ruimte biedt aan een innovatieve maakindustrie op het snijvlak van haven en stedelijke economie.

Legenda

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Station (S) trein (M) metro

Type milieu

- Metropolitaan wonen
- Gemengd zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Gemengd stedelijk milieu
- Stadcentrum
- REOS-transformatielocatie

Leefbaarometerscores

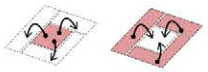
- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak

5 min. fietsen

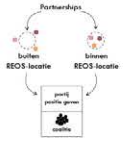
5 of 10 min. lopen

Concept Raamwerkplan

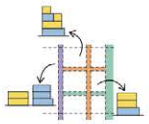
- Reuring
- Ruis
- Rust



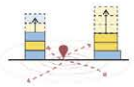
A2 | Motor voor omgeving



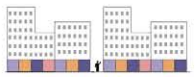
A5 | Participatie



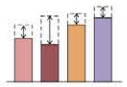
B1 | Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust



B5 | Hoogste dichtheid het beste bereikbaar



C3 | De plintregisseur



C5 | Veerkrachtig ontwikkelen

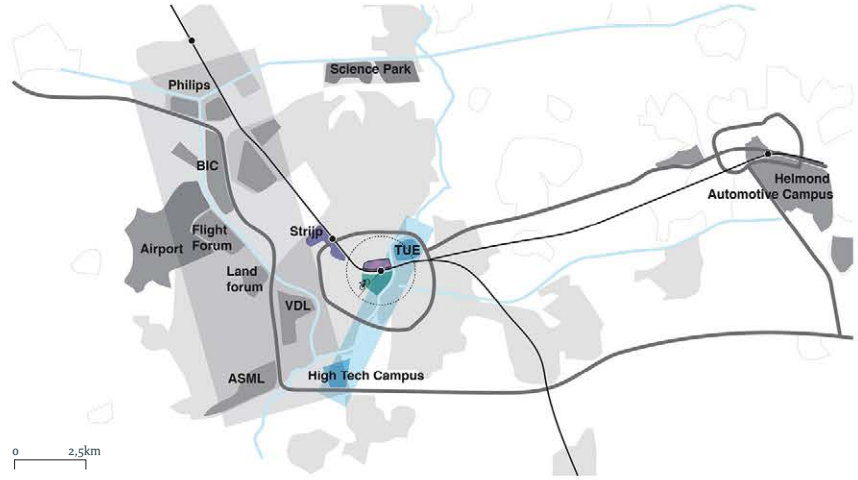
Eindhoven

Internationale Knoop XL

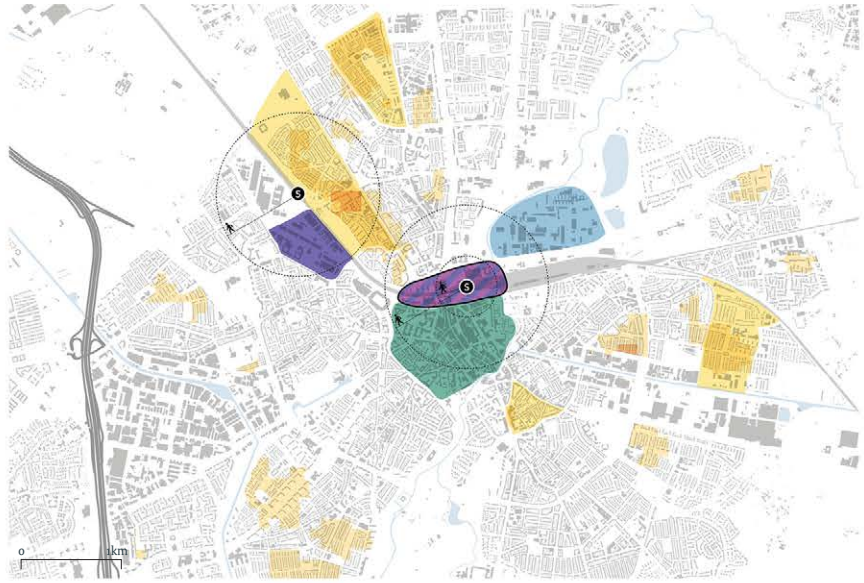
Gemengd Zakendistrict + Metropolitaan wonen

Eindhoven werkt al geruime tijd aan de herontwikkeling van de spoorzone. Eerder heeft de focus gelegen op Strijp S, maar de afgelopen jaren is tevens gestart met de planontwikkeling van het gebied rondom het station onder de noemer Internationale Knoop XL. Deze knooppuntontwikkeling, gesitueerd tussen de binnenstad en de Technische Universiteit Eindhoven, wordt gezien als buitenkans voor het samenbrengen van de bloeiende ontwikkelingen op het vlak van techniek, design en kennis. Het gaat om een ontwikkeling met een forse mobiliteitsopgave die samenhangt met een internationale spoorverbinding en de ontsluiting van Eindhoven Airport.

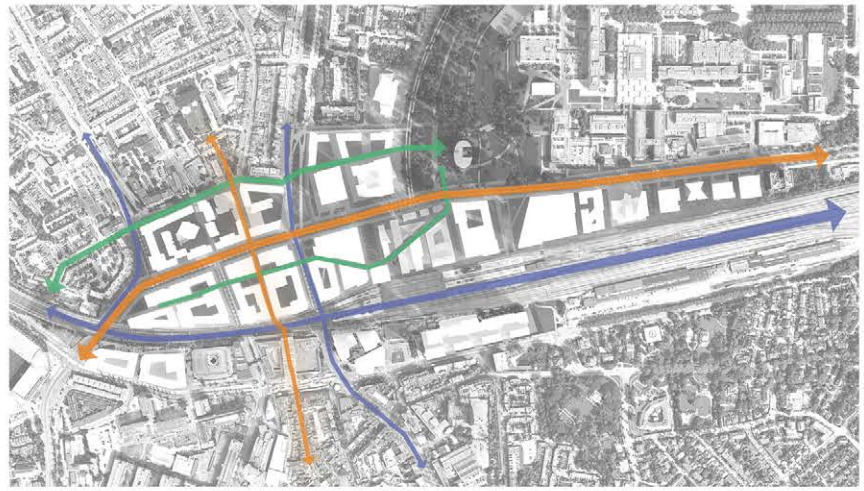
Wanneer deze verbindingen werkelijkheid worden, leent Internationale Knoop XL zich uitermate goed voor de ontwikkeling van een gemengd zakencentrum, waar ook Metropolitaan Wonen een plek in zou kunnen vinden. Ruimte bieden voor meer 'maken' en meer zwaardere vormen van werkgelegenheid lijkt hier weinig zinvol, omdat er in Eindhoven veel geschiktere locaties zijn voor een dergelijk milieu, zoals Strijp S.



Regionale positionering.
Internationale Knoop XL kan tot Gemengd Zakendistrict in combinatie met Metropolitaan Wonen worden ontwikkeld, complementair aan Innovatiedistrict TU/e Campus.



Locatie en context.
Van de ontwikkeling van Internationale Knoop XL zouden Limbeek en Woensel West moeten meeprofiteren.



Concept Raamwerkplan. Voor rust, ruis en reuring (orgineel: KCAP)

Type locatie

Infrastructuuras en aanliggend kantorengebied. Direct naast IC-station en busstation.

Omvang

55 Ha

Bestemming

Het huidige bestemmingsplan is gericht op de bestemmingen van de huidige gebouwen.

Ambitie

Hoogwaardig internationaal verstedelijkingsprogramma met 1 miljoen extra m² voor wonen en werken.

Legenda

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Water
- Spoor
- Snelweg
- Station (S) trein (M) metro

Type milieu

- Metropolitaan wonen
- Gemengd zakendistrict
- Innovatiedistrict
- Gemengd stedelijk milieu
- Stadcentrum
- REOS-transformatielocatie

Leefbaarometerscores

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak

5 min. fietsen

5 of 10 min. lopen

Concept Raamwerkplan

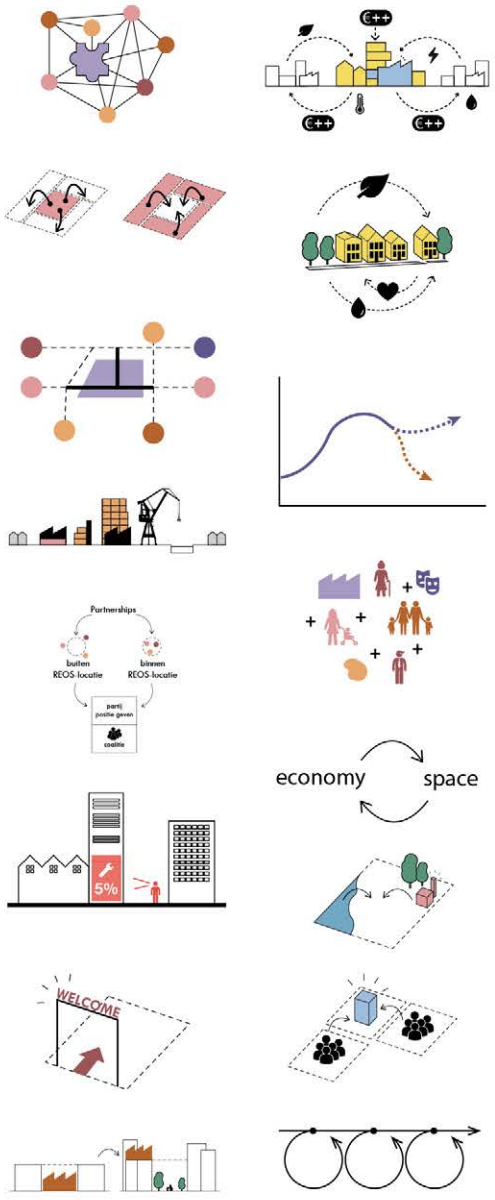
- Reuring
- Ruis
- Rust

Bibliotheek

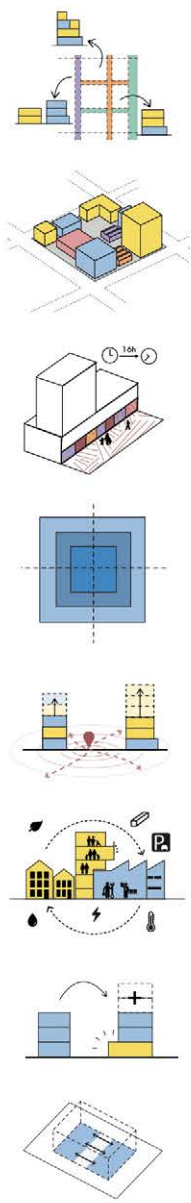
Bibliotheek van Guiding Principles

In dit hoofdstuk is de bibliotheek van Guiding Principles opgenomen. Ieder principe vindt haar grondslag in een sprekend voorbeeld. Deze voorbeelden zijn uit nationale en internationale ontwikkelingen samengesteld. De principes zijn, net als het advies, ingedeeld in drie delen: Waarom (A), Wat (B) en Hoe (C).

Waarom (A)



Wat (B)



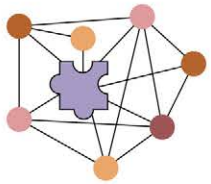
Hoe (C)

Waarom | Strategie en context (A)

Principe

Het juiste puzzelstuk

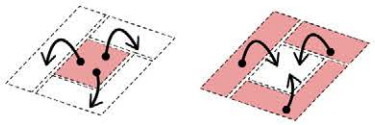
Creeer een vliegwiel voor de regionale economie



A1

Motor voor de omgeving

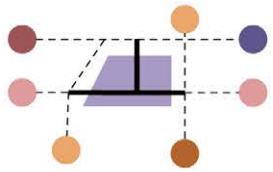
Stel maatschappelijke meerwaarde in de directe omgeving randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling



A2

Overbrug fysieke barrières

Verbind het gebied met het stedelijk netwerk



A3

Tabula Scripta

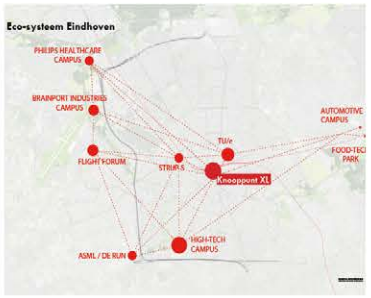
Benut het bestaande beter

A4

Referentie

Campussen in Eindhoven

(bron: bureau marco.broekman)



Innovation district 22@, Barcelona

(bron: Ajuntament de Barcelona)

Rijnhavenbrug, Rotterdam

Ile de Nantes, Nantes

Omschrijving

De stad Eindhoven heeft een duidelijk beleid m.b.t. haar campussen, hierdoor zijn er duidelijke gebieden gedefinieerd.

De nieuwbouw in het plan 22@ moet complementair zijn aan de bestaande blokken.

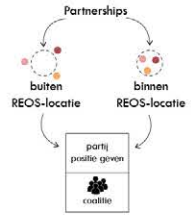
De Rijnhavenbrug in Rotterdam verbindt de Wilhelminapier met Katendrecht. Deze nieuwe verbinding voor voetgangers en fietsers heeft een catalyserend effect gegeven aan de ontwikkeling van het gebied.

De ontwikkeling Ile de Nantes heeft het bestaande terrein in tact gelaten, om zo de historie én het karakter zichtbaar te laten.

Principe

Participatie

Stuur op coalities met aandacht voor lokaal draagvlak



A5

De Werkcorporatie

Bescherm kwetsbaar werk

A6

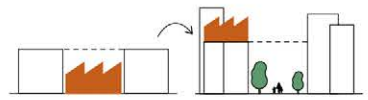
Open de poort

Maak het gebied en bijzondere plekken toegankelijk

A7

Groei en bloei

Bouw voort op bestaande functies in het gebied

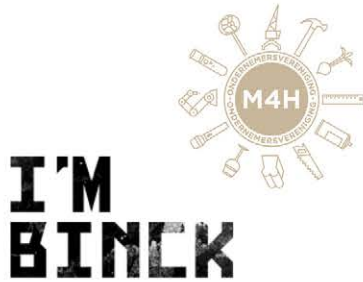


A8

Referentie

Keiletafel M4H, Rotterdam &

I'm Binck Binckhorst, Den Haag

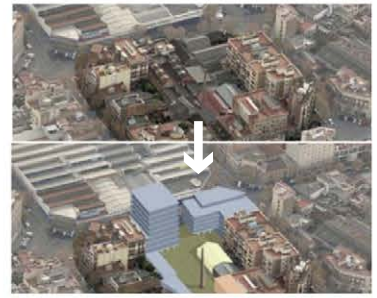


Jean School, Amsterdam

NDSM Werf, Amsterdam

Innovation district 22@, Barcelona

(bron: Ajuntament de Barcelona)



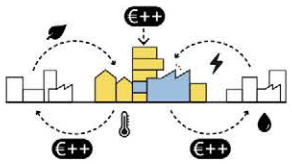
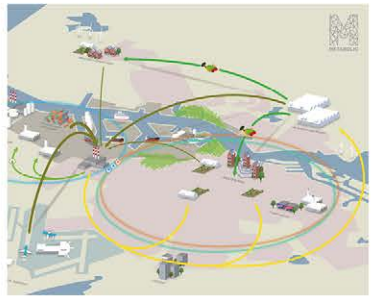
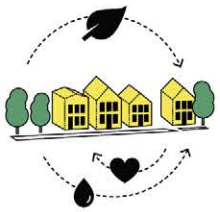
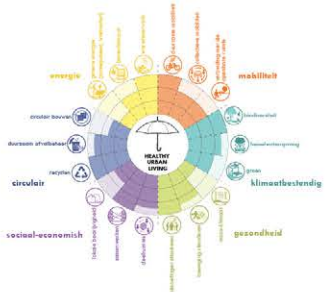
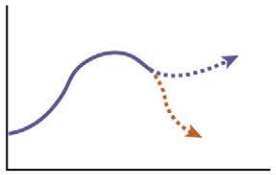
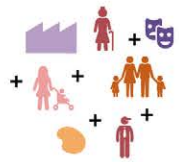
Omschrijving

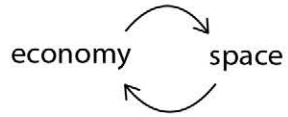
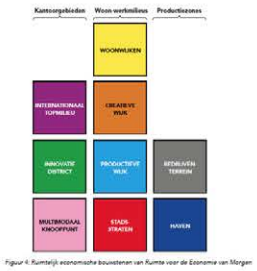
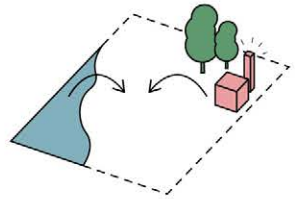
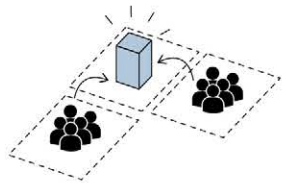
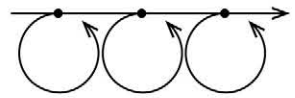
Door samen te werken hebben de bedrijven en ontwikkelaars in de Binckhorst een gezamenlijk plan ontwikkeld.

De werkcorporatie is, in analogie met de woningwet en sociale woningbouw, gericht op het creëren van gesubsidieerde bedrijfsruimten voor bepaalde economische activiteiten die van maatschappelijk of economische waarde zijn.

Door de NDSM Werf open te stellen en hier een 'tijdelijke' functie van te maken, heeft de gemeente Amsterdam een geheel nieuw stuk stad aan haar stad toegevoegd.

De bestaande blokstructuur van 22@ moest intact blijven, hierdoor kregen de ontwikkelaars de opdracht de nieuwe panden subtiel te incorporeren.

Principe	Referentie	Omschrijving
Vliegwiel verduurzaming Laat duurzame investeringen ten goede komen aan omliggende wijken  A9	*Circulair Amsterdam* *(bron: Metabolic)* 	Door gebieden aan elkaar te koppelen ontstaan er nieuwe energiestromen, die vervolgens vernieuwende geldstromen met zich mee brengen.
Happy & healthy Laat duurzame investeringen ten goede komen aan omliggende wijken  A10	*Merwede, Utrecht* *(bron: bureau marco.broekman)* 	Binnen de gemeente Utrecht leeft het thema Healthy Urban Living. MWKZ05 heeft dit thema omarmd en de ontwikkeling hierop ingericht.
Future proof Vergroot de life cycle van ontwikkelingen  A11	*Hamerstraatkwartier, Amsterdam* 	De afgelopen tien jaar is het Hamerstraatkwartier geleidelijk veranderd van een bedrijventerrein waar weinig mensen werkten, naar een bedrijventerrein met verschillende soorten bedrijvigheid en een hoger aantal werknemers. Dit is een vruchtbare basis om het gebied verder uit te bouwen naar een stuk stad dat past bij de ontwikkeling die de Noordelijke IJ-oever als geheel doormaakt.
Inclusieve stad Zorg voor sociale inclusiviteit en culturele diversiteit  A12	*Stichting perspektief, Delft* 	Perspektief helpt bij een veilig herstel van het gewone leven. Hulp om in balans te komen en het leven weer vorm te geven door focus op kansen, mogelijkheden en persoonlijke groei.

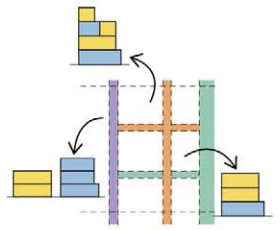
Principe	Referentie	Omschrijving
Verbind ruimte met economie Maak een integrale visie op ruimte en economie  A13	*Ruimte voor Economie van morgen* *(bron: Gemeente Amsterdam)* 	De Gemeente Amsterdam presenteert in 'Ruimte voor de economie van morgen' een inventarisatie van economische kansen voor gebiedsontwikkeling, ruimtelijke projecten en bij gronduitgifte. Verschillende ruimtelijke milieus worden gebruikt als bouwstenen.
Genius Loci Definieer welke ruimtelijke kwaliteiten uit de omgeving van belang zijn voor de transformatie  A14	*Het IJ, Amsterdam* 	De gemeente Amsterdam legt in haar stadsontwikkeling de focus op het IJ vanwege de uitzonderlijke kwaliteiten die het biedt voor de stad
Baankans Creëer nieuwe (economische) kansen voor de omliggende wijken  A15	*Les Terrasses du Port shopping centre, Marseille* 	Bij deze ontwikkeling is door een bijzondere samenwerking tussen Hammerson en oa. het Franse UWV (Pôle Emploi) de toegang tot banen en opleidingen voor de plaatselijke bevolking vergemakkelijkt.
Adaptief plan Dynamisch in tijd - herrijking gedurende proces  A16		

Wat | Ruimtelijk instrumentarium (B)

Principe

Raamwerkplan voor reuring, ruis en rust

Hanteer gemengde zonering voor prettige mix van functies

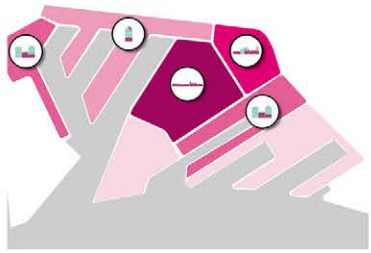


B1

Referentie

Raamwerkplan M4H, Rotterdam

(bron: Gemeente Rotterdam)

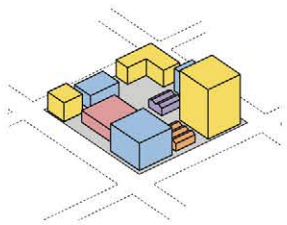


Omschrijving

Houdt rekening met verschillende zoneringen, die niet op basis van milieu contouren worden ontwikkelt, maar o.b.v. milieuprestaties.

Meng op blokniveau

Zet in op menging van wonen, werken en voorzieningen op blokniveau



B2

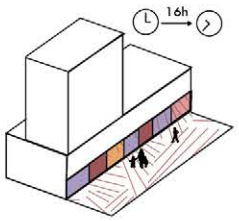
Het productieve blok

(bron: Plus office)

Onderzoek naar het productieve blok van Belgisch architectuurbureau Plus Office.

Bruisende straten

Maak actieve plinten en compacte openbare ruimte voor goede interactie tussen binnen- en buitenruimte



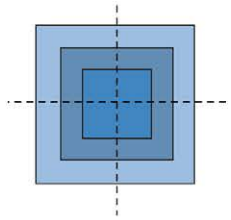
B3

Nieuwe Binnenweg, Rotterdam

Plintprogramma is gedifferentieerd m.b.t. de openingstijden, waardoor er zowel in ochtend, middag als avond activiteit is ('OMA-plint').

Prestatie gebaseerde zonering

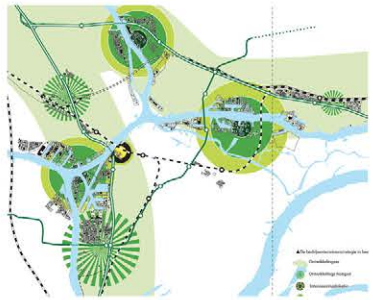
Introduceer milieuhinderzonering op basis van prestatie in plaats van functie



B4

Bedrijventerreinenstrategie, Drechtsteden

(bron: Zandbelt & Van den Berg)



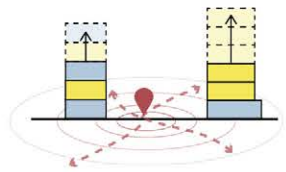
De Drechtse Poort, de bedrijventerreinenstrategie voor de Drechtsteden (2007).

Zware bedrijvigheid wordt beschermd door haar in te pakken in schillen van steeds minder zware bedrijvigheid.

Principe

Hoogste dichtheid het beste bereikbaar

Ontwikkel de hoogste dichtheid rond OV-knopen en stem de mobiliteitsstrategie hier op af



B5

Referentie

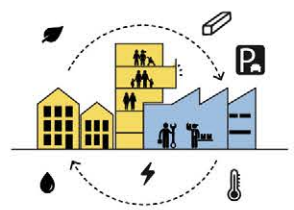
King's Cross, Londen

Omschrijving

King's Cross wordt met hoge dichtheden ontwikkeld rondom twee stations, hierdoor is het hoofdkantoor van Google Europe naast King's Cross gehuisvest.

Delen is vermenigvuldigen

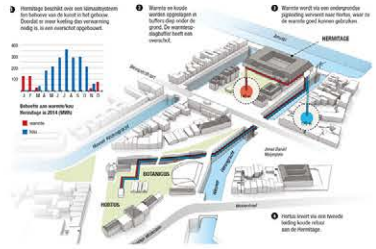
Laat door menging van functies slimme uitwisseling ontstaan



B6

Hortus en Hermitage, Amsterdam

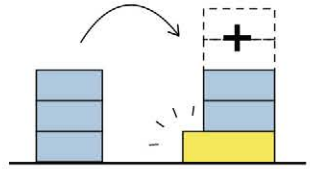
(bron: Tussen kunst en kas, Parool)



De Hermitage heeft een warmteoverschot en de Hortus Botanicus een warmtetekort. Doordat ze gezamelijk aangesloten zijn op een warmtekoude-opslag (WKO) kunnen zo warmte en koude uitwisselen.

Heitje voor een karweitje

Bonus ontwikkeling bij extra waarde creatie



B7

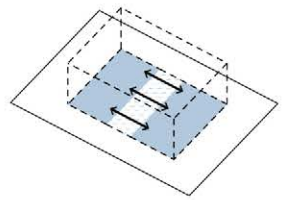
Innovation district 22@, Barcelona

(bron: Ajuntament de Barcelona)

Indien programma wordt toevoegd ten goede komen van de werkgelegenheid, is er een mogelijkheid om een extra ontwikkelclaim te ontvangen.

Deel ruimte en faciliteiten

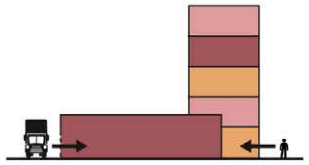
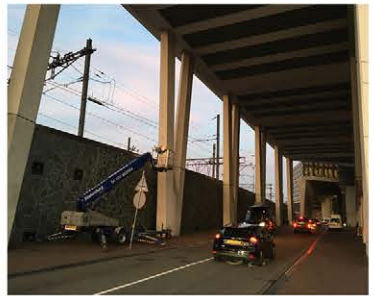
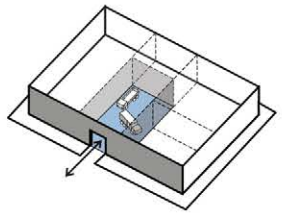
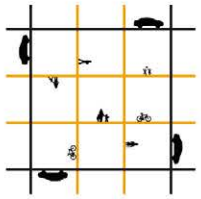
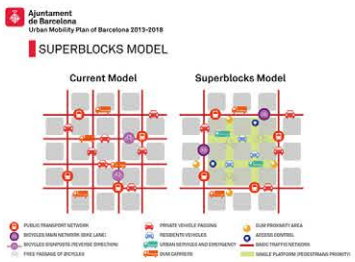
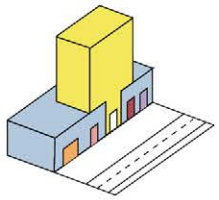
Ontwerp ruimtes die het delen van faciliteiten en samenwerking tussen verschillende functies stimuleren

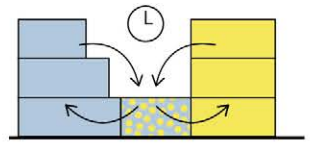
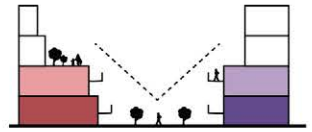
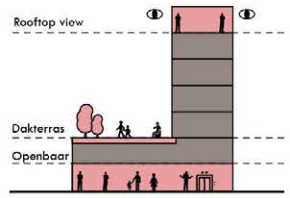
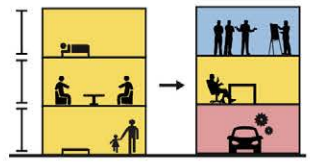


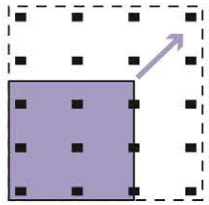
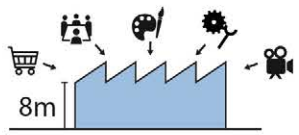
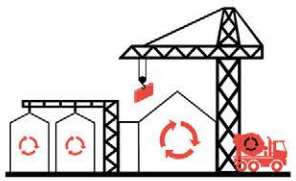
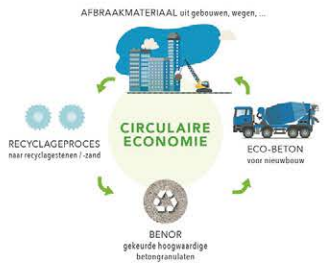
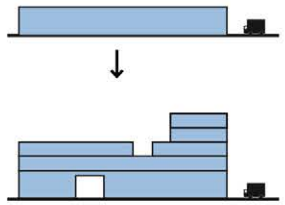
B8

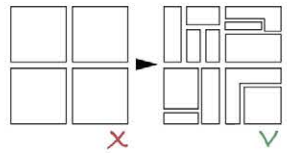
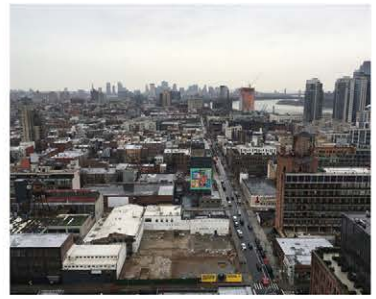
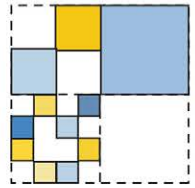
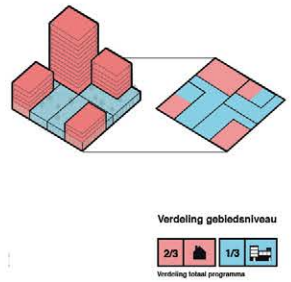
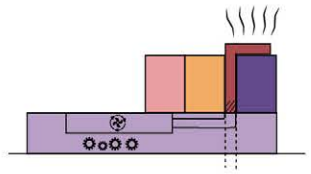
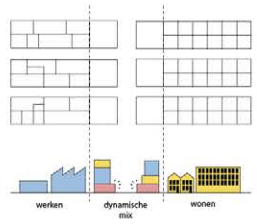
RDM Campus, Rotterdam

Op de RDM campus worden grootschalige machines gedeeld. Hierdoor ontstaat er interactie tussen verschillende gebruikers die zich in de ruimtes rondom de faciliteiten hebben gevestigd.

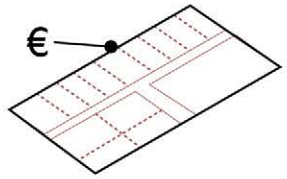
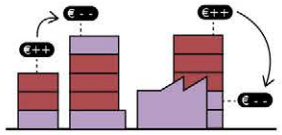
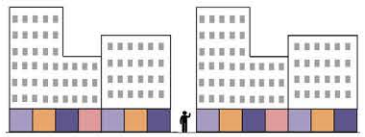
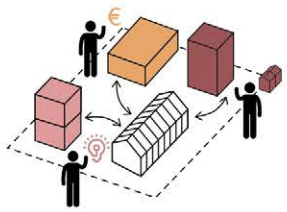
Principe	Referentie	Omschrijving
Scheid fiets en voetganger van logistiek Ontwerp de ontsluitingstructuur met aandacht voor de gebruiker  B9	*Oosterdokstraat, Amsterdam* 	De logistieke as is aan de achterkant van het gebouw gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een menselijke schaal aan de voorzijde.
Logistiek hof Integreer service en logistiek op hoogwaardige wijze  B10	*Cornelis Douwesterrein, Amsterdam* 	De logistieke hoven zijn verborgen achter de doorgetrokken plinten.
Leefstraten Ontwerp de openbare ruimte als plek voor sociale ontmoeting en interactie  B11	*Superblocks, Barcelona* *(bron: Ajuntament de Barcelona)* 	Autotoegankelijkheid beperkt zicht tot enkele straten, waardoor de inrichting van de openbare ruimte kan worden afgestemd op menselijke ontmoeting en gebruik van de voetganger en fietser.
Leesbare adressen Realiseer voordeuren aan de straat met herkenbare functies  B12	*Classensgade, Kopenhagen* 	Door een duidelijk ontworpen entree te creëren, kennen de appartementen een eigen karakter.

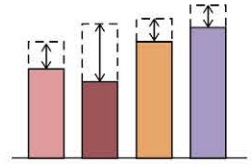
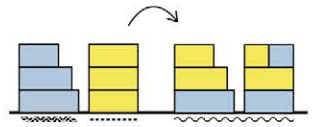
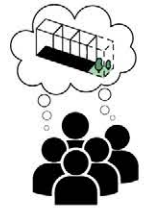
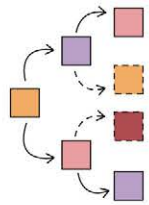
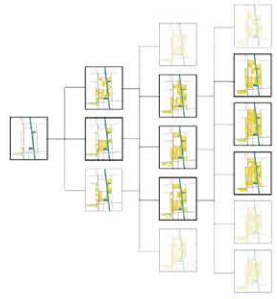
Principe	Referentie	Omschrijving
Multifunctionele ruimtes Maak ruimtes die flexibel zijn qua gebruik en tijd  B13	*Café MidWest, Amsterdam* 	Maak ruimte geschikt voor wisselend programma gedurende de dag. Bijvoorbeeld overdag een gymzaal, 's avonds een vergaderruimte.
Ogen op de straat Zorg voor visuele relaties tussen programma en maaiveld  B14	*Boulogne Billancourt, Parijs* 	Door het bouwvolume op te breken onstaat er dynamiek in de gevel en wordt de interactie tussen de verschillende binnen- en buitenruimtes en maaiveld vergroot.
Publiek toegankelijke hoogbouw Voorzie toegankelijke programma's op niveau van plint, dak en top  B15	*Nordhavn, Kopenhagen* 	Door publieke functies toe te voegen komt de hoogbouw de stad ten goede en wordt het niet exclusief maar inclusief.
Overmaat baat Houd in het ontwerp van het gebouw al rekening met toekomstige aanpassing van programma  B16	*1111 Lincoln Road, Miami Beach* *(bron: Herzog & De Meuron)* 	Het parkeergebouw is zo ontworpen dat het getransformeerd kon worden, en zodoende op termijn nieuwe functies kan huisvesten.

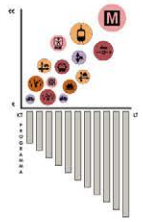
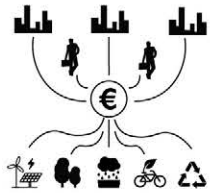
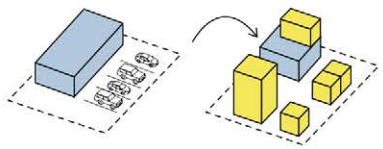
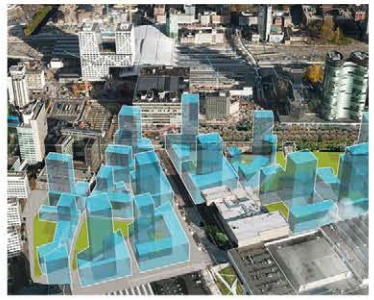
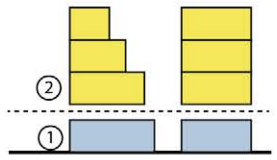
Principe	Referentie	Omschrijving
Schakelruimtes Reserveer ruimte voor schaalbare werkruimte  B17	*Freie Universität, Berlijn* 	Candilis, Josic, Woods en Schiedhelm ontwierpen een modulair systeem in de jaren 60 voor de Berlijnse Vrije Universiteit. Het model biedt nog altijd ruimte voor uitbreiding.
Generieke ruimtes met karakter Maak generieke ruimtes met een beetje overmaat én karakter  B18	*The Core, Amsterdam* *(bron: CBRE)* 	De voormalige Peugeotgarage is na vijftig jaar getransformeerd tot het nieuwe kantoor van CBRE. Het moet een broedplaats voor innovatie worden. Het bedrijf laat medewerkers op een nieuwe manier samenwerken met klanten, opdrachtgevers en partners.
Circulaire Bouwcampus Herplaats hoge milieucategorie bedrijven strategisch  B19	*Principe Circulaire Bouwcampus* 	Cluster afval-, beton- en asfaltcentrales, die nu menig binnenstedelijke transformatie in de weg staan, op nieuwe, toekomstbestendige locaties. Hier kunnen ze doorgroeien tot innovatieve en circulair hoogwaardige bouw- en recycleclusters.
Intensief werk Verdicht het werkprogramma  B20	*Inotera fabriek en hoofdkantoor, Taipei* 	Vanaf 2007 is dit complex volledig operationeel. Het combineert kantoor, onderzoek en productie op één plek. Het gaat om de grootste maker van DRAM (Dynamic Random Access Memory).

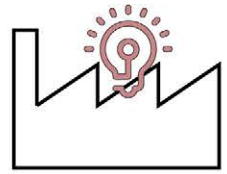
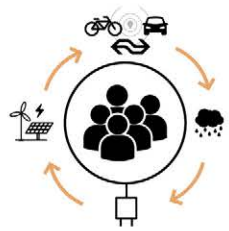
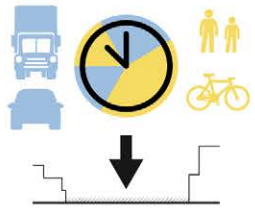
Principe	Referentie	Omschrijving
Diversiteit in korrelgrootte Biedt ruimte voor verscheidenheid aan opdrachtgeverschap en accomoderen van verschillende functies en gebruikers  B21	*Williamsburg, Brooklyn, New York* 	De geleidelijke transformatie van het gebied biedt ruimte voor schaalverschillen en functies die een ander korrel vereisen.
Maat bepaalt de mix Leg in percentages vast hoeveel woon- en werkprogramma maximaal per deelgebied is toegestaan  B22	*Hamerkwartier, Amsterdam* *(bron: Gemeente Amsterdam)* 	Om te voorkomen dat de gemengde milieus weer ontmengen en een deelaspect dominant wordt, bijvoorbeeld een enkele doelgroep, type bedrijf, louter hoge prijzen etc., kan met planologisch instrumentarium percentages worden vastgelegd.
Los hinder bouwtechnisch op Stel architectonische en bouwkundige criteria op bij menging van werken en wonen op gebouwniveau  B23	*Schiecentrale, Rotterdam* 	Door een slimme programmatische inrichting waarbij het wonen boven het werken is uit getild en op afstand wordt gehouden van de werkgebouwen kan met bouwtechnische middelen hinder worden verkomen.
High streets Concentreer dynamisch gemengd programma langs een verbindende hoofdstructuur  B24	*Hell's Kitchen, New York* 	De reuring op 9th Avenue komt tot stand door de interessante mix van functies met veel levendig programma op straatniveau (met name horeca). Het vormt ook de overgang tussen het drukke deel van Manhattan en een wat rustiger deel.

Hoe | Geld en organisatie (C)

Principe	Referentie	Omschrijving
Gebiedsbrede exploitatie Maak een gebiedsbrede exploitatie waarin o.a. collectieve drivers worden opgenomen  C1	*Parkeerhub, Schiphol* *(bron: Car2go)* 	Afgelopen jaar hebben verschillende publieke en private partijen een City-deal ondertekend voor de ontwikkeling van Parkeerhubs in Nederlandse steden. De Parkeerhubs genereren de mogelijkheid om collectief te parkeren, en auto's te delen.
Businesscase voor tijdelijkheid Creëer een businesscase voor onrendabele, maar maatschappelijk waardevolle activiteiten in het gebied  C2	*Vechtclub XL, Utrecht* 	De Vechtclub XL heeft zich gevestigd in een bestaand pand dat behouden wordt in de gebiedsontwikkeling van de nieuwe wijk Merwede in Utrecht. De pioniers van het gebied creëren een sfeer waar de rest van de wijk op zal gaan aansluiten.
De plintregisseur Organiseer de exploitatie gezamenlijk met een plintregisseur  C3	*Strijp-S, Eindhoven* 	Bij de ontwikkeling van Strijp-S is veel aandacht besteed aan levendigheid van de plint. Middels een Plint BV kunnen partijen samen voor een goede en flexibele invulling zorgen van de plinten.
Experimenteerruimte Experimenteer!... met mate: balans tussen markt en ambities  C4	*Lee Towers, Rotterdam* 	Omdat de torens al enige jaren leeg stonden bij gebrek aan nieuwe huurders. Ambities veranderen en de torens zullen worden getransformeerd naar woongebouwen. Het toevoegen van deze nieuwe functie zorgt voor een impuls aan het gebied.

Principe	Referentie	Omschrijving
Veerkrachtig ontwikkelen Maak een financieel robuuste ontwikkelstrategie die aansluit op de ruimtelijke ambities  C5	*Holzmarkt, Berlijn* 	De Holtzmarkt wordt aangestuurd door een coöperatie die een leefomgeving creëert die verandering en duurzaamheid bevorderd om zo een springplank te zijn voor haar huurders.
Grond is grond Zorg voor gelijkwaardige grondcondities voor wonen en werken  C6	*Sloterdijk, Amsterdam* 	De gemeente Amsterdam hanteert erfpachtconstructies. Door het eigendomsrecht kunnen zij sturen op de beoogde functiemix.
Pocket Park Trust Gezamenlijk groene ruimte aan de stad bieden  C7	*Paley Park, New York* 	Op de hoeken van de bouwblokken worden kleinere parken gerealisseerd, die collectief worden onderhouden.
Adaptief plan Zorg voor stapsgewijze processen die flexibel zijn voor aanpassingen  C8	*Schieoevers, Delft* *(bron: bureau marco.broekman)* 	De gemeente Delft werkt aan een ontwikkelplan voor de Schieoevers Noord, dit is een adaptief plan en omhelst veel flexibliteit in het eindbeeld.

Principe	Referentie	Omschrijving
Groeiplan Realiseer ingrepen stapsgewijs, afgestemd op de fase waar het project zich in bevindt  C9	*Rijnhuizen, Nieuwegein* *(bron: Gemeente Nieuwegein)* 	Het plan Rijnhuizen, Nieuwegein, is uit verschillende fases opgebouwd. Deze fases bieden ruimte om ingrepen te spreiden. Er wordt gebruik gemaakt van een bestemmingsplan verbrede reikwijdte.
Transitiefonds Breng een percentage van investeringen in een fonds voor transitie in ontwikkeling  C10	*Beleggingsfonds Meewind* 	Meewind is een beleggingsfonds dat investeert in duurzame energie. Het investeert in groene en rendabele projecten, waarmee waarde wordt gecreëerd voor de omgeving en voor de beleggers.
Zelfrealisatie BV Stimuleer bedrijven een rol te nemen in de ontwikkeling  C11	*Beurskwartier, Utrecht* *(bron: Gemeente Utrecht)* 	De Jaarbeurs Utrecht dacht mee met de ontwikkeling van het Beurskwartier, en ontwikkelde hiermee een vernieuwd congresscentrum.
Ieder zijn vak Laat een partij doen waar hij goed in is  C12	*Korte Hoogstraat, Rotterdam* *(bron: STIPO)* 	De gemeente Rotterdam heeft een integrale plintenstrategie voor de binnenstad, waardoor gezorgd wordt voor het juiste programma op de juiste plek.

Principe	Referentie	Omschrijving
Maak de stad samen Bied ruimte voor bottom-up initiatieven C13	*Luchtsingel, Rotterdam* 	De gemeente Rotterdam schreef een wedstrijd uit, voor een vernieuwd concept binnen de gemeente. In 2012 won het ontwerpbureau ZUS met het plan voor de Luchtsingel het eerste Rotterdamse Stadsinitiatief.
New ideas need old buildings Maak oude gebouwen beschikbaar voor nieuwe gebruikers  C14	*De Suikerunie, Groningen* 	Oude gebouwen zijn doorgaans afgeschreven en bieden ruimte voor gereduceerde prijzen.
New cool collective Organiseer nieuwe ruimtelijk opgaven collectief: energie, mobiliteit, circulariteit  C15	*Merwede, Utrecht* *(bron: bureau marco.broekman)* 	Transformatie van een bedrijventerrein naar dichtbebouwd gemengd stedelijk gebied. De nieuwe stadswijk wordt vrijwel energie neutraal en autovrij en er worden collectieve mobiliteitshubs gerealiseerd.
Venstertijden Introduceer venstertijden voor logistiek  C16	*Grote Marktstraat, Den Haag* 	Door middel van tijdvakken worden rust, ruis en reuring uit elkaar gehaald. Terwijl de fysieke ruimte ruimte biedt voor overlap.

Naast de financiële principes bestaat er ook een organisatorische context waarbinnen wetgeving, financieringsconstructies en de daarbij behorende vereveningsystematiek een rol spelen. Om hier verdere invulling aan te geven is de bibliotheek van categorie C uitgebreid met principes die op deze onderwerpen ingaan. Deze principes worden uitvoerig uitgelegd en er worden voor- en nadelen toegelicht. Een deel van deze bibliotheek vindt haar oorsprong in de *Toolbox Financieringsconstructies* van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO).

Ruimtelijke ontwikkelkaders i.r.t. het kostenverhaal

Regel	Vereveningssystematiek	Voor- en nadelen
Huidige kostenverhaalsystematiek In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om kosten te verhalen bij bouwplannen zoals beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De wet is opgesteld om rechtsgelijkheid en rechtszekerheid te bieden en degenen die profijt hebben tevens te laten delen in de kosten waarmee de gemeente geconfronteerd wordt. Wettelijke verankering: Grondexploitatiewet.	De gemeente is verplicht de kosten binnen het bestemmingsplan te verhalen. Aan de hand van de kostensoortenlijst worden de verschillende kosten inzichtelijk gemaakt. De kosten worden aan de hand van de PPT criteria (Prijfit, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) toebedeeld.	+ Gemeente en ontwikkelaar betalen naar rato mee aan de ontwikkeling + Transparantie m.b.t. de verschillende kosten - Relatief intensief voorbereidingsproces - Geen mogelijkheid voor tussentijdse aanpassingen - Ontwikkeling kan worden beperkt door macro-aftopping

Voorbeeld: De gemeente Waddinxveen is in verschillende rollen actief op haar grondmarkt. Om transparantie te bieden acht de gemeente het noodzakelijk om een nota op te stellen. Binnen deze nota is het kostenverhaal gewaarborgd.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Artikel 7c) De verbrede reikwijdte binnen het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om te experimenteren met planologie en kostenverhaal, maar geeft geen grond voor een afwijkende rekensystematiek voor het kostenverhaal. De gemeente moet explicite toestemming aanvragen bij het Rijk voor dit desbetreffende wetsartikel. Wettelijke verankering: Crisis- en Herstelwet.	De verbrede reikwijdte binnen het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om te experimenteren met planologie en kostenverhaal, maar geeft geen grond voor een afwijkende rekensystematiek voor het kostenverhaal. De gemeente moet explicite toestemming aanvragen bij het Rijk voor dit desbetreffende wetsartikel.	Minder financiele risico's voor de overheid en zeker bij uitnodigingsplanologie meer flexibiliteit rondom de financiele haalbaarheid bij vaststelling van een bestemmingsplan.

Voorbeeld: De gemeente Delft heeft de intentie om het gebied Schie-oevers Noord te transformeren naar een nieuw werk-woonmilieu. Omdat er verschillende onzekerheden zijn, is het noodzakelijk om het exploitatieplan door te schuiven.

Regel	Vereveningssystematiek	Voor- en nadelen
Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (Artikel 7v) De verbrede reikwijdte binnen het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om te experimenteren met een eigen rekensystematiek voor het kostenverhaal. De gemeente moet explicite toestemming aanvragen bij het Rijk voor dit desbetreffende wetsartikel. Wettelijke verankering: Crisis- en Herstelwet.	Op basis van een forfaitaire bijdrage wordt er een afdracht gedaan die bestemd is voor de bovenplanse én bovenwijkse kosten. De bijdrage wordt gekoppeld aan de waardesprong van de desbetreffende ontwikkeling.	+ Flexibiliteit in kostensoortenlijst en minder beperkingen tot toerekenbaarheid + Mogelijkheid tot binnenplanse verevening - Geringe forfaitaire afdracht door Macro-aftopping - Wetgeving verhindert gemeenten dit wetsartikel aan te vragen

Voorbeeld: De gemeente Nieuwegein transformeert het gebied Rhijnhuizen van mono-functioneel kantorengebied naar een woon-werk gebied. Door de toepassing van dit wetsartikel ontstond de mogelijkheid om op een stapsgewijze te investeren in de RO die corospondeerde met de ontwikkeling. De exploitatiebijdrage is duidelijk en voor het gehele gebied gekoppeld aan de VON-prijs van de desbetreffende (toe te voegen) woning. Dit alles wordt gecordineerd vanuit de gemeente én een gebiedscoöperatie die de placemaking stimuleert.

Aanvullingswet grondeigendom Het voorstel voor de Aanvulllingswet grondeigendom bevat verschillende regels over de rol van de overheid m.b.t. het eigendom van grond en over het kostenverhaal. In de Aanvullingswet wordt een deel van de bestaande intrumenten voor grondbneleid samengebracht, vereenvoudigd, geharmoniseerd en geïntegreerd in het stelsel van het omgevingsrecht. Wettelijke verankering: Vooralsnog geen wettelijke verankering. Het voorstel is op 1 februari 2019 ingediend bij de Tweede Kamer.	De Aanvullingswet grondeigendom biedt ruimte voor de huidige kostenverhaalsystematiek, maar biedt daarnaast ook ruimte voor een vernieuwende kostenverhaalsystematiek. Deze maakt onderscheid tussen uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling. Gemeentes kunnen hierdoor op basis van globale bestemmings-plannen kostenverhaal toepassen.	+ Indien aanvaard, wordt dit wetgeving en zijn gemeentes niet genoodzaakt de mogelijkheid aan te vragen + Organische gebiedsontwikkeling kan worden toegepast - Vraagt verandering binnen de huidige wetgeving - Systematiek moet nog bewezen worden.

Voorbeeld: Voor alsnog zijn er geen specifieke voorbeelden.

Waardecreatie in gebiedsontwikkeling, exploitatie en financiering

Regel	Vereveningssystematiek	Voor- en nadelen
Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) De BIZ-bijdrage is een bestemmingsbelasting die op verzoek van ondernemers wordt geheven om met de opbrengst activiteiten in de openbare ruimte en op internet van en voor deze ondernemers te realiseren. Wettelijke verankering: Experimentenwet BI-zones. *Voorbeeld: Ondernemers en pandeigenaren hebben in 2017 voor het centrum van Veenendaal de Stichting Bedrijven Investeringszone (BIZ) Winkelstad opgericht. Deze BIZ draagt zorg voor de placemakingskosten, investeringen in de openbare ruimte (niet gemeentelijke investeringen zijnde).*	De belastingopbrengst wordt als subsidie uitgekeerd aan een door de ondernemers opgerichte uitvoeringsorganisatie. De inbreng voor de BIZ wordt naar rato van de WOZ-waarde berekend.	+ Hoge eigen verantwoordelijkheid + Mogelijkheid om eigen investeringsagenda op te zetten + 70% van de bedrijven moet akkoord geven - BIZ moet voldoen aan wettelijke eisen - Investeringen moeten enkel binnen het gebied plaatsvinden
Erfpacht Erfpacht geeft de pachter de mogelijkheid om een opstal op de gepachte grond te bouwen/ bezitten. Het erfpacht principe is nagenoeg gelijk aan de positie van een eigenaar. Wettelijke verankering: Nederlands Burgerlijk Wetboek, Boek 5, titel 7. *Voorbeeld: De gemeente Amsterdam heeft het overgrootste deel van haar gronden in erfpacht uitgegeven. Dit geeft de gemeente veel zeggenschap over de toekomstige bestemming van verschillende delen van de stad. De stad kent drie soorten erfpacht, 1) tijdelijk erfpacht, 2) voortdurend erfpacht en 3) eeuwigdurend erfpacht.*	De vereveningssystematiek van het erfpacht principe is overzichtelijk. De gemeente is eigendom van haar grond en verpacht deze aan de eigenaar van het opstal. Voor dit pachtrecht betaalt de pachter een jaarlijks canon of koopt dit canon eeuwigdurend af. De waarde van de canonprijs staat doorgaans in relatie tot de fictieve grondwaarde.	+ Zeggenschap over de bestemming van de grond + Jaarlijkse canon - Verantwoordlijkheden m.b.t. het eigendom - Administratieve kosten
Business Improvement District (BID) De BID is een aangewezen gebied waarbinnen bedrijven een additionele belasting moeten betalen. Dit geld wordt ingezet om het algehele leefklimaat te verbeteren binnen dit gebied. In vergelijking tot de Nederlandse BIZ biedt de BID ook ruimte om woningen onderdeel te maken van de BID-structuur. Wettelijke verankering: Geen wettelijke verankering in de Nederlandse context. . *Voorbeeld: Het eerste Amerikaanse voorbeeld van de BID. In Amerika worden de BIDs doorgaans in drie stappen opgezet. 1) een aantal bedrijven opteren voor de mogelijkheid een BID op te zetten. 2) de gemeente bepaald dat de meerderheid van de eigenaren een BID wilt invoeren. 3) De gemeente creëert wetgeving waarbinnen de BID tot stand kan komen.*	De belastingopbrengst wordt als subsidie uitgekeerd aan een door de ondernemers opgerichte uitvoeringsorganisatie. De inbreng voor de BIZ wordt naar rato van de WOZ-waarde berekend.	+ Mogelijk gebied te verbeteren + Hoge eigen verantwoordelijkheid + Mogelijkheid om eigen investeringsagenda op te zetten - Mogelijke belangenverstrengeling bij grotere bedrijven - Kleine bedrijven hebben door de hoge kostenstructuur moeite om in bestaande BIDs in te stappen - Investeringen moeten enkel binnen het gebied plaatsvinden

Regel	Vereveningssystematiek	Voor- en nadelen
Gebiedsinvesteringszone (GIZ) De GIZ combineert de huidige BIZ regeling én de kostenverhaalsystematiek die we kennen binnen de huidige Wro. Door deze instrumenten aan elkaar te koppelen ontstaat er een betere businesscase die het 'maken' en 'exploiteren' aan elkaar weet te koppelen. Wettelijke verankering: Geen wettelijke verankering. *Voorbeeld: Voor alsnog zijn er geen specifieke voorbeelden.*	Binnen een gebied kan de GIZ een stimulerend instrument zijn. Net als bij Stedelijke Kavelruil kan een gebied gedefinieerd worden waarbinnen specifieke regels gelden. Binnen de Omgevingswet is het mogelijk een gebied als Kavelruilgebied aan te duiden. Eenzelfde systematiek kan met het GIZ-gebied ook gevolgd worden.Het GIZ als financieel instrument kan dan vooral gebruikt worden om value-capturing mogelijk te maken bij waardecreatie en deze in te zetten voor noodzakelijke investeringen in gebiedsontwikkeling of te gebruiken voor specifieke investeringen.	+ Indien aanvaard, wordt dit wetgeving en zijn gemeentes niet genoodzaakt de mogelijkheid aan te vragen + Organische gebiedsontwikkeling kan worden toegepast - Vraagt verandering binnen de huidige wetgeving - Systematiek moet nog bewezen worden
Tax Increment Financing (TIF) De TIF (ook wel belastingstijgingsfinanciering) is een methode voor publieke financiering die wordt gebruikt als een subsidie voor herontwikkeling en infrastructuur. Wettelijke verankering: Geen wettelijke verankering. *Voorbeeld: De Detroit's Downtown Development Authority heeft voor een hockey stadium een TIF opgesteld. De totale kosten van het project bedraagde $650 miljoen. In totaal moet er over een periode van 30 jaar $250 miljoen aan toekomstige belasting worden opgehaald.*	Binen de TIF wordt de toekomstige OZB stijging van het toekomstige vastgoed contant gemaakt en op voorhand geïnvesteerd door de gemeente. Hiermee worden toekomstige kasstromen gebruikt om ontwikkelingen mogelijk te maken	+ Mogelijkheid om investeringsprogramma's te vergroten - Mogelijkheid tot gentrificatie en verdrukking huidige bevolking

Samenwerkingsvormen binnen de gebiedsontwikkeling

Regel	Vereveningssystematiek	Voor- en nadelen
Stedelijke kavelruil Schept de ruimte voor eigenaren van onroerend goed om op een constructieve manier met elkaar in gesprek te gaan. Het doel van de gespreken is een intergraal inrichtingsplan. Om dit inrichtingsplan te bereiken worden de eigendommen in optimum geruild. Wettelijke verankering: Stimuleringsprogramma vanuit het Ministerie van BZK.	De verschillende eigenaren brengen hun kavels in, in één gezamenlijk fonds. De waardestijging die wordt gecreëerd dorrmiddel van het inrichtingsplan komt ten goede aan het fonds. Na de transformatie wordt de waardestijging via een voorbesproken systematiek verdeeld.	+ Behoud van waarde/waardecreatie + Optimalisatie in het toekomstige stedenbouwkundige plan + Een inrichtingsplan dat breed gedragen wordt door de verschillende eigenaren - Relatief intensief voorbereidingsproces - Alle stakeholders moeten meewerken om tot een inrichtingsplan te komen
Voorbeeld: Rondom de kern Elsendorp in Noord-Brabant is een gebiedsontwikkeling gestart die aan de hand van de Stedelijke kavelruil principes wordt uitgevoerd. De kern kampt op verschillende plekken met leegstaande stallen, stoppende boeren en de terugdringende leefbaarheid van de kleine kernen. Door deze intergraal aan te pakken én te ontwikkelen ontstaat er meerwaarde voor het dorp en het buitengebied.		
Regionaal ontwikkelingsbedrijf Een regionaal ontwikkelbedrijf wordt door verschillende overheidsorganen opgericht in bovenlokale ontwikkelingen. De partijen stemmen regionale programma's op elkaar af, waarmee overaanbod wordt verkomen. Wettelijke verankering: Anterieure overeenkomst tussen partijen.	De partijen delen de kosten en de baten, naar aandeel van participatie in het ontwikkelbedrijf. Zo kunnen negatieve resultaten van ontwikkelingen vereffend worden met positieve. Bovendien kunnen door samen te werken moeilijk haalbare projecten worden gerealiseerd.	+ De samenwerking kan leiden tot een groter, ambitieuzer en beter afgestemd plan, waar alle betrokken partijen voordeel uit halen. + Een grotere portefeuille zorgt voor risicospreiding + Via een ontwikkelingsmaatschappij kan eenvoudiger additioneel kapitaal worden opgehaald - Door de veelheid aan partijen én belangen kan er een stroperig proces ontstaan
Voorbeeld: De Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drechtsteden is de grondonwikkelingsmaatschappij van de regio Drechtsteden. De belangrijkste opgave is de versterking van de regionale economie. Deze opgave maken ze waar door bijvoorbeeld; kaveluitgiftes, ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen.		
Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Een juridisch afsprakenkader tussen grondeigenaren in een gebied, dat de organisatie en kostenverdeling van de gebiedsontwikkeling vastlegt en regelt, alsook (vaak) de planologie en programmatische afspraken. Vaak is het een basis voor of onderdeel van een anterieure overeenkomst met de gemeente gericht op kostenverhaal en het mogelijk maken van nieuwe bestemmgingen. Wettelijke verankering: Anterieure overeenkomst tussen partijen.	De SOK vindt haar systematiek binnen de huidige wetgeving m.b.t. het kostenverhaal. Daarnaast kunnen de partijen juridisch (lees privaatrechtelijk) afwijken van deze pricipes. De SOK is bedoelt om ontwikkeling tot stand te brengen.	+ Organisatiestructuur moet contractueel worden vastgelegd + Verschillende partijen werken naar een gezamelijk doel + Doorgaans lagere plankosten - Door de veelheid aan partijen én belangen kan er een stroperig proces ontstaan.
Voorbeeld: De gemeente Heerhugowaard had in 2009 de ambitie een nieuwe gebiedsontwikkeling op te starten. Binnen het gebied was een zorginstelling van Esdégé-Reigersdaal gevestigd. De partijen zijn overeengekomen dat de zorginstelling haar gronden inbracht, met de mogelijkheid om binnen het nieuwe gebied op verschillende plekken opnieuw gehuisvest te worden.		
Publiek-Private Samenwerking (PPS) Een juridisch afsprakenkader met een bijbehorende organisatie tussen grondeigenaren in een gebied en de gemeente, dat de grondproductie en de organisatie van de gbeidsontwikkeling regelt waaronder de kostenverdeling. Vaak voert de organisatie de anterieure overeenkomst met de gemeente uit. Wettelijke verankering: Anterieure overeenkomst tussen partijen.	De PPS stelt een eigen grondexploitatie op, waarbinnen de kosten en opbrengsten met elkaar worden verevend. Dit geeft een duidelijk overzicht, en veel mogelijkheden voor sturing.	+ Organisatiestructuur moet contractueel worden vastgelegd + Verschillende partijen werken naar een gezamelijk doel + Doorgaans lagere plankosten - Door de veelheid aan partijen én belangen kan er een stroperig proces ontstaan
Voorbeeld: Voor de ontwikkeling van het stationsgebied was de gemeente 's-Hertogenbosch op zoek naar partners die aan konden sluiten bij de totaalvisie van het gehele gebied. De gemeente heeft deze destijds gevonden en besloten samen op te trekken en het gebied integraal te ontwikkelen.		
Energy service company (ESCO) Een organisatie neemt de collectieve opgave voor bijv. energeiproductie en exploitatie op zich, door zorg te dragen voor de initiele investeringen en deze via een gebruikersvergoeding gedurende de exploitatie te verhalen. Het is een bedrijf dat door toepassing van verschillende maatregelen mogelijk een bepaalde energiebesparing voor een gebouweigenaar garandeert. Een sleutelrol hierbij speelt het prestatiecontract. Wettelijke verankering: Anterieure overeenkomst tussen partijen.	In een Energieprestatiecontract worden langjarige afspraken vastgelegd tussen de eigenaar van een gebouw en een bedrijf dat energiebesparende maatregelen installeert en onderhoudt. Het resultaat is een energiezuiniger gebouw zonder de bijbehorende diepte-investering. Door energiebesparing heeft de investering een terugverdieneffect. Na afloop van het contract valt de installatie volledig toe aan de eigenaar.	+ Kennis van installaties en kunde + Betere mogelijkheden tot energiebesparing + Bereidwilligheid voor diepte-investeringen + Door eigendomsstructuur is het mogelijk de investering via maandelijkse utiliteitsrekening te verrekenen - Relatief intensief voorbereidingsproces - Opdrachtgever heeft relatief minder inzicht in investeringsstructuur
Voorbeeld: De Erasmus Universiteit heeft de doelstelling van 30% energiebesparing in 2020 ten opzichte van 2005. Om dit op een effective manier in te richten hebben zij gekozen voor één partij. Deze partij heeft verschillende KPI's opgesteld om deze doelstelling te verwezelijken en het Erasmus te ontzorgen.		

Internationale expertise

Internationale expertise

Het mixen van wonen, werken en tal van andere voorzieningen is van alle tijden en kennen we zeker binnenstedelijk. Het maken van beleid en spelregels voor sturing van deze functies bij elkaar, gecombineerd in gebouwen en plinten (de begane grond), is iets wat in centra van metropolen al langer gebeurt, maar is van oudsher vooral gericht op handhaving, milieuregulering etc.

Sturing vanuit levendigheid, een gezonde mix etc. komt de laatste jaren steeds meer op.

Met de internationale experts werden de transformaties van brown fields in de grote steden besproken: Merwe-Vierhavens (Rotterdam), ZaanIJ-oevers (Amsterdam), Binckhorst (Den Haag), Merwedekanaalzone (Utrecht) en de transformatie van het Eindhovense stationsgebied Internationale Knoop XL. Wat kunnen deze steden leren van steden als Londen, München, Kopenhagen, Brussel en New York?

Battle for the ground floor

Uit München, Londen en Brussel komen geluiden dat mengen planmatig organiseren bittere noodzaak is. Door de hoge druk op de woning- en kantorenmarkt blijft er simpelweg te weinig ruimte over voor stedelijke services in de stad. En als je die functies wel in je stad weet te houden, is het een enorme uitdaging om de begane grond goed te verdelen, zo horen we vanuit Londen van **Mark Brearley**. Hij is als professor verbonden aan de London Metropolitan University en heeft jarenlange ervaring met projecten om de lokale maakindustrie in Londen te behouden en versterken. Terwijl we in Nederland vaak worstelen om plinten te vullen met relevant programma, zien we daar een *battle for the ground floor*.

Ook professor **Martina Baum** en **Markus Vogl** van het Städtebau-Institut van de universiteit van Stuttgart herkennen dit. Als de verpleegkundige, leraar of politieagent geen huis meer kan betalen in de stad is je stad kwetsbaar. Hetzelfde geldt voor werk, je komt in de problemen als er geen betaalbare grond meer beschikbaar is voor bedrijvigheid. München heeft 120 hectare nodig voor 'industriële' stedelijke services. Er is op dit moment maar 34 hectare. Dat vraagt om creatieve oplossingen en ruimtelijk en financieel aantrekkelijke constructies om werk in hoge dichtheden te organiseren – bijvoorbeeld ook verticaal als het op de begane grond te druk wordt.

Strenge zonering

Kristiaan Borret, stadsbouwmeester van Brussel, is ervan overtuigd dat met de juiste zonering en bestemmingsplannen wenselijke mixen kunnen worden gestimuleerd. In Brussel zijn mixen op maat vastgesteld, bijvoorbeeld voor een gebied geldt 90% productief werk op de begane grond als eis. Juist daarmee kun je bedrijven aantrekken die brood zien in de uitdaging om zich aan te passen aan de stedelijke schaal. Waar de draaicirkel van een vrachtwagen niet meer bepalend hoeft te zijn, maar de bedrijfslogistiek andere oplossingen vindt.

Prof. Mark Brearley

Prof. Martina Baum

Markus Vogl

Prof. Kristiaan Borret

Birgit Hausleitner

Een ruimtelijk verhaal over werk

Voor onze steden, waar de druk minder hoog is, vraagt dit vraagstuk niet alleen om ontwerpkracht, maar in eerste instantie om een goed verhaal over werk. Ruimtelijk ontwerpers hebben een traditie in het organiseren en vormgeven van woonvormen, maar het werk heeft traditiegetrouw een eigen logica van grondprijzen en efficiëntie waar weinig ontwerp aan te pas komt. Ook laat productiewerk zich minder makkelijk verticaal organiseren dan kantoren en woningen, om logistieke en andere bedrijfsmatige redenen, zo wijst onderzoek over de ruimtelijke organisatie van werk van **Birgit Hausleitner** (TU Delft) uit. Op grotere schaal kunnen we wel gebruik maken van bestaande ruimtelijke logica over waar te mengen: zowel Londen als Rotterdam hebben een traditie van 'hoogstraten' waar op kleine bedrijvigheid samengaat met wonen. Ook zijn de logistieke assen vaak al bepaald en ook is het belangrijk niet ieder bedrijventerrein ter discussie te stellen. Werk heeft ook bescherming nodig. Het is voorstelbaar om te werken met een raamwerk van straten, waarin differentiatie is tussen de straten: hoofdstraat met voorzieningen, logistieke achterstraten, rustige woonstraten en gemengde straten.

Ben Margolis

Non-profit voor maakwerk

Eerder spraken we ook met Ben Margolis en Anne Skovbro voor ervaringen uit New York en Kopenhagen. **Ben Margolis** is directeur van de Southwest Brooklyn Industrial Development Corporation, een non-profit organisatie die economische ontwikkeling in New York, Brooklyn ondersteunt. Ze stellen dat naarmate de loonongelijkheid in New York verder blijft groeien, het behoud van industriële en productiebanen essentieel is om de lokale economie divers daarmee minder gevoelig voor marktfluctuaties. Zo'n organisatie kennen we in Nederland niet, maar ook hier zien we dat bijvoorbeeld de financiële sector gevoelig is en relatief veel mensen in de WW belanden.

Democracy is residential

In Kopenhagen is het tegenovergestelde aan de hand. **Anne Skovbro**, directeur van het stadsontwikkelingsbedrijf By og Havn richt zich in gemengde wijken vooral op licht werk en actieve plinten, en laat de zware industrie liever buiten de stad in daartoe aangewezen gebieden. *"In a fight between a truck and a child: in the end the child wins,"* leren we. Een productiebedrijf naast een school zal uiteindelijk het veld moeten ruimen in onze huidige wetgeving.

Ook daaruit zijn lessen te leren, niet alleen dat vrachtwagens en schoolpleinen misschien niet de beste combinaties zijn, maar ook dat *"democracy is residential"*. De ondernemer staat zwaarder onder druk omdat uiteindelijk bewoners beter beschermd zijn dan de bedrijven. We moeten anders gaan kijken naar wet- en regelgeving, waarbij we niet een bedrijf weigeren vanwege hinder op papier, maar vanwege de hinder die de werkzaamheden wezenlijk veroorzaken. Zo stimuleer je innovatie in productietechnieken en zijn mengvormen eerder mogelijk.

Flexibel raamwerk

Een flexibel raamwerk voor mixen wordt voorgesteld als belangrijkste basis voor een robuuste gebiedsontwikkeling. Zones met een mix en zones met dominantie functies (wonen/werken), maar vooral ook gebieden waarin je nog keuzes kunt maken of waarin juist verkleuring mogelijk is. Zeker voor gebieden als Havenstad maar ook Merwe-Vierhavens kan zo'n grid worden opgezet. Zo breng je ook diversiteit in het gebied en werk je van generiek naar specifiek.

Anne Skovbro

Verantwoording

Proces

Dit advies is tot stand gekomen aan de hand van bestudering van bestaande studies, (inter)nationale voorbeelden, praktijkkennis en expertmeetings. Gedurende het gehele proces van analyse, workshops en rapportage zijn referenties en voorbeelden geanalyseerd en gedocumenteerd.

In totaal zijn er drie workshops georganiseerd waar de betrokken partijen vanuit gemeente, provincie en Rijk bij aanwezig waren. Bij de verschillende workshops sloten Nederlandse experts uit het bedrijfsleven op het gebied van zowel architectuur en stedenbouw als proces en vastgoedontwikkeling aan.

Om de Nederlandse context te vergelijken met naburige landen én om de Guiding Principles te testen is ook een internationale expertmeeting georganiseerd. Deze meeting heeft op 18 december 2018 plaatsgevonden. Bij deze expertmeeting waren betrokkenen van de REOS-locaties, het CRa en vijf internationale experts uit Duitsland, België en Engeland aanwezig.

Workshop 1

Analyse & concretisering problematiek

2 oktober 2018, Stadskantoor Utrecht

Workshop 2

Ontwerpend onderzoek en internationale voorbeelden

24 oktober 2018, Gemeentehuis Den Haag

Workshop 3

Synthese en operationalisering

21 november 2018, Kanaal30 in Utrecht

Internationale expertmeeting

12 december 2018, Johan de Witthuis in Den Haag

Colofon

Team

College van Rijksadviseurs
Daan Zandbelt
Rosa Stapel
Miriam Ram

marco.broekman
KNSM laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@marcobroekman.com
www.marcobroekman.com

Marco Broekman
Floris van der Zee
Yun-shih Chen
Rosita Hemelaar
Kim van Balken

Stadkwadraat
Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
030 600 10 10
info@stad2.nl
www.stad2.nl

Theo Stauttener
Edwin Quartel
Sjoerd van de Grootevheen

Klankbordgroep

Saskia Newly	Ministerie van BZK
Stephan Bekx	gemeente Rotterdam
Ivo Hamelynck	gemeente Amsterdam
Robbert de Mug	gemeente Eindhoven
Erwin Dacier	provincie Noord-Brabant
Wim Beelen	gemeente Utrecht
Joost van Faassen	gemeente Utrecht
Marcel Wijermans	gemeente Den Haag

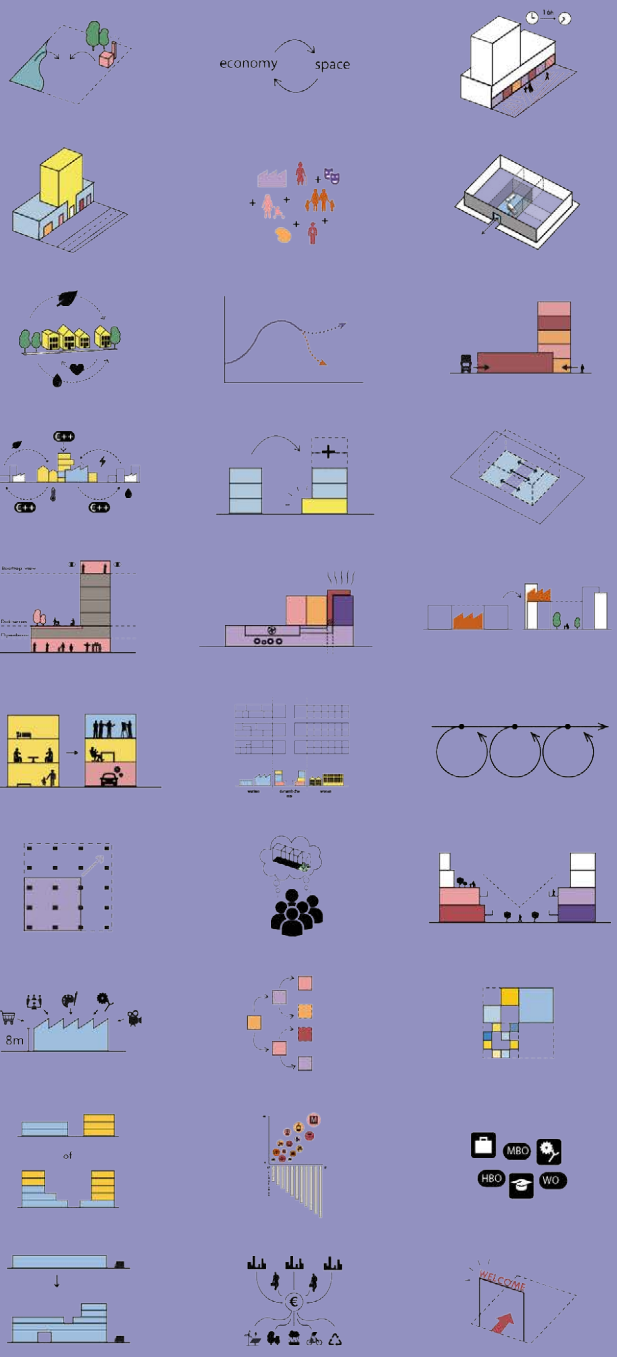
(Inter)nationale experts

Jeroen Laven	STIPO
Wouter Onclin	SITE
Gert Joost Peek	Hogeschool Rotterdam
Ward Verbakel	Plus office
Caro van de Venne	Barcode Architects
Martijn Bakker	Lingotto
Arjan Harbers	PBL
Hans van Amsterdam	PBL
Prof. Mark Brearley	London Metropolitan University
Markus Vogl	University of Stuttgart
Prof. Martina Baum	University of Stuttgart
Birgit Hausleitner	TU Delft
Prof. Kristiaan Borret	stadsbouwmeester Brussel
Anne Skovbro	By og Havn, Kopenhagen
Ben Margolis	Southwest Brooklyn Industrial Development Corporation, New York

Lokale kenners

Eric Rossen	gemeente Utrecht
Marcel Janssen	gemeente Utrecht
Marcel Haak	gemeente Utrecht
Leon Borlee	gemeente Utrecht
Anke Rolsma	gemeente Den Haag
Riikka Tuomisto	gemeente Den Haag
Saskia Hoogstraten	gemeente Amsterdam
Lubbert Hakvoort	gemeente Amsterdam
Walter de Vries	gemeente Rotterdam
Jeroen de Bok	gemeente Rotterdam
Ramon Rodrigo	gemeente Rotterdam
Caroline Rovers	gemeente Rotterdam
Camille Wildeboer Schut	gemeente Eindhoven

Disclaimer
Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De visualisaties zijn, tenzij anders vermeld, gemaakt voor deze publicatie. Het CRa heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.



Uitgave van het College van Rijksadviseurs:

Floris Alkemade
Rijksbouwmeester

Berno Strootman
Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving

Daan Zandbelt
Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving

Tekst
College van Rijksadviseurs

Onderzoek
marco.broekman
Stadkwadraat

Ontwerp
LAVA
marco.broekman
Rosa Stapel

College van Rijksadviseurs
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Bezoekadres:
Korte Voorhout 7,
2511CW Den Haag
Tel. 088-1158171
www.collegevanrijksadviseurs.nl

April 2019