

GEBIEDSONTWIKKELING: OP ZOEK NAAR EEN NETWERK IN DE RUIMTE

Auteur: Martin Liebrechts

Stedelijke ontwikkeling

De afgelopen tien jaar heeft iedereen het over gebiedsontwikkeling. Het zoveelste woord aan de hemel van de bestaande stad. In het verleden was er sprake van rehabilitatie, stadsvernieuwing, herstructurering, wijkontwikkeling en nu gebiedsontwikkeling. In dit overzicht zijn zeker een paar begrippen of woorden vergeten. Bij de nadere beschouwing wordt de complexiteit veroorzaakt door de grenzen van het publieke domein en de erbij betrokken partijen, de schaal waarop het zich afspeelt, variërend van bouwblok tot stadsdeel en de inhoud waarop de ontwikkeling zich richt. (1)

De huidige gebiedsontwikkeling beperkt zich niet tot een driedimensionale vorm. Er komen andere dimensies bij, die richting geven aan de ontwikkelingen. Zoals netwerken met thema's, die zich vertalen in nieuwe ruimteverbanden, zoals zones, strips, kwartieren. Of gaat het toch om het bouwblok of de stempel?

In dit artikel wordt teruggeblikt naar de 'oude' definities en dilemma's, wordt op zoek gegaan naar de nieuwe verbanden die zich laten zien, en de nieuwe benaderingen die zich voordoen; met een doorkijk naar de toekomst, met de bijbehorende bouwstenen. Het gaat er om hoe een veranderingsproces van de (stedelijke) ruimte zo gefaciliteerd wordt, dat de bestaande kennis maximaal wordt benut.

Referenties uit het verleden verbeelden de toekomstmogelijkheden

Bij de herontwikkeling van hele wijken, waarbij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad een essentiële rol speelt, is het belangrijk op basis van een programma voor kwaliteitsaanpassing de consequenties tijdig te kennen en een beeld te krijgen van de mogelijk te realiseren kwaliteit. Als een gebied een paar duizend woningen omvat en bestaat uit twintig of meer bouweenheden - samenhangende ruimtelijke (woon)gebouwtypen: rijtjeswoning, portiekwoning en galerijwoning - is het nuttig om op basis van referenties en de typering van de belangrijkste afwijkingen een globale inschatting te kunnen maken van de consequenties. In zo'n geval worden de referenties gebruikt als concepten, die projectoverschrijdend zijn. Deze referenties of concepten zijn ontwikkeld op basis van drie belangrijke uitgangspunten:

- Het *gebouwtype* (en/of bouwperiode), m.a.w. de technische eigenschappen;
- De *gewenste kwaliteit*, benoemd naar specificaties op hoofdlijnen, bijvoorbeeld ruim wonen, duurzaam wonen of exclusief wonen;
- De *levensduur*(verlenging).

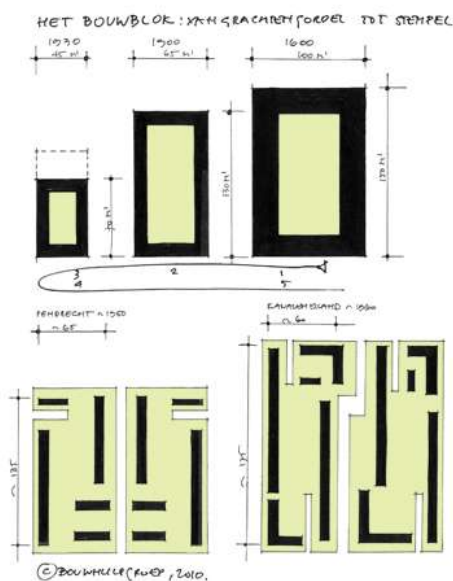
Eenzelfde benadering is op te stellen als de kwaliteitsaanpassing zich meer toe spitst op één aspect, bijvoorbeeld energiebesparing. Dan is het mogelijk per (woon)gebouwtype en levensduur de consequenties aan te geven voor de prestatie, uitgedrukt in een energielabel A, B en C. En het bijzondere is dat dit dan ingepast is

in een totale visie op de kwaliteitsaanpassing. In die zin kunnen referenties worden gebruikt als oplossingsrichtingen, die voor 85 tot 90 procent passen in de bestaande kwaliteit en voor een klein deel aanpassing aan de bijzondere situatie behoeven.

Een dergelijke benadering of methode wordt breed inzetbaar, als op systematische wijze de kennis over de bestaande praktijk van aanpassing wordt gedocumenteerd. (3)

Ruimtelijke eenheid of netwerk

De vooroorlogse stedenbouw wordt overwegend gekenmerkt door gesloten bouwblokken, al of niet volgens een strak grid of organisch vorm georganiseerd. Het is de eenheid waarbinnen zich eeuwenlang de verandering en aanpassing heeft voorgedaan. In de naoorlogse periode is het gesloten bouwblok in een deel van de uitbreidingen geleidelijk vervangen door stempels en zich herhalende stedenbouwkundige bouwstenen. (3) Ook nu nog voltrekken zich in de steden veranderingen conform die beide bouwstenen (bouwblok of stempel).



Een aardig voorbeeld hiervan is de benadering van de kwaliteitsaanpassing in Antwerpen. Hier wordt de term bouwblokproject gehanteerd, die gedefinieerd wordt 'als een nieuw strategisch, stedenbouwkundig instrument ter ondersteuning van de stadsontwikkeling, waarbij op basis van ontwerponderzoek wordt nagegaan hoe het bouwblok ruimtelijk, economisch en sociaal opgewaardeerd kan worden. (4) Voor de organisatie en het ontwerp wordt een bouwblokteam in het leven geroepen, die ervoor moet zorgen dat er samenhang en draagvlak ontstaat. Een belangrijk uitgangspunt is, dat na aanpassing het bouwblok ook in de toekomst functieveranderingen moet kunnen ondergaan. Omdat geen enkel bouwblok hetzelfde is en men ook niet telkens het wiel wil uitvinden, heeft men ruimtelijke scenario's geformuleerd: een overzicht van ontwikkelingsmogelijkheden ter inspiratie van de ontwikkelaars. Deze methode om referenties of voorbeelden te benoemen, die een mogelijkheid illustreren, moeten het project verbinden met eerdere oplossingen elders.

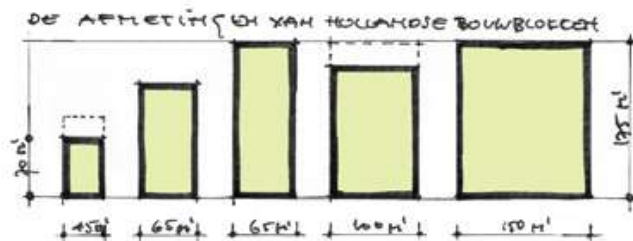
Het interessante aan de werkwijze is, dat getracht wordt ruimtelijke mogelijkheden zichtbaar te maken voor specifieke situaties op gebiedsniveau. Van belang is wel dat gebieden te benoemen zijn als een ruimtelijke eenheid om er voorbeelden aan te kunnen verbinden. Misschien moet dit gezocht worden in de bestaande stedenbouwkundige bouwstenen van gesloten bouwblok tot stempel. Vergelijkbaar met het benoemen van gebouwtypen.

Los van de ruimtelijke eenheden doen zich ook voortdurend nieuwe functionele netwerken voor, die bij elkaar passen of elkaar versterken. Het meest eenvoudige voorbeeld is de combinatie van wonen met welzijnsvoorzieningen etc.

Een netwerk met thema's

De stad is geen boomstructuur, maar een verzameling van diverse ruimten, die op uiteenlopende wijzen gelinkt worden of kunnen worden. De onderlinge posities en functionele verbanden kunnen voor de gemeenschap of het individu in de tijd veranderen. Dit betekent dat niets zeker of vanzelfsprekend is. Toch is er een ruimtelijke structuur nodig, die wonen, werken en uiteindelijk leven mogelijk maken. Misschien moeten daarom ook wel de bestemmingsplannen, die het gebruik of de bestemming vaak eng definiëren, gewijzigd worden in bestemmingen die het leven definiëren, zoals laatst een collega zei. Voortdurend kunnen bestemmingen wijzigen: 'werken wordt wonen', wonen wordt verzorgen' etc. Deze 'enge' definities stammen nog uit de periode dat we dachten dat functies en bestemmingen eenvoudig te scheiden waren en dat we ze voor 'altijd' zouden kunnen vastleggen. De werkelijkheid is echter structureel anders. Dit geldt al sinds de stedelijke transformatie in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Kantoren werden gekraakt en gingen dienst doen als woningen. Fabrieken werden omgedoopt in cultuurcentra etc. In dit opzicht is het veel zinvoller om met elkaar te zoeken naar mogelijkheden om de structuur van gebieden toekomstwaarde te geven. In dat opzicht biedt de bouwblokbenadering van Antwerpen een beter perspectief en moeten we op zoek gaan naar de ruimtelijke basiseenheid van het dorp of de stad.

Of misschien moeten we zoeken naar een netwerk van thema's dat over de stad wordt neergelegd en een basis voor of een ondersteuning van een ontwikkeling kan zijn, in plaats van een (behoudende) belemmering. Zodat het resultaat zal zijn, dat de (binnen)stad als een concentratie van maatschappelijke en culturele activiteiten weer een echt openbaar karakter krijgt. En niet elke dwaas een woonboulevard, een cultuurboulevard en een sportboulevard kan maken. Boulevards die allemaal te leeg zijn om een openbare ruimte te zijn en dus nooit stad worden en deels leeg (zullen) blijven.



Tussen concept en project

Concepten zijn mogelijke oplossingen, die in hoofdlijnen voor meerdere situaties van toepassing kunnen zijn, met specifieke aanpassingen (maatwerk) op locatie. De haalbaarheid gaat verder dan referenties, die dienen ter spiegeling van de nieuwe situatie.

Het is nu zoeken naar concepten, die bij gebiedsontwikkeling een vernieuwende rol kunnen spelen en die een verband leggen tussen de (bestaande) ruimtelijke bouwstenen en de 'nieuwe' thematische netwerken. En die netwerken kunnen een ruimtelijke vertaling krijgen als de fysieke bouwstenen of dragers niet te groot zijn. Te denken valt hierbij aan het bouwblok. Naar analogie van de wiskunde, waar je, om te integreren, een eenheid moet kunnen benoemen die op te tellen is.

Echter, ruimtelijke netwerken zijn maatschappelijk ingebed en de ontwikkeling ervan stelt eisen of kent zijn waarden: (3)

- HAALBAAR: Essentieel is het zoeken van een gezamenlijk perspectief, waardoor er sprake is van (maatschappelijke) tevredenheid en synchronisatie van belangen;
- REALISEERBAAR: Er moet een nieuw aanbod ontwikkeld worden, dat zowel projectoverschrijdend is als afgestemd is op de lokale vraag;
- BETAALBAAR: Oog voor waardeontwikkeling in de tijd is essentieel. De waardecreatie moet beschouwd worden op de langere termijn. Uiteindelijk gaat het om onroerend goed.

Tot slot, de toekomst ligt besloten in het heden en verleden. Er zal worden voortgeborduurd op dat wat we tot nu toe bedacht hebben. En de toekomst ligt besloten in de eigenschappen van het heden en verleden. Deze filosofische kanttekening geeft aan dat we kinderen van onze eigen geschiedenis zijn. Dat geldt ook voor gebiedsontwikkeling en de tools die we nu kunnen voorstellen. De tijd zal het leren.

Bronnen

- (1) - 'Gebied, buurt of wijk', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 4 november 2009
- 'Gebiedsontwikkeling, Martin Liebrechts, een lezing op de studiemiddag van Conceptueel Bouwen, 11 februari 2010
- (2) 'De toekomst begint bij documenteren verleden', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 6 januari 2009
- (3) 'Atlas van het Hollands bouwblok', redactie mw. ir. S. Komossa e.a., uitgeverij TOTH, Bussum, 2005
- (4) Voor Antwerpen wordt verwezen naar de website van de gemeente Antwerpen, waarin de stadsvernieuwingprojecten besproken worden. Aardig is dat in België dit begrip, dat zo voor zichzelf spreekt, nog steeds gehanteerd wordt.
- (5) 'Toolkit Kanaleneiland Zuid', BouwhulpGroep en Vollmer&Partners, Eindhoven, 2009