

Een inventarisatie van stedelijke vernieuwingsprojecten

Investerings voor de toekomst; zeven miljard gezocht

De Nederlandse steden vernieuwen zich. Iedere zichzelf respecterende gemeente heeft plannen gepresenteerd waar veelal spectaculair ogende ontwerpen in opgenomen zijn. De projecten bevinden zich op locaties op de route station-binnenstad, op rivieroeveren of op braakliggende terreinen nabij de binnenstad. Veel van de projecten zullen in Publiek-Private Samenwerking (PPS) gerealiseerd worden: een samenwerkingsverband tussen overheid en private partijen waarbij risico's, kosten en opbrengsten in principe evenredig over de partijen verdeeld worden. De totale kosten van de hier beschreven projecten bedragen ruim zeven miljard gulden. De termijn waarin deze projecten gerealiseerd zullen gaan worden, loopt uiteen van twee tot veertig à vijftig jaar. Een overzicht van internationale toplocaties, concurrerende vestigingsmilieus, herstructureringsgebieden en life-style-centra.

DIRK JAN DROOGH EN
HANS DE KORTE *

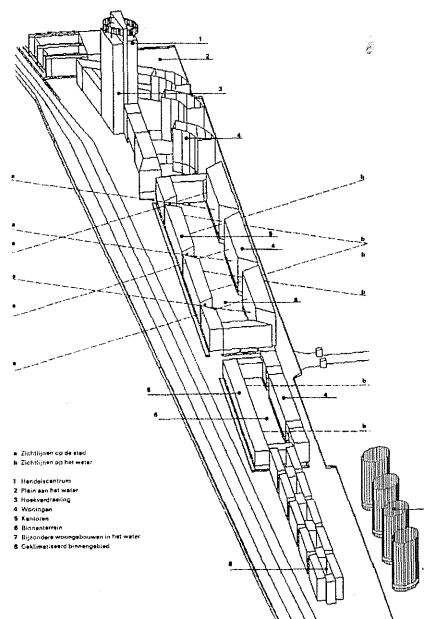
Eindhoven

Een winkelcentrum zonder landelijke trekken, dat is wat de gemeente Eindhoven en de Duitse architect Walter Brune (Kö-galerie Düsseldorf) voorstaan in het plan voor terrein *Heuvel* in het centrum van de stad. De veertienduizend vierkante meter winkels zullen dermate gevarieerd worden, dat het centrum een trekker op zich wordt. Daarnaast komen in de Heuvelgalerie een muziekcentrum, hotel, woningen, kantoren en parkeergarages. De totale oppervlakte bedraagt 40.000 vierkante meter.

Het project is gesitueerd op het al jaren braakliggende Binnenziekenhuisterrein, midden in het centrum. De totale investeringen worden geschat tussen de twee en driehonderd miljoen gulden. Begin 1992 moet het nieuwe stadshart van Eindhoven klaar zijn.

Amsterdam

Een *hoog ambitieniveau*, dat is wat nagestreefd wordt in de plannen voor de ontwikkeling van de IJ-as in Amsterdam. Wat dit ook precies mag zijn, het is de bedoeling dat de Amsterdamse binnenstad hiermee een nieuwe impuls krijgt. De plannen zelf zijn zeker ambitieus: bijna 350.000 vierkante meter kantoren, een hoogwaardig winkelcentrum (30.000 m²)

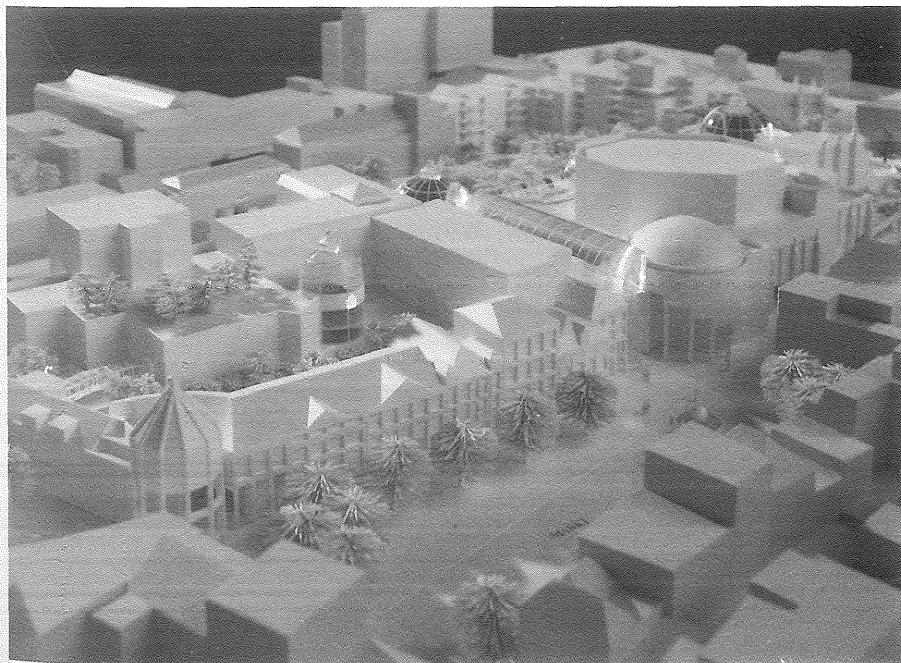


Schets van het plan voor de Oostelijke Handelskade in Amsterdam. Bron: Ministerie van VROM

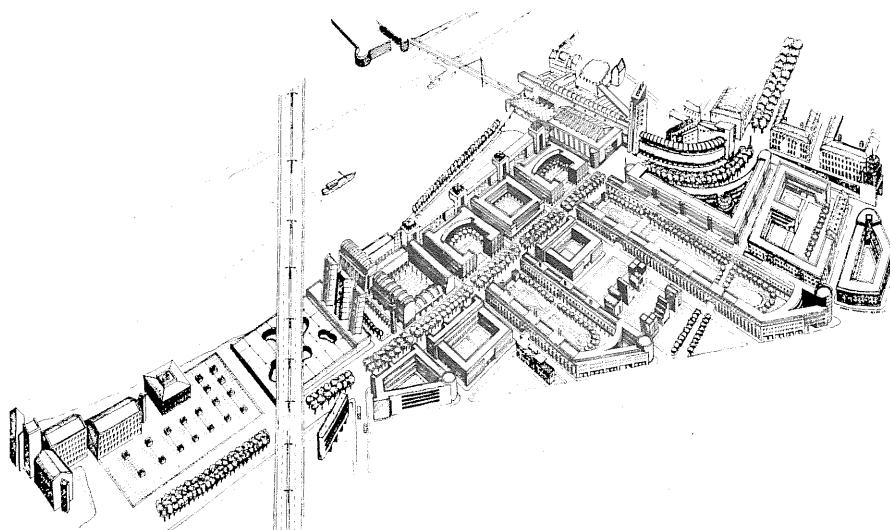
over de sporen van het NS-station, 66.500 vierkante meter hotels, vergadercentrum, musea, tentoonstellingsruimten en grote hoeveelheden woningen in de Houthavens en het Oostelijk Havengebied.

Voor het gebied rond het Centraal Station worden internationale toplocaties worden. Beleggers (ABP, Nationale Nederlanden, PGGM, MBO) zijn van mening dat daarvoor het bouwvolume echter veel groter zou moeten zijn. De hoogbouw die daarvoor nodig is, valt niet goed bij de gemeente die de skyline van de stad niet teveel wil aantasten. De bereikbaarheid van het gebied wordt verbeterd door de aanleg van een vierbaans weg, die deels ondergronds loopt. Parkeergarages sluiten hierop aan. Daarnaast komt er een sneltram en wordt zelfs gestudeerd op de mogelijkheden voor een metrolijn van Amsterdam-noord naar zuid, via dit gebied.

Ook in de binnenstad zelf wordt hard gewerkt aan de toekomst. De Zeedijk moet door NV Economisch Herstel Zeedijk (een PPS tussen gemeente en bedrijfsleven) een gezellige winkelstraat worden en er wordt gedacht over luxe winkelcentra bij de Dam (Hoofdpostkantoor) en bij de Munt (Vendexdriehoek).



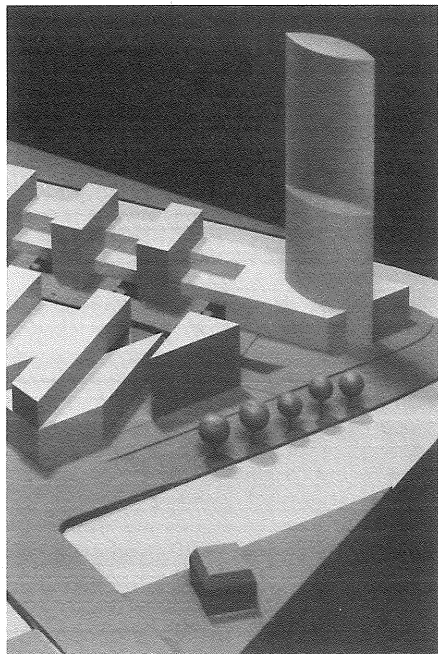
Maquette van de Heuvelgalerie. Bron: gemeente Eindhoven



Het nieuwe Sphinx-Ceramique terrein in vogelvlucht. Bron: Ministerie van VROM

Groningen

Een A1-locatie, zo bestempelt projectontwikkelaar Amstelland Vastgoed het stationsgebied Noordwest in Groningen. Het maakt deel uit van de verbindingsskanaalzone, direct grenzend aan de oude binnenstad. Het betreffende gebied ligt vlak



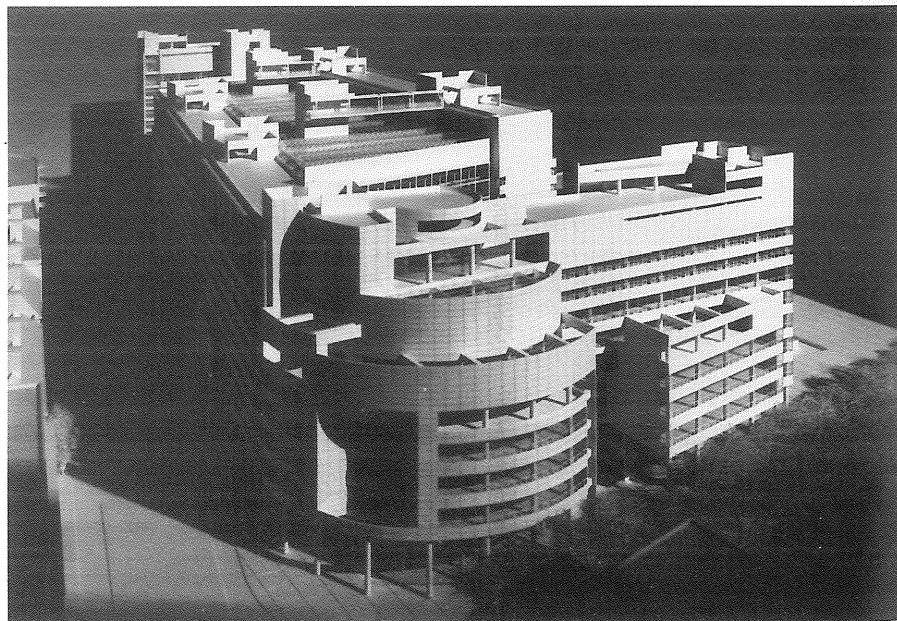
Ruimtelijk ontwerp van de Architectencommissie voor het Stationsgebied Noordwest. Bron: Ministerie van VROM

naast het NS-station en is vrijgekomen omdat uitbreiding van de PTT hier is uitgebleven. 34.000 vierkante meter kantoren moeten er komen in een "U-vormig plan waarbij visueel contact met de binnenstad plaatsvindt vanaf de centrale binnenruimte". In de zogenaamde *Kompasnaald*, een exact noord-zuid geplaatste toren, moeten naast woningen en horeca ook een 'burotel' komen: kantoren met slaapgelegenheid. Even verderop komt het nieuwe Groninger museum, een in het water van het kanaal gelegen complex dat een cadeautje is van de jarige Gasunie. Deze stelde hiervoor vijftien-

miljoen gulden beschikbaar. Die bleken echter onvoldoende zodat ook de gemeente 14 miljoen erin steekt. Het plan van de Italiaanse architect Mendini wordt gedomineerd door een dertig meter hoge gouden toren. Het complex zal een poortfunctie naar de stad vervullen, doordat mensen vanaf het centraal station over een brug door het complex het stadscentrum kunnen bereiken.

Den Haag

Aan publiciteit heeft het ze niet ontbroken in Den Haag, waar op 12 oktober eindelijk door gemeente en ABP het definitieve contract werd getekend voor de bouw van het nieuwe stadhuis annex bibliotheek. Het maakt onderdeel uit van het *BANK-gebied*, van Babylon tot Nieuwe Kerk. Naast het stadhuis komen minimaal ook een nieuw ministerie van VROM, een op het voormalige Prins Bernhardviaduct gelegen kantoorpand Terminal en het theatercentrum Spui in het gebied te liggen.



Richard Meier ontwierp het nieuwe Haagse stadhuis annex bibliotheek. Bron: gemeente Den Haag

Gemeente, Rijksgebouwendienst, Nederlandse Spoorwegen en ABP zijn de betrokken partijen. Zij willen voor ander half miljard investeren in het gebied met als resultaat 250.000 vierkante meter kantoren, gelardeerd met 754 woningen, winkels en onderwijsfuncties.

Als of dit nog niet genoeg is, wil de gemeente ook nog eens de grote winkel aan de Grote Marktstraat (V&D, C&A P&C, Hema, voormalig Haags Modehuis) evenals de drie bioscopen aan het Spui slopen. Op het vrijgekomen gebied komen behalve de warenhuizen ook een nieuw bioscopcomplex, restaurants, squash, fitness, bowling, tentoonstellingsruimte en wellicht een schouwburg operagebouw. De totale kosten worden geschat op zo'n 800 miljoen, die door Rijk, gemeente en beleggers gedragen moeten worden.

Maastricht

Het Sphinx-Ceramique terrein, gelegen aan de Maas tegenover het stadscentrum, wordt door de keramiekfabriek verruild voor twee nieuwe locaties in de stad. Dit schept mogelijkheden deze plek, strategisch gelegen tussen het oude stadscentrum en het nieuwe dynamische Randwyck (MECC, Provinciehuis, Rijksuniversiteit Limburg, Academisch Ziekenhuis), opnieuw in te richten.

Als belegger treedt het ABP op, dat in 1988 het terrein kocht. Samen met de gemeente wordt het gebied tot ontwikkeling gebracht. Jo Coenen kreeg opdracht een stedenbouwkundig plan te maken. Hierin komen uiteindelijk 1600 woningen, 70 duizend vierkante meters kantoorvloer, een hotel, culturele voorzieningen en winkelfuncties. Ook infrastructuur als een avenue, marktplein, parkeergarage en fiets- en voetgangersbrug over de Maas zijn in het plan opgenomen. Van de totale 623 miljoen gulden die dit alles gaat kosten, betalen VROM, EZ en gemeente er vijfenvijftig. De rest neemt het ABP voor zijn rekening. De uitvoering vindt plaats tussen 1990 en 2000.

Rotterdam-Centrum

Saaï is het al lang niet meer in Rotterdam en nog steeds gaat de ontwikkeling van de stad door. Een groot aantal projecten staat op stapel in de binnenstad: De Lijnbaan wordt door Vereniging Eigenaren Lijnbaan en de gemeente voor 120 miljoen verspijkerd, waarbij het geheel overkapt wordt en winkels worden samengebracht in themagebieden. Verder wordt door PGGM en Multi Vastgoed Plaza ontwikkeld met een casino en winkels. Tenslotte nog de nieuwbouw voor C&A, Hema en Kreymborg in project Beursplein. De meeste vierkante meters worden echter aan kantoren besteed: Nationale Nederlanden (88.000), Unilever (20.000), Stad Rotterdam (18.000), Mees & Hope (15.000) en Robeco (22.000) bouwen nieuwe hoofdkantoren. Daarnaast komen er de Weenatoren (ABP), Kantoor Blaak (Beleggingsfonds Metaalnijverheid), kantoor naast Bijenkorf (Wilma Vastgoed) en project Beursplein (Multi Vastgoed) die samen nog eens goed zijn voor 75.000 vierkante meter.



Schets voor het centrum van Amersfoort. Bron: Dienst Ruimtelijke Ordening, Amersfoort

Rotterdam-Kop van Zuid

Enterprise Development Company, de naam van de projectontwikkelaar is net zo Amerikaans als het masterplan dat hij ontwikkelde voor het *Manhattan aan de Maas*. De Kop van Zuid was tot enkele jaren geleden nog slechts gereserveerd voor sociale woningbouw maar sinds Riek Bakker wethouder van Stadsontwikkelings is, moet het er gaan 'boomen'. Behalve woningen (4500) moet maar liefst 350.000 vierkante meter kantoor- en bedrijfsruimte en 95.000 vierkante meter voorzieningen verschijnen op dit verlaten havengebied. Het geheel moet een internationaal concurrerend vestigingsmilieu opleveren, hoogbouw is dus troef. De ministeries van VROM en Verkeer en Waterstaat dragen 255 miljoen bij, met name om de infrastructuur (metrostation, brug over de Maas) aan te leggen. Ook de gemeente steekt bijna nog eens zo'n zelfde bedrag er in. Particuliere beleggers

moeten de rest doen om de totale drie miljard op tafel te krijgen.

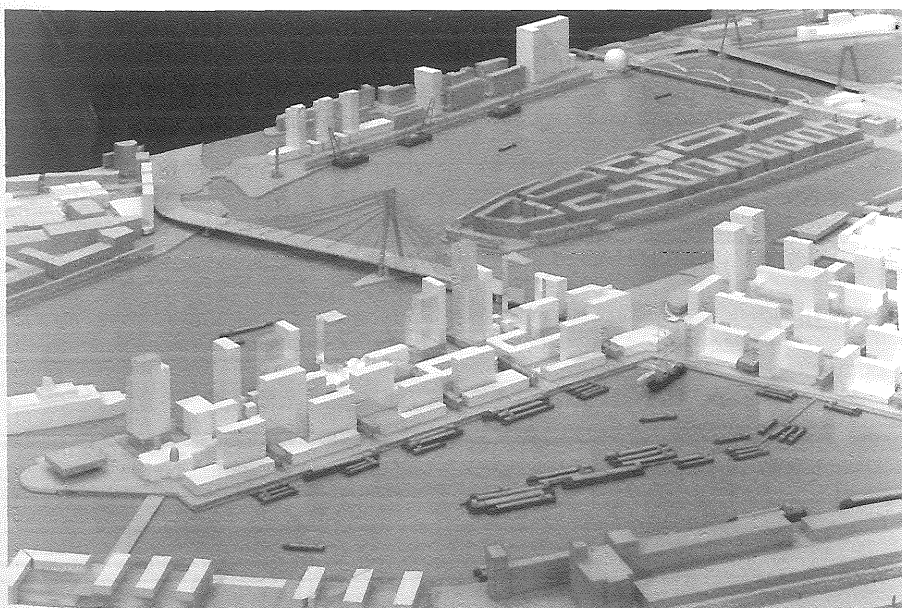
Amersfoort

In Amersfoort is een samenwerkingsverband van veertien bedrijven opgericht, de Ontwikkelingsmaatschappij Centrumplan Amersfoort (OCA), waarin onder andere Wilma, AMRO en NS vertegenwoordigd zijn. Deze werkt samen met de gemeente aan een ambitieus plan dat het sterk groeiende Amersfoort verder moet helpen in de vaart der volkeren. Verspreid door de stad moeten in de komende jaren zo'n 250 duizend vierkante meter kantoorruimte, 2300 woningen en twintigduizend vierkante meter winkel gerealiseerd worden. Verder staan een schouwburg en concertzaal, vergader- en congrescomodatie en een themacentrum op het programma. Dit laatste 40.000 vierkante meter metende *life-style-centrum* moet een concentratie worden van winkels, ho-

reca, sauna, fitness, squash, bergklimmen, casino, biblio- en artotheek, opnamestudio's en nog veel meer. Eén en ander vindt met name plaats op oude bedrijfsterreinen en er is meer dan anderhalf miljard gulden mee gemoeid.

Utrecht

Eigenlijk was Utrecht een van de trendsetters in Nederland door met Hoog Catharijne grootschalige veranderingen in



Stedebouwkundig voorstel voor de Kop van Zuid. Bron: DROS, Rotterdam



Het plangebied, gelegen tussen Jaarbeurshallen en Vredenburg. Foto: KLM Aerocarto

de binnenstad aan te brengen. Inmiddels is het ernaast gelegen NS-station vernieuwd en wordt er gewerkt aan de upgrading van het veel verguisde winkelhart van Nederland. NS, ABP Jaarbeurs en gemeente werken samen in het *Utrecht City Project*, dat het gebied tussen Jaarbeurs en Vredenburg betreft. Het doel ervan is de stedelijkheid van het gebied te vergroten. Het afgesloten karakter van Hoog Catharijne draagt hier niet aan bij, het wordt ook wel een ruilhart met afstotingsverschijnselen genoemd.

* Redactie AGORA