



NEPROM PRIJS 2024



NEPROM
PRIJS 2024





Inhoud

Op rapport bij de jury **04**

De genomineerden **24**

Cruquius, Amsterdam 26

Oostenburg, Amsterdam 32

Oosterdokseiland, Amsterdam 38

City-Center, Tilburg 44

Wisselspoor, Utrecht 50

Cruquius, Amsterdam



Op rapport
bij de jury



Locatieontwikkeling in het licht van maatschappelijke impact

2024 markeert de tiende keer dat de NEPROM-prijs wordt uitgereikt. Wie gaat dit keer met de lustrum-eer strijken? Ook in deze editie zijn het grotendeels de grotere binnenstedelijke projecten die hun opwachting maken. Hun impact is veelzijdig: niet alleen wordt de fysiek-ruimtelijke structuur ter plekke verbeterd, er is ook sprake van een bredere maatschappelijke invloed op de lokale samenleving.

Het kan verkeren, zo dichtte Bredero al. Veel is veranderd in Nederland ten opzichte van 2021. Corona is gelukkig achter de rug, maar op tal van andere terreinen ziet de wereld er anders uit. Gelukkig zijn er nog constanten zoals de diverse

samenstelling van de jury van de NEPROM-prijs, een mix van – met alle respect – oudgedienden en de nodige nieuwkomers. In de eerste categorie treffen we juryvoorzitter Josja van der Veer (directeur Ruimte & Duurzaamheid,

gemeente Amsterdam), Maria Piels (architect, Inbo) en Geurt van Randeraat (directeur SITE Urban Development). Zij krijgen versterking van Denise Notenboom (directeur Rabo Real Estate Finance), Marcel Schipper (directeur VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland), Jan Theo van der Beek (ontwikkelaar MWPO) en Jan Kleine (eigenaar bureau PAU, hij vertegenwoordigt de wethouder van de gemeente Groningen). De drie laatste heren draaien mee in de jury als representanten van Grote Markt Oostzijde in Groningen, de winnaar in 2021.



Oostenburg, Amsterdam



De ingediende projecten

Net als in 2021 worden er 17 projecten ingediend.

En opnieuw maakt de NEPROM-prijs haar rol waar, van een graadmeter van het bijzondere vak dat project- en gebiedsontwikkeling heet. Het zijn wederom vooral de grotere binnenstedelijke gebieden die hun opwachting maken. Deze bevinden zich wel op uiteenlopende locaties in de stad.

De omvang van de projecten kent een even grote variatie: van kleinere opstalontwikkelingen zoals Valley en AMST tot en met het 60 hectare grote Hart van Zuid in Rotterdam. Transformatie van bestaand stedelijk weefsel en de daar aanwezige gebouwen komt evenals in voorgaande jaren in veel plannen voor. Een voorbeeld is Amadeiro in 's-Hertogenbosch, waarbij ontwikkelaar Boelens

de Gruyter in 2009 een KPN-telefooncentrale verwierf en deze herontwikkelde tot wonen en kantoren. Op gebiedsniveau vinden ook transformaties plaats, zoals het industrieterrein Cruquius in Amsterdam dat door belegger/ontwikkelaar Amvest vanaf 2007 in partjes wordt verworven en in de jaren daarna is gevuld met tijdelijke en daarna permanente nieuwe bestemmingen. Ook de gebouwen op het voormalige Werkspoor-terrein in Utrecht zijn vanaf het begin van de herbestemming gebruikt voor placemaking en het onderbrengen van nieuwe programma's (zoals een parkeervoorziening die het parkeren op straat tot een minimum terugbrengt).

Het opdrachtgeverschap aan private zijde laat zien dat de

woningcorporaties op de weg terug zijn wat betreft hun rol in gebiedsontwikkellend Nederland, getuige de projecten Spaarndammerhart (Amsterdam), Oostenburg (Amsterdam) en Hogekekwartier (Amersfoort), met respectievelijk de corporaties Eigen Haard, Stadgenoot en De Alliantie. Met daarbij wel de nuance dat de factor tijd hier een bijzondere rol speelt. Zo kocht de Amsterdamse

corporatie Het Oosten al in 2004 de Van Gendthallen aan op Oostenburg, anticiperend op de herontwikkeling van dit gebied. Twintig jaar later komt het gebied dan echt tot wasdom – het illustreert wederom dat gebiedsontwikkeling een zaak is van lange adem. Dat geldt zeker ook voor een project als Oosterdokseiland, waarvan de start in 1999 plaatsvond. Ook hier vond een kwart eeuw later

Opnieuw maakt de NEPROM-prijs haar rol waar

de oplevering plaats, waarbij BPD als enige risicodragende partij overbleef – de andere partners haakten in de vorige vastgoedcrisis af.

In samenhang hiermee is het ‘bouwen door de crisis heen’ voor de nodige opdrachtgevers een flinke uitdaging geweest. Verschillende oplossingen werden hiervoor gevonden. Zo werd op Oostenburg in Amsterdam gewerkt met *slow urbanism* en een kleine korrelgrootte van de deelplannen, zodat deze gemakkelijk gefaseerd konden worden. Bij Our Domain in Amsterdam Zuidoost werd juist vol de vlucht naar voren gekozen, met de Amerikaanse belegger Greystar die in 2015 durfde in te zetten op een groot programma middeldure huurwoningen. Datzelfde deed Dura Vermeer

in Haarlem-Schalkwijk, door de verwerving van het voormalige Fluor-kantoorgebouw. Aan de horizon gloorde toen al de opgaande markt, maar het blijft risicovol om een *as is*-pand van deze omvang op risico aan te schaffen.

Wanneer het gaat over de duurzaamheid in de plannen, komt een brede range aan toegepaste maatregelen voorbij, inspelend op de Sustainable Development Goals van de VN. WKO, energie uit oppervlaktewater, het *minen* en toepassen van circulaire materialen, het uitwisselen van koude en warmte tussen gebouwen en gebruikers, houtbouw, nieuwe vormen van mobiliteit en lokale voedselproductie. Maar ook sociale duurzaamheid speelt mee, zoals het creëren van arbeidsplaatsen voor mensen

met een afstand tot de arbeidsmarkt, het aanbieden van maatschappelijk vastgoed, het bevorderen van de gezondheid door aandacht voor lopen en fietsen en het investeren in opleidingen. En denk aan het

Wisselspoor, Utrecht



waarmaken van de inclusieve stad door bijzondere doelgroepen een kans te geven, zowel in het woon- als het werkprogramma. Ook de flora en fauna krijgt de nodige aandacht, met bijvoorbeeld

de eendentrappen en mosselenschorten in Cruquius.

Zo laat de dwarsdoorsnede van de ingediende projecten voor de NEPROM-prijs op een mooie manier zien hoe

bepaalde maatschappelijke thema's met gebiedsontwikkeling worden ingevuld. Sommige daarvan zijn nieuw, anderen gaan al een tijdje mee (of krijgen een nieuwe invulling).





NEPROM-PRIJS 2024



De winnaar – en de weg ernaartoe

Op 1 maart passeren alle zeventien projecten voor het eerst de revue. Aan het slot van de eerste beraadslaging besluit de jury om tien projecten aan een nadere analyse te onderwerpen. Zes daarvan bevinden zich in Amsterdam: Cruquius, Oostenburg, Oosterdokseiland, Our Domain, Spaarndammerhart en Valley. De andere vier projecten zijn City-Center Tilburg, Elements (Haarlem), Hart van Zuid (Rotterdam) en Wisselspoor (Utrecht). Net als in 2021 krijgen de betrokken opdrachtgevers

de gelegenheid hun aanpak tijdens een korte digitale pitch nader te verduidelijken. Na het opmaken van ieders top-5 en het bundelen van de resultaten gaan zes gebiedsontwikkelingen *pur sang* door naar de volgende ronde, het projectbezoek *in situ*. Op vrijdag 19 april reist de jury per bus door Zuid- en West-Nederland om haar beeld van de projecten compleet te maken. En wat een dag is dat: een blik in de keuken bij complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (wederom).



Een korte impressie van de zes bezochte projecten

Cruquius, Amsterdam



Aan de rand van het Oostelijk Havengebied was lange tijd haven- en industriële activiteit te vinden. Belegger/ontwikkelaar Amvest zag de potentie van het 10 hectare grote gebied voor een andere functie: woningbouw (waarvan een derde sociaal en in de middenhuur), aangevuld met commercieel vastgoed en voorzieningen. Om het geloof in het gebied te onderstrepen, kocht Amvest niet alleen de gronden aan maar besloot zij ook zelf haar kantoor in het gebied te vestigen. Naast de nieuwbouw zijn enkele karakteristieke panden uit vroeger tijden behouden, die bijdragen aan de uitstraling van het gebied. Ook in de

planontwikkeling heeft Amvest de regie naar zich toe getrokken. Het stadsdeel Oost nam een faciliterende rol in en stelde een 'spelregelkaart' op waarbinnen de ontwikkelaars veel ruimte kregen voor eigen creativiteit. De kaart bevat de belangrijkste uitgangspunten voor het gebied en de verantwoordelijkheden voor de marktpartijen, zoals het organiseren van de participatie. Amvest heeft als gebiedsontwikkelaar ook de openbare ruimte aangelegd. Veel aandacht is daarbij besteed aan het waterrijke karakter van het gebied, met onder meer de vroege aanleg van een boardwalk.

Oostenburg, Amsterdam



Oostenburg is een van de drie Oostelijke Eilanden in Amsterdam. Waar Kattenburg en Wittenburg al in de vorige eeuw van nieuwe (woon)bebouwing werden voorzien, hield Oostenburg lang haar utilitaire karakter – met onder meer de aanwezigheid van Werkspoor. De transformatie werd begin deze eeuw ingezet met de ontwikkeling van het INIT-gebouw. Woningcorporatie Het Oosten (later Stadgenoot) nam positie in met de aankoop van de Van Gendthallen, andere marktpartijen voegden zich daar later bij (VORM, Steenwell, Eduard Zanen). In het gebied is ruimte voor circa 1.900 woningen, aangevuld met 120.000 m²

commercieel vastgoed. De bestaande gebouwen worden met name voor die laatste bestemming ingezet. Het stedenbouwkundig plan is ingedeeld volgens een pandjesstructuur waarmee in de vorige crisisperiode flexibel en in zekere zin 'organisch' kon worden ontwikkeld, volgens het *slow urbanism*-principe van bureau Urhahn. Veel aandacht is en wordt besteed aan het betrekken van de gebruikers van het gebied bij de ontwikkeling en het beheer.

Oosterdokseiland, Amsterdam



Nadat eerder het Westerdokseiland naast het Amsterdamse hoofdstation werd getransformeerd (en de NEPROM-prijs won in 2009), komt nu het oostelijke zusje aan bod. Ook hier lag een spoorwegemplacement, met het Hoofdpostkantoor als buur; veel Amsterdammers kwamen in deze gure omgeving nog laat hun brieven en pakketjes brengen. Net voor de eeuwwisseling zette PTT Post de locatie in de markt, waarna gebiedsontwikkelaar BPD als winnaar van de tender tevoorschijn kwam (en uiteindelijk na een kwart eeuw ook als enige ontwikkelaar overbleef). In totaal is 223.000 m² aan nieuwe functies toegevoegd,

met naast wonen en werken de Openbare Bibliotheek Amsterdam en het Conservatorium van Amsterdam als belangrijke maatschappelijke toevoegingen en 'trekkers'. Er zijn luxe woningen ontwikkeld, naast sociale woningbouw. Ook werd de openbare ruimte compleet nieuw ingericht. De laatste toevoeging (en daarmee het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling) vormt het nieuwe hoofdkantoor van Booking.com. Het Oosterdoks-eiland is daarmee tevens de bekroning van de gemeentelijke aanpak van de Zuidelijke IJ-oever, die 30 jaar geleden startte met het plan 'Ankers in het IJ'.

Hart van Zuid, Rotterdam



Hart van Zuid is een 60 hectare groot gebied rondom het Zuidplein en Ahoy, het grote stadscentrum voor de 250.000 inwoners van Rotterdam Zuid. Het gebied werd gemeden: het was onveilig en onaantrekkelijk, waardoor het geen plek was voor ontmoetingen. De gemeente Rotterdam nam het initiatief voor de herontwikkeling. Na een mislukte tender in 2009 werd voor een nieuwe vorm gekozen: een gebiedsconcessie voor 20 jaar, waarbij de markt werd uitgedaagd om met creatieve plannen en uitvoeringskracht te komen. Binnen dit model formuleert de overheid haar kaders waarna zij de verantwoordelijkheid voor planontwikkeling,

realisatie en exploitatie naar de markt schuift. Ballast Nedam meldde zich daarvoor en werd door de gemeente geselecteerd, later voegde Heijmans zich hier bij. In de uitvraag van de gemeente werd niet alleen ingezet op de fysiek-ruimtelijke vernieuwing van het gebied maar ook op de sociaal-economische verbetering. De inwoners van Zuid moesten er in brede zin met Hart van Zuid op vooruit gaan. Het programma omvat grote maatschappelijke voorzieningen zoals een zwembad, een theater en de vernieuwing van Ahoy. Ook is de openbaar vervoer-knoop aangepakt en worden circa 1.350 woningen toegevoegd.

City-Center Tilburg



Het kernwinkelgebied van Tilburg is tussen 2016 en 2022 fors aangepakt. De winkelstructuur is in lijn gebracht met de wensen van het winkelend publiek; door de nieuwe 'ladderstructuur' wordt het langer verblijven in het gebied veel aantrekkelijker gemaakt, met logische looproutes. Het startpunt van de transformatie wordt gemarkeerd door de verwerving van de Emmapassage door retailbelegger Wereldhave, gevolgd door de aankoop van onder meer de V&D- en Hemapanden. In samenwerking met de gemeente is de planontwikkeling ter hand genomen, waarbij de gemeente zelf ook investeert in een nieuw stadskantoor in het gebied en panden in het

gebied heeft aangekocht. Namens Wereldhave treedt NEOO op als gedelegeerd ontwikkelaar. Naast de winkel- en kantoorfunctie worden ruim 300 woningen toegevoegd (door de bouwcombinatie Van de Ven-Van Schijndel) en krijgt de openbare ruimte een impuls, met de toevoeging van water en groen. Het Pieter Vreedeplein, dat in 2009 een nominatie voor de NEPROM-prijs in de wacht sleepte, wordt op deze manier in 2026 aangepakt.

Wisselspoor, Utrecht



Ook deze locatie heeft een spoorwegverleden. NS had dit gebied in handen als bedrijventerrein maar zette het in 2015 met een tender in de markt, te beginnen met deelgebied 1 (van de 4). Aan de basis hiervan lag een ontwikkelvisie die samen met de gemeente Utrecht was opgesteld. Ontwikkelaar Synchron kwam als winnaar uit de competitie met een concept dat is gebaseerd op de zogenaamde Cityplot: ontwikkel eenheden van circa 100 bij 100 meter, die qua maat en schaal aansluiten bij de naastgelegen woonbebouwing. De plots zijn verdeeld in kleinere kavels met ruimte voor verschillende gebouwtypologieën. Op deze manier zijn 122 woningen

toegevoegd. De bestaande industriële gebouwen zijn herontwikkeld voor nieuwe functies (werken, horeca, parkeren) en de openbare ruimte is nieuw (en autoluw) ingericht. De realisatie van een pocketpark van 1 hectare maakt het concept compleet. De participatie met de bewoners in de omgeving heeft vanaf het begin veel aandacht gekregen en dat gold ook voor de placemaking waarmee dit voorheen afgesloten gebied weer toegankelijk is gemaakt en op de kaart is gezet.



Na afloop van het project-bezoek besluit de jury deze vijf projecten te nomineren voor de NEPROM-prijs. De volgende partijen zijn daarbij betrokken:

- **Cruquius** van Amvest en gemeente Amsterdam;
- **Oostenburg** van Stadgenoot, SOO (VORM/Steenwell) en gemeente Amsterdam;
- **Oosterdokseiland** van BPD | Gebiedsontwikkeling en gemeente Amsterdam;
- **City-Center Tilburg** van Wereldhave, NEOO en gemeente Tilburg;
- **Wisselspoor** van Synchroon en gemeente Utrecht.

Het project Hart van Zuid in Rotterdam valt daarmee af. De jury verbindt daaraan dat dit geenszins te maken heeft met de kwaliteit van het plan en het opdrachtgeverschap.

Het project is echter nog niet 'af', zo moet er de komende tijd nog het nodige gebeuren op het gebied van woningbouw en de aanpak van het metrostation. De jury beveelt dan ook aan om Hart van Zuid over enkele jaren wederom te presenteren.

De geschiedenis van 2019 en 2021 herhaalt zich: opnieuw strijden uiteindelijk drie inzendingen om de hoofdprijs. Oostenburg en Wisselspoor zijn daar niet bij, hoewel het twee plannen betreft die zeker voorbeeldwerking bezitten. Oostenburg door de geheel eigen wijze waarop door de crisis heen is gebouwd, met een organische, pandsgewijze ontwikkeling. Bij Wisselspoor zit de flexibiliteit eveneens in het gehanteerde stedenbouwkundige concept, met

eveneens een kleine 'korrel' van kavel-woningbouw binnen de drager van de 'cityplot'.

In de eindsprint is het aan Oosterdokseiland, City-Center Tilburg en Cruquius. Oosterdokseiland is van een on-Nederlandse dichtheid en laat zien hoe gedurende een kwart eeuw is vastgehouden aan de oorspronkelijke ambities en stedenbouwkundige opzet. Publieke en private functies hebben hier op een aansprekende manier hun plek gevonden en daarmee is een waardige afsluiting van de ontwikkeling van de zuidelijke IJ-oever bereikt. Gezien de maat en schaal van het project is de overall voorbeeldwerking naar andere projecten in Nederland beperkt maar op deelterreinen is hier veel te leren. Dat geldt zeker ook voor de aanpak in

Tilburg, waar markt en lokale overheid elkaar echt hebben gevonden en op basis van onderling vertrouwen de reshuffling van het kern-winkelgebied ter hand hebben genomen. Een gedurfde actie om panden in het gebied te verwerven, nog voordat er zicht was op goedkeuring door de gemeenteraad. Gevolgd door een snel ontwikkelings- en realisatieproces, dat nota bene in coronatijd leidde tot een volledig verhuurd winkel-areaal. De gemeente verdient daarbij ook lof voor de bereidheid om fors te investeren in haar eigen gebouwen in het gebied.

Bij de derde inzending speelt tijdige verwerving eveneens een cruciale rol: Amvest begon de gronden van Cruquius in een vroeg stadium te verwerven

en investeerde daarmee fors voor in de gebiedsontwikkeling. Hetzelfde lef is verbonden met de beslissing om hier zelf kantoor te gaan houden in het gebied. Amvest laat met de transformatie van dit gebied zien dat zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen, de openbare ruimte als de voorzieningen veel aandacht krijgen. Naast de hardware speelt de software – hoe leven mensen (en dieren) samen in een gebied – een zeer belangrijke rol. Met ook hier flexibiliteit in de stedenbouwkundige aansturing en wel in de vorm van een interessante innovatie: de spelregelkaart.

De jury komt tot de conclusie dat Cruquius de winnaar is van de NEPROM-prijs 2024. Hier is een in alle opzichten samenhangend woonmilieu

ontstaan, op een plek die daarvoor niet uitnodigde tot een bezoek. De hoge stedenbouwkundige kwaliteit van het Oostelijk Havengebied is hier op eigentijdse wijze doorgezet, met een lichte Scandinavische *touch* – zowel in de materialisering, het maritieme karkater als de nadruk op ontmoeten en erbij horen. De prijs is tevens een beloning voor het oeuvre van belegger/ontwikkelaar Amvest, die inmiddels op vele plekken in Nederland heeft laten zien waar een lange termijn betrokkenheid toe kan leiden. En dat zijn gebieden waar gemengde programma's, zorgvuldige ontwerpen en de community van de gebruikers steevast op een bijzondere manier samengaan.



De jury van 2024

De jury van de NEPROM-prijs wordt gevormd door:

- **Josja van der Veer** (directeur Ruimte & Duurzaamheid, gemeente Amsterdam), voorzitter van de jury
- **Geurt van Randeraat** (directeur SITE Urban Development)
- **Maria Piels** (architect, Inbo)
- **Denise Notenboom** (directeur Rabo Real Estate Finance)
- **Marcel Schipper** (directeur VolkerWessels Bouw & Vastgoed-ontwikkeling Nederland)
- **Jan Theo van der Beek** (ontwikkelaar MWPO)
- **Jan Kleine** (eigenaar bureau PAU, vertegenwoordigt de wethouder van de gemeente Groningen)



De genomineerden







Cruquius, Amsterdam

Het is een bijzondere ontwikkeling die het gebied Cruquius aan de oostkant van Amsterdam heeft door-gemaakt. Van moerasland via haven- en industriegebied tot een hoogwaardig woonmilieu. Die laatste transformatie komt op het conto van ontwikkelaar/belegger Amvest, eerder winnaar van de NEPROM-prijs met het project DUIN in Almere. Dat ontstond in een vrij lege omgeving, daarvan was hier geen sprake. Cruquius was een verouderd en verpauperd bedrijventerrein, een rauw stuk stad waar gewone bewoners en bezoekers van de stad weinig te zoeken hadden.

Amvest durfde het aan om het gebied in deze belabberde staat aan te kopen, want zoals voormalig CEO Wienke Bodewes het destijds verwoordde: je moet een gebied verwerven als het zich onderin de 'waarde-curve' bevindt. Dan is de uiteindelijke waardecreatie – die plaatsvindt door de gebiedstransformatie – het grootst.

Vanaf 2007 heeft Amvest haar positie op Cruquius ingenomen en voortdurend uitgebreid. Een bijkomend voordeel daarbij was dat de gemeente Amsterdam de locatie niet in beeld had voor woningbouw,

Amvest kon als grootgrondeigenaar met de spelregelkaart goed uit de voeten

althans niet op de korte termijn. Er hing dus ook geen ‘rood’ waas van een op handen zijnde bestemmingswijziging boven het gebied. Het bood de belegger/ontwikkelaar de kans om zelf de regie voor

de gebiedsontwikkeling in handen te nemen en ze zocht daarbij samenwerking met het toen nog bestaande stadsdeel Oost. Deze besloot een ‘faciliterende’ rol aan te nemen en legde het initiatief bij de markt. Daarbij werden de publieke ambities in 2012 in een nieuw planningsinstrument vastgelegd, de zogenaamde Spelregelkaart. Hierin staan de belangrijkste ambities voor het gebied verwoord, in twee A4. Van aanvullende instrumenten – zoals een beeldkwaliteitsplan of welstandstoezicht – was geen sprake. Amvest kon als grootgrondeigenaar met de spelregelkaart goed uit de voeten maar ook andere partijen in het





gebied kunnen ermee werken. Het leidt ertoe dat de nieuwbouw op een samenhangende wijze wordt gerealiseerd. Ook de bestaande bebouwing (zoals een aantal eerder door Dedato ontwikkelde kantoorvilla's) wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in het plan. Dat geldt ook voor de monumentale gebouwtjes in het hart van het gebied, waarin Amvest onder meer haar verhuur- en verkoopinformatiecentrum heeft ingericht. Bijzonder zijn ook de drie wijnsilo's die tot woningen zijn omgebouwd en bovenop een van de nieuwe woongebouwen zijn geplaatst.

Aan en boven de kade treffen we het nieuwe hoofdkantoor

van Amvest, waarmee het geloof in dit gebied nog eens extra werd onderstreept. In de beginfase van het project is veel aandacht besteed aan placemaking en tijdelijk gebruik (met onder meer de vestiging van de Harbour Club), gevolgd door het opstarten van ontmoetingsplekken voor de nieuwe bewoners. Zo zijn de huurders van Amvest al enige tijd welkom in de huiskamer volgens het Livwin-concept, waar allerlei activiteiten plaatsvinden en bewoners ook bijvoorbeeld gereedschappen kunnen lenen.

De inrichting van de openbare ruimte heeft veel aandacht gekregen, met als prominent hoogtepunt de boardwalk

langs de Zeeburgerkade. Betaald door Amvest en de gemeente en inmiddels volop in gebruik als plek voor het 'gedoogzwemmen' dat Amsterdam stimuleert.





Oostenburg, Amsterdam

Een complete stad op een eiland, dat is de stip op de horizon voor de ontwikkelaars van Oostenburg. Het gebied kwam eind vorige eeuw in beeld als bestemming voor nieuwe functies, met het vertrek van Werkspoor uit de grote hallen. De ontwikkeling van het INIT-gebouw luidde als eerste de transformatie in en dat werd vanaf 2008 gevolgd door een 'organische' invulling met kavelsgewijze nieuwbouw – met hogere bebouwing aan het water en de spoorzijde en lagere gebouwen op de overgang naar de omliggende woonbuurten. Bureau Urhahn legde hiervoor de basis in het

stedenbouwkundig plan, waarbij ieder gebouw (en iedere straat) een eigen karakter, een eigen architectuur en een eigen naam meekrijgt. Zo kan flexibel op wisselende markt-omstandigheden worden ingespeeld (volgens de principes van *slow urbanism*). Als regisseur van de gebiedsontwikkeling treedt woningcorporatie Stadgenoot op, die twintig jaar geleden positie op Oostenburg innam. Daarvoor had ontwikkelaar Heijmans dat al gedaan, via rechtsvoorganger IBC Vastgoed. Zij kregen in de loop van de tijd gezelschap van VORM en Steenwell, die een tender wonnen van het

De Van Gendthallen worden momenteel herontwikkeld met een cultureel programma

Rijksvastgoedbedrijf, en van ondernemer Eduard van Zanen. Deze laatste nam de indrukwekkende Van Gendthallen weer over van Stadgenoot (13.000 m² groot) en herontwikkelt deze momenteel met

een cultureel programma (waaronder het Drift Museum dat hier in 2025 de deuren moet openen). De losse en niet minder imposante Stork Werkspoorhal is inmiddels al geheel opgeknapt en verkocht, de precieze commerciële invulling is nog niet bekend.

Een bont geheel aan haasje-over springende opdrachtgevers en ondernemers derhalve, die zich onder meer via de Werkgroep Oostenburg-Noord en de Stichting Over de Brug verhouden tot de buurtbewoners. Deze laatste huren tegen maatschappelijk tarief een buurtkamer, als plek voor ontmoeting. Die ontmoeting vindt ook plaats in de gemeenschappelijke binnentuinen van





het gebied, waaromheen woningbouw in verschillende financieringscategorieën is gerealiseerd. Hier is het groen van Oostenburg te vinden en dat geldt ook voor de daken van de woongebouwen.

Een markante openbare plek in het plan wordt gevormd door de VOC-kade, waarvan de royale maat wordt bepaald door de grote blauwe kraanbokken die hier moesten blijven staan. Op de kade is het bij mooi weer aangenaam flaneren en verblijven.

De openbare ruimte in de straten wacht nog op een definitieve invulling, inmiddels hebben de bewoners aangegeven graag nog meer groen te willen op het eiland.

Met de invulling van de laatste deelgebieden wordt hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden. Een andere kans voor de toekomst is gelegen in de herontwikkeling van het genoemde INIT-gebouw; de drie kranten Parool, Trouw en de Volkskrant die hier nog zijn gevestigd verhuizen in mei 2024. Dan komt INIT mogelijk in beeld als een bedrijfsverzamel- en voorzieningengebouw waar ook de omliggende woonbuurt van kan profiteren.





Oosterdokseiland, Amsterdam



Zelden vertoond, zo'n forse verdichting op een compact binnenstedelijk grondgebied. In termen van *floor space index* speelt Oosterdokseiland (door de ontwikkelaars liefkozend ODE genoemd) mee in de Champions League van de grote Europese steden. Op 43.000 m² grond is uiteindelijk een bouwprogramma van 223.000 m² gerealiseerd. BPD | Gebiedsontwikkeling rondt met de oplevering van het kantoor voor Booking een traject af dat een kwart eeuw heeft geduurd en dat begon met de verkoop van het gebied door het toenmalige PTT Post. Het is al vaker gezegd: gebiedsontwikkeling

vergt een lange adem. In het bijzonder wanneer de betreffende opdrachtgever vast wil houden aan de oorspronkelijke ambities van het plan, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan van Erick van Egeraat (met een aantal lange lijnen en de parcellering in smalle kavels als basis). Het was zeker mogelijk geweest om de resterende gronden tijdens de crisis van de hand te doen maar BPD koos ervoor te wachten tot de juiste partij zich aandienende. En dat werd dit beursgenoteerde tech-bedrijf dat als onderdeel van de *package deal* onder meer

Vanaf het begin een bestemming voor iedere Amsterdammer

op de begane grond diverse culturele en maatschappelijke ruimtes realiseert. Zo is de impact voor de stad groter dan alleen de werkgelegenheid van 4.500 arbeidsplaatsen die hier een plek krijgt.

Sowieso is de programmatische mix van Oosterdokseiland breed. Er zijn uitgesproken stedelijk-maatschappelijke voorzieningen te vinden zoals de al in een vroege fase gebouwde Openbare Bibliotheek Amsterdam en het conservatorium. Zij hebben ertoe bijgedragen dat het eiland vanaf het begin een bestemming voor iedere Amsterdammer werd. De tijdelijke verhuur van het Post CS-gebouw als place2b leverde daar eveneens een belangrijke bijdrage aan.

Daarnaast treffen we meer *high-end* bestemmingen aan, zoals het hotel op de westelijke kop van het eiland. In het wonen vinden we naast dure





koopwoningen net zo goed sociale woningbouw (30 procent) en middeldure huur (20 procent). In die zin is ODE een compleet en inclusief stuk stad, op het scharnierpunt van binnenstad en zuidelijke IJ-oever. Met daarbij diverse kunststukjes, zoals de opgave om twee voorkanten bij het plan te ontwerpen: een aan de waterzijde met zicht op de historische binnenstad (compleet met een 300m lange drijvende steiger, een *jetty*) en een aan de zwaarbelaste spoorzijde. Hier is ervoor gekozen om alle gebouwen op kolommen te zetten, wat een speels zicht oplevert voor de vele passerende treinreizigers.

Op het gebied van duurzaamheid valt onder meer het gebiedsgewijze energieconcept op, met een eigen WKO-centrale die het hele eiland van warmte en koude voorziet. De ambitie is om Oosterdoks-eiland in de toekomst verder te vergroenen, zodat meer water wordt vastgehouden en de gevolgen van stedelijke hittestress worden verminderd.





City-Center, Tilburg

Het meest binnenstedelijke project van de vijf genomineerden treffen we aan in Brabant. De doorontwikkeling van het kernwinkelgebied laat zien dat ook de centra van steden voortdurend aandacht behoeven. Waar Tilburg eerst onaanzienlijk achteraan bungelde op het lijstje met aantrekkelijke binnensteden (met een 37^{ste} plaats) is die situatie inmiddels geheel omgedraaid. De stad sleepte een nominatie voor beste binnenstad in de wacht en de City-Center aanpak leverde in 2023 de uitverkiezing met de Kern Jaarprijs op. Het is de beloning voor de strategie om

het verblijven in het hart van de stad aantrekkelijker te maken: van *place-to-buy* naar *place-to-be*. Het denken daarover begon rondom 2011, toen bureau Rijnboutt door de gemeente werd gevraagd een ontwikkelvisie voor het stads-hart op te stellen. Deze werd in 2015 door de gemeenteraad vastgesteld, het startpunt voor een hele serie projecten. De gemeente Tilburg investeert daarbij zelf in haar gemeentelijk vastgoed en neemt tevens de openbare ruimte ingrijpend onder handen, om onder meer groen en water toe te voegen. Aan de private zijde heeft de gemeente een partner

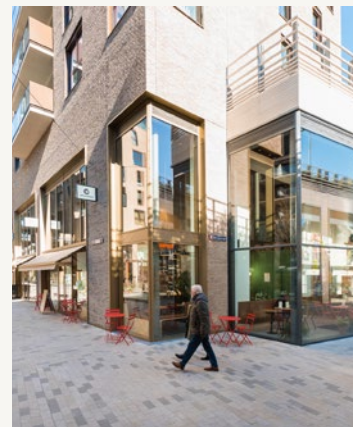
Het dragende concept is het **full service stadscentrum**

gevonden in belegger Wereldhave, die kansen (en urgentie) zag om haar bezit in de Tilburgse binnenstad te verbeteren. Het dragende concept daarbij is het full service stadscentrum, waar dus veel meer

te doen is dan alleen winkelen: de binnenstad als huiskamer waar alle inwoners welkom zijn.

Gezamenlijk werd ingezet op een herinrichting waarbij de winkelstratenstructuur flink op de schop ging en bezoekers nu veel meer verleid worden om een rondje te maken. Groei van het aantal winkelmeters was expliciet niet aan de orde maar een kwaliteitsimpuls nadrukkelijk wel.

Gemeente en Wereldhave (met NEOO als gedelegeerd ontwikkelaar) kochten beide de nodige panden aan om zowel het vastgoed te verbeteren als stedenbouwkundige doorbraken te realiseren. Diverse gebouwen vershoten





programmatisch van kleur, zoals een gemeentelijk stadskantoor waarin nu prominent Primark in is gevestigd. Ook werden nieuwe winkelconcepten geïntroduceerd zoals de turnkey 'white box'-formule waarbij ondernemers direct kunnen instappen in een kant-en-klare ruimte.

Bijzonder is dat de verwerving al begon voordat de gemeenteraad van Tilburg formeel haar zegen had gegeven, het is tekenend voor het vertrouwen dat publiek en privaat in elkaar hadden. Men durfde het aan op risico te voorinvesteren. Een kleine tien jaar is de nieuwe inrichting een feit, waarbij het centrum ook beter wordt verbonden met de stationszone

en de gebiedsontwikkeling Piushaven. Aan deze nieuwe route in de stad is bijvoorbeeld ook de nieuwe Stadswinkel van de gemeente gevestigd. Bij de oplevering van de winkels in 2022 was 100 procent van het areaal verhuurd, een knappe prestatie in coronatijd. In de laatste fase van de vernieuwing zijn ook nog de nodige woningen in het gebied toegevoegd, die na sluitingstijd voor levendigheid zorgen. Hiervoor tekende de Tilburgse bouwcombinatie Van de Ven-Van Schijndel.



NEPROM-PRIJS 2024



Wisselspoor, Utrecht

De gebiedstransformatie Wisselspoor is de tweede nominatie waarbij de firma Werkspoor haar sporen heeft achtergelaten. Ditmaal op een 12 ha groot terrein aan de rand van de wijk Ondiep, dat door eigenaar NS Vastgoed in vier delen op de markt wordt gebracht. Het eerste en meest noordelijke deelgebied nadert inmiddels de voltooiing. Verantwoordelijk hiervoor is gebiedsontwikkelaar Synchroon, die de grondgebonden woningbouw realiseerde en daarnaast met tijdelijk en permanent gebruik invulling geeft aan de diverse industriële gebouwen. Aan de basis van

de herbestemming ligt een ontwikkelvisie die gemeente en NS samen opstelden. Deze wordt vervolgens per deelgebied nader uitgewerkt. Synchroon deed dat voor deelgebied 1 en tevens voor deelgebied 4, waar zij ook voor is geselecteerd. In samenwerking met Studioninedots en Delva is een planconcept ontwikkeld waarin de zogenaamde cityplot centraal staat: een compacte stadsbuurt van 100 bij 100 m waarvan de invulling flexibel kan worden bepaald – zowel naar programma als ontwerp. Hierin is ruimte voor uiteenlopende woningtypes en diverse

Het gebied is met placemaking weer op de Utrechtse kaart gezet

soorten opdrachtgevers, zoals in dit geval ook een CPO-groep en 'zelfontwerpers' – kavelkopers die hun eigen woning realiseren.

Het gebied is met *placemaking* weer op de Utrechtse kaart

gezet, tal van tijdelijke functies vonden hier een plek en zorgden voor reuring in het gebied. Om dit proces is goede banen te leiden, zijn de bewoners van de aangrenzende straten in een vroege fase bij de planontwikkeling betrokken. Dat vroege contact is ook benut voor de stedenbouwkundige afstemming (zo wordt er grenzend aan de bestaande woningen lager gebouwd) en voor de omgang met mobiliteit en bouwlogistiek. Bij de inrichting van de openbare ruimte is de ambitie om ook de omwonenden interessante nieuwe plekken te bieden, waar zij kunnen verblijven en bewegen. Die symbiose geldt ook voor de invulling van de monumentale





spoorgebouwen, waar bijvoorbeeld functies als een buurtbakker een plek krijgen.

In de uitwerking van het eerste deelgebied van Wisselspoor valt op dat de stedelijke verdichting met nieuwe woningbouw niet in extreme zin is doorgevoerd. Mede door de autoluwe inrichting (er wordt inpandig geparkeerd in een van de spoorgebouwen) heeft de openbare ruimte een ontspannen sfeer gekregen. De duurzaamheid is afleesbaar aan het hergebruik van materialen en de integratie van groen (behoud bestaande bomen) en water. In de architectuur zijn de gevelontwerpen bijzonder te noemen, waaraan meerdere ervaren en

‘aanstormende’ architecten hun bijdrage hebben geleverd. De materialisering is divers, van cortenstaal tot en met fraai tegelwerk.



NEPROM PRIJS 2024

De NEPROM-prijs is in het leven geroepen door NEPROM, de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen.

Uitgave

NEPROM

Organisatie

Margot Meijerink, Sterre Brinkman, Mare Schreur

Tekst

Kees de Graaf Tekstredactie

Vormgeving

Studio Piraat



▲ Oosterdokseiland, Amsterdam

Voorburg, mei 2024

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

Mogelijk gemaakt door
Rabo Real Estate Finance

Rabo
Real Estate Finance 



Een digitale versie van deze uitgave is te vinden op **neprom.nl**



NEPROM
PRIJS 2024

NEPROM

Postbus 620
2270 AP Voorburg

T 070 386 62 64

F 070 387 40 89

info@neprom.nl
neprom.nl

Cruquius, Amsterdam ►

