

NEPROM-PRIJS 2015

VOOR LOCATIEONTWIKKELING



Op rapport bij de jury	2
Markthal Laurenskwartier, Rotterdam	8
Oostpoort, Amsterdam	16
Ithaka, Almere	22
Meyster's Buiten, Utrecht	28
Stadstuin Overtoom, Amsterdam	34
Inzendingen	40

Voorwoord

De NEPROM, als actieve vereniging van professionele ontwikkelaars, heeft als belangrijke doelstelling het bevorderen van de samenwerking tussen gemeenten en marktpartijen.

De NEPROM-prijs voor Locatieontwikkeling is een van de belangrijkste uitingen van die inzet. In 2015 wordt de prijs voor de zesde maal uitgereikt. Wij prijzen ons gelukkig met ook dit keer een fraaie oogst van ingezonden projecten. Hoogwaardige projecten die door goede samenwerking tussen overheden en marktpartijen waarde toevoegen aan steden en dorpen.

We zouden de ingezonden projecten als de oogst van de crisis kunnen zien. Maar tegelijkertijd tonen de inzendingen en zeker de nominaties hoe veerkrachtig ons vakgebied is en met hoeveel creativiteit, inzet en doorzettingsvermogen betrokken partijen ook in uitermate moeilijke perioden toch tot zeer hoogstaande locatieontwikkelingen kunnen komen. In die zin geven deze projecten ons ook houvast voor de toekomst.

De jury heeft dit jaar nog nadrukkelijker dan voorheen naar de voorbeeldwaarde van de projecten gekeken, ook als een agenda voor de toekomst. Met speciale aandacht voor vernieuwende oplossingen en aanpakken die aansluiten bij de opgaven van deze tijd. Denk bij deze opgaven aan elementen als herontwikkeling, consumentenwensen, klantbenadering, co-creatie, duurzaamheid en energiezuinigheid.

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

Wienke Bodewes
voorzitter NEPROM

De oogst van de crisis, een agenda voor de toekomst

Na zeven magere jaren lijkt de woningmarkt in Nederland zich voorzichtig te herstellen. Of de crisis werkelijk voorbij is, zal de tijd uitwijzen. De jury van de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling heeft de ingediende projecten met een dubbele 'bril' op bekeken. Als de oogst van een moeilijke periode – hoe zijn de projecten daar doorheen gekomen? – maar ook als een agenda voor de toekomst. De inventiviteit en creativiteit die op een aantal terreinen aan de dag wordt gelegd, kan richtinggevend zijn voor opdrachtgevers, overheden en andere betrokken partijen. Nog nadrukkelijker dan bij de voorgaande edities geeft de NEPROM-prijs daarmee een belangrijk signaal af voor het vak van project- en gebiedsontwikkeling in de komende jaren.

Voor de zesde keer wordt hij uitgereikt, de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling. Eerdere winnaars waren Monnikenhuizen/Arnhem (2004), Centrumplan Almere (2007), Westerdokseiland/Amsterdam (2009), Nesselande/Rotterdam (2011) en De Oriënt/Den Haag (2013). De jury van de NEPROM-prijs 2015 kent, ten opzichte van 2013, vertrouwde en nieuwe gezichten. Nieuw zijn juryvoorzitter Josja van der Veer (directeur Facilitaire Campus Organisatie van de Vrije Universiteit) en de juryleden Hannie Kunst (oud-wethouder gemeente Nijmegen) en Job van Zomeren (directeur ERA Contour, vertegenwoordiger namens De Oriënt). Zij krijgen gezelschap van drie juryleden die in 2013 ook van de partij waren: Bernard Hulsman (redacteur NRC Handelsblad), Geurt van Randeraat (directeur SITE urban development) en Willem Hein Schenk (voorzitter Bond van Nederlandse Architecten). De jury kijkt dit jaar met speciale aandacht naar vernieuwende oplossingen en aanpakken die aansluiten op de opgaven van de 'nieuwe' tijd na de crisis. Denk aan elementen als herontwikkeling, consumentenwensen, klantbenadering, co-creatie, duurzaamheid en energiezuinigheid. Zij worden meegenomen in de jurering die als vaste waarden drie criteria heeft: de samenwerking tussen markt en overheid, het commercieel succes en het stedenbouwkundig/architectonisch eindresultaat.

Grote variatie

De 27 projecten – één meer dan in 2013 – vormen als altijd een dwarsdoorsnede van wat er de afgelopen tijd in Nederland is gepresteerd op het gebied van locatieontwikkeling. De afgelopen jaren zijn de binnenstedelijke projecten duidelijk oververtegenwoordigd en die trend zet zich in 2015 verder voort. Slechts hier en daar is een project 'in de wei' gerealiseerd; de meeste betreffen de aanpak van een bestaande situatie. De geografische spreiding verschilt wel enigszins van vorige jaren. Steden als Tilburg en Eindhoven die bij eerdere edities van de prijs vaak projecten inzonden, dingen nu niet mee. Rotterdam (vijf projecten) en Amsterdam (vier) zenden dit jaar de meeste projecten in. Bijzondere concept- en zelfs productontwikkelingen zijn er dit jaar wel bij, zoals het Heijmans ONE-huis dat bedoeld is als tijdelijke huisvesting voor braak liggende locaties.

Een andere invulling van tijdelijkheid is de invulling van CiBoGa-terrein in Groningen met het 'Open Lab Ebbinge': een manier om toch alvast leven(digheid) naar een plek te brengen, die voorlopig nog niet wordt ingenomen door een permanente bestemming. Het palet aan projecten wordt met dit soort inzendingen verder vergroot.

In termen van programma's valt op dat er uitgesproken multifunctionele inzendingen bij zitten, maar ook projecten met één functie – in de meeste gevallen wonen. Een andere scheidslijn is die tussen 'traditionele' plannen die de jury al wel eens vaker gezien heeft (zoals klassieke winkelcentra) en meer vernieuwende concepten, met bijvoorbeeld combinaties van commerciële en maatschappelijke functies of een heel ander ontwikkelingsproces. Een rijke oogst derhalve, ondanks of wellicht juist dankzij de crisis. Duidelijk is na het doorwerken van de 27 ingediende projecten dat er op allerlei verschillende manieren op de nieuwe realiteit wordt ingespeeld. Soms wordt er alleen herontwikkeld (appartementen worden vervangen door eengezinswoningen), maar bij andere projecten wordt bewust gebruik gemaakt van nieuwe instrumenten zoals *placemaking* en collectief particulier opdrachtgeverschap. De gereedschapskist van de project- en gebiedsontwikkelaar is duidelijk voller en completer geworden.

De jury komt na de eerste jurybijeenkomst tot vijf 'nominabele' projecten, die bezocht worden om het beeld compleet te maken:

- » **Meyster's Buiten** van gemeente Utrecht en VOF Meyster's Buiten; (een samenwerking tussen Blauwhoeft B.V., Heijmans Vastgoed B.V. en VORM Bouw B.V.) en BOEI;
- » **Ithaka** van gemeente Almere, Van Bakkum Groep en Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling;
- » **Oostpoort** van gemeente Amsterdam en OntwikkelingsCombinatie Polderweggebied;
- » **Stadstuin Overtom** (Co-Green) van gemeente Amsterdam, Eigen Haard, ERA Contour, Oranje en KOW concepts, design, development;
- » **Markthal Rotterdam** (Laurenskwartier) van gemeente Rotterdam en Provast.

Na afloop van het eerste juryberaad maakt Job van Zomeren bekend dat hij de jury verlaat. Doordat het project Stadstuin Overtom is geselecteerd als mogelijke nominatie voor de NEPROM-prijs, wil hij elke mogelijke schijn van beïnvloeding van de jury vermijden. Zijn bedrijf ERA Contour is hier namelijk als een van de ontwikkelende partijen bij betrokken. De jury respecteert zijn beslissing.

De projecten langs de meetlat: de score op vier thema's

Op 18 maart bezoekt de jury de vijf projecten. Na afloop wordt besloten dat alle vijf het predicaat 'nominatie NEPROM-prijs 2015' waardig zijn. De jury wil echter meer doen dan louter nomineren en een winnaar uitroepen. Er is behoefte om de projecten aan te grijpen voor een breder statement: een ontwikkelagenda voor de komende jaren. Waar moet locatieontwikkeling tot 2020 over gaan en welke thema's zijn daarbij relevant. En hoe scoren de vijf bezochte projecten daar nu al op? Geven zij een richting aan voor de toekomst? De jury benoemt vier belangrijke onderwerpen: samenwerking in de keten, de maatschappelijke bijdrage aan de omgeving, innovatie in product en proces en *last but not least* duurzaamheid nieuwe stijl.

Samenwerken in de keten

Niemand kan een locatie alleen ontwikkelen, dat maken de vijf projecten onmiskenbaar duidelijk. Een keten aan partijen – langer dan de 'traditionele' verbintenis tussen gemeente en projectont-

wikkelaar – is noodzakelijk om een project succesvol van de grond te trekken in deze tijd. Het is opvallend dat de projecten hier hele eigen keuzes in maken. Soms gedwongen door de context, soms uit geheel eigen overtuiging. Bij Meyster's Buiten hebben gemeente en ontwikkelaars elkaar langjarig vastgehouden. De gemeentelijk projectleider is er sinds 2002 bij betrokken en ook de anderen zijn er vanaf het begin bij. Zij hebben het project door de crisis gesleept, door actief de samenwerking met de buurt te zoeken en Stichting BOEi aan het ontwikkelteam toe te voegen – voor de herontwikkeling van een aantal karakteristieke en monumentale gebouwen. Inmiddels vertellen de partijen elkaars verhaal, dat zegt veel over de chemie.

Bij de ontwikkeling van Ithaka in Almere – 'een kasteel dat oprijst uit het zand' – is juist de samenwerking tussen privaat en publiek minimaal te noemen. Het initiatief kwam hier bij de NEPROM vandaan, die de gemeente Almere voorstelde om geen (collectief) particulier opdrachtgeverschap in dit deel van het Homeruskwartier te realiseren, maar juist de aspirant-kopers hun eigen ontwikkelaar te laten kiezen. De gemeente Almere gaf vervolgens ruimhartig *carte blanche* voor deze inhoudelijke ontwikkeling, maar hield wel streng vast aan de afname van de grond, in combinatie met een bouwplicht. Op dit punt was dus geen sprake van flexibiliteit. De ontwikkelaars hebben hier een andere schakel in de keten benadrukt: die met de eindgebruikers. Aspirant-kopers zijn vanaf het eerste begin meegenomen (letterlijk, op excursie naar buitenlandse voorbeeldprojecten) in het ontwikkelingstraject. Met hen is geprobeerd een nieuwe vorm van collectief wonen te ontwikkelen, ergens tussen projectontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap in.

Stadsdeel Oost in Amsterdam en de ontwikkelingscombinatie Oostpoort hebben anderhalf decennium aan gezamenlijke planontwikkeling achter de rug. Daarbij deed een ieder waar hij goed in is. Zo haalde de gemeente bijvoorbeeld de subsidies binnen voor de grootschalige saneringsoperatie in het gebied. De private partijen toonden lef door de woningen en winkels in één keer in aanbouw te nemen, ondanks het feit dat deze lang nog niet allemaal waren verkocht c.q. verhuurd. Daarbij is intensief de samenwerking met winkeliers in aangrenzende, bestaande winkelgebieden opgezocht.

Bij Stadstuin Overtoom heeft een vergelijkbare intensieve samenwerking – maar dan primair tussen de ontwikkelende, bouwende en ontwerpende partijen – ook een nieuwe vorm gekregen: deelname in een gezamenlijke onderneming, voor eigen rekening en risico. Naar rato van het aandeel in het project worden verliezen en winsten gedeeld. In het Laurenskwartier staat de as gemeente Rotterdam-Provast centraal. De ontwikkelaar heeft verschillende panden aangepakt, de gemeente heeft dit proces zo goed mogelijk gefaciliteerd en zelfs gestimuleerd. Bijvoorbeeld door een erfpachtconstructie toe te passen en de 'gebiedsparkeergarage' onder de Markthal af te nemen.

Zo bezien laat ieder project een eigen invulling zien van het begrip ketensamenwerking. Per locatie moet deze invulling gestalte krijgen, er zijn geen standaarden voor. De agenda voor de toekomst heeft hier betrekking op kernbegrippen als samenwerken, openheid, vertrouwen, doorzettingsvermogen, de eindgebruikers bij het project betrekken en lusten en lasten samen delen. Wie erin slaagt de goede *stakeholders* en hun energie mee te krijgen, legt de basis voor het project, aldus de jury. Bij locatieontwikkeling gaat het om *partnership* op basis van stakeholder-ship. De continuïteit van betrokkenheid is essentieel, van partijen en vooral ook van personen. Het is en blijft een belangrijke sleutel tot succes. Bij *partnership* gaat het om veel meer dan vastleggen van zakelijke afspraken over grond, vastgoed en geld – hoe belangrijk ook. Het gaat om de wederzijdse waardering van expertise, kennis en verbondenheid met de directe omgeving, ofwel stakeholder-ship. Dat is een basis om toekomstwaarde te creëren.

Maatschappelijke bijdrage aan de omgeving

Ontwikkelaars kunnen alleen een maatschappelijke bijdrage leveren aan de omgeving, als zij echt bereid zijn zich te verdiepen in die omgeving. Ze moeten als het ware de genen blootleggen – het DNA – op basis waarvan ze verder kunnen bouwen. Ontdek het verhaal van de plek, dat geeft houvast: in tijden van crisis en ook nu het weer beter lijkt te gaan. Er is altijd een anker, een historie, dat inspireert tot ontwikkeling. In de genomineerde projecten zijn partijen daar duidelijk naar op zoek geweest en soms ook heel goed in geslaagd.

Vier van de vijf projecten zijn tot stand gekomen in een bestaande stedelijke omgeving, alleen Ithaka is gerealiseerd in het zand van de voormalige Zuiderzee. Maar zelfs dit project heeft een invloed op de omgeving. Niet eens zozeer op de directe omgeving, waar het toch wat 'burcht'-achtig in is geplaatst, maar wel op de context van Almere als geheel. Het project heeft huishoudens met een hoger inkomen aangetrokken en maakt Almere als woonstad daarmee completer. Oostpoort staat voor de metamorfose van een voormalig fabrieksterrein tot een 'goed stuk stad', aldus de jury. Het grootste cadeau aan Amsterdam Oost is de Oranje Vrijstaatkade, waar bewoners en bezoekers op een aangename manier aan het water verblijven. Door in de winkels een grotere maat te introduceren dan in de aangrenzende winkelstraten aanwezig was, is het nieuwe gebied een aanvulling op het bestaande – en geen concurrentie daarvan. Men is geslaagd om een heel gebied dat dwars op de hoofdweg ligt, bij de stad te betrekken, alsof het er al jaren ligt. Dat is in de ogen van de jury bijzonder knap gedaan.

De Markthal en de verschillende andere deelprojecten dragen bij aan de kwaliteit van het Laurenskwartier, lange tijd een kwakkelend stuk Rotterdam (nadat het treintracé hier ondergronds was gegaan en de grote leegte van de Binnenrotte resteerde). Met een strategie gericht op extreme verdichting en meervoudig grondgebruik (zie bijvoorbeeld ook de sportvelden bovenop het onderwijsgebouw Jan Prins en Willibrord) is de Rotterdamse binnenstad vergroot. Een heel andere omgeving is de naoorlogse tuinstadverkeveling van Amsterdam Nieuw-West. In de Vogelaarwijk nummer één – Overtoomse Veld stond er eind vorige eeuw niet goed op – voegt Stadstuin Overtoom een kleine 500 nieuwe woningen toe aan de stad. Het sloopafval wordt voor 98 procent opnieuw gebruikt, ook een vorm van 'bijdragen' aan de samenleving. Wat dit project ook doet, is Amsterdam (mers) over de Ring A10 heen trekken, die lange tijd als grote barrière in de stad gold. Een dergelijke brede impact op de stedelijke omgeving heeft ook Meyster's Buiten. Het project ligt tussen de Utrechtse buurten Oog in Al en Lombok en verbindt deze. In de oude fabrieksgebouwen is van alles te doen voor de bewoners uit de omgeving. Dat geldt ook voor het aangrenzende park, dat met mooi weer een van de meest drukbezochte van de Domstad is. De nieuwe bebouwing is hier niet met de rug naar toe gaan staan, maar zoekt juist de relatie met de omgeving op.

Conclusie: deze projecten doen meer dan in zichzelf coherent en kwalitatief hoogwaardig zijn.

Ze beïnvloeden de omgeving waarin ze zijn ontwikkeld: ruimtelijk, economisch, sociaal.

Daar halen zij ook het draagvlak en hun legitimatie vandaan. Eilanden in de stad zijn ongewenst, het gaat om het maken van verbinding.

Innovatie in product en proces

Wat is er vernieuwend aan deze vijf projecten? De variatie is opnieuw groot. Oostpoort scoort met 'retro'-innovatie: de herontdekking van klassieke stedenbouwkundige principes. Het heeft geleid tot een sterk binnenstedelijk woonmilieu, waarbij de woningen ondanks de dichtheid een hoge woonkwaliteit hebben en veelal een opmerkelijk goed uitzicht. De binnengebieden zijn rustig, in een drukke stedelijke omgeving. Innovatief is verder het 'werk met werk maken' bij de

sanering: op de plek van de diepste vervuiling is de parkeergarage gerealiseerd, zodat onnodige grondafvoer werd voorkomen.

Ithaka in Almere introduceert elementen – zoals een collectief zwembad – die niet eerder in woningbouwprojecten zijn aangetroffen. Ook het eerder genoemde ontwikkelingsproces is een innovatie. Wel jammer is dat slechts zes van de oorspronkelijke aspirant-bewoners in het project terecht zijn gekomen. De lange ontwikkeltijd van het project – de crisis viel net in toen Ithaka op de markt kwam – is hier mede debet aan.

Bij Stadstuin Overtoom zit de vernieuwing met name in de samenwerking tussen de partners. Het is een model dat mogelijk repeteerbaar is op andere locaties. Daarnaast vinden vernieuwingen plaats rond de inrichting van de openbare ruimte en het klimaatneutraal bouwen, die elders navolging kunnen krijgen. De Markthal is een sterk staaltje van innovatieve bouwtechniek, waarmee een gelaagdheid van stedelijke functies vorm heeft gekregen. Wonen boven retail boven parkeren, maar dan in een setting die alleen een architect als MVRDV durfde bedenken (en een ontwikkelaar met lef durfde te realiseren).

Meyster's Buiten zoekt de vernieuwing in de mix van stedelijke functies, verdeeld over bestaande en nieuwe gebouwen. Het is een recept dat op andere locaties ook wordt toegepast, maar met name het grote aandeel maatschappelijke functies in de voormalige Cereolfabriek zorgt ervoor dat dit project bijna als vanzelf onderdeel is geworden van de stad.

Duurzaamheid nieuwe stijl

Het valt de jury op na een dag lang onderweg te zijn geweest langs vijf projecten: het woord duurzaamheid wordt – behalve bij Stadstuin Overtoom – nergens expliciet genoemd. Dat kan betekenen dat duurzaamheid in de klassieke zin (energiebesparing) inmiddels gemeengoed is geworden: 'daar hoeven we het niet meer over te hebben'. Het kan ook zijn dat er bij een aantal projecten weinig aan gedaan is en de betrokken partijen al blij waren dat ze in crisistijd tot een 'normale' realisatie konden komen. Hoe het ook zij, Stadstuin Overtoom legt nadrukkelijk de lat een stuk hoger en is bij dit 'agendapunt' een lichtend voorbeeld. Het project zet niet alleen *rücksichtslos* op een circulaire economie in, maar brengt duurzaamheid ook heel dicht en individueel bij de bewoners onder de aandacht. En met succes: de nieuwste lichting kopers en huurders komt bij dit project zeker ook af op het energiezuinige karakter van de woningen. Bij de andere vier projecten krijgt de duurzaamheid invulling en lading met andere begrippen: binding en commitment van consumenten (Ithaka), inpassing in stedelijk weefsel en stevige dichtheid (Oostpoort), hergebruik (Meyster's Buiten) en meervoudig grondgebruik (Markthal). Volgens de jury zijn dit zeker ook de thema's waar het bij duurzaamheid nieuwe stijl de komende jaren moet gaan, maar het mag zelfs nog een tandje hoger: van sociale duurzaamheid tot en met mobiliteit en *smart cities* aan toe. Er zijn inmiddels beproefde technieken, er zijn goede meetmethoden en de wet schrijft het voor, maar het is de jury duidelijk dat de eindgebruikers (bewoners, ondernemers) meer willen. Zij hebben zelf ideeën, die ze belangrijk vinden en willen realiseren. De bewoners denken bijvoorbeeld na over de kwaliteit van het milieu voor de kinderen.

Zij willen echt verantwoordelijkheid nemen en kennen ook waarde toe aan duurzaamheid. Dit vergt een voortgaande innovatiekracht en flexibiliteit van de sector, om hierop in te spelen.

Conclusie: vijf verhalen die verteld moeten worden

Een locatieontwikkeling die succesvol wil zijn moet een sterk eigen verhaal hebben, zo concludeert de jury. Hier wordt de verdere conceptontwikkeling in verankerd. De vijf genomineerden beschikken daar duidelijk over en daarom steken zij bij deze editie van de NEPROM-prijs uit

boven de andere projecten. Meyster's Buiten laat zien hoe een gebiedsontwikkeling twee Utrechtse wijken kan verbinden en daar een maatschappelijke betekenis voor heeft. Ithaka zet in op een nieuwe collectiviteit van bewoners en betreft hen vanaf het eerste uur bij de planontwikkeling. Oostpoort laat oud en nieuw versmelten en voelt aan als een stuk stad dat er al jaren ligt. Stadstuin Overtoom laat ontwikkelende, ontwerpende en bouwende partijen op een nieuwe manier samenwerken en legt de lat voor duurzaamheid fors hoger. Maar het project dat hier nog boven uitstijgt – letterlijk en figuurlijk – is de Markthal in het Rotterdamse Laurenskwartier. Hier komen de verschillende onderdelen uit de agenda voor de toekomst op een voorbeeldige manier samen. 'Dit is veel meer dan een gebouw', aldus de jury. Gemeente Rotterdam en ontwikkelaar Provast hebben gezamenlijk het Laurenskwartier een forse impuls gegeven, door een serie van bijzondere gebouwen te realiseren – zowel in nieuwbouw als met herontwikkeling. Publiek en privaat hebben hier beide de nek uitgestoken. De jury vindt het lovenswaardig dat een ontwikkelaar zich destijds voor zoveel geld langjarig durfde te verbinden aan een gebied in Rotterdam dat er niet bepaald florissant bij stond. Hetzelfde geldt voor de strategie van de stad Rotterdam, ook deze is te waarderen. Jarenlang voert de stad een strategie om zelf in bijzondere gebiedsontwikkelingen te investeren. Dat betaalt zich nu uit met het nieuwe station, de Rotterdam en de Markthal. Het vormt voor ontwikkelaars en beleggers een duurzame investeringsbasis en zorgt voor vertrouwen in de lokale overheid.

De Markthal vormt het sluitstuk van een langjarige operatie en zet het merk '010' overtuigend op de nationale en internationale kaart. Al voor de oplevering kwamen toeristen van heinde en verre hier kijken. Het gebouw zet in termen van consumentenbenadering een nieuwe standaard. Zulk hoogwaardig winkelen, verblijven en wonen onder één dak is vernieuwend. Gewaagd bovendien, omdat het concept zich richt op groeiende maar een toch nog kleine klantgroep in de binnenstad. Wanneer straks de openbare ruimte ook nog is heringericht, heeft de binnenstad van Rotterdam er een aantrekkelijk woon-, werk, leer- en verblijfsgebied bij gekregen. Om die reden wint de Markthal de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling 2015. Met de uitreiking van de prijs wordt dit bijzondere verhaal en dat van de andere vier genomineerden hopelijk verder verteld. Ontstaan in een tijd van crisis, maar met een belofte voor de toekomst.

De jury van 2015

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;
- » **Hannie Kunst**, oud-wethouder stedelijke ontwikkeling gemeente Nijmegen;
- » **Geurt van Randeraat**, directeur SITE Urban Development;
- » **Willem Hein Schenk**, voorzitter BNA en partner De Zwarte Hond;
- » **Job van Zomeren**, directeur ERA Contour en vertegenwoordiger namens De Oriënt (winnaar NEPROM-prijs 2013), teruggetrokken uit jury na eerste jurybijeenkomst i.v.m. mogelijke nominatie project Stadstuin Overtoom.

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

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



de genomineerden

Markthal Laurenskwartier, Rotterdam

winnaar NEPROM-prijs
voor locatieontwikkeling 2015

Waarom een markt, (food)winkels, horeca, woningen, een supermarkt en een parkeergarage naast elkaar realiseren als ze ook onder één dak gebracht kunnen worden? Het was het antwoord van ontwikkelaar Provast samen met de architecten van MVRDV op de vraagstelling die de gemeente Rotterdam in 2003 in de markt had neergelegd: maak een markthal aan de Binnenrotte. Naar verluidt zag toenmalig burgemeester Ivo Opstelten in Barcelona de populaire Mercat de la Boqueria aan de Ramblas en zei: 'Dat wil ik ook.' Ontwikkelaar Provast durfde de uitdaging aan en legde de lat hoog: een aan twee kanten transparant gebouw, met appartementen die in een boog over de markt vloer zijn gebouwd. Inmiddels is het beeld van de Markthal de hele wereld overgegaan, mede ook door de spectaculaire beschildering van de hal aan de binnenzijde. Dat de Markthal de voorlopige afronding vormt van een veel bredere gebiedsontwikkeling, is een verhaal dat minder bekend is. De herontwikkeling van het Laurenskwartier is al sinds de jaren negentig van de vorige eeuw gaande, toen het spoor hier ondergronds ging en de Binnenrotte door landschapsarchitect Adriaan Geuze (West8) werd getransformeerd tot marktplein. Provast heeft een belangrijke nieuwe impuls gegeven aan deze operatie, door voorafgaand aan de realisatie van de Markthal verschillende gebouwen in de directe omgeving aan te pakken. Een bestaand ROC werd getransformeerd tot de huisvesting voor twee nieuwe basisscholen, met speelgelegenheid op het dak. Daarnaast werd een nieuw kantoor voor de advocaten en notarissen van Loyens & Loeff gebouwd. Aan de Hoogstraat werd het bekende HUF-gebouw (Rijksmonument maar in zeer slechte staat) ingrijpend gerenoveerd en met succes in de markt gezet. Met de herinrichting van >



de openbare ruimte in het gebied van de Binnenrotte wordt dit traject afgerond en heeft Rotterdam er een nieuw stuk binnenstad bij.

In het proces hebben gemeente en ontwikkelaar Provast voortdurend samen opgetrokken. Daarbij zijn ook met succes de andere belanghebbenden in het traject meegenomen, van woningverhuurder Vesteda tot en met de marktkooplui van de Binnenrotte. Daarmee bewijst de Markthal de meerwaarde voor het Laurenskwartier en voor Rotterdam als geheel. De stad heeft er een bijzonder icoon bij gekregen, dat een heel gebied verder op sleeptouw neemt.





projectinformatie

Gemeente
Rotterdam
Project
Markthal Laurenskwartier

Betrokken partijen
Gemeente Rotterdam
Provast

Karakteristieken
Grote impuls voor herontwikkeling Laurenskwartier, belangrijke rol ontwikkelaar door voorafgaand aan realisatie van Markthal verschillende gebouwen in omgeving aan te pakken, spectaculaire beschiedering van de hal, icoon voor de stad

Informatie
markthalrotterdam.nl
www.rotterdam.nl/laurenskwartier



de genomineerden

Oostpoort, Amsterdam

Het gold jarenlang als een plek waar Amsterdammers niet veel kwamen, of je moest er echt iets te zoeken hebben: het Polderweggebied in Amsterdam Oost. Het was het zwaar vervuilde terrein van de voormalige Oostergasfabriek, gebouwd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Het was deze vervuiling die het toenmalige stadsdeel in actie deed komen; voorkomen moest worden dat via het grondwater ook de lager gelegen Watergraafsmeer zou worden aangetast. De sanering werd aangegrepen om een integrale gebiedsontwikkeling van de grond te trekken. Waar de andere Amsterdamse stadsdelen allemaal beschikten over een volwaardig centrum, ontbrak dat in Oost. Samen met de twee woningcorporaties Ymere en Stadgenoot (beide met woningbezit in het gebied) werd hiervoor in 2000 een eerste masterplan ontwikkeld. BPD schoof aan als ontwikkelaar en Sjoerd Soeters werd aangetrokken om het stedenbouwkundig ontwerp te vervaardigen. Nadat duidelijk werd dat de sanering veel duurder uitpakte dan aangenomen (uiteindelijke kosten 84 miljoen euro), is het plan fors geïntensiveerd. Door de toevoeging van extra winkels en woningen verbeterde de haalbaarheid. Daar stond tegenover dat deze wel in één keer in aanbouw moesten worden genomen, 'op voorraad'. In 2010 startte de bouw van de ondergrondse parkeergarage, het winkelcentrum en 350 woningen. Inmiddels is ook de derde en laatste fase van het project van start gegaan: winkelverhuur en woningverkoop zijn goed verlopen. De verbinding met de omgeving heeft op meerdere manieren aandacht gekregen. Zo is bij de winkels met name ingezet op grotere units, die in de aangrenzende winkelstraten niet aanwezig waren. Oostpoort is daarmee vooral complementair aan de bestaande winkelstructuur. In stedenbouwkundig opzicht is gebruik gemaakt van 'klassieke' principes, zoals smalle, intieme straatjes die de bezoekers verleiden het gehele gebied te bezoeken. Langs de Oranje Vrijstaatkade is een aangenaam verblijfsgebied aan het water gecreëerd en verschillende oude





gebouwen (zoals het Sportfondsenbad) zijn in het plan opgenomen. Oostpoort is daarmee een plan geworden dat de bestaande stad versterkt en zich daar niet als 'nieuwkomer' scherp tegen afzet.



projectinformatie

Gemeente
Amsterdam
Project
Oostpoort

Betrokken partijen
Gemeente Amsterdam
OntwikkelingsCombinatie
Polderweggebied VOF

Karakteristieken
Sanering voormalige Ooster-
gasfabriek-terrein trekker van
integrale gebiedsontwikkeling,
goede aansluiting op bestaande
stad en complementair aan
bestaande winkelstructuur in
Amsterdam-Oost, creatie van
aangenaam verblijfsgebied aan het
water met verschillende oude
gebouwen

Informatie
www.beleefoostpoort.nl



de genomineerden

Ithaka, Almere

Een NEPROM-initiatief dat weer terugkomt als genomineerde voor de NEPROM-prijs voor locatieontwikkeling, dat komt niet vaak voor. In 2006 raakten de gemeente Almere en NEPROM in het kader van de manifestatie 'ikbouwminhuisinalmere' in gesprek over een andere vorm van projectontwikkeling. Naast vrije kaveluitgifte werd in het Homeruskwartier ook ruimte gecreëerd voor de insteek: 'Laat consumenten hun eigen projectontwikkelaar kiezen'. Voor zeven bouwvelden mochten projectontwikkelaars plannen indienen, waarop vervolgens door geïnteresseerden ingetekend kon worden, om vervolgens in medeopdrachtgeverschap de plannen verder uit te werken. Een van de partijen die meedeed was de combinatie Van Bekkum Groep/Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling. Zij kenden elkaar van twee eerdere projecten en besloten gezamenlijk het avontuur aan te gaan. Gekozen werd voor een bijzondere aanpak: met een klankbordgroep van bewoners is het concept voor Ithaka ('een eigentijds zandkasteel dat uit de zee omhoog komt') ontwikkeld. Dat ging zelfs zover dat twee buitenlandse referentieprojecten (Utzon in Denemarken en Halen van Atelier 5 in Zwitserland) werden bezocht. De wens van de bewoners had vooral betrekking op het wonen: 'geef ons alles behalve een standaardhuis in een standaardstraat'. Het leidde tot de ontwikkeling van een nieuwe vorm van collectief wonen: appartementen, beneden-bovenwoningen en tuinhuisen rondom een collectieve tuin en een gemeenschappelijke zwembad van Olympische afmetingen. In de plint zijn ateliers, winkels en horecaruimten gevestigd. De variatie in woninggrootte is aanzienlijk: van 43 m² voor het kleinste appartement tot en met 270 m² voor het grootste penthouse. Met dit concept – dat één op één is uitgevoerd – werd de competitie voor de bouwlocatie in het Homeruskwartier in november 2007 met overmacht gewonnen. Een klein aantal van de 'oorspronkelijke' geïnteresseerden heeft ook daadwerkelijk een woning in het project afgenomen. Kopers hadden >



uitgebreide invloed op de plattegrond van hun woning en konden deze tot op het laatste moment nog uitbreiden. Het plan ging in 2009 in de verkoop; door een uitgekiende fasering en de introductie van Koopgarant zijn de woningen voorspoedig verkocht. De grond moest namelijk wel al vroeg in het proces (2008) in zijn geheel worden afgenomen van de gemeente Almere. Binnen dit harde maar minimale afsprakenkader hadden bewoners en ontwikkelaars echter alle ruimte om gezamenlijk aan hun eigen ‘zandkasteel’ te werken en hun woondroom te realiseren.





projectinformatie

Gemeente
Almere
Project
Ithaka

Betrokken partijen
Gemeente Almere
Van Bakkum Groep
Edwin Oostmeijer
Projectontwikkeling BV

Karakteristieken
Minimaal afsprakenkader met gemeente, aspirant-kopers vanaf het eerste begin betrokken in het ontwikkelingstraject, collectieve tuin en een gemeenschappelijke zwembad, uitgebreide invloed van kopers op de plattegrond van woning

Informatie
[www.youtube.com:](https://www.youtube.com/watch?v=...)
'Onderweg naar Ithaka' en
'Ithaka, Homeruskwartier Almere'.



de genomineerden

Meyster's Buiten, Utrecht

Op de overgang van de twee Utrechtse wijken Oog in Al en Lombok ligt langs het Merwedekanaal een voormalig bedrijventerrein. Hier waren de Cereolfabriek en panden van KPN en TPG gevestigd, met een gezamenlijke oppervlakte van 3,2 hectare. De gemeente Utrecht verwierf in 2002 de Cereolfabriek, de ontwikkelaars Blauwhoed/VORM en Heijmans deden datzelfde met de aangrenzende terreinen. Besloten werd om niet 'ieder voor zich' te gaan ontwikkelen, maar samen op te trekken. De marktpartijen namen daartoe in 2007 de gemeentelijke gronden over, inclusief de opstallen die zich daarop bevonden. Voor de herontwikkeling van de karakteristieke fabriek – een Rijksmonument – werd de gespecialiseerde ontwikkelaar BOEi aangetrokken. De gezamenlijke planontwikkeling was net onderweg toen in 2008 de crisis begon. Zelfs in Utrecht kwam de woningmarkt onder druk te staan. Ook woedde in dat jaar een felle brand in de oude fabriek, waardoor alleen de buitenmuren aan de kanaalzijde nog overeind stonden. Van het nadeel werd een voordeel gemaakt, door de plannen opnieuw vorm te geven en de samenwerking met de omgeving te verbeteren. Co-creatie in brede zin werd het uitgangspunt, met de wensen van de eindgebruikers als richtsnoer.

De Cereolfabriek heeft een maatschappelijk-commercieel programma gekregen, met een betekenis voor Oog in Al en Lombok. BOEi nam het gebouw over in 2011 en plaatste feitelijk een compleet nieuw gebouw binnen de oude muren. Voor het ontwerp van de woningen werden omwonenden en geïnteresseerden uitgenodigd om hun mening te geven, aan de hand van enquêtes, inloopavonden en woonworkshops. Uiteindelijk worden 137 nieuwbouwwoningen en 132 parkeerplaatsen (waarvan 106 in een parkeergarage) gerealiseerd. In stedenbouwkundig en architectonisch opzicht wordt aangesloten op de structuur van Oog in Al, begin twintigste eeuw ontworpen door Berlage en Holsboer. Het fabrieks-complex van de voormalige Stichtse Olie- en



Lijnkoekenfabriek vormt de inspiratiebron voor het andere gedeelte. Hier klinken industriële invloeden door, zoals te zien is in de stadswoningen met 'shed'-daken en het rijzige Extractiegebouw en de ronde Toren. Een vernieuwd silhouet van de oorspronkelijke vormen. Het naastgelegen park is in het plan geïntegreerd en heeft een functie voor alle bewoners. De woningbouw is nagenoeg gerealiseerd, op een toren aan het kanaal na die in 2016 wordt opgeleverd. Met het openen van de Cereolfabriek in de zomer van 2014 heeft Meyster's Buiten Oog in Al en Lombok op een aansprekende manier verbonden: het is een ontmoetingsplek met stedelijke allure geworden.



projectinformatie

Gemeente
Utrecht
Project
Meyster's Buiten

Betrokken partijen
Gemeente Utrecht
VOF Meyster's Buiten
(een samenwerking tussen
Blauwhoed BV,
Heijmans Vastgoed BV en
VORM Bouw BV) en BOEi

Karakteristieken
Herontwikkeling van industrieel
erfgoed, langdurig samen op
trekken van marktpartijen en
gemeente, wensen van de
eindegebruikers als richtsnoer,
ontmoetingsplek met stedelijke
allure, legt verbinding tussen
wijken Oog in Al en Lombok

Informatie
www.meystersbuiten.nl
www.cereolfabriek.nl
www.kombuurtten.nl
www.hetwildewesten.nl





de genomineerden

Stadstuin Overtoom, Amsterdam

Vier ondernemingen die gezamenlijk de herontwikkeling van een naoorlogse tuinstad onder handen nemen en daar elk voor eigen rekening en risico in participeren. Het is het niet-alledaagse verhaal van Co-Green, opgericht door corporatie Eigen Haard, ontwikkelende bouwer ERA Contour, amoveerder Oranje en architectenbureau KOW. De opgave die zij zich ten doel gesteld hebben: 360 woningen afbreken, het sloopafval voor 98 procent recycleren en 470 nieuwe woningen realiseren. Het resultaat: een klimaatneutrale wijk, waarmee wordt ingespeeld op de duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam. Dat alles in een wijk die voor enkele jaren geleden nog bekend stond als 'Vogelaarwijk nummer één': Overtoomse Veld. Het project Stadstuin Overtoom heeft veel in huis om dat negatieve imago – wat overigens al ten dele gekanteld is – definitief af te schudden. De laatste tijd kijken woningkopers in Amsterdam steeds vaker 'over de Ring' en ontdekken daar interessante woningproducten, zoals de duurzame woningen in de zes woonblokken van dit project. Duurzaamheid op individueel niveau – een aantoonbaar lager energieverbruik en daarmee lagere woonlasten – wordt steeds meer een *selling point*. Dat de woningen bovendien scherp geprijsd zijn, heeft te maken met de vergaande vorm van ketensamenwerking die de vier partners hebben opgetuigd. De kosten die zij hiermee besparen, gebruiken ze om de klimaatneutrale maatregelen te financieren. In de nieuwbouw worden woningen voor uiteenlopende doelgroepen aangeboden, van compacte studio's in de koop tot en met grote grondgebonden vrije sectorhuurwoningen. Het stadsdeel Nieuw-West steunt de combinatie en zorgt zelf voor een klimaatneutrale en autoluwe inrichting van de openbare ruimte. Door een fasering in drie deelplannen wordt de aanpak voortdurend 'fijngeslepen' en worden eventuele faalkosten nog verder omlaag gebracht. Dat is in het directe belang van de deelnemende partijen: bij een positief



eindresultaat delen zij in de winst, bij een negatieve uitkomst in het verlies. Het concept van 'klimaat-neutraal en kostenneutraal' ontwikkelen moet ook op andere locaties repeteerbaar zijn, zo is de overtuiging van Co-Green.





projectinformatie

Gemeente

Amsterdam

Project

Stadstuin Overtoom

Betrokken partijen

Gemeente Amsterdam

Eigen Haard

ERA Contour

Oranje

KOW concepts

Karakteristieken

Herontwikkeling van een naoorlogse tuinstad, klimaat-neutrale wijk inspelend op de duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam, vergaande vorm van ketensamenwerking tussen vier partners in CO-Green

Informatie

www.stadstuinovertoom.nl

www.co-green.nl

De inzendingen

PROJECTNAAM	GEMEENTE	MARKTPARTIJEN			
Centrum Waddinxveen	Waddinxveen	a.s.r. vastgoed ontwikkeling			
Markthal Rotterdam (Laurenskwartier)	Rotterdam	Provast			
Stationskwartier	Weert	BPD Ontwikkeling BV regio Zuid			
Parkhagen	Sint-Michielsgestel	BPD Ontwikkeling BV regio Zuid			
Kop van Lombok	Utrecht	BPD Ontwikkeling BV regio Midden			
Oostpoort	Amsterdam	OntwikkelingsCombinatie Polderweggebied VOF			
Eenhoorgebied Amsterdam	Amsterdam	Bouwinvest Reim	Ymere		
Wonen aan het Twiske	Oostzaan	Kalliste Woningbouw-ontwikkeling BV			
Leidschendam Centrum	Leidschendam	Schouten	BPD Ontwikkeling BV		
Stadstuin Overtoom (Co-Green)	Amsterdam	Eigen Haard	ERA Contour	Oranje	KOW concepts
Open Lab Ebbinghe	Groningen	Stichting Open Lab Ebbinghe			
Haringbuys	Aerdenhout	Buro Lubbers Landschaps-architectuur & Stedenbouw			
Bossche woonboulevard	s-Hertogenbosch	Rockspring PAM	BVR Groep BV		
Hart van Groenewoud	Spijkenisse	Careyn Zorg & Vastgoed / Maasdelta	VORM Holding BV		
Zuidhoek & Meijepark	Nieuwkoop	Vink Bouw			
Van Kralingen	Rotterdam	Ahold Europe Real Estate & Construction BV	IJsselhof Vastgoed BV		
Beijerlandse Brug	Rotterdam	KIKX Development BV	Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund		
RijswijkBuiten	Rijswijk	Dura Vermeer	Kuiper Compagnons	Deloitte Real Estate Advisory	Merosch KlimaatGarant
Oranje Nassaukades	IJsselstein	Oranje Nassaukades CV	RIZ Ontwikkeling BV		
Deo Neo	Haarlem	AM	De key		
Timmerhuis Rotterdam	Rotterdam	Heijmans			
Heijmans ONE	Amsterdam	Heijmans			
Meyster's Buiten	Utrecht	VOF Meyster's Buiten (een samenwerking tussen Blauwhoed BV, Heijmans Vastgoed BV en VORM Bouw BV)	BOEi		
Rotterdam Central District	Rotterdam	Maarsen Groep			
Buitenplaats Marckhoek	Vught	Ontwikkelcombinatie Marckhoek			
Stadskantoor Utrecht	Utrecht	NS Poort Ontwikkeling BV			
ITHAKA	Almere	Van Bekkum Groep	Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling BV		



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 vastgoed-projecten. Een lijst van de NEPROM-leden kunt u vinden op www.neprom.nl.

Uitgave
NEPROM

Voorburg, april 2015

Coördinatie
Paul Splinter (NEPROM)

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

Tekst
Kees de Graaf (Studio Platz)

Fotografie
Ossip van Duivenbode, Steven Scholten (Markthal Laurenskwartier), Your Captain Luchtfotografie, Jan de Vries (Oostpoort), Vincent Boon, Paul Kozlowski, Henk de Groot Luchtfotografie (Ithaka), Jan van Dalen, Marc Blommaert (Meyster's Buiten), Sander Baks, Marcel van Kerckhoven (Stadstuin Overtoom)

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

Vormgeving
Marc Meeuwissen
www.absoluutdesigners.com

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

