



NEPROM-PRIJS 2019

VOOR LOCATIEONTWIKKELING

Op rapport bij de jury 2

Strijp-S, Eindhoven 8

Stadshart Lage Zijde,
Alphen aan den Rijn 16

Gasthuyspoort, Breda 22

Nieuw Crooswijk,
Rotterdam 28

Leidsche Rijn Centrum,
Utrecht 34

Inzendingen 40

etios sur
(KELING)

Voorwoord

In 2019 reiken we voor de achtste maal de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling uit. En daar zijn we trots op. Deze prijs onderstreept op een prachtige manier de professionaliteit van ons vakgebied, evenals het belang van goede samenwerking tussen overheid en markt.

Wanneer je de oogst van de NEPROM-prijs van de afgelopen 15 jaar door je ooghalen bekijkt, dan weerspiegelt dit op een mooie wijze de ontwikkeling van onze sector. Je ziet de pieken en dalen van de conjunctuur en de opkomende maatschappelijke trends. Als grote constante zie ik dat daar, waar gemeenten en ontwikkelaars langjarig en met begrip voor elkaars belangen intensief samenwerken, we samen de mooiste en beste resultaten boeken.

Voor wat betreft deze editie, ken ik slechts de vijf genomineerde projecten en niet de winnaar. Dat is op moment van schrijven nog het geheim van de jury. Uiteraard zijn ook dit jaar de genomineerde projecten van zeer hoog niveau. Kenmerkend voor alle projecten is dat ze een erg lange looptijd hebben en (ver) voor of in de crisis zijn opgestart. Dat locatieontwikkeling veel uithoudingsvermogen vergt en een tak van sport is voor partijen met een lange adem, is geen nieuws. Wel moeten we het belang daarvan blijven onderstrepen.

Achter al die prachtige projecten die in de afgelopen jaren zijn ontwikkeld zitten mensen. Professionals aan publieke en private zijde, met verschillende achtergronden, van generalist tot hoog gespecialiseerd, bevlogen en gedreven. Wat wij gemeen hebben is een vakgebied dat zich actief en creatief inzet voor de kwaliteit van leven van mensen. En dat gaat niet zonder samenwerking. Het verbinden en open staan voor de ander is essentieel om succesvol te zijn, naast het toevoegen van financiële en maatschappelijke waarde.

De genomineerde projecten laten ons letterlijk zien hoe partijen, omdat ze voor hetzelfde doel gaan, hun belangen in een zelfde richting ombuigen en blijven samenwerken. Met elkaar kom je dan tot prachtige resultaten. Maar dat is vaak helemaal niet gemakkelijk. Deze projecten geven ons daarom houvast en ze duiden de richting voor de toekomst met uiteraard weer nieuwe, eigentijdse opgaven en uitdagingen. Maar waar samenwerking, je verbinden met de opgave en met de mensen waarmee en waarvoor je het doet, de sleutel tot succes blijft.

Ik vertrouw er op dat de in dit juryrapport beschreven projecten, een inspiratiebron zijn voor velen. En ik wens iedereen in ons vakgebied, aan publieke en private zijde: creativiteit, doorzettingsvermogen, samenwerkingsbereidheid maar vooral veel lol om met elkaar voor het beste resultaat te gaan. Zo lever je volgens mij in je dagelijkse praktijk van project- en gebiedsontwikkeling, een zinvolle bijdrage aan de grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven van nu.

Desirée Uitzetter
voorzitter NEPROM

Toonbeelden van passie en vasthoudendheid

De NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling biedt al acht edities lang – de eerste werd 15 jaar geleden uitgereikt – een dwarsdoorsnede van ontwikkelend Nederland. Het is een spiegel van de tijd waarin nieuwe trends en ontwikkelingen zichtbaar worden, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en andere vormen van opdrachtgeverschap. Tegelijkertijd zijn er ook constanten, zoals de niet-aflatende ambitie van opdrachtgevers, overheden en ontwerpers om samen een hoogwaardig eindresultaat te realiseren, dat de tand des tijds kan weerstaan. De NEPROM-prijs 2019 draagt opnieuw beide elementen in zich.

De NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling wordt voor de achtste keer uitgereikt. Eerdere winnaars waren Monnikenhuizen/Arnhem (2004), Centrumplan Almere (2007), Westerdoks-eiland/Amsterdam (2009), Nesseland/Rotterdam (2011), De Oriënt/Den Haag (2013), De Markthal/Laurenskwartier/Rotterdam (2015) en ZuiderDUIN/Almere (2017). Het waren stuk voor stuk toonaangevende voorbeelden van hoe in Nederland op uiteenlopende manieren aan (nieuwe) stedelijkheid wordt gewerkt. Van de herontwikkeling van een voormalige voetballocatie (Monnikenhuizen) tot en met de creatie van een compleet nieuw woonlandschap (ZuiderDUIN): steeds is binnen de samenwerking tussen publieke en private partijen een bijzondere mix van programma en ontwerp ontstaan en succesvol in de markt gezet.

Of dat in 2019 wederom het geval is, beoordeelt de jury van de NEPROM-prijs. Deze kent dit jaar drie nieuwe gezichten: Caro van de Venne (architect/ partner Barcode Architecten), Heleen Aarts (CEO Amvest) en Maaïke Veening (wethouder gemeente Almere). Beide laatste vertegenwoordigen ZuiderDUIN Almere, de winnaar van de NEPROM-prijs 2017. Zij schuiven aan bij juryvoorzitter Josja van der Veer (directeur Facilitaire Campus Organisatie van de Vrije Universiteit), Bernard Hulsman (redacteur NRC Handelsblad) en Geurt van Randerat (directeur SITE urban development).

De jury kijkt ook deze editie in de jurering naar de drie criteria die de NEPROM vanaf het begin centraal stelt bij de prijs: de samenwerking tussen markt en overheid, het commercieel succes en het stedenbouwkundig/architectonisch eindresultaat. In het reglement van de prijs zijn deze criteria sinds de editie van 2015 als volgt nader uitgewerkt:

- » bijdrage van de marktpartij(en) aan de locatieontwikkeling: inhoudelijke visie, rolopvatting en -invulling, durf, ondernemerschap, risico nemen, samenwerking, maatschappelijke betrokkenheid, markt- en klantgerichtheid, betrokkenheid stakeholders, transparantie;
- » bijdrage van de overheid als medeopdrachtgever of partij in de samenwerking: inhoudelijke visie, rolopvatting en -invulling, durf, risico nemen, regie voeren, ruimte geven, samenwerking, betrokkenheid stakeholders;

- » kwaliteit van de locatieontwikkeling en het (her)ontwikkelde vastgoed: klant- en consumentgerichtheid, functionele kwaliteit, rentabiliteit, architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit, bijdrage aan de omgeving, maatschappelijk belang, meerwaarde voor bewoners en gebruikers van de omgeving, kwaliteit van de openbare ruimte, duurzaamheid en toekomstvastheid, de wijze waarop met de geschiedenis van de locatie en de bestaande kwaliteiten is omgegaan;
- » de mate waarin en de wijze waarop vernieuwende oplossingen en aanpakken zijn toegepast om de opgave succesvol te ontwikkelen, aansluitend op de wensen en behoeften van deze tijd;
- » de mate waarin de locatieontwikkeling een voorbeeld kan zijn voor andere marktpartijen en gemeenten.

Gezamenlijk staan deze criteria voor de nieuwe 'standaard' in project- en gebiedsontwikkeling die zich tijdens en na de crisis heeft ontwikkeld. Een standaard die zowel betrekking heeft op de professionaliteit van de ontwikkelaar(s) als op het gerealiseerde eindproduct.

Meer projecten

Bij deze editie van de prijs zijn 24 projecten ingediend en 'toegelaten' door de NEPROM-organisatie, een duidelijke plus weer ten opzichte van de 18 projecten in 2017. Wat valt verder op bij het overzien van de 'oogst' van dit jaar? In de eerste plaats dat – met uitzondering van Noord-Nederland – de projecten behoorlijk geografisch zijn verspreid. Van Vlissingen en Brielle in het zuidwesten tot en met Zwolle en Zutphen in het Oosten. Ook kleinere gemeenten zijn van de partij, zoals Roelofarendsveen, Sterksel en Vlijmen. Locatieontwikkeling is daarmee zeker niet (meer) voorbehouden aan de grote gemeenten, waarvan Amsterdam opnieuw de meeste projecten (vier) heeft ingediend. Bij de private partijen is sprake van een vergelijkbare brede schakering. Inhoudelijk is volgens de jury evenzeer sprake van een rijke oogst. Het spectrum aan projecten is groot, van individuele gebouwen tot en met zeer complete gebiedsontwikkelingen. Het roept bij enkele juryleden de vraag op: wat is een 'locatieontwikkeling'? Een vraag die eerder al in de editie van 2015 speelde, toen de Markthal in Rotterdam als winnaar uit de bus kwam. Toen werd geconcludeerd dat dit weliswaar solitaire gebouw deel uitmaakte van een breder gedragen gebiedsvisie en binnen die ontwikkeling ook een katalyserende rol vervulde. Dat is daarmee ook het criterium dat aan projecten als WTC (Utrecht), Up Mountain (Amstelveen), Amstel Tower, Edge Olympic en Pontsteiger (alle drie Amsterdam) kan worden opgelegd: is de vastgoedontwikkeling onderdeel van een groter, samenhangend geheel – waarbij bijvoorbeeld ook de openbare ruimte in het gebied een impuls krijgt?

Alles overziend is verder sprake van de nodige transformatieprojecten (zoals het ombouwen van kantoren en naar woningen). Evenals in 2017 staan ook veel binnenstedelijke locaties op de lijst, waarbij de woningcorporaties ook weer van zich doen spreken als opdrachtgever. In een aantal gevallen dragen zij eraan bij dat projecten van de grond worden getrokken. Het aantal buitenstedelijke projecten is beperkt, maar met Tudorpark (Hoofddorp) en De Bloem (Rijnsburg) is het suburbane wonen (al dan niet in thematische vorm) niettemin wel weer van de partij. De VINEX-locaties lijken inmiddels bijna helemaal buiten beeld geraakt, met uitzondering van het centrumgebied van Leidsche Rijn.

Ook zijn er de nodige projecten ingediend die in ieder geval een deel van de crisis hebben meegemaakt en daar mogelijk in commercieel opzicht last van hebben gehad. De vraag is of er daardoor veel moest worden afgeboekt en of dat dit onder het huidige positieve economische gesternte nog kan worden goedgemaakt? Het is een aandachtspunt dat de jury mee zal nemen bij de projectbezoeken. Los hiervan wordt opgemerkt dat een aantal projecten zeer langlopend

is en dat de daarbij betrokken partijen over een lange adem beschikken om deze tot een goed einde te brengen. Sommige daarvan (Nieuw Crooswijk/Rotterdam en Strijp-S/Eindhoven) zijn al bij eerdere edities van de NEPROM-prijs ingediend. Ze hebben toen de aanmoedigingen van de jury mogen ontvangen en zijn nu opnieuw (in een meer vergevorderd stadium) van de partij. Maar ook een project als Enka in Ede laat zien hoe gemeente en marktpartijen langjarig inzetten op een hoogwaardige gebiedsontwikkeling, met expliciete aandacht voor de cultuurhistorische context. In termen van innovatie valt de jury op dat het begrip duurzaamheid een nieuwe laag heeft gekregen, doordat aspecten van gezondheid en *well-being* hier nu aan worden toegevoegd. Het samen met eindgebruikers ontwikkelen van plannen is inmiddels behoorlijk gemeengoed geworden (co-creatie, mede-opdachtgeverschap). Daarbij worden *communities* steeds belangrijker en daarmee de sociale programma's die inzetten op ontmoeting en samenleven. In termen van architectuur en stedenbouw is opvallend dat veel gebruik wordt gemaakt van het opknippen van projecten in individuele panden ('parcelleren'). Hoewel de variatie op project-niveau hiermee toeneemt, zorgt deze 'pakhuizenstijl' er op landelijk niveau voor dat steden toch weer meer op elkaar gaan lijken.

De winnaar – en de weg ernaartoe

Vooraf hebben de juryleden de projecten individueel beoordeeld. Bij de eerste jurybijeenkomst, op 27 februari 2019 in Voorburg, wordt de gezamenlijke balans opgemaakt. Acht projecten halen op papier de hoogste scores binnen. Aan het al genoemde *Nieuw Crooswijk* wordt sinds het begin van deze eeuw gewerkt. Een omvangrijk stedelijk vernieuwingsproject met een fors aandeel sloop/nieuwbouw, dat vooral inzet op het vergroten van de woningdifferentiatie in de stad Rotterdam. Meer specifiek: het vasthouden van gezinnen die anders de wijk verlaten en zich vestigen in suburbane woonlocaties in de regio.

Het woongebouw *Pontsteiger* is het flagship van de gebiedsontwikkeling Houthavens in Amsterdam. Iconisch in de architectonische uitstraling en met de publieke functies in de plint van toegevoegde waarde voor de aangrenzende buurt. Een plan ook dat lang 'in de lade' heeft gelegen maar uiteindelijk door de markt wel is opgepakt, waarmee in crisistijd de bouw van middeldure huurwoningen in de hoofdstad een impuls kreeg.

In Utrecht is met het woongebied *Zijdebalen* een nieuwe Utrechtse stedelijkheid geïntroduceerd, die een voorbeeldfunctie heeft voor toekomstige ontwikkelingen in de stad. Een plan met een hoge woningdichtheid, op de plek van een voormalig bedrijventerrein. Ook dit plan voegt veel huurwoningen in het middensegment toe aan de stedelijke woningvoorraad. Op een aantal plekken komt de cultuurhistorie van de plek zichtbaar terug, zoals in het hergebruik van de voormalige Lubro-bakkerij.

In Breda kwam de locatie *Gasthuyspoort* – een van de toegangspoorten tot de binnenstad – lange tijd niet van de grond. Gemeente en ontwikkelaar sloegen de handen ineen om er toch een succes van te maken. Met een ingenieuze mix van hergebruik en nieuwbouw heeft een zieltogend stuk van Breda een stevige kwaliteitsimpuls gekregen. De verbetering in de stedenbouwkundige opzet en de aanpak van de openbare ruimte dragen daar zeker ook aan bij.

Zwolle heeft met het *Kraanbolwerk* eveneens een binnenstedelijk transformatieproject ingediend. Ook hier een intensieve samenwerking tussen gemeente en markt om een locatie in crisistijd van de grond te trekken. Met een gewaagde dichtheid en woningblokken die pal op de grens met het water zijn gebouwd.

In Alphen aan den Rijn is de herontwikkeling van de centrumlocatie *Lage Zijde* aangegrepen om het winkelen elders in de binnenstad te concentreren en op deze plek juist de woonfunctie te

versterken. Betaalbaarheid van het wonen stond daarbij voorop, evenals een verbetering van de openbare ruimte en de beleving van het water. Het gebied functioneert goed en heeft een positieve uitwerking op investeringen in de omgeving.

Het woonwerkgebied *Strijp-S* sleepte evenals Nieuw Crooswijk eerder een aanmoedigingsprijs in de wacht. Zes jaar later heeft het gebied veel van de kwaliteitscriteria die de jury in 2015 formuleerde (transformatie, tijdelijkheid, multifunctionaliteit, communities, duurzaamheid) ingevuld. Strijp-S draagt belangrijk bij aan de levendigheid van de Eindhovense binnenstad en zorgt ervoor dat jong creatief en technisch talent blijft behouden. Voor het imago van Brainport een goede zaak.

Tenslotte maakt de Vinex-locatie Leidsche Rijn haar opwachting met het omvangrijke *centrumgebied*. Ook dit project kent een lange ontwikkelgeschiedenis. Gemeente en markt hebben ermee geworsteld (en met elkaar) maar uiteindelijk is wel een stedelijkheid gerealiseerd die niet op veel andere Vinex-locaties zo kan worden aangetroffen. Klassieke stedelijke blokken, met veel aandacht voor het openbaar gebied.

Op 27 maart reist de jury per bus door Nederland om haar beeld van de projecten compleet te maken en door te vragen op specifieke onderwerpen. Een korte impressie van de dag:

8.15 uur Eindhoven

Van Strijp-S is de jury onder de indruk. Een gebiedsontwikkeling die veel bijdraagt aan de stad en de regio en waar inmiddels een plek is ontstaan voor alle Eindhovenaren. Bestaande gebouwen worden ingezet, het starten op de woon- en werkladder in de stad krijgt veel aandacht en met een adaptief plan wordt steeds ingespeeld op veranderende marktomstandigheden. Partijen profiteren daarbij van elkaars kennis en kunde en communities van bewoners en werkers worden intensief bij de ontwikkeling betrokken. Ook vallen er de nodige innovaties te noteren (mobiliteitsbeleid, tijdelijke exploitatie en duurzame energievoorziening). De architectonische en bouwkundige kwaliteit van het kwartier is hoog, met veel aandacht voor detail en afwerking – ook in het openbaar gebied en de ruimte tussen de gebouwen. De programmatische mix weerspiegelt de stad.

11.00 uur Breda

Van een andere maat en schaal is de Gasthuyspoort in Breda. Dit is fijnzinnig precisiewerk in bestaand stedelijk weefsel. De impact op de omgeving is niettemin groot. De gemeente heeft het hier aangedurfd om af te zien van knellende regels en randvoorwaarden, waarna de gepassioneerde ontwikkelaar het aandurfde om een bestaand kantoorgebouw ingrijpend te transformeren. Daarbij is de betrokkenheid vanuit de marktpartij langjarig, door een deel van het project in eigendom te houden en te exploiteren. Veel aandacht is besteed aan de kwaliteit van het wonen maar bijvoorbeeld ook aan de selectie van ondernemers voor de commerciële ruimtes.

13.15 uur Rotterdam

De samenwerking tussen woningcorporatie, ontwikkelaars en gemeente blijft de jury bij in Nieuw Crooswijk. Partijen hebben elkaar vastgehouden en samen de nodige stormen getrotseerd. Het eindproduct in termen van architectuur en stedenbouw spreekt eveneens aan; er is veel oog geweest voor detail en samenhang. Aan de gevels is niet af te zien welk programma erachter schuil gaat. Het niet-wonen programma speelt een bescheiden rol in het geheel, maar als invulling van een binnenstedelijk en voornamelijk grondgebonden woonmilieu is de wijk zeker geslaagd.

15.00 uur Alphen aan den Rijn

Het onderscheidende kenmerk bij Lage Zijde in Alphen aan den Rijn is de zeer ondernemende gemeente, die grote voorinvesteringen heeft gepleegd met de aankoop van ruim 200 (!) panden en de aanleg van openbare ruimte. Een gedurfde stap was hier het afstappen van te grote (retail) programma's. In plaats daarvan is met de markt ingezet op een maat en schaal die past bij Alphen en waardoor een kwalitatief verzorgd stukje binnenstad is gecreëerd. Het nieuwe woonprogramma is grotendeels betaalbaar maar maakt zeker 'goedkope' indruk. Een prettig 'doenerig' plan, aldus de jury. Met uitstraling naar de omgeving, zo blijkt inmiddels. Een puntje van kritiek is dat op sommige plekken alsnog een grote retailfunctie is uitgebleven, wat tot onlogische plintoplossingen heeft geleid.

17.00 uur Utrecht

En dan tenslotte het centrumgebied van Leidsche Rijn dat in vier jaar tijd in één keer is aangelegd. Een plan dat gebukt is gegaan onder de crisis en waar veel verliezen zijn geleden, maar dat nu een aansprekende uitstraling en een onverwachte allure koppelt aan een hoogwaardig winkelen en wonen. Het ondergrondse expeditie-systeem is ingenieus en draagt bij aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Het publieke domein is robuust vormgegeven en ingericht met hoogwaardige materialen. De grote hoeveelheid winkel vierkante meters in dit plan blijft naar de toekomst een vraagstuk. Toch lijkt het plan met het heldere stratenpatroon een flexibel raamwerk te zijn voor eventuele grote veranderingen in de wereld van fysieke winkelfuncties.

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

- » Stadshart Lage Zijde: gemeente Alphen aan den Rijn en VORM Ontwikkeling;
- » Strijp-S: gemeente Eindhoven, VolkerWessels, woningcorporatie Sint Trudo en woningcorporatie Woonbedrijf;
- » Gasthuyspoort: gemeente Breda en Maas-Jacobs Vastgoed;
- » Nieuw Crooswijk: gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam, Heijmans Vastgoed en ERA Contour;
- » Leidsche Rijn Centrum: gemeente Utrecht, Vesteda Project Development en a.s.r. Vastgoed Projecten.

Hoewel het niveau van de inzendingen in 2019 al zeer hoog is, stijgen deze vijf projecten daar dus nog extra bovenuit. Maar wie sleept de prijs uiteindelijk in de wacht? Daar spitst na afloop van de projectbezoeken de discussie zich op toe. De eindstrijd gaat tussen drie indrukwekkende gebiedsontwikkelingen: Leidsche Rijn Centrum, Nieuw Crooswijk en Strijp-S. Drie projecten die zeer verschillend van aard zijn: een grootschalig maar klassiek uitgevoerd stadsdeelcentrum, een stadsvernieuwing nieuwe stijl die een bestaande wijk opnieuw op de kaart zet en een transformatieproject dat inzet op het maken van carrière in het wonen en het werken. Waarbij de eerste twee plannen meer vanuit een 'masterplan' zijn ontstaan en het derde zich vooral 'organisch' lijkt te ontwikkelen. Een belangrijke overeenkomst is er ook: de drie projecten zijn voor de crisis gestart en hebben zich daar op een eigen wijze doorheen geslagen. Dat heeft wel veel geld gekost: van woningcorporaties, gemeentelijke overheden en marktpartijen. De betrokken partijen hebben evenwel niet (zoals bij andere projecten soms wel gebeurt) de handdoek in de ring gegooid. Er is doorgezet, met succes. De lange termijn waardeontwikkeling voor de stad en voor de eindgebruikers is op alle drie locaties evident.

De drie projecten zijn allemaal van de 'buiten-categorie' en zullen niet snel letterlijk herhaald worden – al was het maar omdat veel randvoorwaarden inmiddels zijn gewijzigd (zoals de investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties). Niettemin kunnen er wel lessen uit worden geleerd. Uiteindelijk vindt de jury dat Strijp-S in Eindhoven de belangrijkste boodschap heeft voor projectontwikkeland Nederland. Van aanvang is hier ingezet op een multifunctionele en gemengde stad, waarbij met veel respect én inventiviteit is omgegaan met de bestaande gebouwde en sociale structuur. Strijp-S en Philips waren onlosmakelijk met de stad verbonden – iedereen in Eindhoven kent wel iemand die hier heeft gewerkt – maar dat gebeurde wel in een voor de buitenwereld afgesloten terrein. De hekken zijn weggehaald en met veel persoonlijke gedrevenheid is hier de laatste jaren gewerkt aan het scheppen van betaalbare ruimte, zowel in het wonen als het werken. Het economisch programmeren is zeer bijzonder en de eindgebruikers denken in communityverband volop mee over de plannen. Met evenementen en *placemaking* is en wordt de locatie voortvarend op de kaart gezet, wat tevens een uitstraling heeft op de stad en regio als geheel. Partijen stellen zich zelf bescheiden op over wat hier is gepresteerd maar met de innovaties op het gebied van mobiliteit en duurzaamheid staat Strijp-S op grote hoogte.

Het is daarom dat de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling 2019 door de jury wordt toegekend aan de gemeente Eindhoven, ontwikkelaar VolkerWessels en de woningcorporaties Sint Trudo en Woonbedrijf. Met Strijp-S laten zij zien hoe een adaptief plan met sterke kernwaarden kan leiden tot een aantrekkelijk en geliefd gebied in de stad, waar velen inmiddels 'thuis' komen.

De jury van 2019

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

- » **Josja van der Veer**, voorzitter (directeur Facilitaire Campus Organisatie van de Vrije Universiteit)
- » **Geurt van Randeraat** (directeur SITE Urban Development)
- » **Bernard Hulsman** (redacteur en architectuurcriticus NRC Handelsblad)
- » **Caro van de Venne** (architect/ partner Barcode Architecten)
- » **Heleen Aarts** (CEO Amvest, vertegenwoordiger namens ZuiderDUIN Almere, winnaar NEPROM-prijs 2017)
- » **Maaike Veeningen** (wethouder gemeente Almere, vertegenwoordiger namens ZuiderDUIN Almere, winnaar NEPROM-prijs 2017).

Secretariaat van de jury: **Sandra Beekmans**, **Margot Meijerink** en **Jan Fokkema** (NEPROM).
Verslaglegging en juryrapport: **Kees de Graaf** (Studio Platz).



de genomineerden

Strijp-S, Eindhoven

winnaar NEPROM-prijs
voor locatieontwikkeling 2019

Een gebied van 27 hectare aan de rand van de Eindhovense binnenstad, dat decennialang het domein was van de werknemers van Philips. Alleen met permissie kon dit werkterrein worden betreden. Hoe anders is de situatie nu. Strijp-S is een uitnodigend gebied in de stad geworden, waar naast (andere) werkfuncties nu ook volop stedelijk wonen en verblijven mogelijk is. Een plek waar velen inmiddels zeggen: 'ik voel me hier thuis' en die volop bijdraagt aan het creatieve imago van Brainport Eindhoven.

De gebiedsontwikkeling werd eind jaren negentig van de vorige eeuw in gang gezet toen Philips Strijp-S te koop zette, met een prijskaartje van 140 miljoen euro. De gemeente zag af van aankoop waarna het gebied via een tender bij ontwikkelaar Volker Wessels terecht kwam. Omdat deze in crisistijd de financiering niet rond kreeg, stapte de gemeente alsnog in. De grondexploitatie komt voor rekening en risico van Volker Wessels en gemeente: zij zetten de in totaal 24 bouwvelden in de markt waaruit het gebied bestaat. Als ontwikkelaars treden op Spoorzone B.V., woningcorporatie Sint Trudo, woningcorporatie Woonbedrijf, Interesting Vastgoed en de gemeente zelf. Zij zijn langjarig bij het gebied betrokken en denken ook mee over het beheer.

Het programma dat op deze velden wordt gerealiseerd, is met recht multifunctioneel te noemen: 500.000 m², verdeeld over circa 4.000 woningen en 120.000 m² aan werkruimte. Naast nieuwbouw wordt er volop gebruik gemaakt van de bestaande gebouwen, al dan niet in tijdelijke vorm. Ook de cultuurhistorie in niet-gebouwde vorm (zoals de verhalen van voormalige Philips-medewerkers) krijgt veel aandacht. Een belangrijke doelstelling van het gebied is om creatief talent voor de stad te behouden, door het aanbieden van betaalbare woon- en werkruimte (de kraamkamer-functie).

>



Eindhoven slaagt daar met Strijp-S goed in. Sterker nog: veel talent dat eerder vertrok, komt nu weer terug naar de stad.

Bij de gebiedsontwikkeling zelf is ook de nodige creativiteit aanwezig, bijvoorbeeld in de manier waarop er met mobiliteit in het gebied wordt omgegaan (met een gemeenschappelijk mobiliteitsbedrijf). Door op de locatie vanaf het begin evenementen te organiseren (zoals het lichtfestival GLOW en de Dutch Design Design) is Strijp-S inmiddels een behoorlijk begrip geworden. Bijzonder is verder dat Strijp-S volgens een 'adaptief' plan tot stand komt, waarbij steeds kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden en nieuwe kansen. Weliswaar zijn er ambities geformuleerd, zoals de genoemde betaalbaarheid in de vorm van een 'woonladder' waarmee ook minder vermogende huishoudens toegang krijgen tot woonruimte. Hoe deze ambities invulling krijgen, wordt al werkende weg ingevuld. Een belangrijke rol daarbij is ook weggelegd voor de eindgebruikers, die individueel dan wel in 'community'-verband actief meedenken over de precieze programmering van de bouwvelden en de gebouwen. Daardoor zijn er niet-alledaagse vormen van gebruik en ontwerp ontstaan, ontwikkeld door verschillende soorten professionele en 'particuliere' opdrachtgevers. Het zorgt er allemaal voor dat dit deel van Eindhoven steeds diverser wordt en hecht met de omliggende stad is verbonden.





projectinformatie

Gemeente
Eindhoven
Project
Strijp-S

Betrokken partijen
Gemeente Eindhoven
VolkerWessels
Woningcorporatie Sint Trudo
Woningcorporatie Woonbedrijf

Karakteristieken
Voormalig afgesloten Philips-terrein is nu integraal onderdeel van de binnenstad, inclusief en betaalbaar wonen en werken krijgt veel aandacht, mix van nieuwbouw en transformatie bestaande gebouwen, communities actief bij planontwikkeling betrokken.

Informatie
www.strijp-s.nl



de genomineerden

Stadshart Lage Zijde, Alphen aan den Rijn

Het winkelgebied Lage Zijde in Alphen aan den Rijn lag er enkele jaren niet florissant bij. Een stuk verderop in de Alphense binnenstad was een nieuw winkelgebied ontwikkeld, met daarbij ook het nieuwe theater. Doordat de bezoekersstromen zich naar deze nieuwbouw verplaatsten, kwam het gebied aan de Lage Zijde onder druk te staan. Bezoekersaantallen namen af, de leegstand nam toe en de algehele uitstraling werd snel minder. In eerste instantie reageerde de gemeente Alphen aan den Rijn met een grootschalig vernieuwingsplan waarin de bouw van nieuwe winkelruimte een belangrijk aandeel zou moeten krijgen. Mede door de ingevallen crisis en het afhaken van marktpartijen werd duidelijk: dit is niet de weg voorwaarts. Het programma werd omgebouwd en kreeg een veel groter accent op betaalbaar wonen. Ook investeringen in de openbare ruimte, in aansluiting op de waterbeleving van de rivier, kregen hierin een plek. Ontwikkelaar VORM werd geselecteerd om de nieuw geformuleerde opgave samen met de gemeente invulling te geven. Daarbij werd ook de bevolking van Alphen aan den Rijn intensief betrokken; via Stadsgesprekken kwam de identiteit ter sprake die deze plek in de Alphense binnenstad zou moeten krijgen. Zodat inwoners hier weer trots op konden zijn en ondernemers weer durfden te investeren.

Met een ingrijpende transformatie is dat gelukt. Het College van BenW en de ontwikkelaar slaagden erin om de gemeenteraad te overtuigen van de nieuwe koers. De gemeente heeft forse voorinvesteringen gepleegd door onder meer ruim 200 panden in het gebied aan te kopen. Een kleine 13.000 m² commercieel vastgoed is uit de markt genomen en ook zijn 150 woningen gesloopt. In de plaats daarvan kwamen 210 nieuwe woningen en ruim 2.000 m² aan horeca. Ook de openbare ruimte is stevig aangepakt, met onder meer de aanleg van een openbare kade langs de Oude Rijn. Terrassen en aanlegplaatsen voor >



sloepen zorgen voor levendigheid. Het Thorbeckeplein is heringericht en heeft nu veel meer verblijfskwaliteit. Het Stadshart Lage Zijde heeft een Alphense maat en schaal gekregen, onder leiding van coördinerend architect Jos van Eldonk. Ontwikkelaar VORM heeft onder meer door een goede samenwerking met de plaatselijke woningcorporatie Woonforte een gevarieerd woonprogramma weten te realiseren, uiteenlopend van sociale huurwoningen tot en met duurdere koopwoningen. Veel aandacht is besteed aan de co-creatie met woonconsumenten en aan een flexibel gebruik van de plinten; deze zijn zo vormgegeven dat er op termijn ook andere functies in kunnen worden ondergebracht.

De negatieve ontwikkeling in dit deel van Alphen aan den Rijn is met deze aanpak succesvol omgebogen. Het gebied Lage Zijde heeft haar eigen positie in de binnenstad van Alphen aan den Rijn weten te heroveren en daarmee is sprake van een veel betere balans. Hier het wonen en verblijven, elders het winkelen. Het gedurfde besluit om midden in de crisistijd het programma radicaal om te gooien heeft uitstekend uitgewerkt.





projectinformatie

Gemeente

Alphen aan den Rijn

Project

Stadshart Lage Zijde

Betrokken partijen

Gemeente Alphen aan den Rijn

VORM Ontwikkeling

Karakteristieken

Voormalig winkelgebied is omgebouwd met woon- en horecabestemming, openbare ruimte en toegang tot water zijn verbeterd, gemeente in actieve en voorinvesterende rol met aankoop bestaande panden, balans in centrum is teruggebracht met twee sterke 'ankers'.

Informatie

www.stadshartlagezijde.nl



de genomineerden

Gasthuyspoort, Breda

Aan de rand van de Bredase binnenstad maakte het gebied op de plek van de historische Gasthuyspoort rond de eeuwwisseling geen uitnodigende indruk. Feitelijk was sprake van een afgestorven stuk winkelgebied. Deze oostflank zat dringend verlegen om een kwaliteitsimpuls. De gemeente was hier in het bezit van eigen vastgoed (het sociale dienstkantoor) en besloot ook een tegenoverliggend winkelpand aan te kopen, om daarmee de vernieuwing van het gebied in de greep te krijgen en aan te kunnen jagen. In 2001 werd de wens uitgesproken om beide panden af te breken en te vervangen door nieuwbouw, maar een herontwikkeling kwam niet succesvol van de grond. In 2011/2012 volgde een nieuwe poging, met een selectie waaruit ontwikkelaar Maas-Jacobs Vastgoed als winnaar uit naar voren kwam. Eerder had deze partij met de realisatie van het project 't Sas in de binnenstad van Breda laten zien hoogwaardige kwaliteit te kunnen realiseren. Ook voor dit plan werd architectenbureau Bedaux de Brouwer ingeschakeld.

De gemeente koos er bewust voor om de selectie van te voren niet al te zeer in te kaderen en soepel om te gaan met de gronduitgifte. Zo nam zij het risico voor de grondexploitatie; de marktpartij hoefde pas bij een zeker percentage voorverkoop af te nemen. In het gemeentelijk belang was vooral dat de herontwikkeling van het gebied nu eindelijk een keer vaart kreeg, door een plan met kwaliteit. Belangrijkste vragen die werden meegegeven: welk programma is hier realiseerbaar en wat zijn de bijbehorende planopbrengsten? De ontwikkelaar analyseerde met de architect nauwgezet de mogelijkheden van de locatie en de gemeentelijke panden en concludeerde dat een mix van ingrijpende transformatie en nieuwbouw het meest kansrijk was. Daarmee werd onder meer voorkomen dat op de plek van het sociale dienstkantoor ingrijpende funderingsmaatregelen noodzakelijk waren. Ook bood dit gebouw door de verdiepingshoogte en de kwaliteit van het casco goede mogelijkheden om er bijzondere woningen >



en commerciële ruimtes in te realiseren. Daarbij kregen de gevels een geheel nieuwe invulling, passend bij de omgeving door de geparcelleerde opbouw. Aanvullend werd gekozen voor de nieuwbouw van stadswoningen en appartementen. De stedenbouwkundige structuur heeft met een subtiële doorsnijding van het blok en de creatie van een binnenhof aan kwaliteit gewonnen en ook is geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte. De ingenieuze puzzel van 'bestaand' en 'nieuw' heeft goed uitgepakt. Maas-Jacobs heeft – geworteld als het bedrijf is in de Bredase context – veel aandacht besteed aan de selectie van de ondernemers voor de commerciële plinten. Hiervoor zijn lokale en regionale bedrijven uitgekozen, die met hun activiteiten passen bij het karakter van deze plek. De ontwikkelaar heeft deze ruimtes ook in een eigen beheermaatschappij ondergebracht, waardoor een lange termijn betrokkenheid bij het functioneren van dit gebied ontstaat. De aantrekkelijke uitstraling van het project Gasthuyspoort mist ook de uitwerking op de omgeving niet. De kwaliteitsverbetering die hier is ingezet in de openbare ruimte krijgt de komende tijd een breder vervolg. Daarmee is sprake van een duidelijk vliegwieleffect.





projectinformatie

Gemeente
Breda
Project
Handelskade

Betrokken partijen
Gemeente Breda
Maas-Jacobs Vastgoed

Karakteristieken
Verloederde plek aan oostkant binnenstad heeft kwaliteitsimpuls gekregen, gemeentelijk kantoor-gebouw inventief verbouwd, subtiële aanpassing stedenbouw en openbare ruimte, toon gezet voor vernieuwing aangrenzende gebieden in de stad.

Informatie
www.maasjacobs.nl/projecten/gasthuyspoort/





de genomineerden

Nieuw Crooswijk, Rotterdam

Eind vorige eeuw begon bij Woningbedrijf Rotterdam het denken over de wijk Crooswijk. De kwaliteit van het woningbezit was hier slecht en de mutatiegraad hoog. Ook kampte de wijk met sociaal-economische problemen en een matige stedenbouwkundige opzet. Daarbij speelde op stedelijk niveau de ontwikkeling dat gezinnen met hogere inkomens massaal de stad verlieten, veelal naar de aantrekkelijke Vinex-woongebieden. Het was een trend die ook het stadsbestuur zorgen baarde. Voor het strategisch in de stad gelegen Crooswijk – dichtbij de binnenstad, de ringweg en het groene wonen in Kralingen – werden kansen gezien voor een ingrijpende herstructurering. Door een forse sloop-nieuwbouw ingreep (1.800 van de 2.100 corporatiewoningen moesten weg) kon ruimte worden gevonden voor nieuwe en meer grondgebonden woningtypen. Deze woningen moesten met name aansluiten op de wensen van gezinnen. Ook de bouw van een basisschool (belangrijk voor deze doelgroep) en aanvullende commerciële voorzieningen werden in het programma opgenomen. Met daarbij tevens een aanpassing van de openbare ruimte (meer groen, beter parkeren, veilige binnentuinen en 'speelstoepen').

Om deze ingrijpende stedelijke vernieuwingsopgave in goede banen te leiden sloegen in 2002 Woningbedrijf Rotterdam (nu Woonstad Rotterdam), Proper-Stok (nu Heijmans Vastgoed) en ERA Bouw (nu ERA Contour) de handen ineen. Zij richtten de geheel private Ontwikkelcombinatie Nieuw Crooswijk op, die op basis van een masterplan van West 8 (Adriaan Geuze) aan de slag ging. Inzet was om de hoofdassen in de stedenbouwkundige opzet te handhaven, om daarbinnen in de deelgebieden nieuwe woonmilieus te creëren. De gemeente legde zich toe op een meer faciliterende rol en ondersteunde het plan onder andere met een subsidie vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).



De grootste hindernis die gedurende de planontwikkeling moest worden genomen, was het protest tegen de grootschalige sloop dat op een gegeven moment de kop opstak – niet lang nadat de gemeenteraad het vernieuwingsplan had goedgekeurd. Een kleine groep tegenstanders wist succesvol de publieke opinie te bespelen. Daarbij hielp niet dat rond 2008 een groot aantal woningen al gesloopt was, maar door de invallende crisis de afzet stagneerde. Hoewel er nog geen woning was verkocht, startte de ontwikkelcombinatie wel met de nieuwbouw, door de sociale woningbouw in het programma naar voren te halen. Met de start van de bouw werd ook het geloof in het plan naar de buitenwereld duidelijk gemaakt. Daarbij werd onverkort vastgehouden aan de vooraf overeengekomen stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Die strategie bleek uiteindelijk succesvol: Nieuw Crooswijk is inmiddels een geliefde plek in de stad, waarbij de waardeontwikkeling zeer positief is. Het slechte imago is compleet verdwenen en inmiddels verhuizen zelfs mensen vanuit Kratingen hier naartoe. Een bewijs voor het aantrekkelijke stedelijke woonmilieu dat hier is gerealiseerd.





projectinformatie

Gemeente

Rotterdam

Project

Nieuw Crooswijk

Betrokken partijen

Gemeente Rotterdam

Woonstad Rotterdam

Heijmans Vastgoed

ERA Contour

Karakteristieken

Woningdifferentiatie in Rotterdamse stadswijk ingrijpend aangepast, corporatiebezit voor deel gesloopt en vervangen door grondgebonden woningen, nu aantrekkelijk voor gezinnen in de stad willen (blijven) wonen, veel aandacht voor kwaliteit architectuur, stedenbouwkundige opzet verbeterd (parkeren, groen, speelplekken).

Informatie

www.nc2018.nl



de genomineerden

Leidsche Rijn Centrum, Utrecht

Het predicaat 'gebiedsontwikkeling' is zeker ook op het centrumgebied van de Vinex-locatie Leidsche Rijn van toepassing. Op een voor Nederland bijna ongekende schaal is – na een lange voorbereiding – in een paar jaar tijd een programma gerealiseerd van 38.000 m² aan commerciële ruimte, 762 woningen en 2.070 parkeerplaatsen. Waar veel buitenstedelijke winkelcentra op elkaar lijken, is hier ingezet op een tweede stadscentrum voor Utrecht met een stedelijke en regionale uitstraling. Verantwoordelijk hiervoor zijn de gemeente Utrecht en de marktpartijen Vesteda en a.s.r., die speciaal voor dit project een samenwerking aangingen. De combinatie schreef als enige in op de gemeentelijke tender en kwam in 2008 als winnaar uit de bus; een uitslag die voor het nodige tumult zorgde. Verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig masterplan is het bureau van Jo Coenen, die hier een klassieke stad ontwierp met grote stadsblokken, verdeeld in meerdere panden. Deze zijn ontworpen door verschillende architecten, waarbij Zuid-Europese architectuur als referentie diende. De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte (naar een plan van Lodewijk Baljon) zorgen voor een monumentale uitstraling. Onder deze bovenwereld is een onderwereld van parkeerplaatsen en een imposante distributiestraat aanwezig, waarmee de bevoorrading aan de winkels is georganiseerd. Deze straat haalt daarmee veel vervoersbewegingen uit de winkelstraten. De plint heeft een hoogte van 4,5 m gekregen, waardoor op termijn ook eventueel andere functies op de begane grond kunnen worden gehuisvest. De inkt van de tenderuitslag was nog niet droog of zowel de woning- als de winkelmarkt stortte in. Dat had onder meer tot gevolg dat de beoogde afnemer van de winkelruimtes afhaakte. Aanpassingen om het plan meer crisisbestendig te maken bleken noodzakelijk. Omdat het hier een competitie betrof op basis van een Europese aanbesteding moest dit >



zorgvuldig gebeuren; de speelruimte voor de ontwikkelaars was beperkt en kon alleen gevonden worden door intensief overleg met de gemeente. Uiteindelijk is het winkelprogramma verkleind. Daarnaast is onder meer de hoofdwinkelstructuur van het plan gedraaid waardoor de winkelstraten vlak gingen lopen. Het plan werd hiermee meer flexibel indeelbaar en daarmee meer marktconform. Met deze en andere ingrepen durfden de marktpartijen het aan om in 2014 te starten met de bouw. Hiervoor werden, gezien de omvang van het plan, meerdere bouwcombinaties aangetrokken. De verhuur van de winkelruimtes is goed verlopen; inmiddels is circa 90 procent verhuurd. Een bijzondere trekker is de 5.600 m² grote Jumbo Foodmarket, de grootste in zijn soort in Nederland. Ook de verkoop en verhuur van de woningen verloopt voorspoedig. Woningzoekenden krijgen hier – in vergelijking met binnenstedelijke projecten in Utrecht – veel waar voor hun geld. Met een station en de snelweg A2 dichtbij is de bereikbaarheid uitstekend; voor veel mensen is dit hun uitvalsbasis voor de Randstad.





projectinformatie

Gemeente
Utrecht
Project
Leidsche Rijn Centrum

Betrokken partijen
Gemeente Utrecht
Vesteda Project Development
a.s.r. Vastgoed Projecten

Karakteristieken
Nieuw stadsdeelcentrum met betekenis voor wijk, stad en regio, stedenbouwkundig plan met Zuid-Europese invloeden, focus op kwaliteit openbare ruimte (inrichting, ondergrondse bevoorrading winkels), woningbouw met aantrekkelijke prijs-kwaliteit verhouding in Utrechtse woningmarkt.

Informatie
www.leidscherijncentrum.nl



De inzendingen

PROJECTNAAM	GEMEENTE	MARKTPARTIJEN		
Amstel Tower	Amsterdam	Provast		
UpMountain	Amstelveen	AM	a.s.r. real estate	
Op ENKA	Ede	AM	BOEi	
Leidsche Rijn Centrum	Utrecht	Vesteda Project Development	a.s.r. vastgoed projecten	
Gasthuyspoort	Breda	Maas-Jacobs Vastgoed		
De Heeren van Maerlant	Brielle	Blauwhoed	Hazenbergh Bouw	
Tudorpark	Haarlemmermeer	Dura Vermeer Bouw Midden West	Ymere	
Noorderhaven	Zutphen	Heijmans Vastgoed		
Goede Morgen Geerpark	Heusden	Wooncorporatie Woonveste	Geerpark (Janssen de Jong Projectontwikkeling en Flendriks Coppelmans)	
Pontsteiger	Amsterdam	Dura Vermeer	M.J. de Nijs & Zonen	
De Bloem	Rijnsburg	De Raad Bouwontwikkeling	KOW Concepts Design Development	
Stadshart Lage Zijde	Alphen aan de Rijn	VORM Ontwikkeling		
Karspelhof	Amsterdam	Synchroon		
Gebiedsontwikkeling Kempenhaeghe	Sterksel	CRA Vastgoed		
WTC	Utrecht	AM	CBRE Global Investors	
De Kroon	Hilversum	Stebro		
Scheldehof en Kop van het Dok in Scheldekwartier	Vlissingen	WVO Zorg	Atelier PRO architecten	
De Oevers	Kaag en Braassem	Centrumplan Roelofarendsveen	Heembouw Ontwikkeling Wonen	Hoorne Vastgoed
Zijdebalen	Utrecht	C.V. Zijdebalen (Van Wijnen en Hurks)	Bouwinvest	Mitros
Kraanbolwerk	Zwolle	VanWonen Vastgoedontwikkeling		
EDGE Olympic	Amsterdam	EDGE Technologies		
Strijp-S	Eindhoven	Wooncorporatie Sint Trudo	wooncorporatie Woonbedrijf	VolkerWessels
Nieuw Crooswijk	Rotterdam	Heijmans Vastgoed	ERA Contour	Woonstad Rotterdam
De Streek	Etten-Leur	Sprangers Vastgoedontwikkeling		



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 2019

Coördinatie
Margot Meijerink en Sandra Beekmans
(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.

Tekst
Kees de Graaf (Studio Platz)

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

Vormgeving
Marc Meeuwissen
www.absoluutdesigners.com

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

