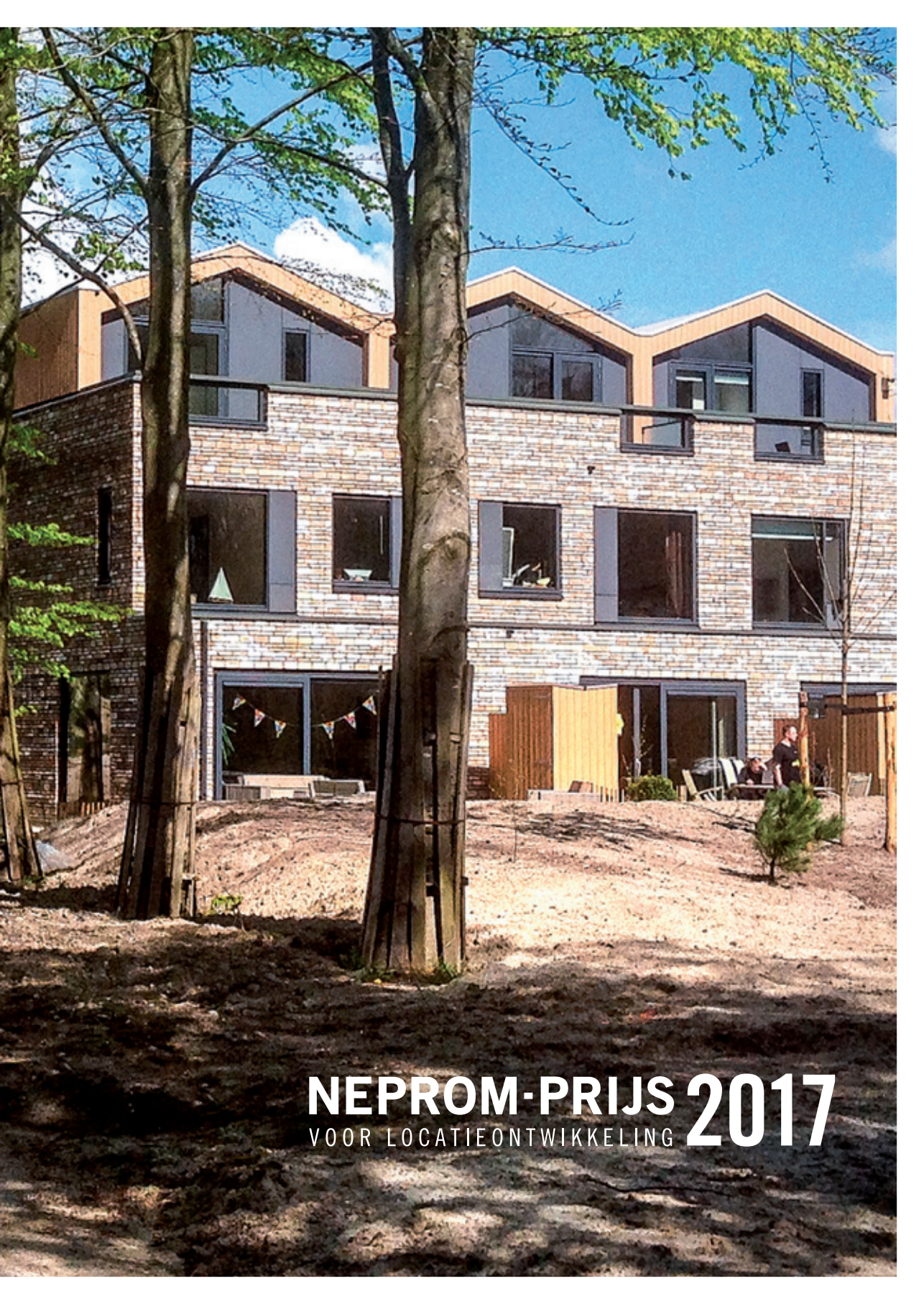




NEPROM-PRIJS 2017
VOOR LOCATIEONTWIKKELING

Op rapport bij de jury 2

ZuiderDUIN, Almere 6

Wijnhavenkwartier,
Den Haag 14

Handelskade, Nijmegen 22

Stationsgebied
OV Terminal, Breda 28

Buiksloterham Kavel 21,
Amsterdam 34

Inzendingen 40

NEPROM
PRIJS 2017
VOOR LOCATIEONTWIKKELING

Voorwoord

In 2017 wordt voor de zevende maal de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling uitgereikt. Als voorzitter van de NEPROM ben ik daar trots op, omdat deze prijs de professionaliteit van ons vakgebied en het grote belang van de samenwerking tussen overheid en markt beklemtoont. In dit juryrapport wordt de oogst van deze ronde beschreven en het oordeel van de jury daarover. Op dit moment ken ik slechts de 5 genomineerde projecten en ben nog niet op de hoogte van het juryoordeel. Toch durf ik op basis van die vijf projecten al wel te zeggen dat ook deze ronde zeer succesvol is geweest.

Na een groot aantal magere jaren kunnen we vaststellen dat het weer beter gaat in Nederland en dat heeft z'n weerslag op de ontwikkeling en de vernieuwing van onze gebouwde omgeving. Het consumentenvertrouwen is hoog, de economische groei trekt aan, de rente staat nog steeds heel laag en ons kabinet in wording heeft financiële ruimte om nieuw beleid te initiëren. Alle indicatoren staan op groen. De woningmarkt trekt op dit moment de kar, maar ook de kantoren- en winkelmarkt profiteren van het economisch herstel. Dat betekent echter niet dat we de draad van voor de crisis gewoon weer met elkaar op kunnen pakken en doorgaan waar we gebleven waren. Essentieel is dat we de kwaliteit van de projecten die we realiseren voorop blijven stellen, dat we oog houden voor de belangen van onze klanten en van andere stakeholders en dat we, niet in de laatste plaats, integer zaken doen.

In de vijf voor de NEPROM-prijs genomineerde projecten, die alle voor of in de crisis gestart zijn, herken ik de hierboven genoemde aandachtspunten. Deze projecten tonen, net als vele andere projecten die in deze jaren uit de stijgers komen, hoe veerkrachtig ons vakgebied is en met hoeveel creativiteit, inzet en doorzettingsvermogen betrokken partijen ook in lastige tijden tot zeer hoogwaardige locatieontwikkelingen kunnen komen.

De genomineerde projecten laten ons letterlijk zien hoe het kan, hoe partijen hun belangen in een zelfde richting kunnen ombuigen en kunnen samenwerken en hoe je samen tot prachtige resultaten kunt komen. Deze projecten geven houvast en ze duiden de richting voor de komende jaren. Voor een toekomst met deels nieuwe eigentijdse opgaven. Waarin de energietransitie, nieuwe vormen van mobiliteit, de trek naar de stad en de brede toepassing van nieuwe technologieën ons voor nieuwe uitdagingen stellen.

Ik vertrouw er op dat de in dit juryrapport beschreven projecten een inspiratiebron voor velen zullen zijn. En ik wens een ieder in ons vakgebied, aan publieke en private zijde, de creativiteit, het doorzettingsvermogen en de wil tot samenwerken om in zijn of haar dagelijkse praktijk van de (her)ontwikkeling van projecten en gebieden een bijdrage te leveren aan het Nationaal Geluk.

Bart van Breukelen
voorzitter NEPROM

De crisis voorbij, de vernieuwing zet door

Bij de uitreiking van de NEPROM-prijs in 2015 was het nog spannend: is de crisis achter de rug en zo ja: kan er naar de toekomst worden gekeken met een nieuwe agenda? De jury formuleerde toen aan de hand van de ingediende projecten vier thema's die op die agenda een plek verdienen: samenwerking in de keten, de maatschappelijke bijdrage aan de omgeving, duurzaamheid nieuwe stijl en innovatie in product en proces. Twee jaar later is de vraag hoe de 18 ingediende projecten van 2017 zich hiertoe verhouden. Anders gezegd: hoe richtinggevend zijn zij voor de toekomst?

In twee jaar tijd kan er veel gebeuren. Van een schoorvoetend 'einde aan het licht van de tunnel' in 2015 hebben we inmiddels weer een staat van grote drukte en overspannenheid bereikt. Het kan dus verkeren. De constante in deze snel veranderende wereld is de uitreiking van de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling, voor de zevende keer alweer. Eerdere winnaars waren Monnikenhuizen/Arnhem (2004), Centrumplan Almere (2007), Westerdokseiland/Amsterdam (2009), Nesselande/Rotterdam (2011), De Oriënt/Den Haag (2013) en De Markthal/Laurenskwartier/Rotterdam (2015).

De jury van de NEPROM-prijs 2017 kent, ten opzichte van 2013, nieuwe gezichten in de personen van Francien Houben (directeur Mecanoo Architecten), Yasin Torunoglu (wethouder Eindhoven) en Arno van der Voort (managing partner Provast en winnaar van de NEPROM-prijs in 2015). Gebleven en inmiddels van 'vaste waarde' zijn juryvoorzitter Josja van der Veer (directeur Facilitaire Campus Organisatie van de Vrije Universiteit), Bernard Hulsman (redacteur NRC Handelsblad) en Geurt van Randeraat (directeur SITE urban development). De jury kijkt ook deze editie in de jurering naar de drie criteria die de NEPROM-prijs vanaf het begin centraal stelt: de samenwerking tussen markt en overheid, het commercieel succes en het stedenbouwkundig/architectonisch eindresultaat. Daarbij, zo geven de juryleden bij de eerste jurybespreking aan, nemen zij ook eigen aspecten mee in de beoordeling – dat maakt het debat iedere keer weer veelkleurig en 'gelaagd'. Onderwerpen die ditmaal door de jury genoemd worden: is er sprake van 'adaptief vermogen' (kunnen projecten meebewegen met de tijd), wat is de eigen toevoeging aan een plek (die al dan niet een 'cadeautje' is), hoeveel publiek geld hebben overheden bijgelegd en wat is de invloed van de marktsituatie geweest (is er veel of minder 'druk')?

Grote variatie

18 projecten doen mee. Het zijn er duidelijk minder dan in 2015 (27) en 2013 (26). Het is lastig te zeggen waar de daling door wordt veroorzaakt. Heeft de vastgoedsector het inmiddels te druk om projecten in te dienen? Waarschijnlijker is het dat we ons in een tussenfase bevinden: tijdens de crisis zijn er minder ontwikkelingen van start gegaan, dus het wachten is – omdat plannen nu eenmaal een paar jaar vergen om tot realisatie te komen – op de *next generation*.

Niettemin vormen deze 18 projecten opnieuw een mooie dwarsdoorsnede van wat er de afgelopen tijd in Nederland is gepesteed op het gebied van locatieontwikkeling. Bij een aantal projecten wijst de jury erop dat ze 'aan de vroege kant' zijn ingediend; waarom nog niet even gewacht c.q. ze aangemeld in het kader van een meer omvattende gebiedsontwikkeling? In relatie tot dit laatste punt valt de jury ook op dat er ten opzichte van eerdere edities meer 'gebouwen' vertegenwoordigd zijn dan 'grotere gebieden'. Ook hier speelt de crisis wellicht een rol, in die zin dat projecten vertraagd tot uitvoering zijn gekomen en er nog niet meer te tonen valt. Er zijn de nodige projecten bij die zelfs al voor de crisis zijn gestart en – al dan niet na een ingrijpende herontwikkeling – nu alsnog tot wasdom komen.

Opvallend in termen van geografische spreiding: weinig Brabantse steden en geen Rotterdam en Utrecht. Wel zes projecten uit de hoofdstad. Dit keer geen inzendingen van alleen een bijzonder product, zoals we in 2015 wel zagen. Evenmin zijn er projecten met tijdelijk gebruik als hoofdthema; de 18 inzendingen zijn stuk voor stuk bedoeld om hier lang te blijven. Op deze manier blijft de NEPROM-prijs de tijdgeest weerspiegelen; in twee jaar tijd kan de wereld er toch weer anders uitzien. Maar constanten zijn er gelukkig ook. De afgelopen jaren nam het aantal binnenstedelijke projecten duidelijk toe en ook in 2017 zijn zij veruit in de meerderheid. En de programma's die in 2015 al behoorlijk gemixed waren zijn dat nu ook. Zelfs in de buitenstedelijke gebieden (waar Almere er twee van indiende) wordt het individuele wonen gemengd met werken, leisure en collectieve (buurt)voorzieningen. De honderd procent monofunctionele woonwijk lijkt nagenoeg – en wellicht voorgoed? – buiten beeld geraakt, in ieder geval binnen het kader van de NEPROM-prijs.

De winnaar – en de weg er naar toe

Vooraf hebben de juryleden de projecten individueel beoordeeld. Bij de eerste jurybijeenkomst, op 16 maart (de ochtend na de Tweede Kamerverkiezingen) wordt de gezamenlijke balans opgemaakt. Er is sprake van een brede groep van acht projecten die hoog scoren en op onderdelen ook de agenda weerspiegelen die de jury twee jaar geleden heeft benoemd. Het woongebied *Nobelhorst* in Almere laat zien hoe er aan sociale duurzaamheid en communityvorming wordt gewerkt, met 'buurtschuren' die door de omwonenden zelf kunnen worden geprogrammeerd. *De Woonfabriek* in Leiden betreft een hoogwaardige transformatie, met een belangrijke ontwikkelende rol van de gemeente zelf. Het project *Nowadays* in Amsterdam verbindt op een bijzondere manier het Damrak met de Nieuwendijk en laat zien hoe een complex proces in een kritische omgeving tot een goed einde kan worden gebracht. Het *Student Hotel* in Eindhoven is een vernieuwend concept dat het midden houdt tussen hotel en wonen en de toon zet voor het omliggende gebied. *Wiener & Co* in Amsterdam laat zien hoe de buurt wordt betrokken bij de conceptontwikkeling, wat uiteindelijk resulteert in een zeer fraai eindproduct. Dat geldt ook voor het woongebouw *Summertime* op de Zuidas: een uitnodigend complex, met een hoge woonkwaliteit (ook door de grote buitenruimtes). Het project *Kwintijn* in Amsterdam bij De Hallen scoort eveneens hoog op dit punt, met name ook door de aansprekende binnentuin. De vernieuwing van Gageldonk-West in Bergen op Zoom spreekt architectonisch minder tot de verbeelding, maar zoekt de vernieuwing veel meer in het creëren van een buurteconomie – ook dat spreekt de jury aan. Tenslotte *Life in the woods* in Zeist: bijzonder door de landschappelijke inrichting en de samenwerking met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch.

Vijf projecten steken er echter bovenuit en de jury besluit deze het predikaat 'nominabel' mee te geven. Ze worden bezocht om het beeld compleet te maken:

- » **Handelskade** van gemeente Nijmegen en BPD Ontwikkeling BV;
- » **Stationsgebied OV Terminal Breda** van gemeente Breda, NS Stations en ProRail;
- » **Wijnhavenkwartier** van gemeente Den Haag en Heijmans Vastgoed;
- » **ZuiderDUIN** van gemeente Almere en Amvest;
- » **Buiksloterham Kavel 21** van gemeente Amsterdam en Coöperatieve Vereniging Beleef Buiksloterham.

Op donderdag 12 april bezoekt de jury de vijf projecten, in deze volgorde. Na afloop wordt besloten dat alle vijf een nominatie voor de NEPROM-prijs waardig zijn. Maar wie sleept de prijs uiteindelijk in de wacht?

Het project *Handelskade* oogst lof voor de lange adem die ontwikkelaar en gemeente in een inmiddels 'klassieke' PPS hebben getoond. Ondanks de zware conjuncturele tegenwind is weinig afgedaan aan de oorspronkelijke architectonische ambities en de menging van financierings-categorieën is bijzonder. Dat geldt ook voor de verbinding van uiteenlopende opgaven: van de primaire waterkering langs de Waal tot en met de geluidshinder van het spoor. Ook hebben bijzondere gebruikers als de redactie van dagblad De Gelderlander hier hun plek gevonden.

Minder geslaagd is de verbinding met de omgeving, zo oordeelt de jury.

De *OV Terminal* in Breda excelleert in architectonische kwaliteit, met prachtige details.

Het verbindt op een bijzondere manier verschillende vervoersmodaliteiten. In vergelijking met het oude station heeft Breda er een volwaardig stationsgebouw bij gekregen, de stad waardig. De jury vraagt zich wel af waarom alle functies per se onder één dak moesten worden gehuisvest. Ook zijn er twijfels bij de commerciële levensvatbaarheid van de winkels in de centrale passage en bij de aansluitingen op de omgeving.

Het *Wijnhavenkwartier* in Den Haag laat zien dat er ook in de crisis bijzondere en gedurfde projecten tot stand zijn gekomen. Een voormalig ministerie is getransformeerd tot een uitnodigend onderwijsgebouw, met daarboven wonen. Daarmee heeft de route van Centraal Station naar binnenstad een extra kwaliteitsimpuls gekregen. De jury is te spreken over de 'vibe' die hier van uitgaat. Partijen hebben elkaar vastgehouden en er doorheen gesleept. Vraagtekens zijn er bij de hoeveelheid (lokaal) overheidsgeld die het project gekost heeft en de vrij 'harde' uitstraling van het woongebouw.

Een heel andere uitstraling heeft *ZuiderDUIN* in Almere: een conceptontwikkeling pur sang, waarbij gemeente en belegger/ontwikkelaar een langjarige samenwerking zijn aangegaan. Er is een compleet nieuw landschap gecreëerd op de overgang naar het Markermeer, waarin wonen, werken en leisure in de loop van de tijd een plek kunnen krijgen – met een permanent vakantiegevoel als basis. Het verleidt sommige juryleden tot de uitroep: 'Hier wil ik wel wonen!' Het project heeft nauwelijks een relatie met de stad, maar inmiddels is dat ook wel eigen aan Almere: een patchwork van losse buurten, elk met een eigen thema en ontwikkelwijze.

Tenslotte, aan het einde van de dag: *Buiksloterham Kavel 21* in Amsterdam. Sympathiek, inspirerend en zeer divers, met het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap als een vorm van radicale democratisering in de bouw. De kwaliteit van de verschillende blokken beoordeelt de jury als uitstekend, maar de relatie met de omgeving – met name op straatniveau is (nog) beperkt. Het zou jammer zijn wanneer deze vorm van ontwikkelen de komende jaren in Amsterdam het onderspit delft.

De ultieme strijd gaat tussen Wijnhavenkwartier en ZuiderDUIN. De jury vindt beide projecten 'exemplarisch'. Ze zijn radicaal in hun keuze en dat valt te prijzen: de een als transformatie van een bestaand gebouw, de ander als suburbaan woongebied dat we in Nederland nog niet kenden.

In die zin zijn ze voorbeeldig voor de ontwikkelopgaven die de komende tijd voor liggen. Er moet nog veel gedaan worden aan de herontwikkeling van bestaand vastgoed, in binnenstedelijk gebied. Tegelijkertijd ligt er een grote buitenstedelijke woonopgave voor, waar onderscheidende concepten voor nodig zijn. Het zijn beide urgente maatschappelijke vraagstukken.

De jury besluit de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling 2017 toe te kennen aan ZuiderDUIN, met als doorslaggevende argumenten:

- » Het landschap als ultieme drager voor de ontwikkeling, met respect voor het gegroeide bos in combinatie met een 'man made' omgeving die een nieuwe laag toevoegt aan de historische inpoldering; zo leidt het innovatief en conceptueel denken in een uitbreidingsgebied hier echt tot iets extra's;
- » de rustige en zorgvuldige architectuur voor het wonen, een woonmilieu als vakantieparadijs voor de regio Amsterdam, waar een grote woningopgave ligt;
- » de programmatische mix met voorzieningen, werken en leisure en de verbinding met de reeds 20 jaar bestaande jachthaven;
- » de lange termijn betrokkenheid en samenwerking tussen gemeente, ontwikkelende belegger en bewoners, waarbij het concept verbindt en de kwaliteit duurzaam wordt vastgehouden. De jury spreekt de wens uit dat aan de hoogbouw in het gebied nog een extra kwaliteitsimpuls wordt gegeven!
- » de gemeente Almere is uit haar comfortzone gehaald en denkt actief mee in de inrichting van het openbaar gebied, mede in relatie tot het beheer;
- » de gemeentelijke uitvraag was strakomlijnd, maar liet bewust ook de nodige zaken los. Overheid en markt houden elkaar daarmee langjarig in een 'positieve houdgreep';
- » toekomstige bewoners zijn nauw bij het project betrokken en als 'ambassadeur' ingezet. Vanaf het eerste begin is ingezet op het bouwen van een community;
- » het eindresultaat heeft een sterke eigen identiteit. Wie hier drie keer wordt rondgedraaid en dan de blinddoek afdoet weet waar hij staat: in DUIN.

De jury van 2017

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

- » **Josja van der Veer**, directeur Facilitaire Campus Organisatie van de Vrije Universiteit (juryvoorzitter);
- » **Bernard Hulsman**, redacteur en architectuurcriticus NRC Handelsblad;
- » **Yasin Torunoglu**, wethouder wonen en wijken gemeente Eindhoven;
- » **Geurt van Randerat**, directeur SITE Urban Development;
- » **Francine Houben**, directeur Mecanoo Architecten (in samenwerking met Rick Splinter, partner Mecanoo Architecten);
- » **Arno van der Voort**, Managing Partner Provast en vertegenwoordiger namens De Markthal/Laurenskwartier (winnaar NEPROM-prijs 2015).

Secretariaat van de jury: **Paul Splinter** en **Jan Fokkema** (NEPROM).

Verslaglegging en juryrapport: **Kees de Graaf** (Studio Platz).



de genomineerden

ZuiderDUIN, Almere

winnaar NEPROM-prijs
voor locatieontwikkeling 2017

Nederlanders staan erom bekend dat ze het landschap naar hun hand kunnen zetten. Al eeuwenlang zijn we bezig om dit stuk delta zo goed mogelijk in te richten, met de polder als internationaal vermaard exportproduct. Ook met zand staan we ons mannetje, maar dan meer in de sfeer van zeeweringen. Dat er ook een onderscheidend woonmilieu op de grens van polderstad Almere en Markermeer mee gemaakt kon worden, die gedachte was toch echt nieuw.

Hij kwam op bij de gebiedsontwikkelaars van Amvest, geprikkeld in 2008 door de vraagstelling van de gemeente Almere om in stadsdeel Almere Poort een woongebied te realiseren dat sterk afwijkt van de standaard woonwijk. En daarmee ook van het woonproduct waar Almere zo bekend om is geworden: de eengezinswoning mét tuin. In DUIN, zoals het gebiedsconcept van Amvest is genoemd, ontbreekt juist die tuin. DUIN betekent wonen in het landschap; dat is leidend voor de verkaveling, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Zowel de grondgebonden als de gestapelde woningen staan letterlijk met de voeten in het zand. ZuiderDUIN is het eerste deelgebied dat is opgeleverd (ruim 400 woningen en de nodige commerciële ruimte). Het zet de toon voor de verdere gebiedsontwikkeling met in totaal circa 1.800 woningen. De komende jaren wordt het concept van DUIN verder gerealiseerd. Daarbij kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden: ieder jaar op 1 juli neemt Amvest van de gemeente een nieuwe hoeveelheid grond af. Hoe zij die precies invult, daar bestaat de nodige flexibiliteit voor. In die zin heeft de gevolgde werkwijze wel iets van een 'concessiemodel'. Tegelijkertijd is de samenwerking met de gemeente rond bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte weer heel intensief. De ontwikkelaar geeft aan hoe hij het collectieve



domein wil inrichten, de gemeente legt aan en geeft aan hoe dit past in de eigen beheeraanpak. Publiek en privaat houden elkaar op deze manier langjarig vast, in ieder geval voor de eerste 15 jaar van de ontwikkeling.

In de markt is het project een succes. Verkoopwaardes die hier worden gerealiseerd liggen substantieel hoger dan elders in Almere. Ook omdat het wonen hier niet alleen aantrekkelijk is voor doorstromende Almeerders. Juist ook voor woningenzoekenden uit Amsterdam en het Gooi blijkt DUIN een volwaardig alternatief. De gerichte marketingaanpak via sociale media en proefwonende ambassadeurs droeg eraan bij dat het 'merk' van deze gebiedsontwikkeling goed geladen werd. Vanaf het begin is hier een community van gelijkgestemden ontstaan, met mensen die graag in een uniek woongebied willen wonen.





projectinformatie

Gemeente

Almere

Project

ZuiderDUIN

Betrokken partijen

Gemeente Almere

Amvest

Karakteristieken

Onderscheidend woonmilieu in uniek woongebied, woningen met de voeten in het zand, gerichte marketingaanpak via social media en proefwonende ambassadeurs, sterk geladen merk, community van gelijkgestemden.

Informatie

www.duin.nl/locatie/zuiderduin/

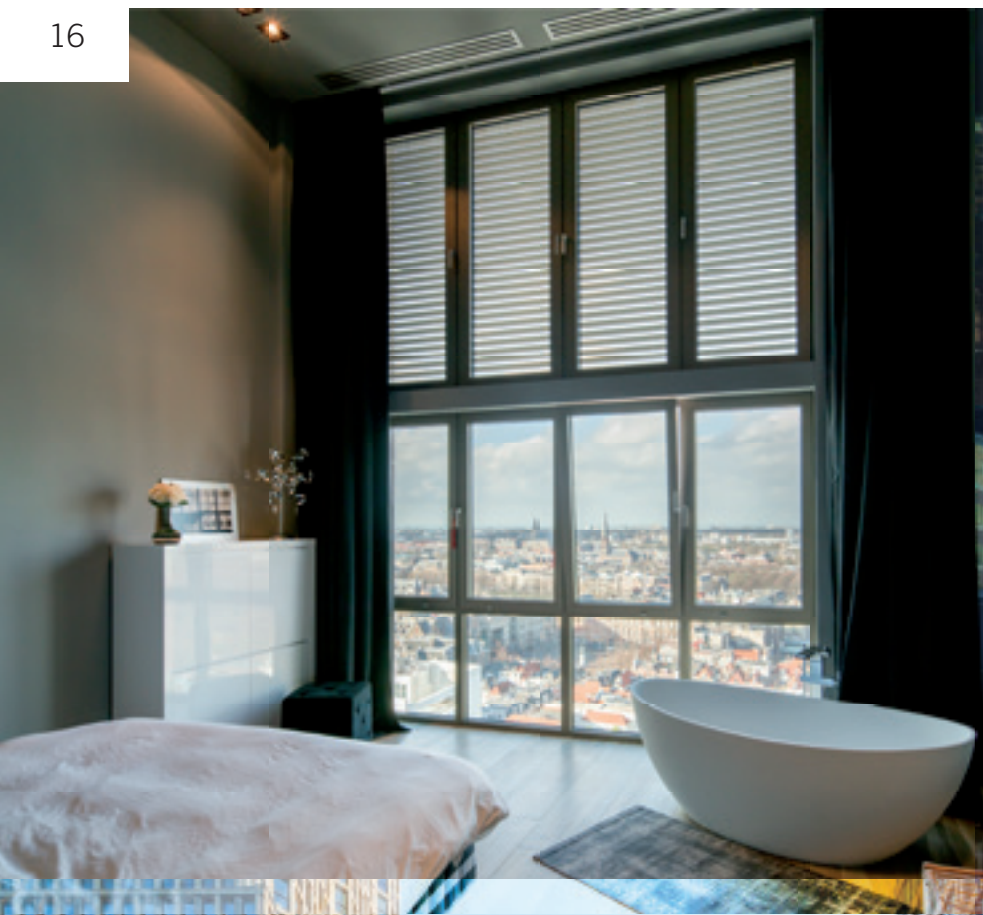


de genomineerden

Wijkhavenkwartier, Den Haag

Nog niet eens zo heel lang geleden was de Turfmarktroute – tussen Den Haag Centraal en het Haagse Spuikwartier – een onaangenaam stuk stad. Wie het station uit kwam en onder het ministerie van VROM doorliep kwam eerst woongebouw de Zwarte Madonna tegen, met in de plint winkelroutes die sinds de oplevering niet waren verhuurd. Even verderop bevonden zich ministeries die op maaiveldniveau op onneembare vestingen leken. En de openbare ruimte nodigde niet uit om er langer te verblijven dan strikt noodzakelijk. Hoe anders is die ervaring nu. Deze route naar de binnenstad doet volwaardig mee in het stedelijk leven van de Residentie. Het is hier druk op straat, een prima *place2b*. Ook het project Wijkhavenkwartier levert hier een belangrijke bijdrage aan. Het brutale en monofunctionele modernisme van de ministeries (Justitie en BiZa) maakt hier plaats voor aantrekkelijke, multifunctionele projecten. Op de kavel die het dichtst bij het Spui ligt verrijst binnenkort nieuwbouw (na sloop), maar dat was niet waar ontwikkelaar Heijmans voor koos. Transformatie, dat werd hier de marsroute. Weliswaar moest er dan gewerkt worden met de eigenschappen van een bestaand gebouw, maar dit woog op tegen de veel kortere doorlooptijd van het project en het niet hoeven afbreken ervan – wat voor de leefbaarheid in de omgeving niet bevorderlijk zou zijn geweest. Ook duurzaamheid speelde mee: waarom een casco slopen dat nog in goede staat is en kan worden hergebruikt?

Midden in de crisis (2012) werd gestart met de ontwikkeling. De gemeente Den Haag had de gebouwen overgenomen van het Rijk en schreef een tender uit onder marktpartijen. Alleen Heijmans diende uiteindelijk een plan in en werd geselecteerd voor de planuitwerking. Al voor de indiening liet Syntrus Achmea weten bereid te zijn om een groot deel van het woonprogramma (in totaal 170 appartementen) af te nemen. Dat gaf vertrouwen voor het vervolg. Een tweede belangrijke *boost* was het aanhaken van de Universiteit Leiden, die in Den Haag ruimte zocht >



voor onderwijshuisvesting. De gemeente sluisde dit initiatief door naar de planontwikkelaars, die erin slaagden om via een deel nieuwbouw twee grote auditoria in te passen. Uiteraard waren er ook tegenvallers, zoals de ontdekking van extra asbest in het gebouw: dit vroeg om een aanvullende, kostbare sanering.

Door de transformatie is ook de stedenbouwkundige samenhang in het gebied verbeterd. De achterliggende Rivierenbuurt sluit nu veel beter aan op de binnenstad. Het feit dat de onderwijsvoorzieningen van de Universiteit ook door leerlingen van andere scholen worden bezocht, toont aan dat in korte tijd dit een hotspot in de stad is geworden. De voorspoedige verhuur en verkoop van de woningen in de 'bovenwereld' van het project tenslotte laten zien dat Den Haag als woonstad aantrekkelijk is en dat deze plek inmiddels stevig op de kaart staat als gewild woonmilieu.







projectinformatie

Gemeente

Den Haag

Project

Wijnhavenkwartier

Betrokken partijen

Gemeente Den Haag

Heijmans Vastgoed

Karakteristieken

Van onaangenaam stuk stad naar hotspot en gewild binnenstedelijk woonmilieu, transformatie als marsroute, duurzaamheid door hergebruik van kolossaal bestaand gebouw, onderwijsvoorzieningen als aanjager van levendige stadswijk.

Informatie

www.wijnhavenkwartier.nl



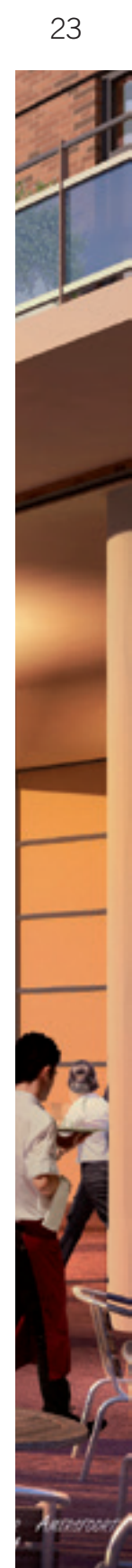
de genomineerden

Handelskade, Nijmegen

Of Nijmegen de oudste stad van Nederland is, daarover verschillen de meningen. Dat de Handelskade de lastigste plek van de stad is om een project te realiseren, daarover bestaat veel minder twijfel. Er komt nogal wat bij elkaar op deze plek: een primaire waterkering, een spoorlijn, vliegverkeer, archeologie windhinder en met enige regelmaat hoogwater. De plek is echter ook strategisch van belang, binnen twee grotere gebiedsontwikkelingen. Het is het dichtst bij de binnenstad gelegen deelplan van het project Waalfront; deze gebiedsontwikkeling wordt 'opgespannen' tussen de spoorbrug en de nieuwe stadsbrug De Oversteek. Op haar beurt maakt Waalfront weer deel uit van de grotere gebiedsopgave 'Nijmegen omarmt de Waal', waarbij noord- en zuidoever worden verbonden. De rivier krijgt daarbij meer ruimte, maar er is ook plek om de binnenstad te vergroten.

Juist daarom was het de gemeente en ontwikkelaar BPD, samenwerkend in PPS-verband, er veel aan gelegen om de ontwikkeling van Handelskade op gang te brengen. Elders binnen Waalfront wordt meer grondgebonden gebouwd, hier op de plek van de Handelskade moest de hoogstedelijke invulling worden gerealiseerd. De crisis op de woningmarkt in 2011 dreigde aanvankelijk roet in het eten te gooien; het masterplan voor Waalfront moest worden herontwikkeld. Gemeente en BPD pasten de plannen aan, maar de ambitie voor Handelskade bleef in belangrijke mate overeind – hier moest de toon gezet gaan worden. En zo gebeurde het ook: besloten werd in 2013 om het project op de markt te brengen, ruim 500 woningen, 3.000 m² commercieel en 500 parkeerplaatsen in twee lagen, in negen verschillende woongebouwen, op een plot van 1,2 hectare. Met de bedoeling om daarmee het vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van Waalfront in gang te zetten – als 'boekensteun' voor de aangrenzende plandelen.

Bijzonder is dat De Gelderlander ervoor heeft gekozen om met de redactie hier terug te keren, >





wat zorgt voor levendigheid in het gebied – ook 's avonds als hier zichtbaar wordt gewerkt. Ook stromen verschillende ondernemers uit de Honig-fabriek door naar de commerciële ruimtes. Voor de woningbouwafzet was bevorderlijk dat Syntrus Achmea en woningcorporatie Stadvast Wonen huurwoningen afnemen. Overigens zijn koop en huur zelfs op gebouwniveau gemixed; een mooie uitdrukking van de 'ongedeelde stad'. Uiteindelijk is Handelskade succesvol door de markt opgenomen en fungeert het nu als een visitekaartje voor Waalfront; wie over de rivier de stad nadert kan het plan niet missen. Een echt landmark in de stad, als een cruiseschip dat net heeft aangemeerd.



projectinformatie

Gemeente
Nijmegen
Project
Handelskade

Betrokken partijen
Gemeente Nijmegen
BPD Ontwikkeling BV

Karakteristieken
Gebiedsontwikkeling op lastige
plek van strategisch belang,
ondanks crisis bleef ambitie voor
Handelskade grotendeels overeind,
visitekaartje van en vliegwiel voor
verdere ontwikkeling Waalfront.

Informatie
www.nieuwbouw-waalfront.nl/handelskade



de genomineerden

Stationsgebied OV Terminal, Breda

Het oude station van Breda stelde – met alle respect – niet veel voor. Een dak waar de trein onder stopte. Niet bepaald passend bij de ambitie die in het kader van Via Breda is geformuleerd: een stationsgebied maken waarmee Breda zich op een waardige manier verbindt met openbaar vervoernetwerken op verschillende schaalniveaus (van lokaal tot internationaal). De kans om deze ambitie te realiseren nam toe doordat de nodige bedrijvigheid de Bredase spoorzone verliet in de loop van de jaren. Daardoor kon hier ‘een stad naast de historische stad’ worden ontwikkeld.

Het gaat hier nadrukkelijk om meer dan een station. De term OV Terminal geeft aan dat er verschillende vervoersmodaliteiten op een gelijkwaardige manier in zijn ondergebracht; van voetgangers- en fietsverkeer dat via de terminal de verbinding vindt tussen verschillende stadsdelen, tot en met de HSL die Breda linkt met Antwerpen, Parijs en Amsterdam. In de visie van de gemeente moest hier een ‘stads-kwartier’ ontstaan, met een mix aan functies. Daarbij werd de uitdrukkelijke keuze gemaakt om dit te integreren met een ‘alles onder één dak’-principe. Ook de buitenruimte maakt hier deel van uit. Het programma voor dit deelgebied van 16 hectare is indrukwekkend, met naast het bus- en treinstation ruimte voor 20.000 m² kantoren, voorzieningen, 750 parkeerplaatsen op het dak en niet in de laatste plaats 150 woningen (deels afgenomen door Vesteda). In termen van opdrachtgeverschap hebben gemeente Breda, ProRail en NS Stations vanaf het eind van de vorige eeuw samen opgetrokken. Steun kwam er van het Rijk, met de aanwijzing tot Nieuw Sleutelproject. Moeilijke momenten waren er ook, toen tijdens de crisis het commerciële programma onder druk kwam te staan en sommige investeerders afhaakten. De ambitie van het maken van een ‘gebouw voor de stad’ werd echter niet losgelaten; architect Koen van Velsen heeft met veel liefde voor het detail hier vorm aan gegeven.



De gedachte achter de OV Terminal was niet alleen dat het in zichzelf een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied moest vormen: het diende ook als vliegwiel voor de omgeving, de 100 hectare grote Spoorzone van Breda. Die uitwerking heeft het project onmiskenbaar gehad. In de directe omgeving zijn tal van bouwprojecten in uitvoering genomen, zoals het Gerechtsgebouw. Ook worden woningen en commerciële ruimtes toegevoegd. De gemeente investeert fors in de aanleg van nieuwe openbare ruimte. Het resultaat is een gebied dat hoog scoort qua aantrekkelijkheid en waardeontwikkeling. En wie nu vanuit de stad naar het station loopt ziet de trein weer rijden: Breda is zichtbaar verbonden met de wereld.





projectinformatie

Gemeente
Breda
Project
Stationsgebied OV Terminal

Betrokken partijen
Gemeente Breda
NS Stations
ProRail

Karakteristieken
Ontwikkeling van OV Terminal met verschillende vervoersmodaliteiten, nieuw 'stadskwartier' met een mix aan functies, uitdrukkelijke keuze voor alles onder één dak'-principe, vliegwiel voor ontwikkeling van Spoorzone Breda.

Informatie
www.viabreda.nl



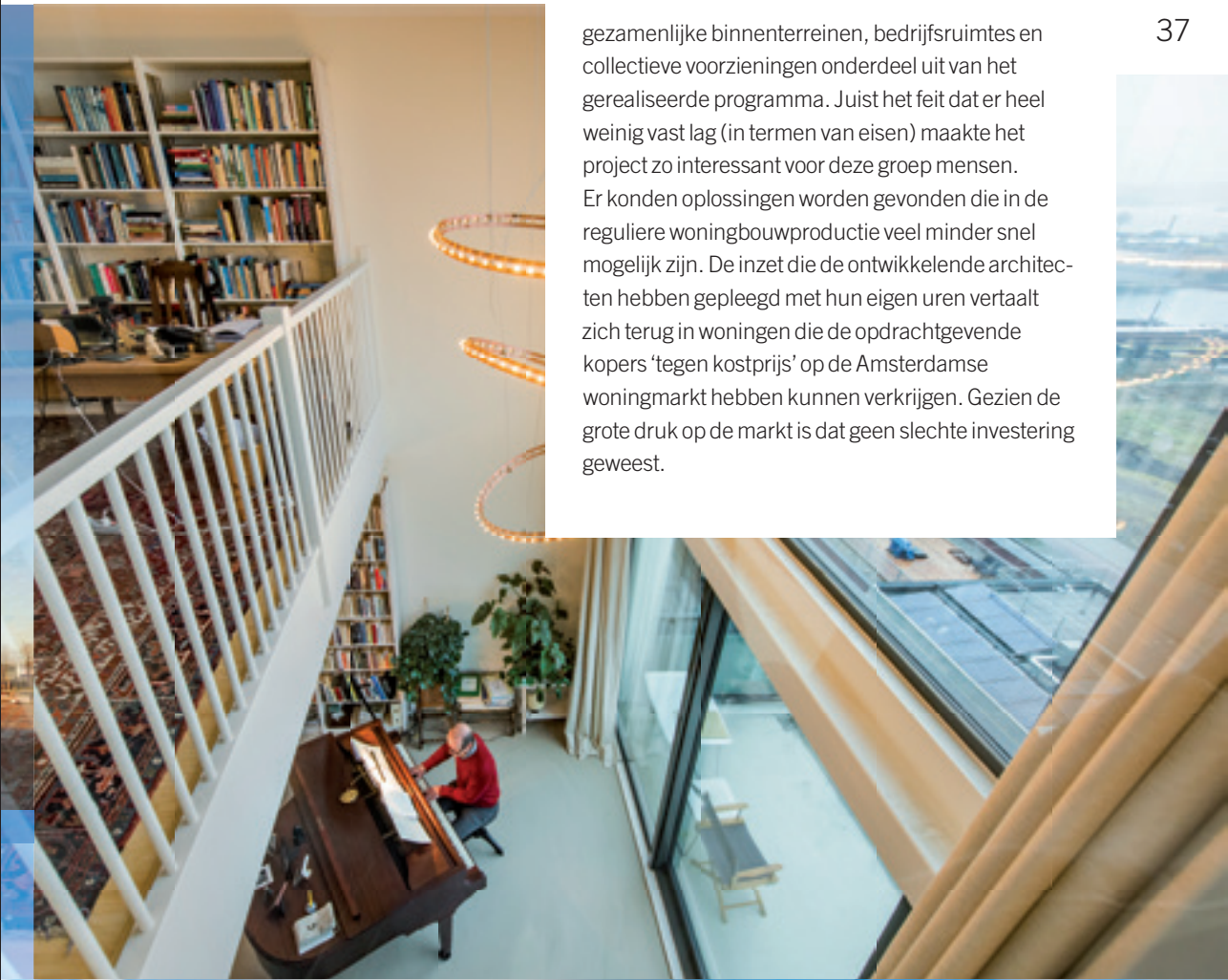
de genomineerden

Buiksloterham Kavel 21, Amsterdam

Hip and happening. Een classificatie die Amsterdam Noord steeds vaker ten deel valt. Eerst landden hier de werkers van MTV, nu ontdekken ook steeds meer stedelijke huishoudens het gebied als interessant en nog een tikje 'ruig' woongebied. Een deel neemt daarbij zelf de rol van ontwikkelaar ter hand, via verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap. De gemeente Amsterdam speelde daar bij de ontwikkeling van 'Kavel 21' in Buiksloterham – een leeglopend bedrijventerrein – handig op in.

De tender die voor dit deelgebied in 2008 werd uitgeschreven mikte op een zeer hoge duurzaamheidsprestatie. Twee projectontwikkelaars wisten die ambitie uiteindelijk ook in te vullen, een derde gaf de opdracht terug. Daarmee ontstond ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: groepen particulieren die in gezamenlijkheid vormgeven aan hun woning en wooncomplex. Zij kregen de beschikking over zes kleinere kavels in het plangebied. Het waren voornamelijk architecten die hier in een nieuwe rol doken: die van ontwikkelende partij, veelal in samenwerking met ontwikkelende bouwers. Zij slaagden erin om anderen om zich heen te verzamelen die hier ook wel wilden wonen en die zich herkenden in de duurzaamheidsopgave. Dat betekende wel dat alles zelf moest worden gedaan, tot en met het organiseren van verkoopbijeenkomsten. Doordat van meet af aan flink werd samengewerkt – ook met de gemeente – kon er van elkaar worden geleerd. De ontwikkelaars van de acht kavels verenigden zich onder de noemer 'Beleef Buiksloterham' en creëerden daarmee een herkenbaar beeld in de (toen nog kwakkelende) hoofdstedelijke woningmarkt.

Het eindresultaat van deze 'energie neutrale coöperatieve gebiedsontwikkeling' ademt in alles diversiteit. Er zijn allerlei soorten woningen ontwikkeld, van compacte studio's tot grote penthouses (in totaal 280 woningen). Daarnaast maken >



gezamenlijke binnenterreinen, bedrijfsruimtes en collectieve voorzieningen onderdeel uit van het gerealiseerde programma. Juist het feit dat er heel weinig vast lag (in termen van eisen) maakte het project zo interessant voor deze groep mensen. Er konden oplossingen worden gevonden die in de reguliere woningbouwproductie veel minder snel mogelijk zijn. De inzet die de ontwikkelende architecten hebben gepleegd met hun eigen uren vertaalt zich terug in woningen die de opdrachtgevende kopers 'tegen kostprijs' op de Amsterdamse woningmarkt hebben kunnen verkrijgen. Gezien de grote druk op de markt is dat geen slechte investering geweest.





projectinformatie

Gemeente

Amsterdam

Project

Buiksloterham Kavel 21

Betrokken partijen

Gemeente Amsterdam

Coöperatieve Vereniging Beleef

Buiksloterham

Karakteristieken

Hoge duurzaamheidseisen vanuit gemeente, ontwikkeling door collectief particulier opdrachtgeverschap, energieneutrale coöperatieve gebiedsontwikkeling als resultaat.

Informatie

www.beleef-buiksloterham.nl

De inzendingen

PROJECTNAAM	GEMEENTE	MARKTPARTIJEN	
Nowadays	Amsterdam	TOP VASTGOED BV	Bouwinvest
HavenKwartier Katwijk	Katwijk	BPD Ontwikkeling BV	
Wijnhavenkwartier	Den Haag	Heijmans Vastgoed	
Handelskade	Nijmegen	BPD Ontwikkeling BV	
Life in the Woods	Zeist	Synchroon BV	
Wiener & Co	Amsterdam	Terra Ontwikkeling CV (Heijmans/NIBC)	
Kwintijn	Amsterdam	Van Wijnen Projectontwikkeling West	FARO architecten bv, bna
Summertime	Amsterdam	AM	
Beleef Buiksloterham	Amsterdam	Cooperatieve vereniging Beleef Buiksloterham	
Nobelhorst	Almere	Stichting Ymere	Dura Vermeer Bouw Hengelo BV
Woonfabriek Leiden	Leiden	Vink Bouw	Ontwerp Je Woning BV
The Student Hotel	Eindhoven	AM Real Estate Development	The Student Hotel
Villa Mokum	Amsterdam	AM	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
Stationsgebied OV Terminal Breda	Breda	NS Stations	Prorail
Centrum Warmenhuizen	Schagen	Albert Heijn Warmenhuizen	
Arison Maritime Center CSMART	Almere	Paul de Ruiter Architects	Arison Maritime Center CSMART / Carnival Corporation
Stedelijke vernieuwing Gageldonk-West	Bergen op Zoom	Lithos bouw & ontwikkeling	Woningstichting Stadlander
ZuiderDUIN	Almere	Amvest	



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

Coördinatie
Paul Splinter (NEPROM)

Tekst
Kees de Graaf (Studio Platz)

Vormgeving
Marc Meeuwissen
www.absoluutdesigners.com

Fotografie
Diverse foto's waaronder
Rien Stafleu (ZuiderDUIN),
Ossip van Duivenbode, Stefan Müller
(Wijnhavenkwartier),
Ger Neijenhuyzen (Handelskade),
René de Wit (Stationsgebied OV
Terminal Breda),
Luuk Kramer, Leonard Faustle,
Isabel Nabuur (Buiksloterham
Kavel 21)

Druk
De Digitale Drukker

Voorburg, mei 2017

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 de NEPROM mogelijk.

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

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

