

NEPROM-PRIJS 2013
VOOR LOCATIEONTWIKKELING

Op rapport bij de jury	2
Op weg naar de winnaar	4
De Oriënt, Den Haag	6
Strijp-S, Eindhoven	12
Katendrecht, Rotterdam	18
Op Buuren, Maarssen	24
De Studio, Amsterdam	30
Inzendingen	36

Voorwoord

De NEPROM, als actieve vereniging van professionele ontwikkelaars, heeft als belangrijke doelstelling het bevorderen van de samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen. De NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling is een van de belangrijkste uitingen van die inzet. In 2013 wordt de prijs voor de vijfde maal uitgereikt. Wij prijzen ons gelukkig met ook dit keer een fraaie oogst van ingezonden projecten. Hoogwaardige projecten die door goede samenwerking tussen overheden en marktpartijen waarde toevoegen aan steden en dorpen.

Het accent van de opgaven verschuift steeds verder naar binnenstedelijke locaties. We zien daarbij bovendien dat herontwikkeling van bestaand vastgoed en transformatie van gebieden een steeds belangrijker plaats innemen bij de locatieontwikkeling. Dat maakt de opgaven er niet altijd makkelijker op maar biedt tegelijkertijd ook kansen. Het is de kunst voort te bouwen op de kwaliteiten van het bestaande en daar nieuwe waarde aan toe te voegen. Om samen met gebruikers, bewoners en bedrijven een nieuwe impuls te geven aan een gebied en wonen, werken en verblijven nog aantrekkelijker te maken. Juist bij deze vaak complexe binnenstedelijke projecten wordt een beroep gedaan op goede samenwerking tussen de gemeenten en marktpartijen.

Ook met de NEPROM-prijs hebben we dit jaar geanticipeerd op de veranderende opgaven. Als nieuw element hebben we toegevoegd dat een belangrijk deel van de locatieontwikkeling moet bestaan uit transformatie of herontwikkeling. De ingezonden projecten, de genomineerde projecten voorop, laten ieder op eigen wijze zien hoe zij dit nieuwe element hebben ingevuld. Het is daarbij mooi om te zien dat we er ondanks de zware economische omstandigheden nog altijd in slagen met gezamenlijke inspanning goede locatieontwikkelingen van de grond te krijgen. Dat biedt perspectief en geeft vertrouwen voor de toekomst.

Ook voor de komende jaren gaat het om het creëren van locaties met een eigen karakter en met een uitstraling die burgers en bedrijven aanspreekt, die uitnodigt en verleidt. En dat is een vak apart. Laat de genomineerde projecten in deze publicatie een inspiratiebron zijn.

Wienke Bodewes
voorzitter NEPROM

Op rapport bij de jury

Voor de vijfde keer wordt hij uitgereikt, de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling – een begrip inmiddels. Tweejaarlijks wordt gekeken hoe het vak zich ontwikkelt, welke projecten komen bovendien en zich onderscheiden. Eerdere winnaars waren Monnikenhuizen/Arnhem (2004), Centrumplan Almere (2007), Westerdokseiland/Amsterdam (2009) en Nesselande/Rotterdam (2011). De prijsvraag heeft dit jaar als nieuw element dat een belangrijk deel van de locatieontwikkeling moet bestaan uit transformatie of herontwikkeling. Aan de jury de taak om de 26 inzendingen te beoordelen.

Het decor voor de juryberaadslaging is inmiddels vertrouwd; de royale vergaderzaal van de NEPROM in Voorburg. Hier verzamelen zich op de eerste dag van de lente in 2013 de juryleden *Karin Laglas* (decaan Bouwkunde TU Delft), *Ely Blanksma-van den Heuvel* (burgemeester Helmond), *Margot van Niele* (directeur Kalliste Woningbouwontwikkeling), *Bernard Hulsmans* (redacteur NRC Handelsblad), *Geurt van Randeraat* (directeur SITE urban development) en *Willem Hein Schenk* (voorzitter Bond van Nederlandse Architecten). Een grote en breed samengestelde jury, met kennis van projectontwikkeling, politiek, architectuur en stedenbouw. Zij hebben zich door de 26 inzendingen heen geworsteld – toch weer een hele klus. Maar tegelijkertijd ook een interessante dwarsdoorsnede van wat er de afgelopen tijd in Nederland is gepresteerd op het gebied van locatieontwikkeling.

Uit de beraadslagingen om te komen tot een handzame lijst met te bezoeken projecten, blijkt eens te meer dat we ons op een waterscheiding bevinden. Voor of na de crisis, dat is de vraag. Veel projecten die de revue passeren zijn in de ‘oude’ tijd ontwikkeld – voordat in oktober 2008 de economische recessie uitbrak. Het doet de jury regelmatig de vraag stellen – net als in 2011 overigens – of bepaalde projecten anno 2013 nog wel mogelijk zouden zijn. Projecten bijvoorbeeld met veel financiële steun van de overheid of een woningcorporatie; ook dit jaar zijn ze nog bij de inzendingen vertegenwoordigd. Tegelijkertijd zijn hier en daar in de inzendingen ook al tekenen van de nieuwe tijd waarneembaar. Wanneer bijvoorbeeld nieuwe gebruikers uit aanpalende sectoren (zorg, onderwijs) zich melden in gebiedsontwikkelingen. Of wanneer ingezet wordt op vormen van tijdelijk gebruik om langlopende ontwikkelingen alvast ‘op de kaart te zetten’. Over de gehele linie wordt ook de rol van de eindgebruiker c.q. de consument belangrijker. Met nieuwe manieren van werken wordt getracht deze eerder bij de planontwikkeling te betrekken. Plannen zijn minder van bovenaf ‘dichtgetimmerd’ en laten meer ruimte voor spontane initiatieven. Dat blijkt overigens nog lang niet voor alle partijen in de ontwikkelingspraktijk gesneden koek. Oude principes gelden niet meer, nieuwe moeten al werkende weg worden ontwikkeld. Waar voorheen de grondpositie cruciaal was om een project te kunnen realiseren, is dat nu het commitment van de klant: zijn (woning)kopers en ondernemers bereid in een project te investeren? Dit speelt eens te meer bij projecten in de bestaande stad, waar conceptueel vermogen en doelgroepbinding van groot belang zijn voor een succesvolle ontwikkeling.

De dit jaar toegevoegde dimensie van transformatie en herontwikkeling heeft – ten opzichte van 2011 – het aantal inzendingen wel verlaagd; van 42 naar 26. Niet bij iedere locatieontwikkeling is nu eenmaal sprake van een aanpak van het bestaande. Mogelijk dat ook de crisis hier een rol in speelt. Opvallend: geen projecten uit Noord- en Oost-Nederland. Met uitzondering van projecten in IJmuiden en Den Helder spelen de ingezonden locatieontwikkelingen zich vooral af in de Randstad en Brabant, met Amsterdam (vier inzendingen) dat de ranglijst aanvoert. Het schaalniveau van de inzendingen varieert sterk: van de herontwikkeling van een solitair bestaand gebouw tot en met de grootschalige herontwikkeling van complete stukken stad.

De jury blijkt opmerkelijk eensgezind in haar oordeel en weet na de eerste jurybijeenkomst vlot tot de oogst van de dag te komen. 26 inzendingen worden teruggebracht tot vijf ‘nominabele’ projecten:

- » **Striip-S** van gemeente Eindhoven en Trudo;
- » **Katendrecht** van gemeente Rotterdam, Heijmans/Proper Stok en Woonstad Rotterdam;
- » **De Oriënt** van gemeente Den Haag, ERA Contour, Staedion, Syntrus Achmea Real Estate & Finance en DEXA Groep;
- » **Op Buuren** van gemeente Stichtse Vecht, KondorWessels Projecten en Bouwfonds Ontwikkeling;
- » **De Studio** van de gemeente Amsterdam, AM en Stadgenoot.

De jury van 2013

De jury van de NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling wordt gevormd door:

- » **Karin Laglas**, voorzitter (decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft);
- » **Ely Blanksma-van den Heuvel** (burgemeester gemeente Helmond);
- » **Bernard Hulsmans** (redacteur NRC Handelsblad);
- » **Margot van Niele** (directeur Kalliste Woningbouwontwikkeling);
- » **Geurt van Randeraat** (directeur SITE urban development);
- » **Willem Hein Schenk** (voorzitter BNA).

Secretariaat van de jury bestaat uit **Paul Splinter** en **Jan Fokkema** (NEPROM).
Verslaglegging en juryrapport: **Kees de Graaf** (Studio Platz).

Op weg naar de winnaar

Vrijdag 5 april is de dag dat de jury de vijf projecten bezoekt. Vanuit het zuiden voert de tocht per bus omhoog; beginnend in Eindhoven en eindigend in Amsterdam. In de hoofdstad vindt dan het slotberaad plaats dat uit moet wijzen welk project in 2013 de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling in de wacht sleept. Het zijn vijf zeer uiteenlopende projecten die bezocht worden. Aan de ene kant de gebiedsontwikkelingen van tientallen hectares (Strijp-S, Op Buuren, Katendrecht), ieder met een eigen karakter. Aan de andere kant van het spectrum de meer gebouwgerichte transformaties van De Oriënt en De Studio, die de vernieuwing van de omliggende buurten (respectievelijk Transvaal en Bos en Lommer) een impuls geven. Verslag van een lange maar interessante dag.

09:15 uur Strijp-S, Eindhoven

Karakteristieken: oud Philips-terrein wordt ontsloten, samenwerking gemeente-Volker Wessels in PPS, corporatie Trudo neemt kavels in middengebied af, ambitie is een nieuwe culturele *hotspot*

Eindhoven is onmiskenbaar aan een opmars bezig, het merk '040' krijgt steeds meer lading. Strijp-S draagt daar zeker aan bij. Een gebied dat lang 'verboden terrein' was wordt nu weer bij de stad getrokken. De belangstelling vanuit creatieve ondernemers en huurders is groot. Waardering van de jury is er voor het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte en de architectuur. Vragen zijn er bij de grote investeringen die Trudo heeft gepleegd; worden alle miljoenen ooit nog terugverdiend? Gemeente en de markt hebben adequaat de bakens verzet bij het invallen van de crisis, maar is het voldoende om van het gebied een commercieel succes te maken? Veel zal bijvoorbeeld afhangen van de mate waarin de plinten in de grote Philips-gebouwen gevuld kunnen worden.

12:10 uur Katendrecht, Rotterdam

Karakteristieken: voormalig havengebied wordt onderdeel van de stad, langjarige samenwerking gemeente, corporatie Woonstad en ontwikkelaar Heijmans/Proper-Stok, inventieve gebiedscampagne om nieuwe groepen te verleiden

Een gebied dat van heel ver komt, zo concludeert de jury. Dertig jaar geleden zou geen marktpartij hebben aangedurfd hier woningen te ontwikkelen – maar inmiddels is Katendrecht hip. Gemeente en corporatie hebben de grootste (voor)investeringen voor hun rekening genomen, Heijmans/Proper-Stok verdient lof voor de gebiedscampagne 'Kun jij de Kaap aan?'. Particulier initiatief wordt hier goed gefaciliteerd en gebruikt om het gebied op de kaart te zetten. Dat 21 kavelkopers hier een half miljoen euro of meer hebben geïnvesteerd in een nieuw huis is tekenend voor het vertrouwen in Katendrecht. De pioniers zijn beloond met scherpe instapprijzen, de komende tijd moet uitwijzen of het gebied op eigen kracht verder kan doorgroeien.

13:56 uur De Oriënt, Den Haag

Karakteristieken: inzet op grote Hindoestaanse gemeenschap als kansrijke doelgroep, ontwikkeling van project in co-creatie, uitstraling naar kwetsbare omgeving (Transvaal), gedurfde rol van beleggers

Een stedelijk woonblok met winkelruimte in de plint, twee binnenpleinen en overdekt parkeren. Ontwikkelaar ERA Contour maakt bij De Oriënt een gedurfde keuze voor een sterk afgebakende doelgroep; uiteindelijk weten ook veel Nederlanders en Turkse Nederlanders hun weg naar het project te vinden. Lof is er van de jury voor de inzet

van de beleggers Syntrus Achmea en DEXA, die geloof in dit soort stedelijke vernieuwingsgebieden laten zien. Het architectonisch eindproduct kan niet iedereen bekoren, maar duidelijk is wel dat de wensen van de woningkopers consequent zijn meegenomen – ook in de inrichting van het semi-openbaar gebied.

16:00 uur Op Buuren, Maarssen

Karakteristieken: oud-DSM industrieterrein subsidieloos gesaneerd, uitgebreide studie naar 'Vechts' wonen, gretige aftrek bij de consument

Het project dat met voorsprong de meest uiteenlopende reacties bij de jury teweeg brengt. Dat betreft vooral de stedenbouwkundig/architectonische uitwerking. Sommige juryleden kunnen hier wel waardering voor opbrengen, anderen vragen zich af of met deze plek aan de Vecht ('een cadeautje') niet een meer eigentijdse, authentieke invulling mogelijk was geweest. Bij de consument voorziet deze locatieontwikkeling evenwel in een grote behoefte; de jury erkent dat het hier prettig thuis komen is. Ook de samenwerking van ontwikkelaars KondorWessels Projecten en Bouwfonds met lokale stakeholders is voorbeeldig geweest.

17:20 uur De Studio, Amsterdam

Karakteristieken: jarenlang leegstaand GAK-gebouw, succesvol herontwikkeld voor studenten en starters, compacte studio's met bedrijfsruimte in de plint

Een knap project, zo oordeelt de jury. AM en Stadgenoot hebben van de nood een deugd gemaakt, toen een herontwikkeling naar kantoren niet mogelijk bleek en voor het bestaande gebouw een nieuwe bestemming moest worden gevonden. Het woonprogramma voorziet in de Amsterdamse markt in een grote behoefte. Het succes van de commerciële ruimtes is echter vooralsnog onzeker. Het gebouw is met liefde voor details aangepakt en daarmee een voorbeeld voor andere leegstaande kantoren. Met slimme trucs – zoals de omzetting van eigen grond naar erfpacht – is het project haalbaar gemaakt en zijn de investeringen voor de

kopers beheersbaar gehouden. Bovendien maakt de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte in het gebied mogelijk.

19:00 uur Het slotberaad

De jury strijkt neer in een café aan de Zuidas, om de balans op te maken. Vanaf het begin van de discussie is duidelijk dat er niet op voorhand een winnaar kan worden aangewezen. De strijd gaat uiteindelijk tussen De Studio, Strijp-S en De Oriënt. Elk project blijkt voors en tegens te hebben. Zo wordt bij De Studio de samenwerking tussen gemeente en markt geprezen en is het commercieel succes overduidelijk. Met dit woonproduct voor deze doelgroep is raak geschoten. Strijp-S steekt echter met kop en schouders boven de twee andere projecten uit wat de kwaliteit van het eindproduct betreft. Het is met voorsprong het mooiste project dat de jury deze dag heeft gezien. Maar zorgen zijn er ook: gaat Strijp-S in commercieel opzicht de belofte inlossen en is er niet onverantwoord veel maatschappelijk geld in het project gestopt? Bij De Oriënt is daar geen sprake van: kopers, huurders en ondernemers hebben hun geloof in het project uitgesproken. De samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar en twee beleggers is hier meer dan voorbeeldig geweest. In de finale tweestrijd gaat het tussen Strijp-S en De Oriënt: de tomeloze Eindhovense lef en ambitie versus het bewezen succes van een vernieuwende aanpak in Den Haag. De jury besluit De Oriënt als winnaar van de NEPROM-prijs aan te wijzen: een bijzonder voorbeeld van hoe een stadswijk die lang de verkeerde lijstjes heeft aangevoerd erbovenop wordt geholpen, door de gezamenlijke inspanning van publiek en privaat. Strijp-S blijft niet met lege handen, omdat de jury de Aanmoedigingsprijs herintroduceert en toekent aan deze indrukwekkende gebiedsontwikkeling. Dat de jury indringend stil staat bij deze twee zo verschillende projecten, noemt jury-voorzitter Karin Laglas 'een aanwinst voor het vak'. Het geeft aan dat de extra dimensie die de NEPROM-prijs dit jaar heeft meegekregen – de aanpak van het bestaande – op heel verschillende manieren door gemeenten en marktpartijen wordt ingevuld. Waarvan acte.

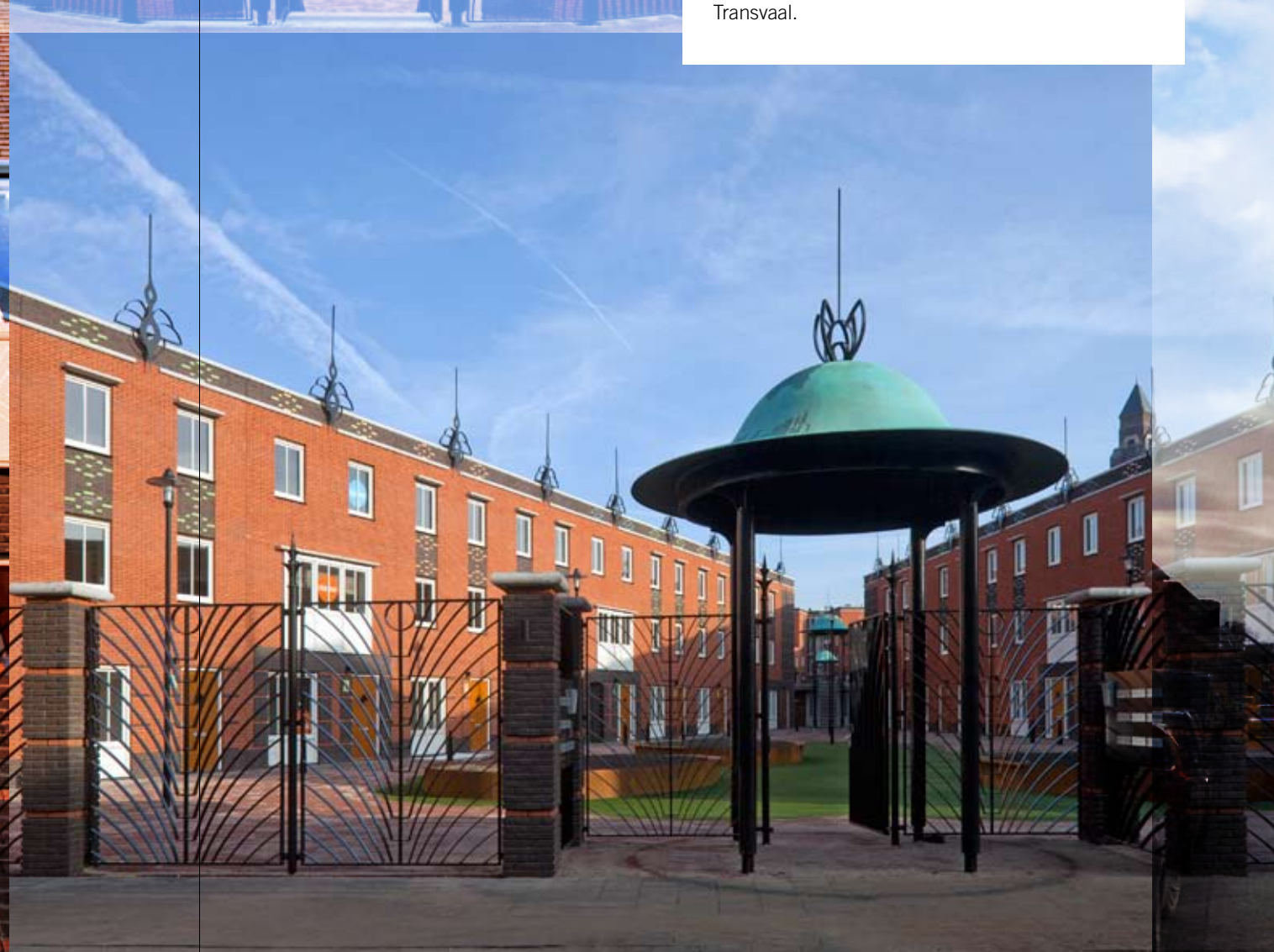


de genomineerden

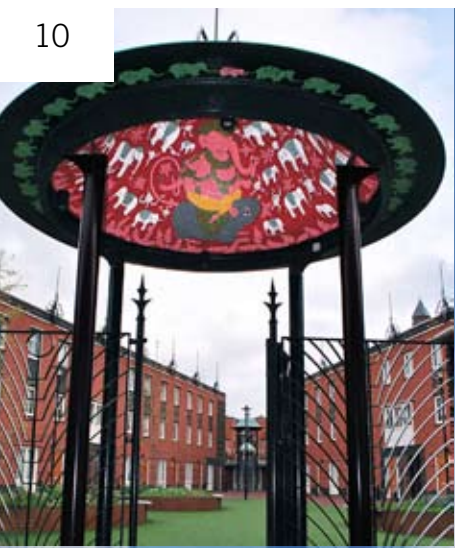
De Oriënt, Den Haag

winnaar NEPROM-prijs
voor locatieontwikkeling 2013

Begin 21ste eeuw voert Transvaal de verkeerde lijstjes aan. De wijk staat hoog in de top-10 van probleemwijken en voert zelfs enige tijd de koppositie aan. Het imago is zwak, de woningmarktpositie is matig (mede door het 'stenige' karakter) en er wordt veel verhuisd. De gemeente Den Haag besluit om in te grijpen en sluit met woningcorporatie Staedion – die veel bezit heeft in de wijk – een overeenkomst voor grootschalige vernieuwing. 2.500 verouderde woningen moeten plaats maken voor 1.800 nieuwe, wat de wijk weer 'lucht' moet geven en de aantrekkingskracht op woningzoekenden moet vergroten. Binnen de gebiedsgerichte aanpak is ook ruimte voor andere marktpartijen. Staedion schrijft eind 2005 een ontwikkeltender uit voor het driehoekige gebied tussen de Graskopstraat, Kempstraat en Morgenzonlaan. ERA Contour ziet kansen in de ontwikkeling, met name na gesprekken met bewoners en ondernemers in de wijk. Voor de grote groep Surinaamse Hindoestanen maakt duidelijk dat Transvaal hún wijk is en dat zij zeker belangstelling hebben voor nieuwe woningen en bedrijfsruimten. Hun wensen zijn samen te vatten als: veiligheid, ruime woningen en frisse, vrolijke architectuur. Inspelend op deze wensen ontwikkelt ERA Contour het concept voor De Oriënt, samen met WAM architecten (voorheen Molenaar & Van Winden). De tender wordt gewonnen en het concept kan verder worden uitgewerkt met een klantenpanel van geïnteresseerden. Het project krijgt een mix van appartementen, herenhuizen, gezinswoningen en bedrijfsruimten. Binnen het driehoekige bouwblok met in totaal 100 woningen bevinden zich twee grote pleinen en een kleiner hof, onder het blok wordt geparkeerd. Bij het ontwerp van de woningen en de herinrichting van de openbare ruimte hebben de toekomstige bewoners een belangrijke stem: zij denken vanaf het begin mee over hoe De Oriënt eruit moet komen te zien (de consument als 'co-producent').



De samenwerking verbreedt zich daarbij gaandeweg naar twee andere marktpartijen. Syntrus Achmea blijkt bereid 45 vrije sectorhuurwoningen af te nemen en wil garant staan voor eventueel onverkochte eengezinswoningen in het project. DEXA Groep participeert in de acht commerciële ruimten in de plint van het project. Staedion staat garant voor de koopappartementen, in geval van tegenvallende verkoop. Door deze gezamenlijke inzet kan de bouw van het project in februari 2010 van start gaan, de ingevallen crisis ten spijt. Inmiddels zijn alle woningen verkocht. De samenwerking tussen de partijen bevalt zo goed dat hieraan een vervolg wordt gegeven bij de realisatie van het aangrenzende deelplan: De Morgenzon. De 86 woningen in dit plan zijn begin 2013 opgeleverd. Met beide projecten wordt zo een stevige bijdrage geleverd aan de vernieuwing van Transvaal.



projectinformatie

Gemeente
Den Haag
Project
De Oriënt

Betrokken partijen
Gemeente Den Haag
ERA Contour
Staedion
Syntrus Achmea Real Estate & Finance
DEXA Groep

Karakteristieken
inzet op grote Hindoestaanse
gemeenschap als kansrijke
doelgroep, ontwikkeling van project
in co-creatie, uitstraling naar
kwetsbare omgeving (Transvaal),
gedurfde rol van beleggers

Informatie
www.de-orient.nl





de genomineerden Strijp-S, Eindhoven

Een streng bewaakt en afgesloten bedrijfs-terrein wordt teruggegeven aan de stad. De Strijp-gebieden aan de rand van de Eindhovense binnenstad zijn decennialang het domein van de ingenieurs van Philips. Totdat Philips eind negentiger jaren besluit de terreinen af te stoten. Ook Strijp-S, 27 hectare groot, komt op de markt. De pitch wordt gewonnen door Koninklijke Volker Wessels Stevin, dat inzet op een herontwikkeling naar een nieuw creatief centrum voor design, innovatie en technologie. De gemeente Eindhoven, zelf nadrukkelijk betrokken bij 'brainport' Eindhoven, haakt aan en de PPS-contractie Park Strijp Beheer ziet het licht. In 2004 worden de gronden overgenomen van Philips, waarna de gebiedstransformatie van start gaat. De PPS tekent voor het stedenbouwkundig plan, beheert de grondexploitatie, legt de openbare ruimte aan en levert vervolgens bouwrijpe bouwvelden op aan vier opstalontwikkelaars. Vanaf het eerste begin is de inzet erop gericht om de hekken rond het gebied weg te halen en mensen te verleiden deze 'verboden stad' te bezoeken. Het verhaal van Strijp-S moet gaan leven, door allerlei vormen van tijdelijk en permanent gebruik en de organisatie van trendy events. Dat laatste is koren op de molen van woningcorporatie Trudo, die het hart van het gebied (de Driehoek) voor haar rekening neemt. Het gebied ligt in het midden van Strijp-S en vormt met de hoge, karakteristieke Philips-gebouwen de 'hoge rug' van de gebiedsontwikkeling. Hier bevinden zich ook de meeste monumenten. Sinds de start van de transformatie heeft een veelheid aan functies de weg naar deze plek in de stad gevonden. Zo is het Klokgebouw omgebouwd van een monumentale fabriek naar ateliers voor de creatieve industrie, een poppodium en concert/evenementenhallen. In de voormalige radiofabrieken Anton en Gerard zijn 276 lofts in de huursector ontwikkeld, ontworpen door Bureau Coenen en DiederienDirrix architecten. De Leidingstraat wordt naar een ontwerp van landschaps-architect Piet Oudolf herontwikkeld tot een hangende 'high line', met groen en verlichting. >





Stedenbouwkundig supervisor Adriaan Geuze (West8) voert gesprekken met opdrachtgevers en ontwerpers en bewaakt de samenhang. Op Strijp-S als geheel is inmiddels 80.000 m² bedrijfsruimte gevuld, waar 2.000 mensen werken in circa 500 ondernemingen. De invloed van de crisis laat zich ook hier gelden. Zo is het tempo van de gebiedsontwikkeling verlaagd (met name in de nieuwbouw) en is de blauwdrukplanning uit het begin vervangen door een meer 'organische' aanpak. Het laat onverlet dat het 'merk' Strijp-S overtuigend is neergezet en bijdraagt aan de uitstraling van Eindhoven als creatieve en aantrekkelijke stad.





projectinformatie

Gemeente
Eindhoven
Project
Strijp-S

Betrokken partijen
Gemeente Eindhoven
Trudo
VolkerWessels

Karakteristieken
oud Philips-terrein wordt ontsloten,
samenwerking gemeente-Volker
Wessels in PPS, corporatie Trudo
neemt kavels in middengebied af,
ambitie is een nieuwe culturele
hotspot

Informatie
www.driehoekstrijps.nl
www.strijps.nl





de genomineerden Katendrecht, Rotterdam

Katendrecht heeft een roemruchte geschiedenis. Van oorsprong een welgesteld dorp waar vermogende Rotterdammers een buitenverblijf hebben, getransformeerd tot havengebied en in de Tweede Wereldoorlog een heuse vrijstaat (want verboden voor Duitse soldaten). Inmiddels is Katendrecht bezig met de volgende ontwikkeling: de overgang naar een gemengd woon-, werk-, winkel- en cultuurgebied. Eind jaren negentig van de vorige eeuw geeft de gemeente hiertoe de aanzet. De stadsvernieuwing uit de jaren zeventig is niet afdoende geweest om het tij te keren; er moet steviger worden ingegrepen. Een masterplan wordt opgesteld, met onder meer de bouw van 1.700 nieuwe woningen. Dit programma krijgt gestalte in vier deelgebieden: Bestaand Katendrecht, Katendrecht Pols, Tweede Katendrechtse Haven en Katendrecht-Zuid. Vier hoofdrolspelers zetten gezamenlijk de lijnen uit: gemeente Rotterdam, deelgemeente Feijenoord, corporatie Woonstad Rotterdam en ontwikkelaar Heijmans/Proper Stok. Gekozen wordt voor een aanpak in drie fasen. In de fase van het 'zaaien' (tot en met 2006) wordt de herontwikkeling op gang gebracht. Er vinden voorinvesteringen plaats in buitenruimte en infrastructuur, bestaande loodsen worden aangekocht en de gebiedscampagne 'Kun jij de Kaap aan?' wordt gelanceerd. In fase twee (2007-2015) wordt voor het eerst geoogst. Zo zijn in het Park- en Laankwartier (Katendrecht Zuid) nieuwe woningen gebouwd, waaronder 21 vrije kavels. De pioniers die zich hier durven te vestigen worden beloond met een aantrekkelijke en scherpe prijs/kwaliteitsverhouding. Niet alleen in de nieuwbouw, maar ook bijvoorbeeld in de vorm van kluswoningen. Verder is een nieuw park aangelegd en heeft de SS Rotterdam hier een plek gekregen. In de derde fase (na 2015) moet een tweede oogst volgen, met onder meer de herontwikkeling van de Fenixloodsen. Niet alleen bezoekers weten steeds beter de weg naar Katendrecht te vinden, mede door de nieuwe brug vanaf de Wilhelminapier. Ook private investeerders melden zich, zoals het Spoorwegpensioenfonds en >





Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer die met corporatie WoonCompas het multifunctionele project De Passie realiseren. Het succes van de gebiedsontwikkeling komt mede voort uit het feit dat er bottom-up wordt gedacht. Ondernemers en bewoners worden vanaf het begin actief bij de planontwikkeling betrokken en krijgen de ruimte voor eigen initiatieven. Ideeën zoals voor het Walhalla-theater worden met open armen ontvangen en door de vier hoofdrolspelers passend geaccomodeerd. De aanpak werpt zijn vruchten af: de veiligheidsindex is fors gestegen, evenals de WOZ-waarde van het bestaande Katendrecht. Sociaal-economische en ruimtelijke vernieuwing gaat hier hand in hand, door een aaneenschakeling van kleine en grotere ingrepen die van Katendrecht inmiddels een 'hippe' place2b hebben gemaakt.





projectinformatie

Gemeente
Rotterdam
 Project
Katendrecht

Betrokken partijen
Gemeente Rotterdam
Heijmans/Proper-Stok
Woonstad Rotterdam

Karakteristieken
 voormalig havengebied
 wordt onderdeel van de stad,
 langjarige samenwerking
 gemeente, corporatie Woonstad
 en ontwikkelaar Heijmans/
 Proper-Stok, inventieve gebieds-
 campagne om nieuwe groepen
 te verleiden

Informatie
www.kunjijdekaapaan.nl



de genomineerden

Op Buuren, Maarssen

Een vervuild DSM-industrieterrein van 18 hectare aan de Vecht omtoveren tot een gewild woongebied van circa 600 woningen: het is geen sinecure. Kondor Wessels Projecten (KWP) slaagt met het project Op Buuren erin de opgave te volbrengen. Begin deze eeuw worden de gronden van het terrein aangekocht en gaat de ontwikkelaar in gesprek met de gemeente (toen nog Maarssen) over de nieuwe bestemming en hoe deze gerealiseerd kan worden. KWP ziet kansen voor wonen en recreatie, onder voorwaarde dat de overheden (gemeente en provincie) medewerking verlenen. Die gezamenlijke ambitie wordt in 2003 bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst, waarna de planontwikkeling en de sanering (kosten 24 miljoen euro) van start kunnen gaan. Belangrijke drager onder het plan voor het nieuwe woongebied is de VechtVisie Belvédère, opgesteld door bureau La4Sale in opdracht van de particuliere Vechtplassencommissie. Deze visie geeft aan hoe het 'Vechtse' wonen op een eigentijdse manier gestalte kan krijgen. Publiek en privaat vinden elkaar op dit thema en maken het leidend voor de verdere ontwikkeling. In een beeldkwaliteitsplan (opgesteld door La4Sale en Mulleners + Mulleners Architecten) wordt een en ander gedetailleerd uitgewerkt, voor de drie gebieden die binnen Op Buuren een plek krijgen: Dorp, Park en Buiten. Elk deelplan krijgt een eigen sfeer, inrichting en programma.

In een vroeg stadium sluiten twee andere marktpartijen aan bij de ontwikkeling. Bouwfonds Ontwikkeling schuift aan om met KWP het grootste deelplan (Dorp) te ontwikkelen. Binnen dit deelplan neemt bovendien belegger Vesteda circa 190 appartementen en eengezinswoningen af. De gemeente vervult een faciliterende rol en is daarnaast verantwoordelijk voor de aanleg van het landschapspark van Op Buuren Park, op de plaats van een voormalige vuilstort. Een belangrijke rol is verder weggelegd voor stakeholders in de omgeving. In een klankbordgroep nemen verschillende belangengroeperingen zitting, zoals Dorpscommissie Oud-Zuilen, >





Wijkcommissie Oostwaard en de genoemde Vechtplassencommissie. Zij denken actief mee in de planontwikkeling, waardoor het proces inhoudelijk verrijkt wordt en qua procedures soepel verloopt. In de afstemming van Op Buuren op de omgeving is veel aandacht besteed, door bestaande dorpen langs de Vecht uitgebreid te analyseren. Van ieder dorp is als het ware een 'streepjescode' gemaakt, die vertaald is naar dit nieuwe plan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als het kader voor de woningontwerpen van acht architecten, die uiteenlopen van historiserend tot modern à la 2020. Ook het landschapsonwerp wordt hieraan getoetst. Het succes van Op Buuren is groot; ondanks de moeilijke economische situatie worden de woningen uitstekend verkocht. Het project wordt naar verwachting in 2014 afgerond.





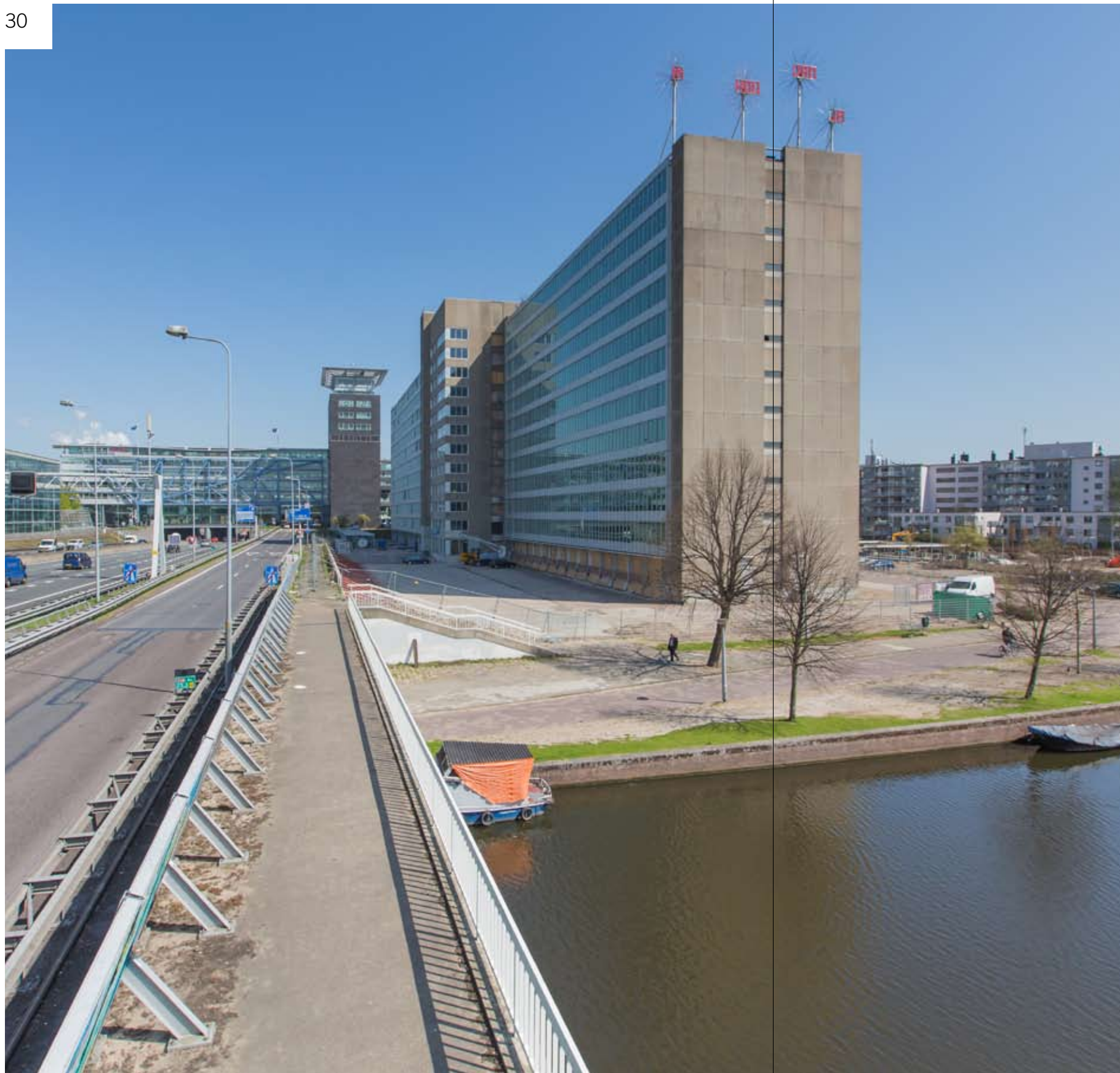
projectinformatie

Gemeente
Maarsse
Project
Op Buuren

Betrokken partijen
Gemeente Stichtse Vecht
KondorWessels Projecten
Bouwfonds Ontwikkeling

Karakteristieken
oud-DSM industrieterrein
subsidieeloos gesaneerd,
uitgebreide studie naar 'Vechts'
wonen, gretige aftrek bij de
consument

Informatie
www.opbuuren.nl



de genomineerden

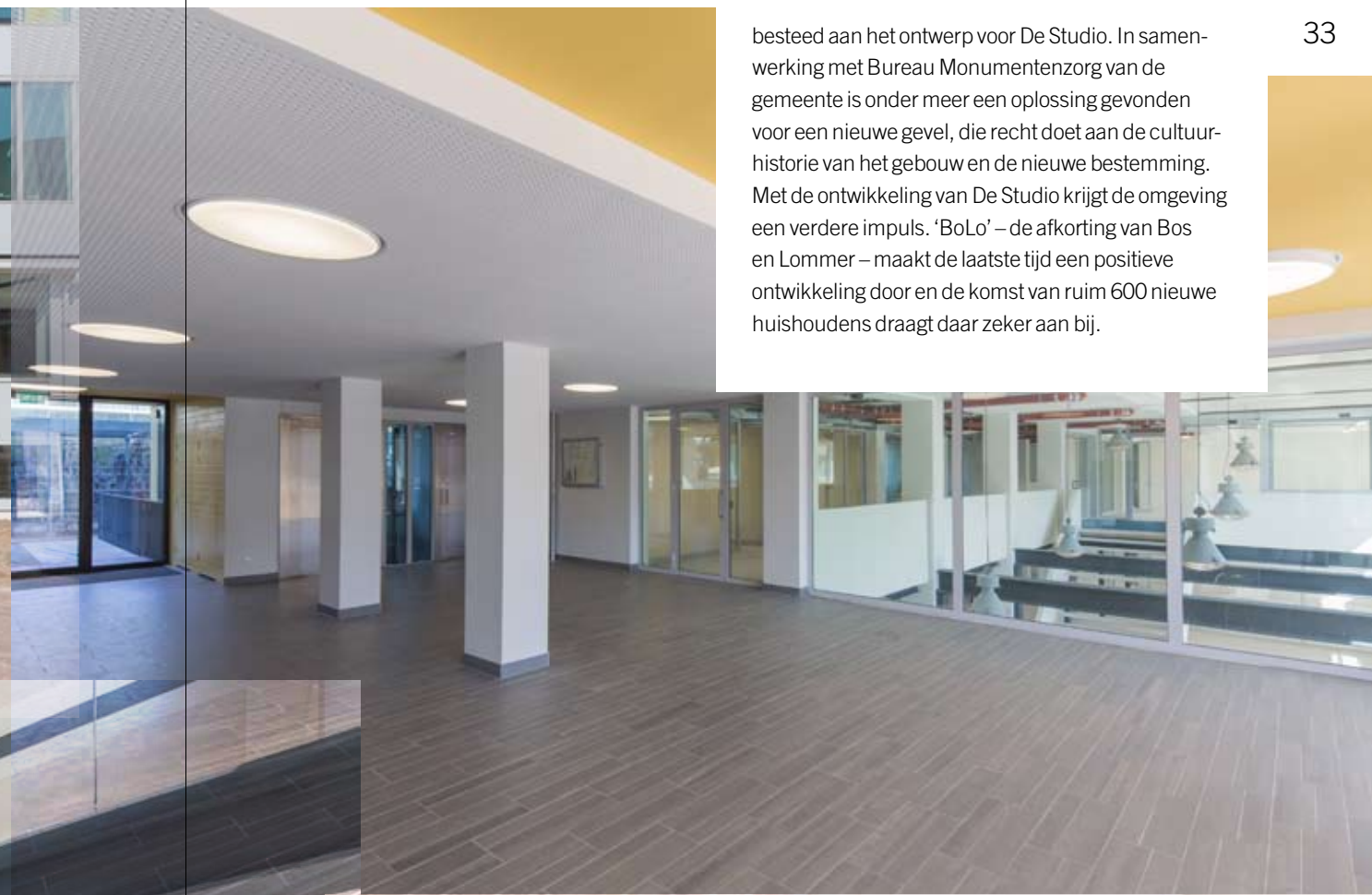
De Studio, Amsterdam

Wie over de A10-west richting de Coentunnel rijdt kan het niet missen: het indrukwekkende kantoorgebouw van architect Merkelbach. Gebouwd in de jaren zestig om duizenden GAK-medewerkers te huisvesten, komt het begin deze eeuw leeg te staan. De kolos van 36.000 m² moet op zoek naar een nieuw gebruik. Hulp is onderweg wanneer het gebouw met de karakteristieke aluminium vliesgevel – de eerste in Nederland – in 2004 wordt gekocht door ontwikkelaar AM. Woningcorporatie Stadgenoot sluit niet veel later aan en wordt mede-eigenaar. Verschillende opties worden onderzocht, met uiteenlopende functies. De zoektocht leidt uiteindelijk – na onder meer tijdelijk gebruik door de Rietveld-academie – naar een woonbestemming voor een bijzondere doelgroep: jonge stedelingen en studenten. Een groep die in de huursector moeizaam terecht kan en ook in de krappe Amsterdamse koopwoningenmarkt weinig kans maakt. Met de ontwikkeling van 650 compacte studio's (van 28 tot 40 m²) wordt op deze behoefte ingespeeld; begin 2011 ziet het concept voor De Studio het licht. Marktonderzoek bevestigt dat AM en Stadgenoot de goede groep te pakken hebben: via diverse campagnes melden zich 1.500 geïnteresseerden. In de eerste fase van het project verkoopt AM in korte tijd 170 van de appartementen, Stadgenoot verhuurt er 150. In de plint van het gebouw wordt bedrijfsruimte gerealiseerd. Stadsdeel West speelt in het proces een belangrijke faciliterende rol, door onder meer mee te werken aan de omzetting van eigen grond naar erfpacht. Hierdoor daalt de prijs onder de koopwoningen en worden deze nog aantrekkelijker voor de beoogde doelgroep. Verder besluit het stadsdeel een nieuwe parkeergarage te bouwen aan de westzijde van het gebouw, pal tegen de A10. Hierdoor neemt de parkeerdruk in het binnengebied af en kan hier een fraai plantsoen worden aangelegd, dat voortborduurde op het park dat Mien Ruys hier in de jaren zestig ontwierp. Bewoners van De Studio en de omliggende buurt vinden hier straks een aangename buitenruimte. Met de inzet van architect Wessel de Jonge is veel aandacht >





besteed aan het ontwerp voor De Studio. In samenwerking met Bureau Monumentenzorg van de gemeente is onder meer een oplossing gevonden voor een nieuwe gevel, die recht doet aan de cultuurhistorie van het gebouw en de nieuwe bestemming. Met de ontwikkeling van De Studio krijgt de omgeving een verdere impuls. 'BoLo' – de afkorting van Bos en Lommer – maakt de laatste tijd een positieve ontwikkeling door en de komst van ruim 600 nieuwe huishoudens draagt daar zeker aan bij.





projectinformatie

Gemeente
Amsterdam
Project
De Studio

Betrokken partijen
Gemeente Amsterdam
AM
Stadgenoot

Karakteristieken
jarenlang leegstaand
GAK-kantoorgebouw, succesvol
herontwikkeld voor studenten en
starters, compacte studio's met
bedrijfsruimte in de plint

Informatie
www.de-studio.nl



De inzendingen

PROJECTNAAM	GEMEENTE	MARKTPARTIJEN			
Santa Monica	Haaren	Cornelis Huygens Projectontwikkeling	Woonwijze		
De Oriënt	Den Haag	ERA Contour	Staedion	Syntrus Achmea RE	Dexa Groep
Babberspolder-Oost	Vlaardingen	Synchroon	Woningcorporatie Waterweg Wonen	ERA Contour	
Paleiskwartier	's-Hertogenbosch	VolkerWessels+NIBC Bank			
FUTURA	Zoetermeer	Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling	ASR Vastgoed Vermogensbeheer		
Vossenbergh	Helmond	Janssen de Jong	St. Woonpartners		
Piushaven	Tilburg	Van der Weegen Bouwgroep			
Eenhoorgebied	Amsterdam	Bouwinvest REIM	Ymere		
Markt Bommel	Lingewaard	U Projecten	Hans Geveling Vastgoed		
Strijp R	Eindhoven	Amvest			
De Studio	Amsterdam	AM	Stadgenoot		
De Vopak-locatie	Rotterdam	Westerlaan CV/ Maarsen Groep			
Op Buuren	Stichtse Vecht	KondorWessels Projecten	Bouwfonds Ontwikkeling		
Parkhaven	Utrecht	Bouwfonds Ontwikkeling	ASR Vastgoedontwikkeling		
Bergh Kwartier	Oss	Bouwfonds Ontwikkeling			
Oud-IJmuiden	IJmuiden	Bouwfonds Ontwikkeling			
Strijp-S	Eindhoven	Trudo			
Stadshart	Den Helder	Heijmans/Proper-Stok	Woningstichting Den Helder		
Leerpark	Dordrecht	Heijmans/Proper-Stok			
Katendrecht	Rotterdam	Heijmans/Proper-Stok	Woonstad Rotterdam		
Vaartsche Hoek	Nieuwkoop	LATEI	Woningstichting Nieuwkoop		
De Molenpol	Ede	De Bunte Vastgoed BV			
100 Hoog	Rotterdam	AM Zuidwest	LSI project investment		
Waagblok	Leiden	Provast			
Hotel Molenwerf	Amsterdam	Merin B.V.			
Huygens'Dok	Amsterdam	Merin B.V.			



NEPROM-PRIJS VOOR LOCATIEONTWIKKELING 2013

De NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling is een prijs die in het leven is geroepen door de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM). De NEPROM heeft als belangrijke doelstelling het bevorderen van de samenwerking tussen de overheid en projectontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten. Een lijst van de NEPROM-leden kunt u vinden op www.neprom.nl.

Uitgave
NEPROM

Voorburg, mei 2013

Coördinatie
Paul Splinter (NEPROM)

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de aanwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid.

Vormgeving
Marc Meeuwissen
www.absoluutdesigners.com

Overname van (delen van) artikelen met bronvermelding is in overleg met de NEPROM mogelijk.

Fotografie
Rud Balk, Funky Flavours,
Igor Vermeer, Martijn Koch, Trudo
(Strijp-S), Aeroview/Dick Sellenraad,
Rick Messemaker, Stijn Brakkee
(Katendrecht), Luuk Kramer
(De Oriënt), Corné Bastiaansen
(Op Buuren), Huub van 't Pad Bosch -
TibiMedia (De Studio)

Een digitale versie van deze uitgave kunt u vinden op www.neprom.nl

Druk
De Digitale Drukker

NEPROM
Postbus 620
2270 AP VOORBURG
T 070 - 386 62 64
F 070 - 387 40 89
bureau@neprom.nl
www.neprom.nl

