

# Herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties

*Suikeruniegebied Groningen*

Master Thesis door Annet de Vree  
Studentnummer 1733818

Master Economische Geografie  
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen  
Rijksuniversiteit Groningen

Begeleider drs. P.J.M. van Steen

Uitgevoerd bij draaijer+partners

September 2009

## VOORWOORD

Na een mooie studietijd kan ik met dit onderzoek de laatste studieperiode afsluiten. Na een lange leerzame periode van havo, hbo en universiteit ben ik klaar voor de praktijk en zal ik aanvangen met mijn nieuwe uitdaging als procescoördinator binnen draaijer+partners.

Voor u ligt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek ter afronding van de Master Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Dit onderzoek is uitgevoerd bij draaijer+partners te Groningen. De aanleiding van het onderzoek is de sluiting van de suikerfabriek in Groningen en de uitdaging om een methode te ontwikkelen voor herbestemming van gelijksoortige locaties. Aan de hand van literatuuronderzoek en expert interviews zijn circa 35 gelijksoortige projecten onderzocht waarvan vier in de vorm van een casestudy. Naar aanleiding van deze onderzoeksgegevens is de methode tot stand gekomen.

Voor het resultaat wil ik een aantal mensen bedanken. Allereerst wil ik de begeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen Paul van Steen bedanken voor zijn kritische blik, heldere manier van denken en de prettige samenwerking. Daarnaast wil ik Marco Sotthewes bedanken voor zijn begeleiding vanuit draaijer+partners. De leuke samenwerking, vele gesprekken en goede adviezen hebben mij zo nu en dan weer met beide benen op de grond gezet en gebracht tot het eindresultaat. Tevens wil ik de collega's binnen draaijer+partners bedanken voor de prettige werksfeer en de ervaringen van hun carrière die ze met mij wilden delen.

Extern wil ik graag alle geïnterviewden bedanken voor de tijd die ze hebben vrijgemaakt om mee te werken aan dit onderzoek. Daarnaast uiteraard mijn familie, vrienden en studiegenoten die bereid waren om mee te lezen en mij te steunen gedurende deze periode. Mijn zus Margreet daarvoor in het bijzonder.

Ik wens u veel leesplezier!

Groningen, september 2009

Annet de Vree

## SAMENVATTING

In de loop der jaren zijn diverse industriële en aanverwante activiteiten beëindigd door uiteenlopende redenen. Voor de Suiker Unie in Groningen is dit ook het geval. Door de vermindering van de suikerquota zet de Suiker Unie Groningen de bedrijfsprocessen niet langer voort op het 120 hectare grote gebied aan de westkant van de stad. De gemeente heeft door haar volle programma voor de komende jaren een tijdelijke bevrozing op de locatie gelegd om concurrentie met lopende projecten te voorkomen. Ondanks deze tijdelijke bevrozing zal er in de toekomst toch een nieuwe invulling voor het gebied moeten komen.

De doelstelling van dit onderzoek is het ontwikkelen van een methode voor herbestemming van middelgrote verlaten industriële bedrijfslocaties in het stedelijk gebied aan de hand van en toegepast op het Suikeruniegebied in Groningen. Op basis van literatuuronderzoek, veldwerk in de vorm van expert interviews en vier casestudy zijn onderzoeksgegevens verzameld om de doelstelling te bereiken.

Om een goed beeld uit de praktijk te krijgen zijn circa 35 projecten op hoofdlijnen onderzocht. Hierbij is onderscheid gemaakt in geslaagde, minder geslaagde en lopende projecten. Geconcludeerd kan worden dat de mate van geslaagdheid bepaald wordt aan de hand van de leefbaarheid van het gebied en de mate waarin de omgeving als prettig ervaren wordt door de gebruiker. In het kader van industrieel erfgoed, is behoud van oud industrieel erfgoed altijd een succes in de ogen van historici, sloop echter niet. Oorzaken voor minder geslaagdheid zijn vertragingen die gedurende het proces naar voren komen.

Herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties is het vinden van een nieuwe bestemming op de locatie. Hierbij is nog niet bekend of de opstallen op de locatie worden herbestemd of worden gesloopt. Dat moet gedurende het proces duidelijk worden. Vanuit de literatuur is een aantal modellen opgesteld die de fasen van processen weergeven. Deze fasen vormen geen blauwdruk maar geven de richting weer hoe het proces van herbestemming moet verlopen.

Procesmanagement van De Bruijn e.a. geeft aan dat het proces in ronden verloopt met een onregelmatig verloop waarbij het nemen van een besluit telkens het resultaat vormt. De vier kenmerken: openheid, bescherming corevalues, voortgang en de inhoud vormen de kernelementen van dit proces.

Het Fasenmodel TU-Delft is een herbestemmingsmodel dat uitgaat van vijf fasen en bestaat uit: ontwerpfase; contractfase; uitvoeringsfase; en gebruiks- en beheersfase. De eerste twee fasen onderscheiden zich het meest ten opzicht van een traditioneel bouwproces en dient dus de meeste belangstelling te krijgen.

De parallelschakeling van Nozeman geeft het belang weer van de volgorde en het tijdsbeslag. Deze twee elementen zijn hier ten opzichte van een serieschakeling veel minder vastgelegd. Belangrijk is dat binnen het proces voortdurend moet worden geschakeld tussen idee en realisatie.

draaijer+partners heeft intern 'het vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling opgesteld'. Dit wiel zet het gehele proces in werking waarbij de hoofdelementen organisatie, omgeving en locatie zijn. Hierbij zijn vier inhoudelijke pijlers ten grondslag: organisatie, omgeving, financieel en programma. Vanuit deze pijlers wordt gestuurd op een haalbare ontwikkeling met oog voor de kwaliteit, de functionaliteit en de toegevoegde waarde voor de gebruikers en de omgeving.

Bij de verschillende processen zijn diverse partijen betrokken en zijn verschillende risico's van invloed. Bij de herbestemming dient rekening gehouden te worden met de procedures van Ruimtelijke Ordening en met specifieke aspecten als cultuurhistorisch beleid en bodemsanering. Om de processen en de totstandkoming van de herbestemming nader te bestuderen zijn vier cases onderzocht. De cases zijn geselecteerd aan de hand van een aantal criteria om een goed beeld te krijgen op verschillende vlakken. Aan de hand van de uitkomsten van de vier casestudies, de theorie en de interviews is de rol van de omgevingskenmerken bij verlaten industriële bedrijfslocaties in kaart gebracht. Een top vier omgevingskenmerken is vastgesteld, het belang van samenhang in omgevingskenmerken is aangegeven en de kansen en beperkingen die omgevingskenmerken met zich meebrengen zijn hier neergezet.

Daarnaast is ook de vraag vanuit de markt uiteengezet. Uitleg van het overheidsbeleid in zowel structuurvisie als de praktijk wordt aangegeven. Gevolgd door de bepaling van de markt uit de praktijkervaring van de experts.

Op basis van de input van de onderzoeksgegevens is een locatienkenmerken propeller gemaakt. Door invulling van de locatienkenmerken propeller kan de meest perspectiefvolle herbestemming worden gevonden voor de verlaten industriële bedrijfslocatie. De propeller bestaat uit drie bladen: het proces, de omgeving en de vraag vanuit de markt. Deze bladen wijzen tot een middelpunt en vormen de locatienkenmerken voor de betreffende locatie. Door de kenmerken te koppelen met mogelijke bestemmingsmogelijkheden kan een nieuwe bestemming voor de verlaten industriële bedrijfslocatie worden gevonden.

Tot slot is in dit onderzoek de locatienkenmerken propeller ingevuld voor het Suikeruniegebied Groningen. Hier kwam naar voren dat het van belang is dat allereerst een nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar industrieel erfgoed. Reden hiervoor is om achteraf spijt van sloop te voorkomen. Het voordeel dat het gebied heeft is het feit dat er maar één grondeigenaar is waardoor het proces slagvaardiger is. Naast de bestemming wonen op de langere termijn is de uitkomst van het onderzoek een grootschalig leisure centrum in de vorm van een evenementencentrum met bijpassende functies. Het thema waar op ingespeeld moet worden is: "The City of Talent".

## INHOUDSOPGAVE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Inleiding .....   | 8  |
| 1.1   | Suikeruniegebied Groningen .....                          | 8  |
| 1.2   | Voorgaande projecten .....                                | 9  |
| 1.3   | draaijer+partners .....                                   | 9  |
| 1.4   | Probleemstelling .....                                    | 10 |
| 1.5   | Doelstelling .....  | 10 |
| 1.5.1 | Praktische relevantie .....                               | 10 |
| 1.5.2 | Wetenschappelijke relevantie .....                        | 10 |
| 1.6   | Vraagstelling .....                                       | 11 |
| 1.7   | Methodiek .....   | 11 |
| 1.8   | Leeswijzer .....  | 13 |
| 2     | Projecten van verlaten industriële bedrijfslocaties ..... | 14 |
| 2.1   | Industriële bedrijfslocaties .....                        | 14 |
| 2.2   | Industrieel erfgoed .....                                 | 14 |
| 2.3   | Indeling partijen .....                                   | 15 |
| 2.4   | Geslaagdheid van projecten .....                          | 15 |
| 2.4.1 | Succesfactoren .....                                      | 15 |
| 2.4.2 | Geslaagde projecten .....                                 | 16 |
| 2.4.3 | Minder geslaagde projecten .....                          | 18 |
| 2.5   | Lopende projecten .....                                   | 20 |
| 2.6   | Conclusie .....   | 23 |
| 3     | Herbestemmingsproces .....                                | 24 |
| 3.1   | Herbestemmen .....  | 24 |
| 3.2   | Proces .....  | 24 |
| 3.2.1 | Procesmanagement van De Bruijn e.a .....                  | 25 |
| 3.2.2 | Fasenmodel TU-Delft .....                                 | 26 |
| 3.2.3 | Parallelschakeling in projectontwikkeling .....           | 27 |
| 3.2.4 | Vliegwiel gebiedsontwikkeling draaijer+partners .....     | 28 |
| 3.3   | Partijen .....  | 28 |
| 3.3.1 | Opdrachtgever/eigenaar .....                              | 29 |
| 3.3.2 | Belanghebbende .....                                      | 29 |
| 3.3.3 | De overheid .....   | 29 |
| 3.3.4 | De financier .....  | 30 |
| 3.3.5 | De architect .....  | 30 |
| 3.3.6 | De aannemer .....   | 30 |
| 3.3.7 | De adviseur .....   | 30 |
| 3.3.8 | De makelaar .....   | 30 |
| 3.4   | Ruimtelijke Ordening .....                                | 30 |
| 3.5   | Specifieke aspecten .....                                 | 31 |
| 3.5.1 | Cultuurhistorisch beleid .....                            | 31 |
| 3.5.2 | Bodemsanering .....                                       | 31 |
| 3.6   | De risico's .....   | 32 |
| 3.7   | Conclusie .....   | 33 |
| 4     | Casestudies .....   | 34 |
| 4.1   | Verantwoording en opzet cases .....                       | 34 |
| 4.1.1 | Suikerfabriek Puttershoek .....                           | 34 |
| 4.1.2 | Picus-west en NRE-terrein .....                           | 35 |
| 4.1.3 | Europapark Groningen .....                                | 35 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.1.4 | Cultuurpark Westergasfabriek .....                             | 35 |
| 4.2   | Suikerfabriek Puttershoek .....                                | 36 |
| 4.2.1 | Het proces .....   | 36 |
| 4.2.2 | De bestemming .....  | 37 |
| 4.3   | Picus-west en NRE-terrein .....                                | 39 |
| 4.3.1 | Het proces .....   | 39 |
| 4.3.2 | De bestemming .....  | 41 |
| 4.4   | Europapark .....   | 43 |
| 4.4.1 | Het proces .....   | 43 |
| 4.4.2 | De bestemming .....  | 45 |
| 4.5   | Cultuurpark Westergasfabriek .....                             | 48 |
| 4.5.1 | Het proces .....   | 48 |
| 4.5.2 | De bestemming .....  | 50 |
| 4.6   | Conclusie .....  | 53 |
| 5     | Omgevingskenmerken .....                                       | 55 |
| 5.1   | Omgevingskenmerken verlaten industriële bedrijfslocaties ..... | 55 |
| 5.1.1 | Ligging .....  | 55 |
| 5.1.2 | Omgeving op verschillende niveaus .....                        | 55 |
| 5.1.3 | Water, spoor en weg .....                                      | 56 |
| 5.1.4 | Woonwijken .....   | 56 |
| 5.1.5 | Afstand tot stadscentrum .....                                 | 56 |
| 5.1.6 | Periferie .....  | 56 |
| 5.1.7 | Industriële monumenten - historische waarde gebied .....       | 57 |
| 5.2   | Top 4 omgevingskenmerken .....                                 | 57 |
| 5.2.1 | Ontsluiting .....  | 57 |
| 5.2.2 | Water .....  | 57 |
| 5.2.3 | Afstand tot stadscentrum .....                                 | 58 |
| 5.2.4 | Woonwijk .....   | 58 |
| 5.3   | Samenhang in omgeving .....                                    | 58 |
| 5.4   | Kansen en beperkingen door omgevingskenmerken .....            | 58 |
| 5.5   | Conclusie .....  | 60 |
| 6     | Vraag vanuit de markt .....                                    | 61 |
| 6.1   | Overheidsbeleid .....  | 61 |
| 6.1.1 | Structuurvisie .....   | 61 |
| 6.1.2 | De praktijk .....  | 61 |
| 6.2   | Bepaling van de markt .....                                    | 62 |
| 6.2.1 | Experts .....  | 62 |
| 6.2.2 | Vraag vanuit de markt zelf .....                               | 62 |
| 6.2.3 | Prijsvraag .....   | 63 |
| 6.2.4 | Free publicity .....   | 63 |
| 6.2.5 | Economische situatie .....                                     | 63 |
| 6.2.6 | Vraag creëren .....  | 63 |
| 6.3   | Conclusie .....  | 64 |
| 7     | Herbestemmingsmogelijkheden .....                              | 65 |
| 7.1   | Locatiekenmerken propeller .....                               | 65 |
| 7.1.1 | Proces .....   | 66 |
| 7.1.2 | Omgeving .....   | 66 |
| 7.1.3 | Vraag vanuit de markt .....                                    | 67 |
| 7.2   | Bestemmingsmogelijkheden met kenmerken .....                   | 67 |
| 7.2.1 | Wonen .....  | 68 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 7.2.2 | Kantoren .....   | 68 |
| 7.2.3 | Creatieve industrie en museum .....                              | 68 |
| 7.2.4 | Voorzieningen .....  | 69 |
| 7.2.5 | Stadspark .....  | 69 |
| 7.2.6 | Grootschalige leisure.....                                       | 69 |
| 7.3   | Conclusie.....   | 70 |
| 8     | Herbestemmingsmogelijkheid voor Suikeruniegebied Groningen ..... | 71 |
| 8.1   | Omgevingskenmerken .....   | 71 |
| 8.1.1 | Ontsluiting .....  | 71 |
| 8.1.2 | Water .....  | 72 |
| 8.1.3 | Nabijheid van stadscentrum .....                                 | 73 |
| 8.1.4 | Nabijheid van woonwijken .....                                   | 73 |
| 8.1.5 | Overige omgevingskenmerken .....                                 | 73 |
| 8.2   | Proces.....  | 74 |
| 8.2.1 | Partijen .....   | 74 |
| 8.2.2 | Cultuurhistorisch beleid .....                                   | 75 |
| 8.2.3 | Bodemsanering.....   | 75 |
| 8.3   | Vraag vanuit de markt .....                                      | 75 |
| 8.3.1 | Overheidsbeleid.....   | 75 |
| 8.3.2 | Bepaling markt.....  | 77 |
| 8.4   | Workshops intern draaijer+partners .....                         | 77 |
| 8.5   | Conclusie.....   | 78 |
| 9     | Conclusie en aanbevelingen.....                                  | 79 |
| 9.1   | Conclusie .....  | 79 |
| 9.2   | Aanbevelingen.....   | 80 |
|       | Literatuurlijst .....  | 82 |
|       | Bijlagen .....   | 86 |

Bijlagen:

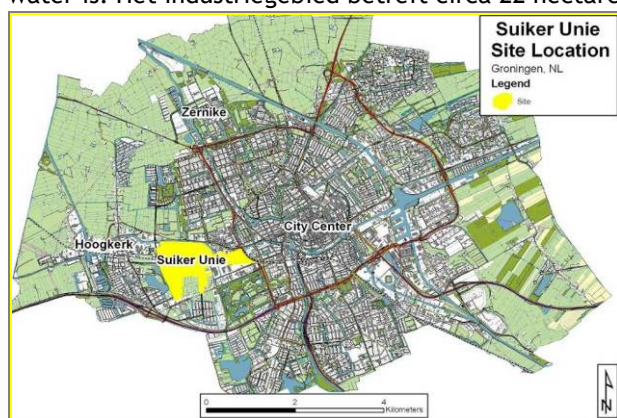
1. Lijst van Projecten
2. Indeling partijen expert interviews
3. Uitnodiging expert interviews
4. Plattegrond Suikeruniegebied Groningen
5. Brainstormsessies Suiker Unie Groningen

# 1 INLEIDING

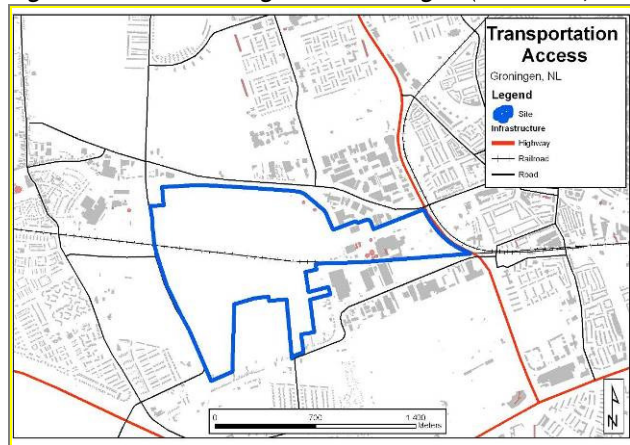
## 1.1 Suikeruniegebied Groningen

Aan de westkant van de stad Groningen ligt aan de ringweg het voormalige terrein van de Suiker Unie Groningen. Dit terrein was tot 2008 in gebruik als suikerfabriek. Begin januari 2008 liet moederbedrijf Royal Cosun weten dat de Suiker Unie in Groningen per direct werd gesloten. Reden van de sluiting van de fabriek uit 1913 is de wetgeving van de Europese Unie om de suikerproductie in Europa te verminderen. Het suikerquotum is binnen de Europese unie gedaald van 18 miljoen naar 12 miljoen ton per jaar. Productie over deze grens krijgt geen steun en mag niet worden verkocht binnen de EU. De lidstaten wijzen de gekregen quota's toe aan individuele suikerbedrijven die op hun beurt leveringsrechten voor bieten toekennen aan individuele landbouwbedrijven. Hierdoor heeft Royal Cosun hun kleinste productiefabriek gesloten. Een groot aantal werknemers is overgeplaatst naar de suikerfabriek in Hoogkerk. Helaas bood dit geen plaats voor alle medewerkers (RTV Noord, 2008).

Door het sluiten van deze fabriek in Groningen wordt een groot grondgebied niet meer actief gebruikt in de stad, wat mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen. Het Suikeruniegebied valt, zoals gezien kan worden in figuur 1.1, buiten de binnenstad van Groningen maar binnen het stedelijk gebied van de gemeente Groningen. Het gaat hier om een grondgebied dat aan de westzijde van de stad Groningen ligt. Aan de noordkant wordt het gebied ontsloten door het Hoendiep, zowel het kanaal als de straat. Een gedeelte hiervan heeft de functie detailhandel en is ingevuld als meubelboulevard. Aan de zuidkant grenst het gebied aan het Stadspark en de Peizerweg, waarbij het zuidoosten wordt omsloten door een spoorlijn en het zuidwesten wordt doorkruist door een spoorlijn. De oostkant is omsloten door de ringweg van Groningen en de westkant door de Johan van Zwedenlaan en Hoogkerk. Aan deze kant is in de verte ook de andere vestiging van Royal Cosun te zien die nog wel actief is. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt circa 130,5 hectare waarvan circa 104,5 hectare open ruimte en circa 9 hectare water is. Het industriegebied betreft circa 22 hectare (Cho e.a., 2008).



Figuur 1.1: Suikeruniegebied Groningen ( Cho e.a., 2008)



Figuur 1.2: Transportverbindingen ( Cho e.a., 2008)



De gemeente Groningen heeft besloten dat er de eerstvolgende 15 jaar geen nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogen komen. Voor zowel het economische programma (bedrijvigheid, kantoren, grootschalige detailhandel) als voor wonen heeft de gemeente ruim voldoende locaties in portefeuille. De komende jaren is daarom economische ontwikkeling en/of woningbouw in het Suikeruniegebied onwenselijk vanwege dit ruime termijn aanbod, de gemaakte afspraken met derden, de daarvoor noodzakelijke investeringen en de financiële risico's. Om er voor te zorgen dat de komende jaren geen ontwikkelingen komen heeft de gemeente een bevestiging op het bestemmingsplan gelegd (gemeente Groningen 2008). De laatste berichten zijn dat de gemeente een intentieovereenkomst gesloten heeft voor de aankoop van de terreinen van de voormalige Suiker Unie. Op deze manier worden andere partijen buiten de deur gehouden. Er wordt vier ton uitgetrokken voor een onderzoek naar eventuele bodemvervuiling (DvhN, 2009).

## 1.2 Voorgaande projecten

Zowel internationaal, nationaal als regionaal zijn er voorbeelden van vrijkomende bedrijfslocaties waar een nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Dit varieert van herbestemming van grootschalige industriegebieden tot herbestemming van een of enkele kavels.

Op internationaal gebied is een voorbeeld Lower Swansea Vally in Wales, een herbestemming van een voormalig industriegebied in een groot sportcomplex en business- en retailpark (swanseaheritage.net, 2009). Bij onze oosterburen is het mediapark in Keulen ontwikkeld (mediapark.de, 2009). Voorbeelden op nationaal niveau zijn de Verkadefabriek in Den Bosch die is omgebouwd naar cultureel centrum (verkadefabriek.nl, 2009), de Westergasfabriek in Amsterdam (westergasfabriek.nl, 2009), dat is uitgegroeid tot cultuurdorp en in Eindhoven het Strijp-s (strijp-s.nl, 2009), dit is het voormalige Philips-terrein waar een nieuwe woon-, werk- en ontmoetingsplek is gerealiseerd. Voorbeelden van andere ontwikkelingen die momenteel nog lopen voor herbestemming zijn de Suiker Unie in Puttershoek (Suiker Unie, 2009) en het voormalige NRE-terrein in Eindhoven (draaijer+partners, 2002). Dit laatste voorbeeld is een project waar draaijer+partners zelf actief bij betrokken is.

In de regio is er de laatste jaren ook een aantal projecten tot stand gekomen. In de stad Groningen bijvoorbeeld de wijk De Meeuwen, die vernoemd is naar de polder gelegen tussen het Winschoterdiep en de toegangsweg vanaf het Europaplein (A7). Dit is het voormalige AAgrunol terrein waar efficiënt, doelgroepgericht en grondgebonden wonen in de stad wordt gerealiseerd (dezwartehond.nl, 2009). Direct in het verlengde van het Noorderplantsoen aan de oostkant ligt het CiBoGa. Op dit historische terrein zijn comfortabele stadswoningen in een uitgebalanceerde woonomgeving gecreëerd (ciboga.nl, 2009). De ontwikkeling van het Europapark is tot stand gekomen naar aanleiding van de plannen voor de verhuizing van het voetbalstadion van FC Groningen, de eerste plannen hiervan dateren uit 1994 (gemeente Groningen, 2009). Bij deze vrijkomende locaties in of aan de rand van een stedelijk gebied is het steeds opnieuw een uitdaging om, gelet op de behoeften en mogelijkheden van het lokale en of stedelijke gebied, te komen tot de best mogelijke herontwikkeling en herinrichting van de betreffende locatie.

## 1.3 draaijer+partners

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van een afstudeeronderzoek bij draaijer+partners. draaijer+partners is adviseur, proces- en projectmanager op het gebied van huisvestingsvraagstukken en bouwprojecten. Zij werken samen met opdrachtgevers aan een duurzame woon-, werk- en leefomgeving. Een regionaal recent voorbeeldproject waar draaijer+partners vanaf het begin tot het eind zelf bij betrokken is geweest is de ontwikkeling van het Europapark.

De missie van draaijer+partners luidt dan ook: *“Het aanbieden van hoogwaardige integrale dienstverlening op het gebied van een evenwichtige woon-, werk-, en leefomgeving voor zowel de vragende als aanbiedende partij, waarbij betrokkenheid, professionaliteit en de prettige werksfeer worden gezien als de pijlers onder de kwaliteit van onze dienstverlening.”*

draaijer+partners is actief in zes marktsegmenten: leisure, gezondheidszorg, kantoren, commercieel vastgoed, onderwijs en gebiedsontwikkeling. De organisatie is al ruim 12 jaar voor diverse organisaties actief en is van oorsprong een Gronings bedrijf. draaijer+partners biedt een breed scala aan producten en diensten aan die onder vier hoofdthema's vallen: vastgoed, organisatie, locatie en bouwproces. De

begeleider die vanuit draaijer+partners betrokken is bij dit onderzoek is Marco Sotthewes. Hij is bij draaijer+partners actief binnen het team Gebiedsontwikkeling. Dit team houdt zich bezig met locatiekeuze, leefbaarheid en de voorwaarden voor de inrichting van gebouwen en openbare ruimte. Zij begeleiden de processen om te komen tot een optimale leefomgeving voor wonen, werken en recreëren. Binnen het marktsegment gebiedsontwikkeling is een viertal hoofdthema's te weten: communicatie, organisatie, programma en financiën. Door het onderzoek intern bij draaijer+partners uit te voeren, in een omgeving van experts, zal dit toegevoegde waarde creëren voor het onderzoek.

#### **1.4 Probleemstelling**

Door uiteenlopende ontwikkelingen worden sommige industriële en aanverwante activiteiten beëindigd. Voor de Suiker Unie in Groningen is dit ook het geval. Door de vermindering van de suikerquota binnen de EU is de fabriek niet langer actief in gebruik en op de herbestemming van de locatie ligt een tijdelijke bevrozing. In de toekomst zal er voor het Suikeruniegebied in Groningen een nieuwe invulling moeten komen.

#### **1.5 Doelstelling**

*Het doel van dit onderzoek is om een methode te ontwikkelen om te komen tot herbestemming van middelgrote verlaten industriële bedrijfslocaties in het stedelijk gebied aan de hand van en toegepast op het Suikeruniegebied in Groningen.*

De Grote van Dale definieert methode als 'een vaste manier van handelen om een bepaald doel te bereiken' (Van Dale, 2009). Deze methode wordt ontwikkeld voor verlaten industriële bedrijfslocaties, waarbij het bedrijfsproces niet meer wordt uitgevoerd door stopzetting van de bedrijfsvoering waardoor de bedrijfsactiviteiten beëindigen. Industriële activiteiten zijn in dit onderzoek productie op grote schaal in fabrieken waar na stopzetting niet eenvoudig een andere bedrijfsvoering gegenereerd kan worden. Hierdoor ontstaat leegstand en de mogelijkheid voor andere ontwikkelingen. Gezien de oppervlakte van circa 130 hectare (inclusief 9 hectare water) wordt het model ontwikkeld voor middelgrote tot grote locaties, waardoor het niet enkel de invulling van een gebouw betreft maar een gebied met meerdere gebouwen met eventueel braakliggend land dat grenst aan de gebouwen. Met het stedelijk gebied wordt een locatie bedoeld die binnen de bestaande bebouwing valt van een gebied.

##### **1.5.1 Praktische relevantie**

Met de uitkomsten van dit onderzoek kan draaijer+partners in de toekomst de methodiek toepassen die wordt ontwikkeld in dit onderzoek voor herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. draaijer+partners heeft in een enkel geval wel te maken met herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocatie, maar specifiek voor deze locaties is nog geen methode. In dit onderzoek zal deze methode worden toegepast op het Suikeruniegebied in Groningen en uitkomst bieden voor de meest perspectievolle herbestemmingsmogelijkheid. De methode biedt oplossing voor een locatie aanbod vanuit de markt en kan voor draaijer+partners interessant zijn om in de toekomst als project te begeleiden.

##### **1.5.2 Wetenschappelijke relevantie**

Herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties is een onderwerp dat voorkomt in onderzoeken van geografen en professionals die in de vastgoedbranche actief zijn. De uitkomsten van dit onderzoek, te weten een model voor herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties en een perspectievolle herbestemmingsmogelijkheid voor het Suikeruniegebied, kunnen bijdragen aan verder onderzoek en kan toegepast worden in toekomstige projecten.

## 1.6 Vraagstelling

Om het doel van het onderzoek te bereiken is het nodig de volgende onderzoeksvragen te beantwoorden:

1. a. Wat zijn geslaagde, minder geslaagde en lopende projecten van hergebruik van verlaten industriële bedrijfslocaties?  
b. Hoe verloopt het herbestemmingsplanningsproces van verlaten industriële bedrijfslocaties?  
c. Hoe is het herbestemmingsplanningsproces bij vier cases verlopen, welke herbestemmingsvormen zijn er overwogen? Welke herbestemming is er uiteindelijk gerealiseerd, waarom deze en hoe is dit tot stand gekomen?
2. a. Wat is de rol van omgevingskenmerken bij het herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties?  
b. Hoe wordt bij het herbestemmingsproces van verlaten industriële bedrijfslocaties rekening gehouden met de vraag van de lokale markt op middellange en lange termijn?
3. a. Hoe kan een kenmerkenlijst van meest perspectievolle herbestemmingsmogelijkheden van verlaten industriële bedrijfslocaties worden gegenereerd?  
b. Wat is de meest perspectievolle herbestemmingsmogelijkheid voor het Suikeruniegebied in Groningen?

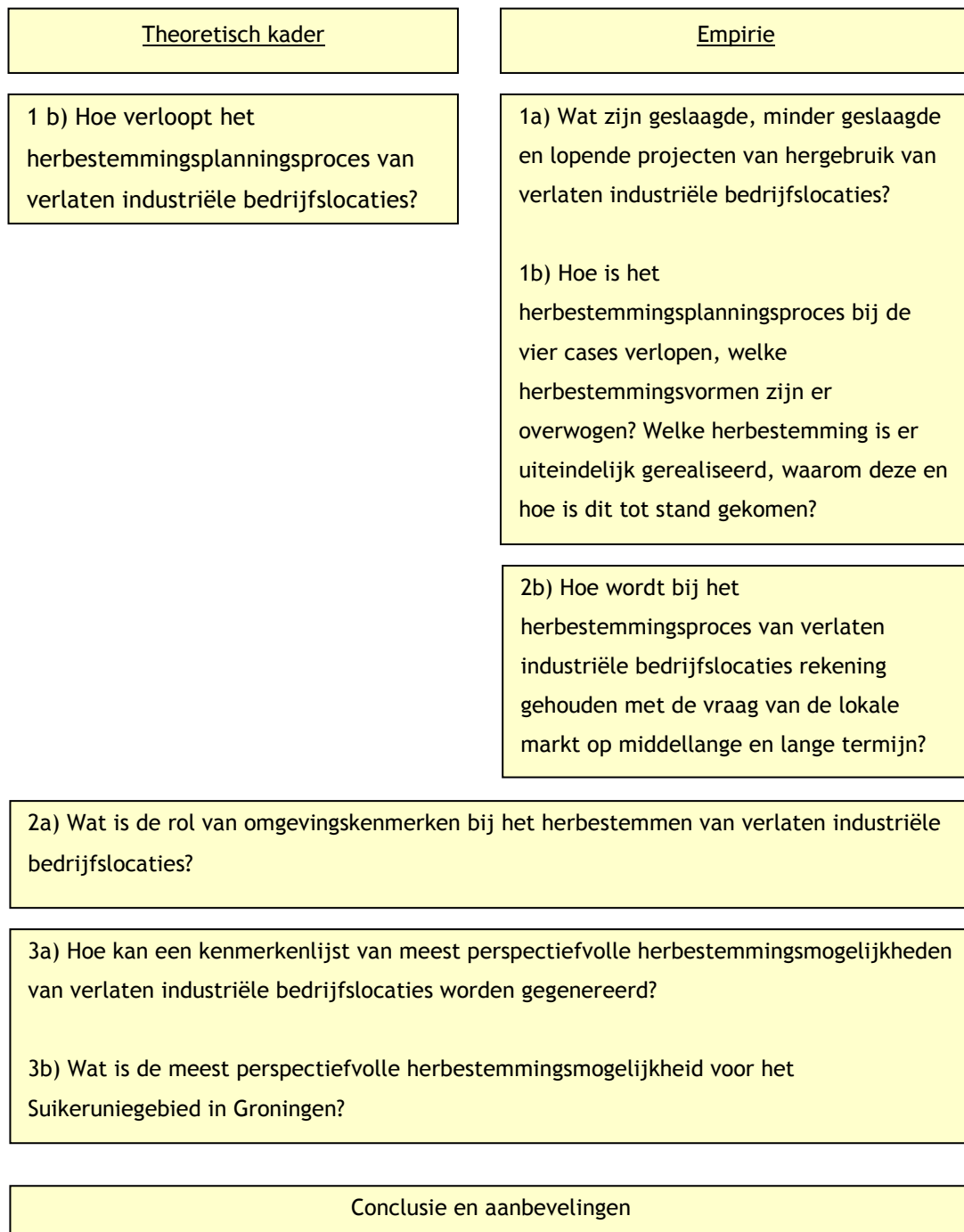
## 1.7 Methodiek

Om een antwoord op de eerste deelvraag te geven wordt een lijst opgesteld van verschillende projecten van herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. De projecten worden nader onderzocht en er wordt bekeken welke factoren de projecten succesvol maken. Het gaat hierbij om projecten binnen Nederland, maar ook om voorbeelden uit het buitenland. De projecten worden in kaart gebracht middels een literatuurstudie en veldwerk in de vorm van expert interviews. Het aantal projecten dat wordt geanalyseerd, is afhankelijk van de toegankelijkheid van de informatie van deze projecten in relatie tot de doorlooptijd van het onderzoek. Deze lijst zal in een Excel-bestand worden gezet waarin de belangrijkste feiten van de projecten naar voren komen. Uit deze lijst zal een viertal locaties worden geselecteerd om nader te onderzoeken als casestudy. De verantwoording van deze casestudies zal aan de hand van de kenmerken van de lijst worden aangegeven.

Het onderzoek van de casestudies zal gedeeltelijk middels een literatuuronderzoek plaatsvinden, maar ook door middel van interviews met betrokken partijen van deze cases, zoals ontwikkelaars, adviesbureaus en gemeenten. Voorbeelden van partijen die met deze projecten ervaringen hebben zijn: TCN, BOEI, FIEN, maar ook draaijer+partners zelf. Per case zal afhankelijk van de beschikbaarheid van informatie en de kwaliteit van het interview één of meerdere partijen worden geïnterviewd. Er is gekozen voor louter face-to-face diepte-interviews. Het voordeel hiervan is dat je flexibel bent in het verkrijgen van je antwoorden. Gedurende het interview heb je de mogelijkheid om verduidelijking te krijgen door hierom te vragen. Ook kan de geïnterviewde persoon een toelichting geven op zijn of haar antwoord. Hiermee ontstaat een verdieping van het kennisniveau van de onderzoeker (Baarda e.a., 2007). De keuze voor de geïnterviewden wordt gemaakt aan de hand van partijen die naar voren komen tijdens het onderzoek naar de projecten. De keuze van de vier casestudies zal uit de lijst worden gehaald op basis van toegankelijkheid van informatie en de overeenkomsten van een verlaten industriële bedrijfslocatie als de Suiker Unie. Er zal worden gekozen voor cases die zich in de verschillende stadia van herbestemming bevinden en deze zullen worden geselecteerd uit de nationale voorbeelden. Reden dat er voor vier cases is gekozen is een tijdskwestie zodat binnen deze tijd genoeg diepgang wordt gecreëerd in de cases. De voorbeelden uit het buitenland worden slechts bekeken en meegenomen om een indruk te krijgen.

De rol van omgevingskenmerken bij herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties zal middels een literatuuronderzoek en expert interviews worden gedaan. In de literatuur is een aantal boeken te vinden over herbestemming van fabriekslocaties en herbestemming van industrieel erfgoed en overige opstallen die hiervoor geraadpleegd kunnen worden. Door de omgevingskenmerken van verschillende verlaten industriële locaties te analyseren wordt gekeken wat de rol van deze kenmerken is.

Als laatste onderdeel, voordat de kenmerkenlijst wordt opgesteld, wordt onderzocht in hoeverre er bij het herbestemmingsproces rekening wordt gehouden met de vraag van de lokale markt op de middellange en lange termijn. Dit deel wordt ook middels diepte-interviews en vanuit herbestemmingsprojecten vanuit het verleden onderzocht bij partijen (gemeenten, ontwikkelaars). De input van de deelvragen twee en drie worden meegenomen in de deelvraag 3a, kenmerkenlijst van herbestemmingsmogelijkheden. Nadat deze is opgesteld kan de laatste deelvraag worden beantwoord. De kenmerken van het gebied worden geanalyseerd en in kaart gebracht. De input van deze kenmerken worden meegenomen in expert workshops die intern binnen draaijer+partners wordt gehouden. Deze workshops in de vorm van een brainstormsessie zullen bijdragen aan de uitkomsten van het onderzoek. De informatie die uit de eerste twee deelvragen gewonnen wordt kan gebruikt worden als input voor de kenmerkenlijst die wordt opgesteld om een antwoord te geven op de doelstelling van dit onderzoek.



Figuur 1. 3: Onderzoeksvragen en methodiek (eigen bewerking)

## **1.8 Leeswijzer**

Aan de hand van de bovengenoemde beschreven onderzoeksmethodiek en het onderzoeksmodel is het onderzoek opgedeeld in negen verschillende hoofdstukken. Iedere deelvraag en subdeelvraag is ingedeeld in een ander hoofdstuk aanvullend met de inleiding in het eerste hoofdstuk en de conclusie en aanbevelingen in het laatste hoofdstuk. De volgorde van de deelvragen wordt aangehouden in de structuur van het onderzoek. Ieder hoofdstuk geeft in de inleiding aan op welke deelvraag het hoofdstuk een antwoord geeft.

## 2 PROJECTEN VAN VERLATEN INDUSTRIËLE BEDRIJFSLOCATIES

Om een antwoord te geven op deelvraag 1a is gebruik gemaakt van veldwerk aangevuld met de input van een 18-tal expert interviews met verschillende partijen. De deelvraag luidt:

*Wat zijn geslaagde, minder geslaagde en lopende projecten van hergebruik van verlaten industriële bedrijfslocaties?*

Dit hoofdstuk zal geïntroduceerd worden met een paragraaf over industriële bedrijfslocaties en industrieel erfgoed. Daarna zal een korte indeling in het hoofdstuk worden gegeven van partijen die geïnterviewd zijn. De partijen zijn belanghebbenden die ervaring hebben, of in het verleden hebben gehad, met herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. De daaropvolgende paragraaf zal de geslaagdheid van projecten weergeven. De laatste paragraaf betreft een conclusie van het hoofdstuk. Een selectie van de projecten is gemaakt op basis van beschikbare informatie, zowel uit de literatuur als uit expert interviews.

### 2.1 Industriële bedrijfslocaties

Door algehele teruggang, technische vernieuwingen, sanering en schaalvergroting verliezen landelijk duizenden fabrieksgebouwen hun oorspronkelijke functie. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen lokaal- verzorgende bedrijvigheid, zoals zuivelfabrieken en graanmaalderijen en specifieke plaats- of regiogebonden bedrijvigheid. Zo stond het Noorden bekend om strokarton- en de aardappelmeelfabrieken, het Oosten om textiel fabrieken, het midden van het land en de gebieden langs grote rivieren om de leerlooierijen en steenfabrieken en tot slot stond het Zuiden bekend om de bierfabrieken (Nijhof en Schulte, 1994).

De locatie van industriële terreinen was vroeger gesitueerd aan de rand van de stad, aan een kanaal of een rivier. Het merendeel van de goederen werd in die tijd namelijk over water en spoor getransporteerd. Tevens moest de fabriek makkelijk bereikbaar zijn voor haar medewerkers. Door de groei van steden, zijn deze locaties nu veelal onderdeel van het stedelijk gebied geworden. Locaties hebben dus in vergelijking met vroeger een andere ligging binnen de gebouwde stad gekregen.

In een enkel geval is er sprake van een vestiging van een industrie zonder rekening te houden met de vestigingsplaats van arbeiders. Het bouwen van woningen voor deze arbeiders in de directe nabijheid van de fabriek bood oplossing. Door de komst van de fabriek ontstond zo een dorp of woonwijk. Een voorbeeld op nationaal niveau is het Agnetapark in Delft en op internationaal niveau Port Sunlight in Engeland.

### 2.2 Industrieel erfgoed

In de zoektocht naar projecten van verlaten industriële bedrijfslocaties kwamen meerdere projecten voor die als industrieel erfgoed worden gedefinieerd. Bij deze projecten zijn de oorspronkelijke gebouwen, of enkele opstallen met historisch karakter bewaart gebleven. Industrieel erfgoed is verbonden met de lokale geschiedenis, de identiteit en de plaats en is niet een op zichzelf staand object. Industrieel erfgoed heeft vaak een sociaal-culturele functie en brengt een historie met zich mee. Indien er geen sprake is van een monument zal er door een kwestie van vraag en aanbod, waarin de huidige gebruiksmogelijkheden centraal staan, worden bepaald welk industrieel erfgoed wel en welke niet behouden wordt (Van der Gaag, 2008).

Zowel nationaal als internationaal zijn meerdere projecten ontwikkeld, waarvan nog duidelijk zichtbaar is dat het om een voormalig industriegebouw gaat. De oude elementen, soms gepaard met nieuwe architectuur, zijn aan de buitenkant nog duidelijk zichtbaar. Echter aan de binnenkant is soms niks meer waarneembaar van de oude functies aangezien er plaats is gemaakt voor nieuwe functies. Functies die aan deze gebouwen zijn gegeven variëren. Voorbeelden zijn: wooneenheden, kleinschalige bedrijvigheid, musea, leisure-activiteiten, brandweer of een school.

## 2.3 Indeling partijen

Om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van verschillende herbestemmingen van verlaten industriële bedrijfslocaties is gekozen om naast het veldwerk en de literatuur ook verschillende partijen met verschillende achtergronden en belangen te interviewen. Op deze manier wordt duidelijk welke projecten zij geslaagd vinden. Onderstaand is een indeling gemaakt van deze partijen. Deze indeling is gemaakt om in de tekst makkelijker te kunnen refereren naar een groep geïnterviewden. De verschillende experts binnen één partij hebben over het algemeen dezelfde belangen, dezelfde denkwijze en eenzelfde idee over geslaagdheid van projecten. Indien er wel een afwijking is dan wordt dit expliciet vermeld.

De volgende indeling is gemaakt en wordt aangehouden in dit onderzoek:

- Overheid
- Architect
- Ontwikkelaar/ondernemer
- Adviseur
- Voorstander industrieel erfgoed
- Wetenschapper

In bijlage II zijn de namen die bij de betreffende groepering van partijen horen aangegeven en deze kan als naslagwerk worden gebruikt. Bijlage III geeft de uitnodigingsbrief weer die de partijen hebben ontvangen alvorens met de partij een afspraak is gemaakt.

## 2.4 Geslaagdheid van projecten

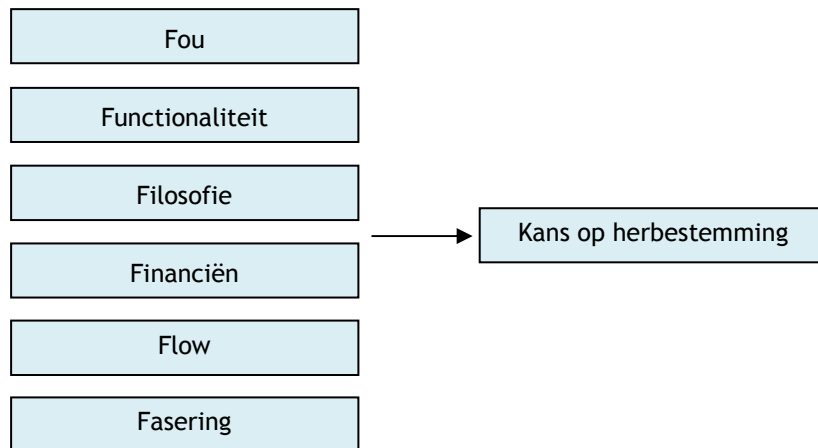
In deze paragraaf zal de geslaagdheid van de projecten worden behandeld. De paragraaf is opgedeeld in drie deelparagrafen. Allereerst worden succesfactoren behandeld die volgens de literatuur bepalen of de herbestemming geslaagd is, gevolgd door geslaagde en minder geslaagde projecten in de praktijk. In de laatste twee subparagrafen wordt een aantal voorbeeldprojecten genoemd waarbij aangegeven wordt welke factoren bepalend zijn voor succes of verantwoordelijk zijn voor minder succes. Ter illustratie is een aantal figuren bijgevoegd. In bijlage I staan de projecten overzichtelijk weergegeven aangevuld met projecten die in dit hoofdstuk niet allemaal genoemd worden, maar wel zijn meegenomen in de ideevorming.

### 2.4.1 Succesfactoren

De geslaagdheid van een project wordt beïnvloed door een aantal succesfactoren. Deze succesfactoren bepalen het eindresultaat van de herbestemming en in zekere mate ook de geslaagdheid van een project. Hierin wordt onderscheid gemaakt in succesfactoren op gebouwniveau en op gebiedsniveau.

#### *Gebouwniveau*

In een publicatie over herbestemmen van industrieel erfgoed van De Boer in 1995, is gebruik gemaakt van zes factoren voor de beoordeling van de mate van succes. De genoemde factoren zijn in een publicatie van Nelissen e.a. (1999) weergegeven in het 6-F model. Dit model wordt in figuur 2.1 weergegeven en is bepalend voor het slagen dan wel falen van een herbestemming. Onder de factor fou wordt de initiatiefnemer die bereid is om het project aan te pakken verstaan. Het gebouw en de omgeving vallen onder functionaliteit. De drijfveer van het project is de filosofie. De financiën zeggen genoeg. De mate van goede samenwerking tussen betrokken partijen valt onder de f van flow en als laatste is de fasering aan de orde. In hoofdstuk drie wordt dit nader toegelicht.



*Figuur 2.1: 6-F model (Nelissen e.a., 1999)*

#### *Gebiedsniveau*

In een onderzoek van Boon (2008) naar succesvolle gebiedstransformatie werd geconcludeerd dat er indicatoren te herkennen zijn die het (toekomstige) succes van een gebiedstransformatie kunnen voorspellen. Het ontwikkelingsproces is echter mede bepalend voor het succes dat zich tijdens de transformatie afspeelt. Bij het onderzoek werd gebruik gemaakt van een opgesteld beoordelingsmodel bestaande uit: financiële, draagvlak-, locationele, complexiteits- en programmatische indicatoren. Deze factoren geven wel een indicatie voor succes, maar zeker geen garantie. Er wordt gesteld dat de mate van succes óók afhankelijk is van kritische succesfactoren. Eén van de belangrijkste kritische succesfactoren is de samenwerking tussen private partijen (onderling) en publieke partijen. Dit werd ook door de geïnterviewden beaamd en zal dus duidelijk terug moeten komen gedurende het proces dat in het volgende hoofdstuk en bij de cases uiteen wordt gezet.

#### **2.4.2 Geslaagde projecten**

Met behulp van literatuur en veldwerk is getracht een ruim beeld te krijgen van geslaagde projecten. In totaliteit zijn 35 projecten op hoofdlijnen onderzocht (zie bijlage I). Van deze projecten worden in dit hoofdstuk circa twintig gebruikt in de beschrijving van geslaagde en minder geslaagde projecten. Indien opvallende aspecten naar voren kwamen van een specifieke partij dan is dit vermeld.

##### *Sphinx Céramique Maastricht*

Op het terrein van de voormalige aardewerfabriek Sphinx in Maastricht is een herontwikkeling eind jaren '80 van de vorige eeuw van start gegaan. Inmiddels is dit terrein van 23 hectare herbestemd van voormalig industrieterrein naar functies wonen, kantoren, horeca, detailhandel en hotel. Naast deze functies zijn in de wijk ook nog het Bonnefantenmuseum, het Centre Céramique en het Nederlands Architectuurinstituut Maastricht gevestigd. Het gebied is door de herbestemming opnieuw leefbaar geworden voor verschillende doelgroepen. Bijdrage van subsidies van ministerie VROM, provincie Limburg en gemeente Maastricht hebben samen met pensioenfonds ABP geleid tot een publiekprivate samenwerking met het nieuwe stadsdeel als resultaat (maastricht.nl, 2009). Dit voorbeeld kwam bij de wetenschappers als een van de eerste voorbeelden naar voren.

##### *Projecten Van der Most*

Diverse projecten van Van der Most bedrijven zijn gevestigd in oude opstallen op oude verlaten bedrijfslocaties. Het betreft allemaal leisure -activiteiten die in een concept zijn neergezet voor consumenten. De projecten van de heer Van der Most die op verlaten industriële bedrijfslocaties zijn gesitueerd, zijn:

- Speelstad Oranje in een voormalig aardappelmeelfabriek;
- Wunderland Kalkar in een voormalig (niet in gebruik genomen) kerncentrale;
- De Koperen Hoogte in een voormalig watertoren;

Bovenstaande drie projecten zijn allen een groot succes en deze geslaagdheid is volgens de heer Van der Most te danken aan een aantal factoren. Het allerbelangrijkste is dat er tevredenheid is bij de bezoekers



en het personeel. Een prettige bezoekersplaats en werkomgeving zijn van groot belang, dit resulteert in prettige leef- en werkomgeving. De verklaring die de heer Van der Most hiervoor geeft ligt in de leisure-concepten waarmee hij werkt en het ondernemerschap, waarbij doorzettingsvermogen en creativiteit voorop staan. Het vergt energie, investering, en constante bijsturing. Uniek zijn met projecten is een must (interview Van der Most, 2009).

De projecten van Van der Most worden ook erg gewaardeerd door de voorstanders van industrieel erfgoed. Door behoud van de gebouwen en de historie, met de insteek van een nieuwe bestemming, krijgt een object een tweede leven en is de voorstander van industrieel erfgoed tevreden (interview Kleerebezem, 2009). In figuur 2.2 is een visueel voorbeeld van een hergebruik; project De Koperen Hoogte. In tegenstelling tot vele andere projecten is hier geen sprake van publiekprivate samenwerking. Over het algemeen zijn de projecten van de heer Van der Most niet vlekkeloos verlopen met de procedures van de gemeente, aldus de heer Van der Most.



*Figuur 2.2: De Koperen Hoogte, leisure in en om voormalige oude watertoren (waterved.eu, 2009)*

#### *Westergasfabriek*

Een landelijk bekend project dat zeer geslaagd is, is de Westergasfabriek. Op de voormalige locatie van de gasfabriek in Amsterdam is een cultuur- en stadspark ontwikkeld dat plaats maakt voor diverse dagelijkse invullingen en jaarlijkse evenementen dat veel mensen naar het park trekt. Het park heeft een landelijke bekendheid. Naast het succes van de leefbaarheid van het gebied voor de bezoeker brengt het voor de gemeente Amsterdam ook een indirect financieel succes met zich mee voor de waardestijging van het vastgoed in de omliggende buurt. Deze waardestijging heeft een positief effect op de WOZ-inkomsten van de gemeente (interview Verhagen, 2009). Nadere toelichting van het project wordt in hoofdstuk vier behandeld, waarin het project als case is neergezet. Het project is tot stand gekomen door een publiekprivate samenwerking.

#### *DWL-terrein Rotterdam*

Wonen, werken en recreatieve functies hebben invulling aan het gebied gegeven op het voormalige DWL-terrein in Rotterdam. De nieuwe invulling heeft opnieuw voor leefbaarheid gezorgd in het gebied. Op het terrein is nieuwbouw verweven met oude industriële gebouwen. Het beleid op deze locatie is de opzet dat het stratenplan van de wijk is ingepast in de structuur van het voormalige DWL-terrein. Naast aanhouding van de structuur zijn tevens de karakteristieke watertoren en de bassins nog behouden gebleven waardoor de historie in het gebied is terug te vinden. In samenwerking met verschillende architecten is er met de gemeente Rotterdam een stedenbouwkundig plan opgesteld. In figuur 2.3 is te zien hoe een gezondheidscentrum tegenwoordig is gevestigd in één van de historische gebouwen (gemeente Rotterdam, 2009).



Figuur 2.3: Gezondheidscentrum DWL - De Esch (FysioFrancke, 2009)

### *Cartesius Utrecht*

Tijdens het interview met mevrouw Van Bohemen van TCN kwam het hoofdkantoor van dit bedrijf te Utrecht ter sprake. Dit voormalige hoofdkantoor van de NUON is ontworpen in 1950 en ontwikkeld tot een nieuwe kantorenlocatie waarin een mix van oud en nieuw met industrieel en modern is gecreëerd. Bij de herontwikkeling is rekening gehouden met de binnenstedelijke omgeving. De invulling biedt naast het hoofdkantoor van TCN ook invulling aan startende bedrijven en creatieve bedrijven. Hierdoor wordt een levendige omgeving gecreëerd en vormt het een onderdeel van de stad. TCN ziet dit als een geslaagd project, mede door de levendigheid die de invulling van de bedrijven heeft veroorzaakt en de uitvoering van de dagelijkse werkzaamheden in een uniek gebouw, aldus mevrouw Van Bohemen. Naast deze levendigheid is door de herontwikkeling van het gebouw weer de aandacht van de gemeente getrokken. Cartesius is een monument geworden door de inzet van de ontwikkelaar (interview TCN, 2009).

### *Internationale voorbeelden*

Op internationaal vlak zijn genoeg voorbeelden te vinden van vroegere industriële bedrijfslocaties die herbestemd zijn. In Duitsland hebben oude industriegebieden in het Ruhrgebied nieuwe functies gekregen. De heer Weulink noemt het voorbeeld van Zollverein in Essen. Volgens hem is dit toonaangevend hoe je met industrieel erfgoed om kan gaan. De hoogovens in een omgeving rijk aan groen, waren input van de herontwikkeling en herbestemming. Eén van deze ovens is omgetoverd naar een leisure functie in de vorm van een evenementenhal voor tentoonstellingen, feestruimte, ontvangstruimte en dergelijke. Op het terrein zelf is ook een voorziening voor onderwijs gerealiseerd. Oud en nieuw wordt hier gecombineerd met elkaar en is een succes door het tweede leven dat is ingebracht in het gebied, aldus de heer Weulink van Droomlink.

### **2.4.3 Minder geslaagde projecten**

Eén van de onderwerpen die besproken is tijdens de interviews is of er bij de geïnterviewden ook projecten bekend zijn die minder geslaagd zijn of zelfs niet geslaagd zijn. Niet één van de geïnterviewden kon direct antwoord geven op deze vraag. Projecten die geslaagd zijn komen uiteraard altijd meer in de publiciteit en zijn beter bekend dan de projecten die niet geslaagd zijn of minder succesvol zijn verlopen. Uit de interviews kwam wel naar voren dat het resultaat van een project vaak anders uitpakt dan in eerste instantie het idee was. Hiermee wordt niet alleen de visuele invulling van het project bedoeld, maar ook de procedurele invulling. Onderstaand een aantal voorbeelden van minder geslaagde projecten met een verklaring hiervoor.

### *Harlingen herbestemming oude haven*

Over mislukking van een project wordt niet snel gesproken, eerder over vertraging in het proces aldus prof. Pellenbarg. Harlingen is hier een goed voorbeeld van. De oude haven in Harlingen heeft haar functie grotendeels verloren, alleen een laad- en loskade is nog aanwezig. Het doel voor dit gebied was om woningen te realiseren voor mensen uit de Randstad in de vorm van appartementen met uitzicht op zee. Voor wonen is dit een ideale locatie aan zee, maar de voorzieningen en intensieve gebeurtenissen zijn in deze gemeente schaars. Om de doelgroep te trekken moet het gebied levendiger gemaakt worden.

Dit vergt veel ontwikkeling, geld en tijd. Het project komt dan ook moeizaam op gang. Indien dezelfde ontwikkeling in Amsterdam was geweest, dan was de realisatie eenvoudiger. De vraag naar dit soort woningen is daar groter en voorzieningen zijn al aanwezig. De geografische ligging in Nederland is dan ook de hoofdfactor voor de beperking en daarom is de ambitie van de gemeente voor dit gebied wellicht te hoog. Daarnaast speelt de bodemverontreiniging ook een rol. Het gebied heeft een grote omvang en het rekening houden met en oplossen van de verontreiniging zorgt voor de grootste kostenpost. Naast de financiële kant staat dit punt ook een snelle ontwikkeling in de weg. Havengebieden als deze, hebben te maken met complexe situaties waarbij een gemeente er vaak alleen voor staat. Een ontwikkelaar ziet er geen brood in en zal geen tijd en geld in het project investeren.

#### *CiBoGa-terrein*

Aan de rand van het centrum van de stad Groningen ligt het CiBoGa-terrein. Het voormalige Circus-, Boden- en Gasterrein wordt ontwikkeld naar woningen, winkelruimte en kantoren. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd, maar de volgende fasen hebben de nodige vertragingen opgelopen. De vertraging komt door onder andere de complexe onderhandelingen met externe bouwpartners, onverkoopbaarheid van bepaalde woningen en vertraging door nadere onderhandelingen met de RUG/UMCG (gemeente Groningen, 2006).

De reden van de onverkoopbare appartementen is mede doordat consortium IMA voor bepaalde prijzige en exclusieve overige appartementen geen gegadigden kon vinden (DvhN, 2008a). Hierbij kan afgevraagd worden of de markt wel goed is geanalyseerd alvorens met het project is begonnen. In hoofdstuk zes zal hier meer aandacht aan worden besteed.

Deze vertragingen hebben ervoor gezorgd dat het project minder geslaagd is. De leefbaarheid op het terrein is veel later en alsnog minimaal op gang gekomen, dit in tegenstelling tot de verwachtingen die werden geschept.

#### *Viscosefabriek ENKA*

Een project dat de afgelopen jaren vertraging heeft opgelopen is de Viscosefabriek ENKA in Ede. Arno Boon, directeur BOEI, geeft aan dat er hier een enorme wisseling van de wacht bij de betrokken partijen is geweest. Deze wisseling heeft geleid tot veel vertraging. Oorzaak is verschuiving van ontwikkelaars waar nieuwe mensen bij betrokken zijn, dit vergt veel overleg en overdracht. Overdracht van taken en documenten waarin alles was gedocumenteerd liep niet vlekkeloos. De wisseling zorgde er telkens voor dat er weer van voren af aan begonnen moest worden met een andere samenstelling van partijen. Ondertussen staat de markt niet stil en door vertraging in het proces is het gevaar dat potentiële partijen afhaken. Het probleem bij dit soort projecten is dat het om specifieke projecten gaat waar de potentiële huurders niet voor in de rij staan. Momenteel zit er meer schot in de zaak en is het bestemmingsplan goedgekeurd. Verwachting is dat de 1.500 woningen en de commerciële en culturele voorzieningen in 2011 gereed zijn voor gebruik (interview Boon, 2009).



*Figuur 2.4: Viscosefabriek ENKA (boei.nl, 2009)*

#### *De toekomst Scheemda*

De oude strokartonfabriek De Toekomst in Scheemda staat vanaf 1965 leeg en is sinds die periode aan het verwaarlozen. De fabriek ligt aan de A7 ter hoogte van Scheemda. De opkoping door een ontwikkelaar

van de fabriek in 2007 heeft eindelijk tot opstarting van een proces geleid. Mede door een subsidie van zowel de gemeente, de provincie als het rijk en de investering van een projectontwikkelaar zal er een herbestemming komen. De gemeente is blij dat de ontwikkelaar de verlaten bedrijfslocatie heeft gekocht zodat het proces van herbestemming na zoveel jaren leegstand op gang komt, hier wordt momenteel aan gewerkt (RTV Noord, 2009).

Een oorzaak door de lange vertraging van het proces kwam door de achterstallige invorderingen die de vorige eigenaar van de fabriek niet na kwam. Deze kosten waren voornamelijk afkomstig van sanering van asbest (DvhN, 2006). De financiële kwestie en prioriteiten van de gemeente op andere locaties hebben dus geleid tot vertragingen in het proces.

#### *Internationale projecten*

Internationaal zijn ook voorbeelden te noemen van projecten die minder geslaagd zijn. Henk Weulink van Droomlink noemde een voorbeeld van een project uit Zürich. Op een oude industriële locatie in de stad was een gigantische oude hal aanwezig. Deze hal lag midden in de stad waar onder andere markten werden gehouden. De buitenkant van de hal werd op den duur aangepast en veranderd, waardoor deze niet meer zichtbaar was. De oorspronkelijke sfeer en identiteit van de hal gingen daardoor verloren en het succes verdween daardoor langzaam. Het project was in de ogen van de heer Weulink minder geslaagd omdat de functies die toen werden ingevuld niet meer pasten bij de identiteit van het gebouw (interview Weulink, 2009).

## **2.5 Lopende projecten**

De oppervlakte van de verschillende industriële bedrijfslocaties die zijn onderzocht, zijn over het algemeen dusdanig groot dat een project vaak jaren duurt voordat de afronding voltooid is. Het zijn vaak complexe processen die gefaseerd uitgevoerd worden. Door de lange doorlooperperiode van een project kan het voorkomen dat een deel van een project al een succes is door de verbeterde leefbaarheid of de aantrekkelijkheid van de locatie door leisure, terwijl de invulling nog maar de helft betreft. Andersom is uiteraard ook mogelijk. Het totale project is soms nog niet voltooid maar nu al blijkt dat een deel niet geheel volgens plan loopt of blijkt dat de visie die in eerste instantie voor ogen was niet meer overeenkomt. Alle projecten die in de vorige paragraaf zijn besproken die minder geslaagd zijn, zijn tevens ook lopende projecten. Bij deze projecten zal getracht worden om het project weer op de rails te krijgen en een succes te laten worden door onder meer in te spelen op de vraag vanuit de markt. Navolgend worden drie voorbeelden genoemd van lopende projecten en een toelichting gegeven op de tijdelijke invulling. Dit laatste wordt nog geregeld toegepast bij projecten indien er nog geen duidelijk plan is voor de opstellen en gebieden.

#### *Kop van Zuid Rotterdam*

Het oude havengebied in Rotterdam is ontwikkeld tot een tweede centrum van de stad. Het verlaten en niet meer in gebruik zijnde deel van de stad is door herontwikkeling weer tot leven gebracht. De functies die het gebied heeft gekregen zijn wonen, werken in de vorm van kantoren en bedrijfsruimten, voorzieningen voor onderwijs en recreatie en parkeerplaatsen. Het project bestaat uit verschillende deelgebieden waar voornamelijk nieuwbouw is gerealiseerd met een aantal oude opstallen in hergebruik. De Maas die eerst altijd voor een scheiding zorgde tussen het centrum en Kop van Zuid vormt nu een verbinding en als het ware het centrum van de stad (kopvanzuid.info, 2009). Kop van Zuid is een goed voorbeeld van een geslaagd project, een groot deel van de geïnterviewden noemden dit voorbeeld. Voor alle partijen is hier succes in te vinden: het is een leefbaar gebied geworden, het wordt goed bezocht door bezoekers en het is een aangename werkomgeving. Dit zijn de factoren die de geslaagdheid bepalen. Het project is begin jaren '90 van de vorige eeuw gestart en deze gebiedstransformatie is tot op de dag van vandaag nog niet afgerond.

#### *Kanaalzone Dieren*

Net als bij vele andere industriële kanaalzones speelt het probleem van een verouderd bedrijventerrein ook bij de Kanaalzone in Dieren. Door de verdwijning van industriële activiteiten door strengere

milieueisen krijgt het terrein te kampen met leegstand. Naast de leegstand spelen de milieueisen een rol en de daarbij gepaarde slechte aansluiting op de omgeving. Deze leegstand en slechte aansluiting op de omgeving zijn negatieve factoren voor de Kanaalzone.

Behalve negatieve factoren zijn er daarentegen ook positieve factoren van de Kanaalzone voor de omgeving. Dit is de reden dat voor het gebied op initiatief van de gemeente een gebiedsvisie is opgesteld, waarin de ambitie om een sterk economisch profiel te ontwikkelen is beschreven met ambitieuze en realiseerbare plannen (gemeente Rheden, 2008). Bij de Kanaalzone is ondanks dat het proces al wel in gang is, nog geen zichtbare start gemaakt met bouwwerkzaamheden. Hierbij is ook nog niet concreet wanneer de start hiervan zal plaatsvinden. Oorzaak hiervoor is dat er binnen de gemeente Rheden ook een aantal ontwikkelingen zijn in andere delen van de gemeente, waardoor de prioriteit van dit project verschuift, bleek uit het interview met Van Dinteren.

### *Hart van Zuid Hengelo*

Aan de zuidkant van het station van Hengelo ligt het voormalige terrein van Stork en Dijkers van circa 50 hectare. Het gebied is nog steeds in volle ontwikkeling en wordt omgetoverd naar een tweede centrum van Hengelo. In dit gebied bevinden zich veel oude industriegebouwen die een tweede leven krijgen in de vorm van een andere functie. Hierbij is dit van de buitenkant niet altijd te zien. Het opvallendste gebouw op het terrein is waarschijnlijk het Regionaal Opleiding Centrum (ROC). Bij dit industrieel erfgoed is het originele skelet nog intact, maar de buitenkant is volledig in het nieuw vervaardigd. Dit onderwijscentrum biedt faciliteiten aan in de voormalige modellenloods van Stork. De rondleiding van de heer Kleerebezem van Federatie Industrieel Erfgoed Nederland heeft deze levendigheid in de gebouwen bevestigd.



*Figuur 2.5: Hart van Zuid, ROC in Hengelo: binnenkant oud, buitenkant nieuw (Hart van Zuid, 2009)*

Naast het ROC zijn de functies wonen en werken toegevoegd binnen het gebied. Nog een aantal oudere industriegebouwen is in hergebruik genomen mede door een museum en een brandweer. Het doel is om in de toekomst nog meer opstallen te gaan hergebruiken. Naast het hergebruik wordt in de toekomst ook nog veel nieuwbouw gerealiseerd. De ontwikkeling komt tot stand door middel van een publiekprivate samenwerking tussen de Gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. Samen hebben zij het projectbureau Hart van Zuid opgericht (hartvanzuid.nl, 2009).

### *Tijdelijke invulling*

Indien er nog geen concreet plan is voor het project kan tijdelijke invulling een goede oplossing bieden. Deze tijdelijke invulling komt vaak voor bij industrieel erfgoed of gebouwen die in de toekomst onder deze noemer vallen. Tijdelijke invulling is van belang om leegstand op te vangen, leefbaarheid te creëren voor waarborging van de veiligheid en om de locatie met herbestemming op de kaart te zetten aldus veel van de geïnterviewden.

Functies die tijdelijke invulling geven aan gebouwen zijn vaak cultureel-maatschappelijk van aard. Vaak zijn het creatieve bedrijven die relatief weinig nodig hebben om hun activiteiten uit te voeren, bijvoorbeeld beeldende kunstenaars of schilders. Hierbij is een eenvoudige ruimte waar de bedrijfsactiviteit kan worden uitgevoerd voldoende. De gebouwen hoeven dan geen complete (interne) verbouwing te ondergaan alvorens zij worden gebruikt. Op deze manier wordt de levensduur van de

gebouwen (tijdelijk) verlengd. Andere vormen van tijdelijke herbestemming zijn stalling van caravans of ingebruikneming zoals parkeerplaatsen (Weulink, 2009).

## 2.6 Conclusie

### ***Geslaagd: een nieuwe vorm van leefbaarheid en een prettige omgeving voor publiek***

Uit onderzoek blijkt dat een project geslaagd is wanneer het gebied opnieuw een leefbare locatie wordt voor de gebruiker van de nieuwe bestemming of bestemmingen. Doorgaans betekent dit een prettige woon- of werkomgeving of een leefbaar gebied met voorzieningen en/of leisure-activiteiten. Over het algemeen deelden de verschillende partijen hier dezelfde mening.

### ***Het belang voor behoud van industriegebouwen wordt bepaald door de insteek van de partijen***

Indien er geen voorstanders zijn van de cultuurhistorische waarde die gebouwen met zich mee kunnen brengen, is de kans groot dat deze gebouwen de herbestemming niet overleven. De makkelijke weg is vaak overgaan tot sloop en invulling van nieuwbouw gezien het financiële plaatje. Hierbij zijn dan ook verschillen van mening over geslaagdheid tussen de voorstanders van industrieel erfgoed en partijen met een belang dat alleen op winst gericht is. Sloop van een oud industriegebouw met een historische waarde is niet geslaagd in de ogen van de voorstanders van cultuurhistorie. Door de sloop worden sporen uit het verleden uitgewist die een historische waarde met zich meebrengen. Ondanks de sloop van de opstallen kan het verder wel een geslaagde ontwikkeling zijn door nieuwbouw.

### ***Minder geslaagd wordt meestal veroorzaakt door vertraging of belemmering in het proces***

Projecten die minder geslaagd zijn, zijn projecten die vaak blijven steken in een proces. Over mislukte plannen kan niet gesproken worden volgens de partijen die geïnterviewd zijn. Vaak is het een vertraging in het proces waarbij een plan te weinig flexibel is.

### ***Oorzaken voor vertraging zijn zowel procesmatig als projectgebonden***

Oorzaken hiervan kunnen zijn wisseling van de wacht bij besturen of partijen, verkeerde potenties van het gebied, beperkte aansluiting bij de vraag uit de markt en een combinatie van te veel ambities. Dit sluit ook aan bij de literatuur die het succes van de herbestemming bepalen, waarbij het succes op gebiedsniveau de publiekprivate samenwerking sterk van belang is. Daarnaast is leegstand ook een duidelijk kenmerk van een minder geslaagd project. Dit bevestigt het feit dat het niet prettig is voor huurder of kopers om het gebied te betrekken om wat voor reden dan ook.

### ***Oplossing meestal door bijstellen van ambities en herzien van financiële kaders***

Bijstelling van ambities en betere samenwerking tussen partijen kan een project tot een succes brengen waarbij één persoon of organisatie die het project in goede banen leidt van belang is.



### 3 HERBESTEMMINGSPROCES

Bij de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties wordt een complex proces doorlopen om een zo goed mogelijk eindresultaat te bereiken. Dit proces is grotendeels vergelijkbaar met processen voor gebiedsontwikkeling, maar kent eveneens enkele specifieke eigenschappen, kansen en risico's. In de literatuur zijn diverse processen en modellen uiteengezet waar in de praktijk gebruik van wordt gemaakt. draaijer+partners heeft daarnaast zelf een model ontwikkeld dat kan worden toegepast bij gebiedsontwikkeling. Diverse modellen voor het herbestemmingsproces worden hier behandeld. Dit hoofdstuk zal een antwoord op de deelvraag 1b geven:

*Hoe verloopt het herbestemmingsplanningsproces van verlaten industriële bedrijfslocaties?*

Processen, verschillende partijen en de kaders vanuit Ruimtelijke Ordening en wetgeving die hierbij gepaard gaan en de risico's worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Daarbij wordt ingegaan op algemeen gangbare procesvormen en aspecten die specifiek zijn voor verlaten industriële bedrijfslocaties. Voorafgaand aan deze uiteenzetting wordt een uitleg van het begrip herbestemmen gegeven.

#### 3.1 Herbestemmen

Herbestemmen is een begrip dat al jaren gebruikt wordt bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen. De definitie van herbestemming volgens de Van Dale is: 'nieuwe bestemming voor iets dat niet meer voor zijn oorspronkelijke doel bruikbaar is'. In de context van herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties kan deze definitie vertaald worden naar de functie van de betreffende locatie. De huidige functie kan, om uiteenlopende redenen, niet langer worden uitgevoerd en zal in de toekomst ook niet meer worden vervuld, waardoor een alternatieve invulling kan worden gezocht. Bij de herbestemming van een locatie gaat het in eerste instantie om de locatie en wordt in de loop van het proces pas duidelijk wat er met de oorspronkelijke opstallen gaat gebeuren. Gedurende het proces zal bekeken worden of de opstallen hergebruikt worden of dat deze worden gesloopt en plaatsmaken voor nieuwbouw. Indien een opstal blijft kan er sprake zijn van industrieel erfgoed (zie vorig hoofdstuk).

Indien er alleen gesproken wordt over de herbestemming van gebouwen, is er ook sprake van herbestemming als dezelfde functie opnieuw wordt vervuld nadat een grote verandering heeft plaats gevonden. Hierbij is de "grote verandering" van essentieel belang; bijvoorbeeld een kantorenlocatie waarbij de locatie compleet wordt veranderd en verbouwd, terwijl dezelfde functie opnieuw zal worden vervuld. Van hergebruik is sprake als iets opnieuw wordt gebruikt. De functie blijft dan gelijk aan de oude functie alleen wordt deze opnieuw ingevuld (Nelissen e.a., 1999).

In het kader van duurzaamheid speelt de herbestemming van gebouwen een grote rol. Door het gebouw te laten staan en in te vullen met een nieuwe functie is sprake van levensduurverlenging, wordt vroegtijdige kapitaalvernietiging voorkomen en een stuk cultureel erfgoed behouden (SenterNovem, 2009). Verhagen (2009) voegt hier nog aan toe tijdens een interview: "Je hoeft niet alles te laten staan, maar je moet wel laten zien dat het opstallen betreffen met een bijzondere ruimte. Dit grijpt terug op het verleden, als deze ruimtes er zijn is het zonde deze weg te laten halen. Dit wordt ook wel het duurzaamheidsprincipe genoemd."

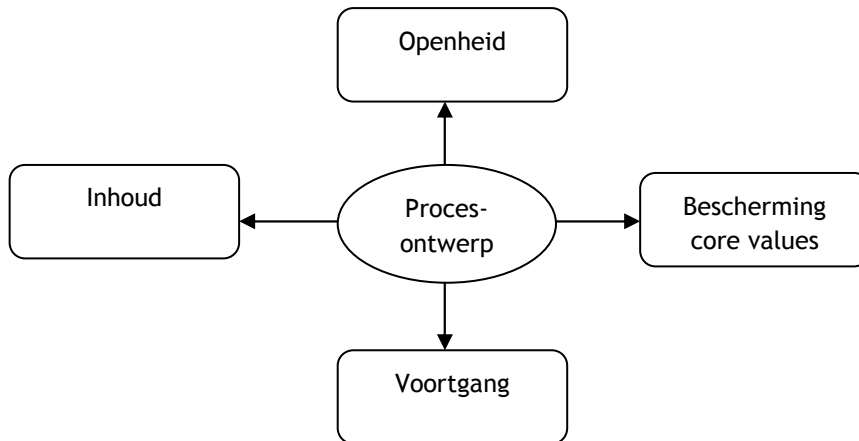
#### 3.2 Proces

In het verleden zijn verschillende fasenmodellen ontworpen waarin fasen van een herbestemmings- of ontwikkelingstraject worden beschreven. Deze fasen- of stappenmodellen geven de richting weer hoe het proces van herbestemming moet verlopen, maar vormen geen blauwdruk. Dit heeft te maken met de verscheidenheid van gebouwen, situaties en betrokken partijen. In de navolgende deelparagrafen worden verschillende modellen uiteengezet, te weten: Procesmanagement van De Bruijn e.a., Fasenmodel TU-Delft, parallelschakeling in projectontwikkeling van Nozeman en het vliegwiel van gebiedsontwikkeling van draaijer+partners.



### 3.2.1 Procesmanagement van De Bruijn e.a.

De toepassing van procesmanagement is afhankelijk van een aantal factoren. Er wordt gebruik gemaakt van een proces indien veel partijen, die afhankelijk van elkaar zijn, betrokken zijn bij de besluitvorming. Op dat moment is er geen eenduidige oplossing voor de problematiek en is er sprake van veel dynamiek gedurende de besluitvorming. Een proces verloopt in ronden met een onregelmatig verloop waarbij het nemen van een besluit telkens het resultaat vormt. Er is veel communicatie over en weer tussen de verschillende partijen. Bij het maken van een proces wordt rekening gehouden met een viertal kernelementen, te weten: openheid, bescherming core values, voortgang en de inhoud. Dit wordt in figuur 3.1 weergegeven (De Bruijn e.a., 2007).



Figuur 3.1: Kernelementen procesontwerp (De Bruijn e.a., 2007)

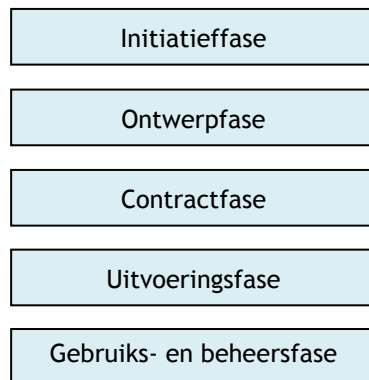
In beginsel is het van belang dat de initiatiefnemer een open houding aanneemt. Andere partijen kunnen daardoor mede richting geven aan de besluitvorming en aangeven welke onderwerpen interessant zijn om op de agenda te plaatsen. Deze openheid kan echter voor enkele participanten niet altijd aantrekkelijk zijn. Het is immers van belang dat partijen de zekerheid hebben dat, ongeacht de uitkomsten van het proces, geen aantasting van de eigen kernwaarden plaatsvindt. Als deze aspecten gewaarborgd worden, dan biedt het proces voor de partijen een veilige omgeving. Elk kernelement op zich biedt onvoldoende garantie voor een goed besluitvormingsproces. Het kan voorkomen dat er wel overleg gevoerd wordt en dat er onderhandeling plaatsvindt, maar dat dit niet tot besluitvorming leidt. Daarom zijn de voortgang en de inhoudelijke kwaliteit ook zeker van belang. De voortgang dient ervoor dat er geen stroperige processen ontstaan zonder resultaat, maar dat het een lopend proces is en blijft. Het kernelement voortgang zorgt er ook voor dat de verschillende partijen niet afhaken. Het laatste kernelement inhoud, draagt bij aan voldoende inhoudelijke kwaliteit binnen het proces, ondanks de belangentegenstellingen van de verschillende deelnemende partijen (De Bruijn e.a., 2007).

### 3.2.2 Fasenmodel TU-Delft

Het Fasenmodel dat aan de TU-Delft is ontwikkeld door Van Rongen is een herbestemmingsmodel dat uitgaat van vijf fasen. Het model onderscheidt zich in: initiatieffase; ontwerpfase; contractfase; uitvoeringsfase; en gebruiks- en beheersfase, zie figuur 3.2. In dit model onderscheiden de eerste twee fasen zich ten opzichte van een traditioneel bouwproces, namelijk door de initiatieffase en de ontwerpfase.

In de initiatieffase worden randvoorwaarden geschapen voor de ontwerpfase. De initiatieffase bestaat uit een haalbaarheidsfase en een onderzoeksfase. Bij de haalbaarheidsfase wordt gekeken of een project globaal haalbaar is en of een bepaalde bestemming kan worden gevonden voor leegstand. In de onderzoeksfase van de initiatieffase is een aantal subfasen te onderscheiden: marktonderzoek, projectonderzoek, randvoorwaardenonderzoek, conclusies en kostprijsraming.

In de ontwerpfase van het TU-Delft Fasenmodel worden de functie en het gebouw op elkaar afgestemd conform de vastgestelde randvoorwaarden. De partij die in deze fase de belangrijkste rol speelt is de architect. Het gebruik, de vorm, de techniek, de kwaliteit en de kosten van het gebouw worden in deze fase geïntegreerd (Nelissen e.a., 1999). Een omschrijving van de verdere fasen van het bouwproces is niet relevant voor dit onderzoek.



Figuur 3.2: Fasenmodel TU-Delft ( Nelissen e.a., 1999)

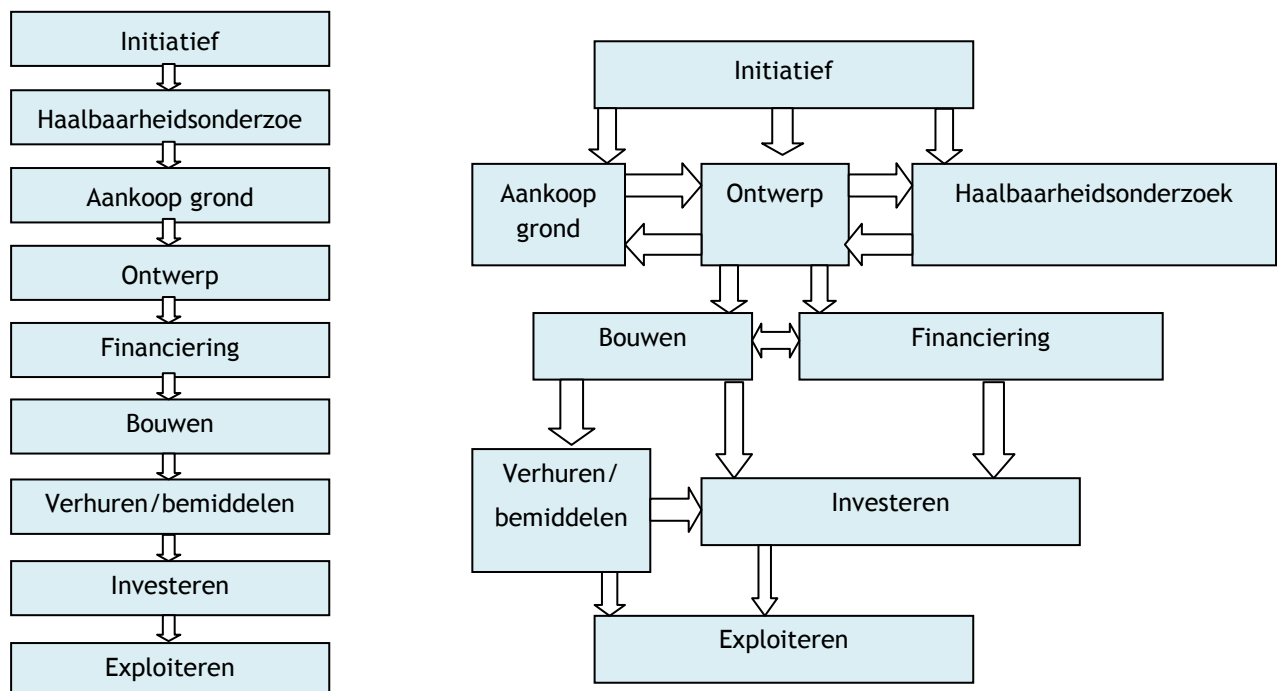
### 3.2.3 Parallelschakeling in projectontwikkeling

De vier fases die Nozeman onderscheidt zijn; de initiatief fase, de ontwikkelingsfase, de realisatiefase en de exploitatiefase, die zichtbaar zijn gemaakt in figuur 3.3. In de eerste fase van de projectontwikkeling wordt een potentiële ontwikkelingslocatie bestudeerd door één of meerdere partijen. Er wordt gekeken of een ontwikkeling op deze locatie haalbaar is en wat de afzetmogelijkheden zijn. Zowel maatschappelijke, technische als bestuurlijke aspecten worden hierin meegenomen. De onderdelen van deze fase bestaan uit een visie op de mogelijkheden, het ontwikkelen van deze visie en een haalbaarheidsonderzoek. Aan het einde van de initiatief fase moet duidelijk worden of verdere ontwikkeling in gang wordt gezet.

De tweede fase wordt gevormd door de ontwikkelingsfase. In deze fase wordt een programma van eisen geschreven, een ontwerp en een uitvoeringsbestek gemaakt. Het ontwerp wordt in de ontwikkelingsfase getoetst aan de randvoorwaarden die zijn opgesteld. Een initiatief wordt kortom omgezet in een uitvoerbaar plan. Een onderverdeling wordt gemaakt in een: financieel-technisch, bouwkundig, markttechnisch en juridisch uitvoerbaar plan.

De realisatiefase is gezien de vorige twee fases relatief kort. In deze fase is de opdracht concreet en duidelijk, omdat de plannen tot op detailniveau zijn uitgewerkt. De bouwtijd wordt bepaald door de omvang en de complexiteit van de opdracht.

De exploitatiefase wordt door ontwikkelaars niet gezien als onderdeel van het proces, tenzij er sprake is van een ontwikkelende belegger. Na de uitvoering zit de taak van de ontwikkelaar erop en wordt het vastgoed officieel overgedragen aan de nieuwe eigenaar/gebruiker.



Figuur 3.3: Serieschakeling en parallelschakeling in projectontwikkeling (Nozeman, 2008)

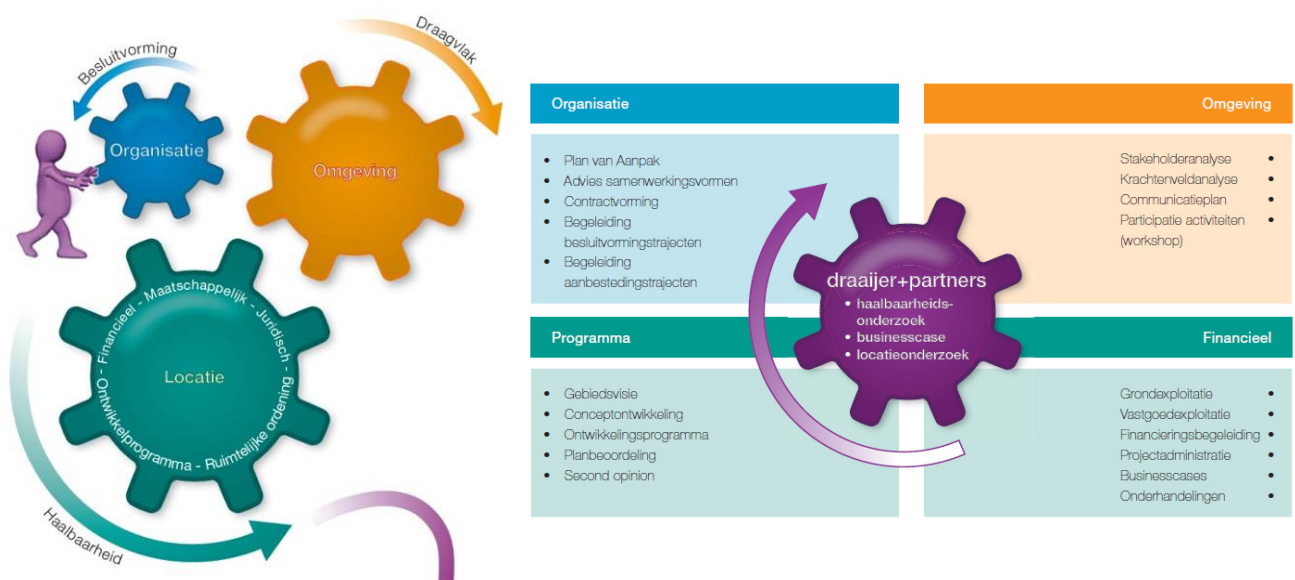
In de projectontwikkeling is volgens Nozeman geen sprake van een serieschakeling in het ontwikkelingsproces. Serieschakeling werd in de jaren zestig toegepast, dit proces is tegenwoordig vervangen door een parallel geschakeld ontwikkelingsproces. Het essentiële verschil tussen de seriegeschakelde en de parallelgeschakelde zijn de volgorde en het tijdsbeslag. Bij het parallelgeschakelde proces ligt de volgorde en het tijdsbeslag veel minder vast. Met een aantal partijen wordt soms tegelijkertijd gesproken en onderhandeld en er moet voortdurend geschakeld worden tussen idee en realisatie. In het proces is terugschakelen dan wel versnellen eerder regel dan uitzondering en in

de praktijk is er sprake van een tamelijk vrije interpretatie van fasegewijze ontwikkeling (Nozeman, 2008).

### 3.2.4 Vliegwiel gebiedsontwikkeling draaijer+partners

Bij de herontwikkeling van een locatie benadrukt draaijer+partners het belang van een integrale benadering, waarin zowel de financiële component de ruimtelijke, sociaal/maatschappelijke en politieke elementen samenkomen. Bij draaijer+partners wordt gesproken over “het vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling”. Door aan één wiel te draaien, ontstaat beweging op alle gebieden waardoor het gehele proces in gang wordt gezet en ervoor gezorgd wordt dat alle raderen op elkaar aansluiten, soepel schaken en elkaar versterken. De drie schijven van het vliegwiel bestaan uit: organisatie, omgeving en locatie. Dit vliegwiel staat aan de linkerzijde van figuur 3.4 weergegeven.

Bij het proces wordt een multidisciplinaire aanpak gehanteerd waaraan vier inhoudelijke pijlers ten grondslag liggen: organisatie, omgeving, financiën en programma. Deze vier pijlers worden aan de rechterzijde van figuur 3.4 weergegeven. Vanuit deze basis wordt gestuurd op een haalbare ontwikkeling met oog voor de kwaliteit, de functionaliteit en de toegevoegde waarde voor de gebruikers en omgeving (draaijers+partners, 2009).

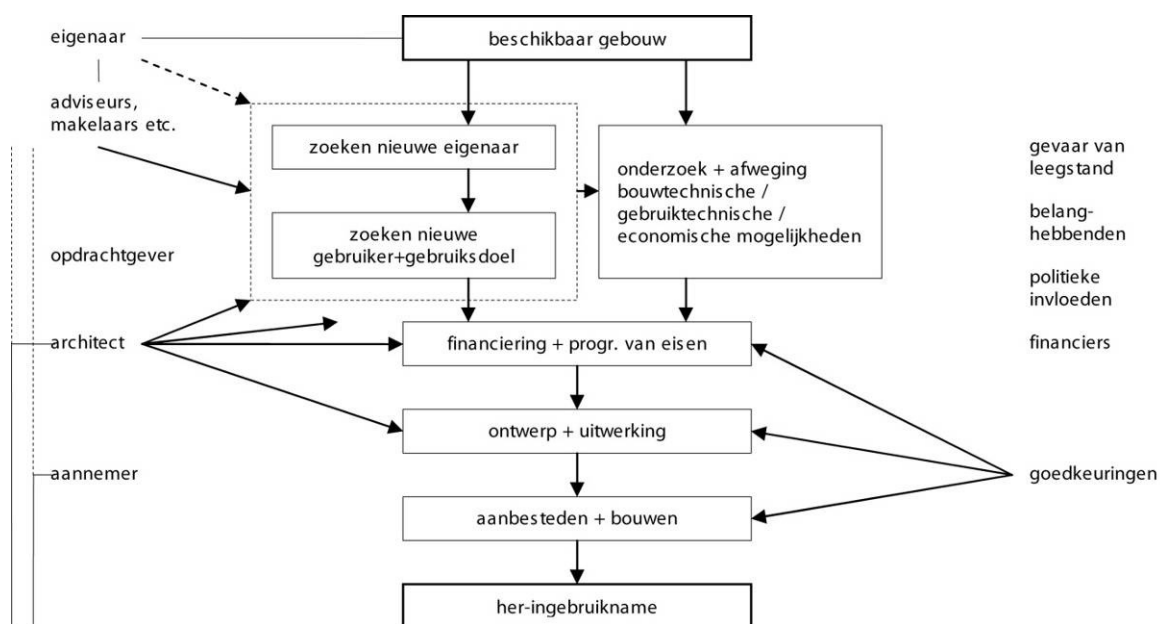


Figuur 3.4: Het vliegwiel voor de gebiedsontwikkeling en inhoudelijke pijlers (draaijer+partners, 2009)

Bij de processen die in deze paragraaf zijn genoemd zijn verschillende partijen en actoren betrokken. In de volgende paragraaf worden deze partijen uiteengezet.

### 3.3 Partijen

Bij het herbestemmingsproces zijn verschillende partijen betrokken. Figuur 3.5 geeft deze partijen overzichtelijk weer. Aan de hand van dit figuur zullen de betrokken partijen besproken worden die te maken hebben met de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties.



Figuur 3.5: Partijen betrokken bij de herbestemming van gebouwen ('t Hoen, 1985)

### 3.3.1 Opdrachtgever/eigenaar

De initiator van het herbestemmingsproces is de opdrachtgever of de eigenaar van de betreffende locatie en de opstallen. Dit kan de oorspronkelijke eigenaar van het industrieel bedrijf zijn die optreedt als initiatiefnemer, een gemeente die de locatie met opstallen heeft aangekocht of een (commerciële) instantie zoals een ontwikkelaar of een woningbouwcorporatie met een winstgevend belang.

### 3.3.2 Belanghebbende

De betrokkenheid van verschillende belanghebbenden is van toepassing bij herbestemming. Denk aan de omwonenden in de buurt, de sociale omgeving. Dit zijn naast omwonende bewoners ook partijen als detaillisten en milieuorganisaties. Deze partijen kunnen bezwaar maken tegen aanvragen van bestemmingsplannen of bouwvergunningen op grond van deze bestemmingsplannen. Middels insprekavonden worden buurtbewoners geïnformeerd met gelegenheid tot vragen stellen of het plaatsen van opmerkingen (zie volgende paragraaf). Naast de directe omgeving spelen de belanghebbende partijen met een maatschappelijk belang ook een belangrijke rol. Deze partijen vechten voor behoud van opstallen en dit gaat vaak gepaard met emotie.

Voorname-lijk de partijen overheid, adviseur en wetenschappers merkten in de interviews duidelijk op dat de omgeving van groot belang is en dat het erg belangrijk is om deze partijen vanaf het begin goed en duidelijk te betrekken bij het proces. Op deze manier voelen zij zich meer verbonden met het project en is de kans kleiner op weerstand.

### 3.3.3 De overheid

Naast het feit dat de overheid kan optreden als opdrachtgever/eigenaar kan de overheid ook een regisserende rol hebben. De overheid moet erop toezien dat het plan voldoet aan de normale regelgeving als het bouwbesluit, de veiligheidsvoorschriften en het bestemmingsplan. Bij de herbestemming van verlaten industriële locaties zal een wijziging in het bestemmingsplan worden aangevraagd middels een procedure (volgende paragraaf). Deze wijziging moet bij de betreffende gemeente worden aangevraagd. Op gemeentelijk, provincie- en rijksniveau wordt gevraagd hierop te reageren.

De overheid kan ook de rol van initiator zijn in de vorm van een Publiek Private Samenwerking. Dit is vaak het geval bij dit soort trajecten.

### **3.3.4 De financier**

Projecten van deze schaalgrootte zullen grotendeels niet uit eigen middelen worden gefinancierd en zullen afhankelijk zijn van financiers. In het geval van behoud van het gebouw of indien sprake is van een monument kan een deel van de financiering worden getrokken uit subsidie.

### **3.3.5 De architect**

De rol van de architect is niet wezenlijk anders dan bij een andere herbestemming. De architect is de partij die samen met de opdrachtgever/initiator een ontwerp maakt voor een herbestemming. Een architect doet samen met of geeft opdracht aan de stedenbouwkundige om onderzoek te doen naar de wenselijke en mogelijke ontwikkelingen. Geïnterviewden gaven aan dat het van groot belang is dat er voorafgaande een gedegen onderzoek moet plaatsvinden. “Eerst rekenen dan tekenen!”, deze uitspraak kwam zowel van ontwikkelaar TCN als architect Team 4.

Een herbestemming in een bestaand gebied met een historische achtergrond is voor een stedenbouwkundige een andere opgave dan een doorsnee project. Ook zal er gemiddeld meer overleg plaatsvinden met de opdrachtgever en de bouwer/aannemer en met verschillende overheden om de goedkeuringen te verkrijgen en zodoende tot een eindresultaat te komen.

### **3.3.6 De aannemer**

De uitvoering tijdens de realisatiefase zal uitgevoerd worden door een aannemer of een combinatie van aannemers, al dan niet onder leiding van een projectontwikkelaar. Deze aannemer kan middels een aanbesteding worden geselecteerd of maakt deel uit van een bouwteam; deze vorm komt het vaakst voor. Een bouwteam bestaat uit drie partijen te weten de opdrachtgever, de aannemer en de architect. Zij staan in een klassieke driehoeksverdeling in relatie tot elkaar en hebben in een vroegtijdig stadium al overleg over het ontwerp en het bouwplan. Deze verhouding in figuur 3.5 af te lezen door de gestippelde lijn erbij te betrekken. Voor zowel de architect als de aannemer is het van belang dat deze twee partijen genoeg ervaring hebben op het gebied van herbestemmen van verlaten industriële locaties.

### **3.3.7 De adviseur**

Bij complexe vraagstukken met betrekking tot dit soort herbestemmingen kan het gewenst zijn om een externe partij in te schakelen; zoals consultancy- en adviesbureaus. Een adviesbureau op dit gebied bestaat uit experts die bijdragen aan de oplossing van vraagstukken. Enkele voorbeelden van adviseurs:

- Stedenbouwkundig
- Bouwkundig
- Archeologen
- Cultuurhistorisch
- Civieltechnisch
- Juridisch
- Project- procesmanagers (overkoepelend)

Aanvullend zijn adviseurs te vinden voor elke functie voor de herbestemming. Voorbeelden zijn zorg, onderwijs en leisure.

### **3.3.8 De makelaar**

Voor de verkoop en/of verhuur van het gebouw is de makelaar de partij die zorgt voor de bezetting van het pand in opdracht van de uiteindelijke belegger. De makelaar zorgt voor de juiste en voldoende informatie die benodigd is om kopers/huurders aan te trekken voor het pand.

## **3.4 Ruimtelijke Ordening**

Naast de verschillende processen en partijen is de Ruimtelijke Ordening in Nederland ook een belangrijk onderdeel binnen het proces. Dit zijn de spelregels en wetgeving die in Nederland gelden voor de planning van nu en in de toekomst. Samenleving en ruimte worden in deze spelregels zo goed mogelijk op elkaar aangepast en staan vastgelegd in de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (2008). Structuurvisies en bestemmingsplannen zijn voorbeelden van wettelijke instrumenten op regionaal en lokaal niveau. Andere

relevante planprocedures zijn bijvoorbeeld Planwet Verkeer en Vervoer, de Tracéwet en de milieueffectenrapportage (MER). De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening is in werking getreden op 1 juli 2008 en heeft de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen. Ruimtelijke plannen en bestaande ruimtelijke situaties tot deze tijd staan vastgelegd in planologische kernbeslissingen, streekplannen (provincie) en bestemmingsplannen (gemeente) (VROM, 2009).

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, plankaart en voorschriften. De procedure om een bestemmingsplan in werking te laten treden is als volgt:

- *Inspraak*: Voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak;
- *Overleg*: Overleg met alle betrokken overheden en partijen (Waterschap expliciet);
- *Ontwerpbestemmingsplan*: Resultaten worden verwerkt in bestemmingsplan;
- *Vaststelling*: Binnen twaalf weken wordt vastgesteld door de gemeenteraad;
- *Reactieve aanwijzing*: Provincie en minister hebben, voordat de beroepstermijn ingaat, mogelijkheid om in te grijpen;
- *Inwerking treden en onherroepelijk bestemmingsplan*: het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat beroepstermijn is afgelopen en wanneer geen schorsingsverzoek is ingediend.

Dit plan is bindend voor iedereen. Op grond van art. 3.10 Wro kan een projectbesluit genomen worden om af te wijken van de bepalingen van een geldend bestemmingsplan. Middels deze wet zijn bepaalde activiteiten toch mogelijk zonder het hele bestemmingsplan om te gooien (Bestemmingsplan, 2009).

Uit de interviews bleek ook dat het belangrijk is om bij deze procedures rekening te houden met de verkiezingstijd. Om dat te illustreren volgt hier als voorbeeld het KNSF-terrein in Muiden. Begin 2003 is een intentieverklaring getekend over een nieuwe bestemming. Echter na de verkiezingen was de nieuwe coalitie het hier niet mee eens en vond dat er een wijziging moest plaatsvinden. Dit heeft tot veel problemen geleid die vandaag de dag nog steeds spelen (Stapel, 2009).

### **3.5 Specifieke aspecten**

Nu de processen met de daarbij horende partijen zijn beschreven is het van belang om te weten wat nu precies de herbestemming van een verlaten industriële bedrijfslocatie onderscheidt ten opzichte van een alledaagse herbestemming. In de deelparagrafen worden twee essentiële onderwerpen uiteengezet.

#### **3.5.1 Cultuurhistorisch beleid**

Het cultuurhistorisch beleid speelt een belangrijke rol bij de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties omdat er oude opstallen gesitueerd zijn op de locatie die onder industrieel erfgoed kunnen vallen. Uit een eerder onderzoek naar de economische waarde van industrieel erfgoed bleek dat er geen specifiek overheidsbeleid bestaat dat gericht is op industrieel erfgoed. Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn er verschillende nota's en beleidstukken waar rekening mee gehouden moet worden bij herbestemming. Op nationaal niveau is de nota Belvédère van belang. Deze nota heeft als uitgangspunt dat voor de inrichting van de ruimte de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt. Zij richt zich op ontwikkelen door behoud en er wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling en versterking van de identiteit, kennis, woongenot, vestigingsklimaat en toeristisch potentieel. Door gerichte samenwerking tussen overheid, particuliere organisaties en marktpartijen wordt getracht deze beleidsvelden te integreren. Op provinciaal beleid moet rekening worden gehouden met het Provinciaal Omgevingsplan, de Cultuurhistorische waardenkaart en de Cultuurnota. Deze plannen geven inzicht in, en legt het ruimtelijk beleid vast van: waardevolle gebieden, archeologische terreinen, waardevolle bebouwing en cultuurhistorische objecten. Op provinciaal niveau is het meer gebiedsgericht en gericht op versterking van de regionale identiteit. Op gemeentelijk niveau is het monumentenbeleid sinds 1998 gedecentraliseerd. Toedeling van rijkssubsidiemiddelen en vergunningsverlening van rijksmonumenten vallen nu onder verantwoordelijkheid van gemeenten (Van der Gaag, 2008).

#### **3.5.2 Bodemsanering**

Bodemsanering speelt een rol bij het merendeel van de herbestemmingsprocessen en heeft grote invloed op het proces van herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties. De bedrijfsactiviteiten die in het verleden zijn uitgevoerd met de verouderde regelgeving zorgen vaak voor veel bodemverontreiniging

op deze locaties. VROM hanteert een beleid voor bodemsanering in Nederland om ernstig verontreinigde bodems goed te beheersen. Indien er sprake is van een risico voor mens, plant of dier zullen direct spoedmaatregelen worden genomen. Het doel van dit beleid is dat alle bodemverontreiniging in 2030 beheersbaar is. De vervuilde locaties zullen dan geschikt moeten zijn voor het gewenste gebruik en verspreiding van de verontreiniging moet worden voorkomen. Voordat bouwactiviteiten van start gaan zal een procedure moeten worden gevolgd. Deze procedure staat weergegeven in de Wet bodembescherming. Deze wet geeft een voorkeursvolgorde aan voor wie verantwoordelijk is voor sanering. In principe is het de vervuiler die betaalt en de sanering uitvoert. Indien de veroorzaker niet meer te achterhalen is door wat voor reden dan ook, dan is de eigenaar of de gebruiker aansprakelijk. Hierbij kan de overheid deze veroorzaker, eigenaar of gebruiker met juridische middelen dwingen om tot sanering over te gaan middels bevelen. Indien geen van bovenstaande partijen kan worden aangesproken dan is de overheid aansprakelijk en zal deze moeten optreden als saneerder (VROM, 2009).

Uit de interviews bleek dat sanering een groot effect heeft op de herbestemming van dit soort locaties. Het brengt zowel een financieel als een procedureel (tijd) risico met zich mee en heeft daardoor invloed op het proces. In de volgende paragraaf worden de verschillende risico's uiteengezet.

### 3.6 De risico's

Net als bij iedere ontwikkeling gaan er risico's gepaard bij herbestemming. Nozeman (2008) stelt een vijftal type risico's die in de praktijk mogelijk zijn.

- *Marktrisico*: Het risico dat de afzet aan een koper of huurder onvoldoende van de grond komt of niet tegen de verwachte prijs gerealiseerd wordt;
- *Procedurerisico*: Het risico door onvoldoende maatschappelijk draagvlak of politieke steun waardoor vertraging, uitstel of afstel ontstaat;
- *Partnerrisico*: Het risico dat de partner waar mee wordt samengewerkt niet naar behoren presteert (ontwikkelaar, bouwer, belegger);
- *Financieringsrisico*: Het risico dat de feitelijk te betalen rente en aflossing hoger uitpakt, dit als gevolg van hogere uitgaven;
- *Fiscaal en juridisch risico*: Het risico op (latente) belastingverplichtingen, op wijzigingen van de fiscale regelgeving, op aansprakelijkheid tegenover derden.

Deze risico's kunnen allen ingeperkt worden middels het zogenoemde risicomanagement.

Hieronder wordt verstaan: het sturen op rendement/risicoverhouding, voorkomen van onverwachte tegenvallers, kennis van het verlies bij een 'worst case' en het optimaal kunnen plannen van de cashflow. Het omvat de implementatie van maatregelen gericht op het vergroten van de kans op het behalen van het vereiste rendement (Nozeman, 2008). Uit de interviews bleek dat specifiek bij herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocatie procedure- en financieringsrisico het meest een rol spelen. Deze risico's staan ook met elkaar in verbinding. Lange procedures van herbestemming en sanering gaan gepaard met financiële middelen. Deze risico's kunnen beperkt worden door de juiste partijen erbij te zoeken, een duidelijke structuur aan te brengen en het proces op te delen in kleinere stukken.



### 3.7 Conclusie

Na afloop van dit hoofdstuk komt een aantal opvallende punten naar voren. Onderstaand zijn deze hoofdpunten weergegeven.

#### ***Veel aandacht voor initiatieffase en ontwerpfase***

Belangrijk bij het proces van verlaten industriële bedrijfslocaties is dat er vooral veel aandacht aan de eerste twee fasen moet worden besteed, de initiatieffase en de ontwerpfase. Het gaat om gevoelige gebouwen en gebieden met een historie. Het moet duidelijk zijn of de gebouwen wel of niet onder industrieel erfgoed vallen en of het past binnen het historisch beleid dat de gemeente hanteert alvorens tot sloop wordt overgegaan.

#### ***Bodemverontreiniging speelt veelal een cruciale rol in het proces en herbestemming***

Ten opzichte van andere herbestemmingen wijkt het proces af omdat er vaak in hoge mate sprake is van aanwezigheid van bodemvervuiling. Deze vervuiling brengt vaak hoge kosten met zich mee wat kan leiden tot financiële risico's. Om de kosten te dekken is het vaak makkelijk om te denken aan de invulling van woningen.

#### ***Alle belanghebbenden binnen het proces betrekken en geen lineaire volgorde hanteren***

Uit alle modellen die in dit hoofdstuk zijn besproken over de werkwijze van het proces is uitgekomen dat er geen duidelijke lineaire volgorde gehanteerd moet worden. Het figuur van Nozeman geeft goed weer dat verschillende delen binnen het proces gelijktijdig gebeuren. De volgorde is van te voren nooit goed te voorspellen en belangrijk is dat je als partij flexibel bent om hier op in te spelen en kunt bijsturen waar mogelijk. Faseren in kleine stappen is erg belangrijk bij het proces en openheid is een vereiste. Op deze manier kunnen de risico's het meest worden beperkt.

#### ***Het voornaamste risico bij herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocatie is procedure risico***

Over inspelen op de risico's kan het volgende worden gesteld. Uit het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen dat de meeste projecten onder andere door de grootte van het gebied te maken hebben met een lang proces. Deze lange doorlooptijd brengt verschillende risico's met zich mee maar voornamelijk het procedure risico. Aan dit risico worden automatisch weer andere risico's gekoppeld. Denk aan een marktrisico dat hierbij gepaard gaat. Op het moment dat blijkt dat het allemaal langer duurt dan gepland is de kans ook groter dat huurders of kopers afhaken. Dit brengt ook weer financiële gevolgen met zich mee.

Bovengenoemde punten worden in het volgende hoofdstuk casestudies duidelijk naar voren gehaald om te kijken waar de verschillen liggen.

## 4 CASESTUDIES

Hoofdstuk vier van het onderzoek schetst een beeld van het proces en van verschillende bestemmingen in de praktijk aan de hand van een viertal cases. De cases geven een antwoord op deelvraag 1c.

*Hoe is het herbestemmingsplanningsproces bij vier cases verlopen, welke herbestemmingsvormen zijn er overwogen? Welke herbestemming is er uiteindelijk gerealiseerd, waarom deze en hoe is dit tot stand gekomen?*

Het hoofdstuk wordt ingeleid met een verantwoording en opzet van de cases, gevolgd door de vier casestudies en wordt afgesloten met een conclusie. Hierin worden de cases zowel onderling vergeleken als met de literatuur die in het vorige hoofdstuk is besproken.

### 4.1 Verantwoording en opzet cases

De verantwoording van de casestudies is gekoppeld aan het onderzoek naar de verschillende projecten. Deze projecten staan in bijlage I en zijn verworven middels veldwerk en expert interviews. Een aantal van deze projecten is beschreven in hoofdstuk twee: succesfactoren, geslaagde en minder geslaagde projecten. Aan de hand van deze lijst van projecten zijn vier casestudies geselecteerd. De keuze van de vier casestudies is gemaakt aan de hand van de volgende criteria:

- De projecten moeten voldoen aan de omschrijving van verlaten industriële bedrijfslocaties en vergelijkbaar zijn met de Suiker Unie locatie te Groningen;
- De projecten moeten qua ligging geografisch verspreid zijn door Nederland;
- De projecten moeten onderling verschillende herbestemmingen hebben;
- De projecten moeten qua status van proces van elkaar verschillen.

Reden voor bovenstaande criteria is dat daardoor een goed beeld wordt verkregen op verschillende vlakken. Onderstaand is per case een korte onderbouwing gegeven van de keuze. De volgorde waarin de cases worden behandeld is op basis van recentheid, hierin worden de meest recente projecten als eerste behandeld.



*Figuur 4.1: De geografische verspreiding van de vier casestudies (eigen bewerking)*

#### 4.1.1 Suikerfabriek Puttershoek

Suikerfabriek Puttershoek gelegen in de gemeente Maasdam komt in grote lijnen overeen met het Suikeruniegebied in Groningen. Het betreft ongeveer hetzelfde oppervlak en voormalige productieproces en dezelfde eigenaar. Verschil met Groningen is dat Puttershoek haar deuren in 2004 heeft gesloten en

qua proces iets verder is dan de suikerfabriek in Groningen. Door deze case nader te onderzoeken kunnen de uitkomsten input leveren voor het onderzoek.

#### **4.1.2 *Picus-west en NRE-terrein***

Naast het feit dat draaijer+partners betrokken is bij het NRE in Eindhoven, voldoet de case ook aan de eerder genoemde criteria. Het is een verlaten industriële bedrijfslocatie, ligt in het zuiden van Nederland, de bestemming wordt een combinatie van wonen, werken en leisure en het proces loopt sinds 2002. Een aantal opstallen op het terrein is industrieel erfgoed en dit wordt behouden.

#### **4.1.3 *Europapark Groningen***

Op het Europapark was vroeger onder andere een energiebedrijf gevestigd. De ligging van het Europapark in de stad Groningen maakt dat de case voldoet aan het criterium van de geografische ligging. De betrokkenheid van de gemeente Groningen bij het project is van belang voor de uitkomsten van dit onderzoek. Het project is voor een gedeelte afgerond en in gebruik. Verwachting is dat de afronding van het project over 15 jaar definitief zal zijn.

#### **4.1.4 *Cultuurpark Westergasfabriek***

De keuze voor de Westergasfabriek in Amsterdam, dat in het westen van Nederland ligt, is mede vanwege het grote succes dat het project bereikt heeft. Het cultuur- en stadspark is nationaal bekend, trekt jaarlijks veel bezoekers en heeft het succes te danken aan in eerste instantie tijdelijke invulling. Over de herbestemming van deze vroegere industriële bedrijfslocatie, die nu industrieel erfgoed is, is in het verleden veel geschreven en het is nog steeds een veel besproken project. Het project is onlangs afgerond.

## 4.2 Suikerfabriek Puttershoek

Periode: 2004 - heden.

Omvang terrein: circa 120 hectare.

Voormalige functie: Suikerfabriek (1913 - 2005).

Hedendaagse functie: niet in gebruik, plan wonen, werken en recreëren.

Ligging: het gebied grenst aan de westkant van het dorp Puttershoek en aan de zuidkant van de Oude Maas en ligt circa 20 km van Rotterdam en circa 14 km van Dordrecht. Het dorp Puttershoek ligt in de gemeente Binnenmaas. Deze gemeente valt samen met vier andere gemeenten onder de regio Hoeksche Waard.



Figuur 4.2: Suikerfabriek Puttershoek (DHG, 2009)

### 4.2.1 Het proces

Eind 2004 sloot suikerfabriek Puttershoek haar deuren. Net als in Groningen is Royal Cosun van deze suikerfabriek het moederbedrijf. De bietencampagne heeft in 2004 voor de laatste maal gedraaid en het productieproces werd op die plek niet langer voortgezet. De enige afdeling die nog actief bleef en nog steeds actief is op het terrein is de specialiteitenafdeling in de specialiteitenfabriek. De contouren van de suikerfabriek zijn hier ook nog te zien. Eind 2004 hebben de eerste overleggen tussen de gemeente Binnenmaas en de Suiker Unie plaatsgevonden. Mede doordat er sprake was van de ontwikkeling van een nieuw bovenregionaal bedrijventerrein, dat zou grenzen aan het gebied, is geen samenwerking tussen gemeente Binnenmaas en de Suiker Unie tot stand gekomen. Beide partijen konden het niet eens worden en daarnaast had de gemeente Binnenmaas genoeg om handen met het geplande bovenregionale bedrijventerrein. Het besluit van de provincie Zuid-Holland eind 2008 dat het bovenregionale bedrijventerrein niet ontwikkeld zou worden naast het Suikeruniegebied, heeft weer een wending aan het proces gegeven. Deze stap in het proces bracht de gemeente weer tot toenadering naar Royal Cosun om opnieuw over een samenwerking te onderhandelen (interview de heer Roobol, 2009).

In de tussengelegen periode van circa vier jaar heeft het proces voor Royal Cosun niet stil gestaan. De suikerproducent had in deze tijd overeenstemming met projectontwikkelaar en vastgoedbelegger David Hart Group (DHG) bereikt over de verkoop van het gebied van 120 hectare. De plannen, uiteengezet in de volgende paragraaf, die DHG voor ogen had, kwamen echter niet overeen met de visie van de gemeente Binnenmaas zo bleek in 2008. DHG vond ondanks deze verschillen in ambitie en visie dat er nog steeds genoeg raakvlakken waren om tot een ontwikkelingsplan te komen (DHG, 2009).

De Suiker Unie zag in dat de vorderingen gestaag verliepen tussen de gemeente Binnenmaas en DHG en besloot hierin te bemiddelen. De Suiker Unie was ten slotte gebaat bij overeenstemming tussen de twee partijen en had daarom een plan opgesteld met een ruwe visie voor het gebied. Hierin was de functie wonen ingevuld voor het binnendijkse gedeelte bij het dorp en aan de buitenkant rond de fabriek waren mogelijkheden voor bedrijvigheid. Deze twee functies zouden gescheiden worden door een bufferzone in de vorm van recreatie. De realisatie van deze plannen werd geschat op circa vijf jaar met een nog onbekende tijdelijke functie voor het gebied om verpaupering en gettovorming tegen te gaan (AD, 2009b).

Onderzoek waaruit bleek dat het plan financieel onhaalbaar was, heeft DHG in juni 2009 doen besluiten om af te zien van de aankoop. De onhaalbaarheid heeft mede te maken met geldende milieuwetgeving die de verkoop van grond niet toelaat voor de betreffende bedrijfsbestemming. Daarnaast voorziet de ontwikkelaar ook onoverkoombare problemen voor ontsluiting van het terrein. DHG gaf aan dat de crisis die wereldwijd speelt en het verschil in inzicht met de gemeente geen invloed heeft gehad op de besluitvorming (AD, 2009d).

Deze terugtrekking kwam voor de gemeente Binnenmaas in de praktijk niet slecht uit, gezien het feit dat zij weer toenadering zochten tot Cosun. De toenadering van de gemeente was met het idee om een plan te realiseren dat meer in het beleid van de gemeente Binnenmaas zou passen. De toenadering was wederzijds en begin 2009 is het proces tussen beide partijen weer verder, aldus de heer Roobol.

Gemeente Binnenmaas en Suiker Unie zijn voornemens om een convenant te sluiten. Hiermee wordt getracht een gedragen gebiedsvisie op te stellen voor de herontwikkeling van de terreinen van de Suiker Unie fabriek te Puttershoek. Het streven is om de gebiedsvisie begin 2010 door de gemeenteraad vast te laten stellen. Het vertrekpunt hierbij is de vigerende bestemming met huidige streekplan/structuurvisie. Bij het traject worden naast de gemeente Binnenmaas ook andere overheidspartijen betrokken (Suiker Unie, 2009). Voor het proces heeft de gemeente Binnenmaas adviesbureau Inbo ingeschakeld.

Op basis van monumentenverordening in het kader van industrieel erfgoed is een procedure gestart. Hiervoor heeft de gemeente Binnenmaas het Erfgoedhuis Zuid-Holland ingeschakeld om onderzoek te doen. Aan het onderzoek wordt medewerking verleend door de Suiker Unie. Verwacht wordt dat het miljoenen gaat kosten om nog iets te maken van de fabriek. De hoge kosten hebben te maken met het feit dat de opstallen om het productieproces heen zijn gebouwd. De inbouw van de machines lopen daardoor dwars door de vloeren en vormen daardoor een deel van de constructie. Daarnaast verkeert de buitenkant in slechte staat. De cultuurhistorische waarde wordt niet onderkend, het gebouw vormt een landmark voor de Hoeksche Waard. Bij deze historie dient wel opgemerkt te worden dat door bombardementen in de oorlog er slechts 30 meter van de oorspronkelijke muur staat. De overige bouw dateert vanaf 1946 aldus Suiker Unie (AD, 2009a).

#### **4.2.2 De bestemming**

In aansluiting op het proces dat in de vorige paragraaf is uiteengezet, wordt in deze paragraaf de bestemming beschreven en waarom voor deze bestemming is of wordt gekozen.

##### *Havengerelateerd bedrijventerrein*

De bestemming die vastgoed ontwikkelaar DHG voor ogen had was een havengerelateerd bedrijventerrein. Hierbij zou een tweede insteekhaven worden gerealiseerd, die ruimte zou bieden aan industriële doeleinden. Deze haven zou de aantrekkende factor moeten zijn voor bedrijven die zich daar wilden vestigen. Reden voor deze keuze van DHG had te maken met schaarste aan havengerelateerde terreinen op de markt. De geplande ontwikkeling zou volgens DHG geen concurrentie vormen voor het geplande bovenregionale bedrijventerrein die de provincie Zuid-Holland voor ogen had in de Hoeksche Waard. Het bedrijventerrein zou goed passen in het landelijke en provinciale beleid, dat gericht is op zuinig ruimtegebruik en (her)ontwikkeling van bestaande bedrijven- en of fabrieksterreinen (DHGV, 2009).

##### *Wonen, werken en recreëren*

De plannen van DHG kwamen niet overeen met het idee van de gemeente Binnenmaas om het gebied te transformeren naar wonen, werken en recreëren. De reden van de gemeente Binnenmaas voor de invulling van deze functies heeft volgens de heer Roobol te maken met de locatie. Het ligt niet voor de hand om een grootschalig bedrijventerrein te ontwikkelen op het hele gebied van 120 hectare, dat grenst aan het dorp. Landelijkheid van de omgeving en het feit dat de het merendeel van de werknemers niet (meer) uit het dorp komt zijn hier verklaringen voor. Door de locatie aan het water en een deel buitengebied ziet de gemeente wel in dat er bedrijvigheid kan ontstaan, maar niet voor het hele gebied. Kantoorlocaties zullen hier geen ideale invulling vormen, maar bedrijvigheid in de lagere milieucategorie gerelateerd aan water in combinatie met wonen wel. De visie van de gemeente is om aan de noordkant meer recreatie te realiseren. Door toenemende verstedelijking aan deze zijde zal een kwaliteitsslag gemaakt moeten worden door het creëren van een landelijke woonsituatie met mogelijkheden voor recreatie. Hierbij speelt de gemeente naast het landelijk wonen ook in op de voordelen van de stedelijkheid in nabije omgeving van steden als Rotterdam en Dordrecht. Water en de ligging ten opzichte van stedelijke omgeving zijn belangrijke factoren. Infrastructuur en ontsluiting van het gebied zijn aspecten die niet optimaal zijn in en om het gebied en zullen moeten worden aangepast aan de hand van de ontwikkelingen. Het gebied ligt niet aan een doorgaande weg en de ontsluiting gaat via een dijk (interview Roobol, 2009).

Inbo geeft aan dat het geven van een nieuwe bestemming aan het terrein van de suikerfabriek wel dertig tot veertig jaar kan duren. Door het grote gebied is het een proces van jaren waarbij stap voor stap te werk moet worden gegaan. Hierbij moet volgens Inbo vanaf het begin af aan gebouwd worden aan de identiteit van het gebied. Een landmark als het fabrieksgebouw leent zich voor deze rol. Bij de totale inrichting van het gebied dient een groter gebied in ogenschouw genomen te worden dan alleen de Hoeksche Waard. Er worden kansen gezien voor wonen, werken, landbouw, recreatie, eventueel in combinatie met waterverbinding (AD, 2009c). Deze lange proceduretijd komt overeen met de projecten die in hoofdstuk twee zijn behandeld, een voorbeeld is Kop van Zuid in Rotterdam.

De gebiedsvisie moet uitwijzen waar de nadruk komt te liggen van de verschillende functies. Tijdens een bijeenkomst met inwoners van de regio bleek dat het Suikeruniegebied een geschiedenis met zich meebrengt. Deze historie wil de gemeente daarom graag terug laten komen in de toekomstige ontwikkeling. Momenteel worden nog elementen gebruikt van de fabrieken op basis van huurcontracten. Uit de samenwerking tussen de gemeente Binnenmaas en Suiker Unie en de visie die wordt opgesteld, moet blijken wat ermee gaat gebeuren. De exacte indeling zal ingevuld worden aan de hand van de vraag vanuit de markt. De omvang van deze markt zal worden vastgesteld door marktpartijen die hier ervaring mee hebben (interview Roobol, 2009).

### 4.3 Picus-west en NRE-terrein

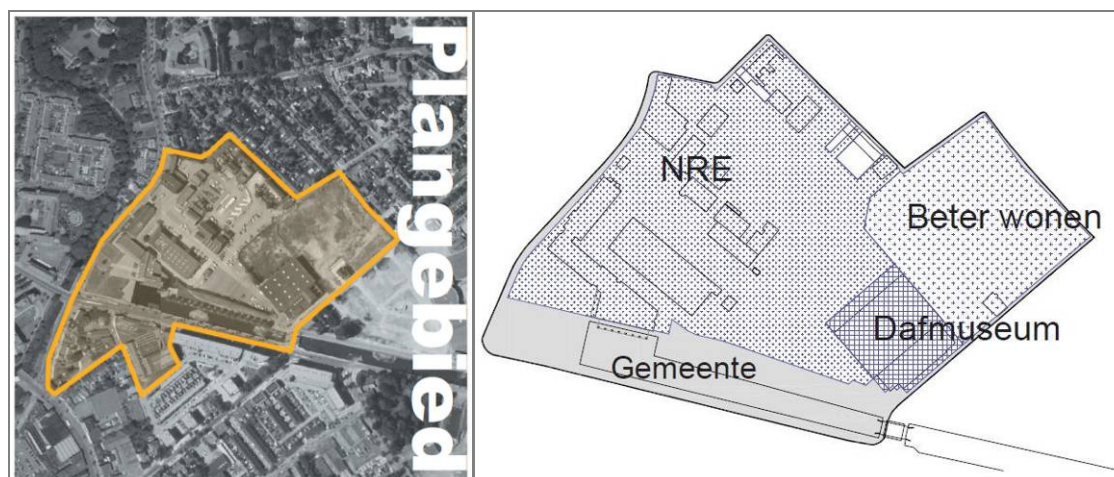
Periode: 2002 - heden

Omvang terrein: circa 6,5 hectare (NRE 4,35 ha, Beter Wonen 1,6 ha, Daf 0,55 ha).

Voormalige functie: Houtfabriek Picus (1912), Daf-museum (deel historisch), gasfabriekterrein NRE.

Hedendaagse functie: hoogwaardig binnenstedelijk gebied voor wonen en commerciële ruimtes (nog niet afgerond).

Ligging: de locatie bevindt zich in een woonwijk van Eindhoven die hemelsbreed 500 meter van het centrum van de stad ligt. Het is het westelijke deel van de kanaalzone in Eindhoven.



Figuur 4.3: Plangebied en eigendomsverdeling Picus-west NRE-terrein (Diederendirrix, 2005)

#### 4.3.1 Het proces

Het Nutsbedrijf Regio Eindhoven (NRE) ligt in een gebied dat vroeger buiten de stad lag. Gesitueerd aan het water met een ensemble van gebouwen waar het bedrijfsproces vroeger werd uitgevoerd. NRE heeft wegens afstoting en outsourcing in 2002 ervoor gekozen om de kantoorfunctie te handhaven op de huidige locatie en de magazijnfunctie elders voort te zetten. Inmiddels is de omgeving van het gebied veranderd door uitbreiding van de stad. Het is omringd door woningbouw, deel bedrijvigheid, kantoren en een voormalig tapijtfabriek. Kortom het gebied met de opstallen leent zich voor herontwikkeling voor binnenstedelijk woon- en leefgebied (interview Hellinga, 2009).

Behalve NRE is er nog een tweetal partijen met grond in het gebied die betrokken zijn bij de herontwikkeling. De vier partijen hebben gezamenlijk een programma opgesteld voor het Picus-west en NRE-terrein. De betreffende partijen die hierbij betrokken zijn:

- Beter Wonen/Wooninc (Houtfabriek Picus )
- Daf
- NRE
- Gemeente Eindhoven

De vier partijen hebben ieder een eigen en ander belang bij de ontwikkeling van het gebied. De eerste partij is Wooninc. Deze partij is gefuseerd met Beter Wonen patrimonium en opereert verder onder de naam Wooninc. Het belang van Wooninc is om woningen te ontwikkelen onder andere. om grondoptimalisatie te creëren. Dit idee is 10 jaar geleden al ontstaan, maar liep toen vast vanwege problemen met de omgeving.

Het Daf-museum heeft als doel om meer mensen te trekken. Dit willen ze bereiken door uitbreiding van het museum te realiseren. De uitbreiding zal gepaard gaan met meer kwaliteit en meer mogelijkheden. NRE heeft als doelstelling grondoptimalisatie om geld te genereren. Hiervoor zijn drie redenen; de ontwikkelingen in de energiebranche, het bedrijfsproces en de grondvervuiling. Het primaire proces van de onderneming is er doorgaans niet op gericht om financiële middelen te verwerven uit grondexploitatie, maar door financiële problemen van de onderneming is het nu noodzakelijk.



De vierde partij, gemeente Eindhoven, heeft belang bij handhaving van een aantal oudere gebouwen binnen de gemeente. Daarnaast zal de gemeente Eindhoven erg op kwaliteit van het gebied sturen. Met name de kanaalzone zal een forse kwaliteitsverbetering ondergaan. Naast de rol van de gemeente als publieke partij binnen de ruimtelijke ordening, heeft de gemeente ook een financieel belang doordat zij als aandeelhouder van NRE betrokken is bij de verkoop. Door de samenwerking tussen de vier partijen zal een synergie-effect bereikt worden (interview Hellinga, 2009).

#### *De ontwikkelingsvisie*

In het eerste kwartaal van 2004 is in opdracht van NRE en Wooninc een stedenbouwkundige visie ontwikkeld van het terrein. De partijen die hierbij betrokken waren: draaijer+partners, Laride Bouwmanagement, Stichting Picus-west, gemeente Eindhoven, NRE, bureau BAAC, Royal Haskoning, Van Aken architectuur en Daf-museum Eindhoven. Doel van deze opgave is het verbeelden van de ontwikkelpotenties van het gebied in relatie tot de omgevingskwaliteiten. In de visie is aandacht besteed aan: een cultuurhistorisch onderzoek, de grondsaneringsproblematiek, de ondergrondse infrastructuur, fasering in relatie tot behouden van activiteiten van NRE en het incorporeren van het Daf-museum. Het gebied 'de oude haven' is betrokken in de visie om de relatie tot het kanaal en omgeving te versterken. De visie is tot stand gekomen door regelmatig overleg met de belanghebbenden en het verschaffen van inzichten in de beperkingen ten aanzien van verontreinigingen en de cultuurhistorie. Het geeft aanzet om te komen tot een stedenbouwkundig plan.

Aanleiding voor een verkennend cultuur historisch onderzoek is het cultuurhistorisch belang van de locatie voor de industriestad Eindhoven. DDvW-architecten, ontwerper van de ontwikkelingsvisie, heeft om deze reden Bureau BAAC gevraagd een rapportage te maken waarin specifiek de monumentale waarde van het NRE-complex wordt onderzocht. Uit het onderzoek zijn aanbevelingen gedaan ten aanzien van de opstallen op het terrein. Door de vroegere bedrijfsvoering van de gasfabriek is er sprake van grondvervuiling op het terrein. De kosten die de sanering met zich meebrengt zijn input voor de visie en hebben daarom ook invloed op de uiteindelijke bestemming (Diederendirrix, 2005).

Op de inzage van het concept ontwikkelingsvisie Picus-west/NRE-terrein in het voorjaar van 2005 is een aantal reacties binnengekomen. Deze reacties hadden voornamelijk betrekking op Picus-west en hebben geleid tot aanpassingen in het plan (gemeente Eindhoven, 2009).

Gedurende het proces is kwaliteit van het plan, bereidheid om naar elkaar te luisteren en ambitie voor ogen houden erg belangrijk en cruciaal voor het resultaat. Continuïteit van dragers en trekkers en het vermogen om bij te sturen spelen hierbij een rol. Factoren die niet beïnvloedbaar zijn kunnen vertragingen meebrengen binnen het proces. Politieke situaties, marktontwikkelingen, economische situaties, fusies en dergelijke. zijn hier voorbeelden van. Het proces is sinds het voorjaar van 2009 weer actief na een onderbreking van een jaar. Reden dat het proces een periode stil gelegen heeft komt door wisseling van het bestuur. Een factor die, zoals hiervoor beschreven, doorgaans niet beïnvloedbaar is (Hellinga, 2009).



Figuur 4.4: Het NRE-complex in Eindhoven, historisch belang (Eindhovens Dagblad, 2007)

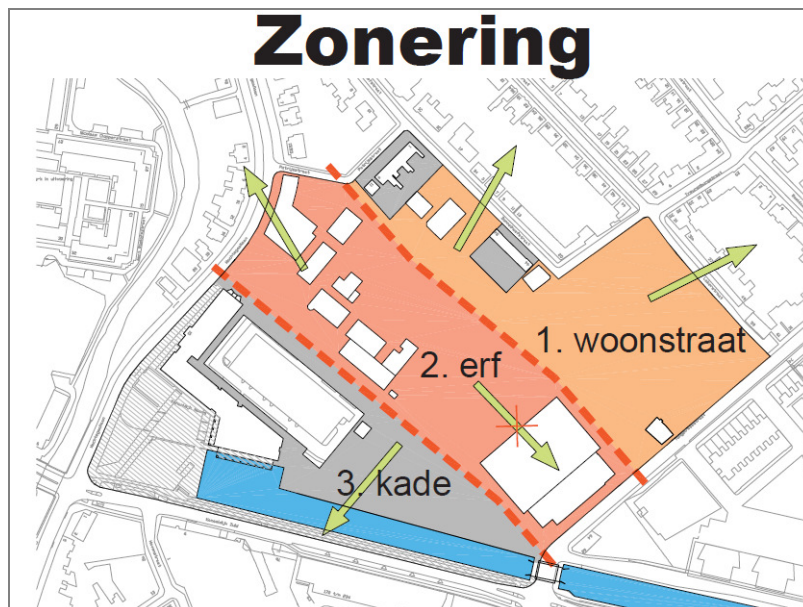


### 4.3.2 De bestemming

Naar aanleiding van een onderzoek naar huisvestingsscenario's van NRE is gebleken dat handhaven van de kantoorfunctie op de huidige locatie en magazijnfunctie elders het beste scenario is. Door inpassing van het scenario kan ruimtegebruik van de locatie op korte termijn worden geoptimaliseerd, wat bijdraagt aan de doelstelling van NRE van grondoptimalisatie. De grondoptimalisatie zal bereikt worden door het gebied te voorzien van woningen, winkels en commerciële ruimtes. Deze functies zijn doorgaans rendabel indien er een gebruiker voor is (draaijer+partners, 2002).

De uitkomsten van de ontwikkelingsvisie zijn een centrumstedelijk woonmilieu met gestapelde en grondgebonden woningen. Deze transformatie van de kanaalzone past binnen het beleid van de gemeente Eindhoven, dat gericht is op grondgebonden woningen in duurder segment. Naast de woningen zullen ook publieksfuncties komen, waaronder horeca. Het havenhoofd wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke omvang en op de kop van het Kanaal wordt een functie op het water voorzien. De relatie en oversteekbaarheid tussen Kanaaldijk Noord en Zuid wordt versterkt door een voetgangersbrug (gemeente Eindhoven, 2009).

De ontwikkelingsvisie heeft geleid tot een verdeling in drie zones. Deze zones staan in onderstaand figuur weergegeven, waar hieronder een beschrijving van wordt gegeven.



Figuur 4.5: Zonering Picus-west NRE-terrein (Diederendirrix, 2005)

De concrete aanleidingen voor het zoneringsdiagram zijn de saneringsproblematiek en de bestaande bebouwingsstructuren. De overloop van omliggende functies is meegenomen bij de herbestemming van de locatie. De nieuwe woningen en de invulling in het erfgoed van verschillende functies moeten aansluiten op het bestaande gebied. De functies in de omgeving en de omgevingskenmerken spelen hierbij een belangrijke rol. Ligging, bereikbaarheid en de woonomgeving zijn daarom belangrijke factoren. Waarbij de eerste twee als positief gezien werden en de woonomgeving als een struikelblok binnen het project. Water, groen en de openbare ruimte zijn elementen die belangrijk zijn voor het project en ook meerwaarde geven aan het wonen. De rode draad die gehanteerd is bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie is van 'aansluiting' naar 'overgang' naar 'complementering' aldus Hellinga in het interview. De rode draad is terug te vinden in de drie zones die onderstaand beschreven worden.

#### Zone I Woonstraat

De woonbebouwing aan de noordzijde van de locatie aan de Dommelhoevstraat en de Patrijsstraat maakt de ontwikkeling van de woonstraatzone mogelijk waarbij deze aansluit op het naastgelegen villapark. In

deze zone komen grondgebonden stadswoningen en appartementen tot 4-lagen voorzien van tuin, dakterras, veranda, patio's en/of loggia. Parkeren vindt zowel ondergronds als bovengronds plaats (Diederendirrix, 2005).

#### *Zone 2 Erf*

Deze zone kenmerkt zich door de aanwezigheid van verontreinigingen en losstaande bebouwingen. Het vormt een overgangsgebied naar de kanaalzone. In deze zone is het Daf-museum gevestigd en zal daarnaast ingericht worden met grondgebonden stadswoningen zonder tuin (2/3 lagen) en bebouwing incidenteel tot vier lagen. Deze woningen zijn voorzien van dakterras, veranda, patio en/of loggia. Bij het Dafensemble zal gestapeld wonen incidenteel tot 7/8 lagen gerealiseerd worden voorzien van patio, loggia en/of balkon. Hier vindt ook de revitalisering van het historisch element plaats. Parkeren in deze zone is bij het Dafensemble ondergronds en op het maaiveld. Bij het erf is het geheel ondergronds (Diederendirrix, 2005).

#### *Zone 3 Kadeblok*

De derde zone kenmerkt zich door de aanwezigheid van de kade en de blokbebouwing van het NRE-kantoor aan het havenhoofd. De toren zal ingericht worden met voornamelijk woongelegenheden (maximaal 60 meter) waarbij parkeren ondergronds gerealiseerd wordt. Verder zal er een ontwikkellocatie driehoekgebouw en een haakgebouw komen. Respectievelijk zullen hier maximaal 6 en 5 lagen worden gerealiseerd voorzien van patio's, loggia en/of balkon, waarbij het parkeren ondergronds en op het maaiveld gerealiseerd wordt (Diederendirrix, 2005).

Naast het beleid van de gemeente Eindhoven dat gericht is op de ontwikkeling van meer grondgebonden woningen in het duurder segment dat aangehouden is, is ook een makelaar ingeschakeld. De makelaar is een persoon die dagelijks op de markt zit en weet wat de vraag in Eindhoven is. Tevens is één van de partijen een woningcorporatie. Een corporatie is dagelijks met woningvraagstukken bezig en is bekend met de markt. De ervaringen van deze twee partijen zijn meegenomen bij de uitwerkingen van de plannen. Momenteel wordt de visie weer heropend om te kijken of het plan nog past bij de hedendaagse markt. De visie zal in grote lijnen hetzelfde blijven, maar zal waar nodig is bijgeschaafd worden (interview Hellinga, 2009).

## 4.4 Europapark

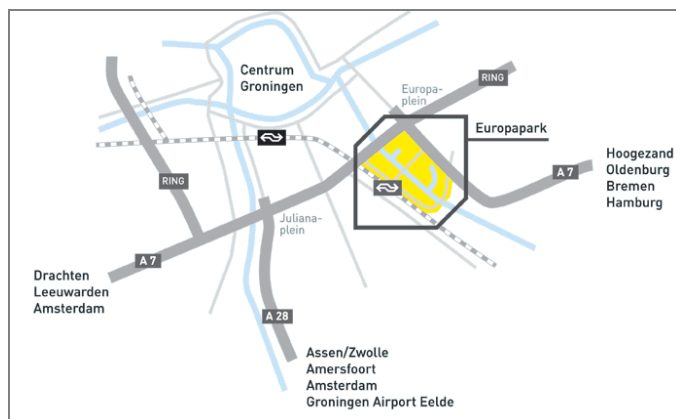
Periode: 1995 - heden.

Omvang terrein: circa 43 hectare.

Voormalige functie: houtzaagmolens, Helperlinie (verdediging van de stad), Helperdiepje, vanaf 1913 Provinciale Elektricitetsfabriek, oude milieudienst en een houthandel.

Hedendaagse functie: wonen, werken en recreatie.

Ligging: het gebied grenst aan het zuidoosten van het centrum van Groningen, circa 1,5 km van De Grote Markt, hartje centrum. Het ligt aan de rand van de zuidelijke ringweg van Groningen en aan de Europaweg (deel A7), aan spoor en water.



Figuur 4.6: Ligging Europapark in Groningen (kantorenparkeuroborg.nl, 2009)

### 4.4.1 Het proces

De grootste voormalige grondgebruiker van het Europapark is het elektriciteitsbedrijf EGD. Het bedrijfsproces is hier in 1913 - 1914 begonnen in de Helpmancentrale van het Provinciaal Elektricitetsbedrijf (PEB). Door de fusie in 1967 samen met de provincie Drenthe opereerde het vanaf deze tijd verder onder de naam Energiebedrijf Groningen Drenthe (EGD). Het bedrijfsproces is uiteindelijk in 1998 - 1999 op de betreffende locatie stopgezet door verdere voortgang in de Eemshaven. Reden voor verplaatsing van het proces was de toenemende vraag naar energie waar op de toenmalige plek niet aan voldaan kon worden. De sloop van de Hunzencentrale samen met de vijf pijpen die de centrale kenmerkte, maakte een einde aan het bedrijfsproces (Hofman, 2006).

#### Grondpositie

Voor de gemeente Groningen begon het proces op het moment dat inzichtelijk werd dat het energiebedrijf met het bedrijfsproces zou stoppen op de locatie langs de Europaweg. Bij de gemeente is toen een signaal afgegaan om na te denken over de grondonderhandelingen. Door stopzetting van bedrijfsactiviteiten van het Energiebedrijf Groningen Drenthe (EGD) zag de gemeente kans om van het gebied een geheel te maken qua eigendom. Reden voor de gemeente om het gebied in eigendom te hebben was om zelf de regie in handen te krijgen, zo licht Dijkstra van de gemeente Groningen toe. Naast eigendom van het energiebedrijf waren nog een aantal bedrijven in het bezit van een stuk grond. Door verhuizing van de Milieudienst, een onderdeel van de gemeente Groningen, het kopen van het grondgebied van het elektriciteitsbedrijf en de voormalige houthandel Nanninga kreeg de gemeente in een klap een groot stuk grond in haar bezit. De invulling van het gebied kon toen beginnen, aldus De Boer en Dijkstra van de gemeente Groningen.

#### Historisch onderzoek

Het verleden van het gebied speelt een rol in de ontwikkeling en om die reden is in opdracht van de gemeente Groningen een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De waardevolle structuren waren in het rapport in kaart gebracht en de aanbevelingen van het rapport waren ook om de betreffende historie mee te nemen in het toekomstige Europapark. Aansluitend op het historische onderzoek is een

stedenbouwkundig plan opgesteld. Architect Wiel Arets heeft in samenwerking met de gemeente Groningen het plan gemaakt. Arets was in eerste instantie alleen de tekenaar voor de Euroborg, het nieuwe stadion van FC Groningen, dat ideaal op het Europapark ontwikkeld kon worden. Vrij snel werden de plannen uitgebreider en was de architect ook betrokken bij het complete gebied. De compacte uitstraling van Groningen wordt door architect Arets zeer gewaardeerd en wordt daarom weer teruggebracht in de plannen van het park. De combinatie van wonen, werken en recreëren waren dan ook snel de uitkomsten van het stedenbouwkundig plan. De uitkomsten van het stedenbouwkundig plan worden in twee plannen weergegeven in januari 1999. Eind van dat jaar is één plan hiervan, Riviera Europa, verder uitgewerkt en tot een eindversie gepresenteerd (Hofman, 2006).

De strategie die hier gevolgd is, maakte veel ruimte vrij voor aanpassingen binnen het plan. Die aanpassingen zijn dan ook veel gebeurd na de officiële goedkeuring van het bestemmingsplan in 2001 van de gemeenteraad. De verwachting van de afronding van het plan lag toen nog op 15 jaar (Hofman, 2006).

Uit de interviews met de gemeente Groningen en de interviews intern bij draaijer+partners blijkt dat de verhaallijnen niet geheel overeen komen. De heer Dijkstra gaf in zijn interview aan dat de verhuizing van FC Groningen een idee was binnen de gemeente dat al ontwikkeld was alvorens de plannen van draaijer+partners inzicht kwamen. Volgens Peter Ruchti, directeur draaijer+partners, was er vanuit de organisatie in 1994 al een idee voor deze locatie geopperd. Afgestudeerde Anja Winters had samen met een conceptteam van draaijer+partners het idee gevormd om FC Groningen te verplaatsten naar deze locatie. De voetbalclub kampte in die tijd met meerdere problemen en verhuizing van het stadion was in de ogen van Winters de oplossing om de club weer succesvol te maken. Verlating van het energiebedrijf bood oplossing voor de huisvesting van de club op de huidige locatie. Bereikbaarheid, zowel via snelweg als spoor en de ligging ten opzichte van de stad waren de succesfactoren. Parkeren was uiteraard een belangrijk element, want dit was op de vorige locatie van de FC in de Oosterparkwijk een groot probleem. Financiële middelen waar de club een tekort aan had waren problemen om de voorzitter van de FC en de gemeente enthousiast te krijgen. Deze partijen hadden de ontwikkeling van een nieuw stadion op die locatie in eerste instantie niet positief ingezien en voelden weinig voor de plannen, aldus Ruchti.

Wisseling van bestuur van de voetbalclub met een nieuwe voorzitter bracht de club op andere ideeën en in samenwerking met de gemeente is een stadioncommissie ontstaan. Deze commissie bestond uit drie partijen, te weten: draaijer+partners, gemeente Groningen en FC Groningen. Met het stadioncommissie zijn de eerste plannen voor de Euroborg op tafel gekomen. De financiering hiervoor werd door de gemeente gedaan en zo begon het proces van de Euroborg op gang te komen. Architect Arets werd bij de hand genomen en zo zijn de plannen begonnen (Ruchti, 2009).

Het bestemmingsplan werd in januari 2001 officieel vastgesteld door de gemeenteraad van Groningen. De planning die hierbij voor ogen lag was dat het plan in 15 jaar uitgevoerd zou worden (circa 2016) Hierbij was ruimte gecalculereerd voor tussentijdse aanpassingen (Hofman, 2006). Deze aanpassingen zijn ingevoerd en hebben meer tijd gekost dan in eerste instantie verwacht werd. Naast de economische crisis die momenteel speelt en ook invloed heeft op deze ontwikkeling zijn er andere, voornamelijk financiële, tegenslagen geweest. Verwachting van de gemeente Groningen is dat de woningbouw nog circa drie jaar in beslag neemt en de andere functies en bebouwing circa 10 jaar voordat het afgerond is. Voltooiing van het complete project zal circa 2020 zijn. De gemeente Groningen weet dat het een hoge ambitie is, maar wel haalbaar aldus De Boer en Dijkstra.

Voor de ontwikkeling van het Europapark zijn verschillende partijen betrokken geweest en nog steeds betrokken. Voor de ontwikkeling van de Euroborg is een aparte Euroborg NV opgericht. Deze NV bestond uit de gemeente Groningen en de zogenoemde G4: Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij, BAM Vastgoed, Volker Wessels Vastgoed en HBG. Ieder had een aandeel van 50 procent (interview Dijkstra, 2009).

Alvorens de bouw van woonwijk De Linie in december 2004 is begonnen is er een proces van sloop en bodemsanering aan vooraf gegaan. De sloop van de oude bedrijfspanden en de sanering van de ernstig

vervuilde grond heeft in totaal een jaar geduurd. De kosten bedroegen tien miljoen euro voor de gemeente. De Linie wordt een zeer gevarieerde wijk door de inzet van verschillende architecten, projectontwikkelaars en een vrij deel voor kavels voor particuliere bouw. Nijestee heeft dit deel na afhaken van MAB op zich genomen (Hofman, 2006).

Gedurende het traject is weinig tegenstand geweest van de omgeving. Volgens de gemeente Groningen had dit te maken met de ligging van het gebied. Ondanks dat de afstand tot het centrum beperkt is, ligt het toch in een industriegebied en brengt dit voor de ontwikkeling voordeel met zich mee. Spoor en station waren de enige factoren die voor wat moeilijkheden hebben gezorgd (interview De Boer en Dijkstra, 2009).

De ambitie van de gemeente Groningen was om het gebied in eenmaal in te vullen. De gelijktijdige invulling bracht veel investeringen ineen met zich mee en dat heeft geleid tot financiële problemen. Gevolgen hiervan waren andere invullingen van het plan en de deelplannen dan in eerste instantie het idee was en een vertraging is in het proces gekomen. Zo geeft Dijkstra als voorbeeld dat er in eerste instantie meer groen in De Linie gerealiseerd zou worden. Om het financieel meer draagbaar te maken is groen uiteindelijk in mindere aantallen ingevuld in het gebied (interview De Boer en Dijkstra, 2009).

Volgens Ruchti is een sterk punt van de hele ontwikkeling van zowel het stadion als het gebied het feit dat de gemeente er volledig voor gaat. Binnen een proces heb je een persoon of partij nodig die het traject trekt en dat heeft de gemeente goed opgepakt.

#### 4.4.2 De bestemming

Zoals voorgaand in het proces is beschreven kwam door de compactheid van de stad al snel naar voren dat een combinatie van wonen, werken en recreëren de invulling zou betreffen. Het gebied is in vier kwadranten opgesplitst waarin de verschillende functies terug te zien zijn. De bestemmingen die hiervoor ingevuld zijn en tot stand gekomen zijn bij de ontwikkelingen van het Europapark zijn eerst voortgekomen uit een beleid van de gemeente. In grote lijnen is de Riviera Europa, het stedenbouwkundig plan dat gerealiseerd is, ingevuld aan de hand van het beleid van de gemeente en de inzichten van de architect Wiel Arets.

De waarde van het cultuurhistorisch onderzoek is meegenomen en terug te vinden in het plan. Fysieke kenmerken daarvan zijn: het Oude Winschoterdiep, het Helperdiepje, de Helperlinie, het Balkgat, het administratiegebouw van de Helpmancentrale en de kolenmuur.

In het Europapark zullen in 2017 naar verwachting 9.000 mensen werken en 1.500 mensen wonen (Hofman, 2006).

Het Europapark biedt ruimte voor 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte. Onderstaand figuur geeft het gebied weer met de vier kwadranten, gevolgd door een beschrijving van de verschillende kwadranten.



Figuur: 4.7 Het Europapark (europapark.groningen.nl, 2009)

#### De Euroborg

Het voetbalstadion is naast een thuisbasis voor de voetbalclub FC Groningen ook een complex dat ruimte biedt voor horeca, onderwijs, bioscoop en andere recreatievoorzieningen. Naast het complex vindt er op het kwadrant, dat aan de Noordoostkant van het gebied ligt, ook de bestemming wonen. Twee



woontorens, Stoker en Brander, van 75 meter met ieder 90 appartementen zullen aan de zuidkant van het stadion gerealiseerd worden. De eerste woontoren heeft half 2009 het hoogste punt bereikt (europapark.groningen.nl, 2009).



*Figuur 4.8: Stoker en Brander (europapark.groningen.nl, 2009)*

Het succes van de Euroborg werd begin 2009 nog bevestigd door het feit dat het stadion eigenlijk te klein is voor het aantal bezoekers. Het stadion biedt ruimte voor 20.000 toeschouwers, maar uit onderzoek blijkt er vraag te zijn naar 35.000. De inleg van vijf miljoen euro van de gemeente was eigenlijk toen te mager volgens Calon, oud gedeputeerde PvdA (DvhN, 2009a). Een stijging van het aantal bioscoopbezoekers van de Euroborg is ook te zien. Een verhoging van 30 procent meer bezoekers in 2008 ten opzicht van 2007 is geconstateerd. 2007 was het eerste volledige jaar waarin de bioscoop actief was (Groningen Internet Courant, 2009).

#### *De Linie*

De hoofdfunctie van De Linie, het kwadrant dat in het westelijke deel van het gebied ligt, is wonen. Naast woonfunctie is er ook ruimte voor woon-werkfuncties en biedt het op bescheiden schaal ook ruimte voor kantoren. In totaal worden circa 390 woningen en appartementen gerealiseerd waarvan het merendeel is gerealiseerd. Vijf woningen zullen waterwoningen worden en de pronkstukken vormen voor het gebied. De bouw van deze woningen is in 2009 van start gegaan.

#### *K4 gebied*

Door snelle economische ontwikkeling in de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw, leek er een tekort te komen aan kantoorlocaties. Het plan van Europapark heeft daar op ingespeeld en heeft als leading het kantoor van Essent in ogenschouw genomen. Het Essent-kantoor is niet op het Europapark gerealiseerd, maar past wel binnen de gedachte om van Europapark ook een kantorenlocatie te maken, aldus De Boer.

Het Euroborg-kwadrant ligt aan de noordoostkant van het gebied en door de ligging aan de Europaweg heeft het een goede zichtlocatie. Van de vijf stroken zal één strook worden ingevuld door woningen om de leefbaarheid van het gebied te behouden. In totaal zullen er circa 100 woningen en 110.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoren worden gerealiseerd (europapark.groningen.nl, 2009).

#### *Helperpark*

Het Helperpark-kwadrant ligt in het zuiden van het gebied aan het spoor. Dit kwadrant wordt gekenmerkt door de Mediacentrale en de Helpmancentrale, de oude opstallen van vroeger die nu ingericht zijn als kantoorlocaties. Aan deze zijde van het gebied komt een NS-station met een tunnel die de verbinding legt naar Groningen-Zuid. Het station is vanaf 2007 in gebruik voor de regio trein naar Oost-Groningen. Vanaf 2011 zullen hier de intercity's naar de Randstad ook stoppen en zal het een belangrijk transferiepunt worden. Voor de aanleg van de tunnel is een subsidie ontvangen van 9,9 miljoen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze subsidie is bedoeld om de doorgang tussen het Europapark en Groningen-Zuid te verbeteren (europapark.groningen.nl, 2009).



*Figuur 4.9: Kantoorlocatie in industrieel erfgoed, Mediacentrale Groningen (RTV Noord, 2009)*

Voor het administratiegebouw en de turbinehal van de Helpmancentrale was het einde in zicht. De sloopvergunning was al aangevraagd en de gemeente was voornemens om te slopen. Financieel gezien was het voor de gemeente de beste oplossing en de makkelijkste weg. Team 4 zag wel potentie in de opstallen en heeft het pand nu zo herbestemd dat ze er zelf hun kantoor hebben gevestigd. Het architectenbureau wilde geen standaardpand en zag in het industrieel erfgoed een mooi nieuw kantoor. Naast de historie van het gebouw speelde de kwaliteit van de omgeving ook een grote rol voor de architect. De bereikbaarheid, de zichtlocatie en de toekomst van het Europapark zijn in de ogen van de architect de succesfactoren (interview K.P. De Boer, 2009).

Uit het interview met de gemeente werd ook toegelicht dat invulling van de betreffende functies, die hierboven zijn toegelicht, aansloten bij de omgeving. Bereikbaarheid, nabijheid van het stadscentrum, de omgeving van water en goede ontsluiting zijn allen factoren die van belang zijn voor de invulling. Bereikbaarheid en ontsluiting zijn essentieel voor kantoorlocaties en een voetbalstadion. Afstand tot het centrum is een factor zowel belangrijk voor woningen als voor het stadion en water is goed voor recreatie en wonen. Daarnaast speelde ook de vraag naar deze functies binnen de gemeente een rol, aldus Dijkstra.

#### *Tijdelijke invulling*

Om het gebied op de kaart te zetten en een identiteit te vormen is er gekozen om een tijdelijke invulling te geven in de vorm van een cultuurmanifestatie Blue Moon. Architect Toyo Ito heeft in 2001 vijf kraters aangegeven op het terrein die verwijzen naar het verleden of naar de toekomst (Hofman, 2006).

## 4.5 Cultuurpark Westergasfabriek

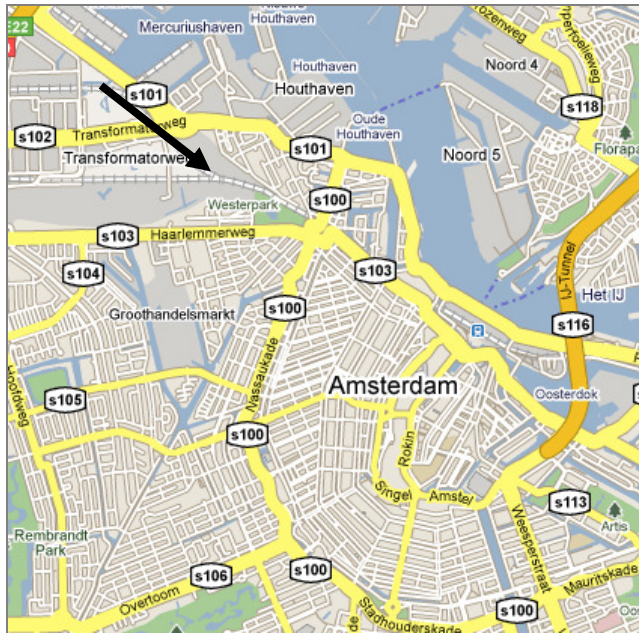
Periode: 1992 - 2009.

Omvang terrein: circa 14 hectare.

Voormalige functie: steenkolengasfabriek.

Hedendaagse functie: cultuurpark, stadspark.

Ligging: het terrein van de Westergasfabriek ligt ten westen van het centrum van Amsterdam. Het gebied grenst aan de centrumring en ligt circa 2 km van het centrum van de stad.



Figuur 4.10: Ligging Westergasfabriek (Google, eigen bewerking)

### 4.5.1 Het proces

De vondsten van aardgas in het Noorden van Nederland in de jaren zestig van de vorige eeuw waren het einde van het merendeel van de kolengasfabrieken in Nederland. Ook voor de Westergasfabriek die in 1883 door het in Londen gevestigde Imperial Continental Gas Association (ICGA) is gebouwd, waren de bedrijfsprocessen ten einde gelopen. De fabriek was sinds 1898 in eigendom van de gemeente Amsterdam, maar op 28 maart 1967 werd de gasproductie op deze locatie voorgoed gestaakt.

In 1978 organiseerde burgemeester en wethouders een ambtelijke werkgroep die tot taak kreeg een nieuw, groen bestemmingsplan voor te bereiden voor de Overbrakerpolders. Hiertoe behoorde ook het Westerpark en de Westergasfabriek. Het resultaat hiervan was in 1981 zichtbaar in een goedgekeurd bestemmingsplan voor het terrein van de Westergasfabriek met als bestemming een recreatieve functie. Eind jaren tachtig werd het stadsdeel Westerpark opgericht door een decentralisatie van de gemeentelijke organisatie. Het project de Westergasfabriek werd toen overgedragen aan het stadsdeel en de coördinatie lag niet meer bij de hoofdgemeente Amsterdam. Geen ervaring met gelijksoortige projecten zorgde voor de nodige moeite in de beginfase bij het stadsdeel. Vanaf dat moment kwam Evert Verhagen in beeld bij het stadsdeel en werd het projectbureau Westergasfabriek opgezet. Hij werd binnen korte tijd de belangrijkste initiator en gezicht van de Westergasfabriek. Hij werd uiteindelijk de fulltime projectmanager en heeft zich gestort op het open, niet-lineaire planproces (Koekebakker, 2003).

Verhagen lichtte in het interview toe dat het proces bij verlaten industriële bedrijfslocaties eigenlijk altijd in eenzelfde volgorde verloopt. De industrie verdwijnt door omstandigheden en daardoor komt een betreffende locatie vrij. De locatie van het gebied is vaak in of aan de rand van de stad en draagt een verhaal met zich mee. Het verhaal is het succes van de plek en is van groot belang bij herontwikkeling van het oude volgens de heer Verhagen. Hij verwijst dan ook naar de nieuwe creatieve economie die ontstaan is. De groeiende groep van architecten, ontwerpers, mediapers, kunstenaars en consultants



is op zoek naar een ruimte en kan deze vaak vinden in de betreffende leegstaande gebouwen, aldus Verhagen.

Eind 1991 achtte het stadsdeel de tijd rijp om voorbereidingen te treffen voor een nieuwe invulling van de gebouwen. Een ideeënoproep werd gedaan met als resultaat 334 inzendingen die werden beoordeeld door een commissie. Van deze inzendingen werden uiteindelijk vier uitwerkingen gedaan, waarbij uiteindelijk één plan werd gekozen om verder uit te werken.

In 1992 kwam het bericht, eigenlijk sneller dan verwacht, dat het energiebedrijf de Westergasfabriek zou verlaten in de loop van 1993. Op dat moment was er nog geen duidelijk plan en omdat het stadsdeel Westerpark er weinig voor voelde om de opstallen op het terrein leeg te laten staan, is besloten om gebruik te maken van tijdelijke invulling. Op deze manier werd het gebied op de kaart gezet en werden ongewenste gebruikers buiten gehouden. Er werd een projectleider ingeschakeld om de invulling van de gebouwen te organiseren. Het was de taak van mevrouw Jansen, die veel ervaring en contacten had in de culturele wereld, om gebruikers te vinden. Het grote succes en nog geen duidelijk plan gaven groenlicht om de tijdelijke invulling te verlengen met een jaar in 1993. De tijdelijke invulling heeft uiteindelijk zeven jaar geduurd (Koekebakker, 2003).

Voor de invulling van het gekozen plan zou het bedrijf De IJSbreker zich vestigen in de Westergasfabriek. Buiten medeweten van stadsdeel om heeft De IJSbreker besloten om naar ander deel van Amsterdam te gaan aan de IJ-oever. De interesse voor het andere deel van Amsterdam was te danken aan de cultuurwethouder van de hoofdgemeente. Het stadsdeel Westerpark nam dit de hoofdgemeente kwalijk en ter compensatie kreeg het stadsdeel wethouder Peer aangewezen om de toekomst van het terrein te waarborgen. Peer had een harde voorwaarde verbonden aan financiële ondersteuning. Als eis stelde hij om werkgelegenheid op het terrein te bieden door 3500 vierkante meter grond vrij te houden voor nieuwbouwkantoorruimte. Ondanks bezwaren bij de bewoners is de nieuwbouw wel meegenomen in de plannen (Trouw, 1996).

In 1996 kwam een 'stappenplan' gereed om de architect voor het park te kiezen. Het plan werd gevolgd door het concept voor het Ontwikkelingsplan dat later werd vastgesteld. De opgave voor een ontwerp voor een nieuw park kon van start gaan. De procedure stond ook vastgesteld in het ontwikkelingsplan. De prijsvraag leidde tot vijf verschillende ontwerpen met dezelfde uitgangspunten. Een beoordelingscommissie van deskundigen heeft een keuze gemaakt en de keuze geadviseerd aan het stadsdeel in 2000 (Koekebakker, 2003).

Eind 1999 kwam de samenwerking tussen het stadsdeel Westerpark en de projectontwikkelaar MAB tot stand. Na een onderhandeling van meer dan twee jaar werden dan ook drie documenten getekend: een samenwerkingsovereenkomst, een erfpachtcontract en een nieuw bestemmingsplan.

Bij deze overeenkomst waren de belangrijkste uitkomsten dat het stadsdeel de gebouwen van de Westergasfabriek had overgedragen aan MAB. De ontwikkelaar zou deze gebouwen restaureren en een culturele bestemming geven. MAB was gekozen uit een twaalftal ontwikkelaars. Het stadsdeel had het meeste vertrouwen in MAB om de verbouwing van de gebouwen tot een goed eind te brengen. Na de ondertekening heeft MAB in 2000 een dochteronderneming Westergasfabriek BV opgericht om het beheer en de exploitatie te organiseren. Deze organisatie heeft gedurende het proces verschillende tegenslagen gehad met als gevolg vertraging in het proces. Deze vertraging heeft aanzienlijke financiële schade opgeleverd, zowel door toenemende kosten in het bouwproces als huurderiving. Het stadsdeel Westerpark bleef altijd verantwoordelijk voor de openbare ruimte (het park) en voor de voortgang van het proces als geheel (Koekebakker, 2003).

De regelgeving met betrekking op bodemsanering die eerst van toepassing was zou het project onbetaalbaar en daardoor onmogelijk hebben gemaakt. De nieuwe regelgeving op bodemsanering, de functionele bodemsanering, bood daarentegen wel uitkomst. Hierbij hoeft alleen rekening gehouden te worden met toekomstig gebruik. Op verharde delen zijn geen maatregelen nodig, maar op leefbare delen moet een 'leeflaag' van schone grond worden opgebracht. De uitwerkingen van het plan dat in 2000 is goedgekeurd duren een aantal jaren, maar in september 2003 is het park eindelijk open (Koekebakker, 2003). Waarbij de laatste fase van het masterplan, werkzaamheden aan het marktplein, onlangs is afgerond en is geopend op 25 juni 2009 (gemeente Amsterdam, 2009).



*Figuur 4.11: Groen en gebouwen van de Westergasfabriek (Westergasfabriek.nl, 2009)*

Om het project de Westergasfabriek te laten slagen moest er aan twee voorwaarden worden voldaan: inhoud en proces. De inhoud bestaat voornamelijk uit visies en concepten over ontwerpen en plannen. Het proces maakt het mogelijk dat de plannen en concepten worden ontwikkeld en vervolgens ook worden uitgevoerd en zijn daarom ook zeker zo belangrijk. De inhoud is tot op zekere hoogte inwisselbaar maar de inrichting van het proces daarentegen nauwelijks. De organisatie en het management waren cruciaal voor de totstandkoming. Maar een lineaire aanpak was uit den boze en er is dan ook gewerkt met de principes van het procesmanagement (Koekebakker, 2003). Het projectbureau Westergasfabriek dat opgericht is in 1992 zorgde voor de totstandkoming. Het bureau beschikte over organisatietalent, het vermogen om processen op elkaar af te stemmen en communicatie. Excursies en droombeelden waren middelen om mensen op temperatuur te brengen om over een droompark te laten vertellen (project-westergasfabriek.nl, 2009).

#### **4.5.2 De bestemming**

De stopzetting van de productie leidde tot ideeën voor verschillende bestemmingen voor het gebied. Een tramremise, wasplaats voor treinen en verbreding van de Haarlemmerweg zijn hier voorbeelden van. Mede door het buurtactivisme dat in de jaren '70 sterk in opkomst was, hebben de bewonersorganisaties tientallen jaren gestrijd voor een groene bestemming voor de Westergasfabriek. De aanleg van het park op het terrein van de Westergasfabriek is dan ook te danken aan de bewonersorganisatie.

De omvang en eenvoudige invulling voor een andere functie van de gebouwen maakte de opstallen geschikt voor andere doeleinden. De eerste bestemming die de opstallen en het terrein kregen na de gasfabriek waren invullingen door het Gemeentelijke Energiebedrijf (GEB). De GEB gebruikte de opstallen als werkplaatsen en opslag van materieel. De bijzondere architectuur was toen nog niet erkend en het behoud van de gebouwen was toen ook puur uit functioneel oogpunt. Gebouwen en gashouders die toen niet gebruikt werden en niet gezien werden als industrieel erfgoed werden gesloopt (Koekebakker, 2003).

Toen bekend was dat het gebied een recreatieve bestemming moest krijgen werd in 1984 gespeculeerd over de komst van de Floriade van 1992. Onder andere door vrees van de bodemvervuiling op het terrein die te veel belemmeringen met zich mee zou brengen waren de risico's voor vertraging te groot. Deze verwachting klopte dan ook, want de sanering heeft ook voor veel tijdsproblemen gezorgd (Koekebakker, 2003).

De heer Verhagen gaf aan in het interview aan dat de Westergasfabriek de huidige functie mede heeft te danken aan het lange proces van de grondsanering. Als de sanering niet had gehoeven dan was er net als op iedere andere vrijkomende locatie op deze plek een woonwijk gebouwd. Verhagen licht toe dat woningen altijd en overal gebouwd moeten worden en dat hier altijd vraag naar is. Vergeten wordt echter dat de mensen die wonen in een stad ook iets te doen moeten hebben. In dat kader zijn openbare ruimten en voorzieningen voor de mensen in een stad ook erg belangrijk en is de huidige invulling van de Westergasfabriek een goede uitkomst, aldus Verhagen.

De vier plannen die uit de inzendingen in 1991 zijn uitgewerkt waren: een Museum voor Civiele Techniek, een Amsterdams Centrum voor de Kunsten, een centrum voor moderne muziek en een plan dat werd aangeduid als het 'Rhizome-scenario'. Het uiteindelijke plan werd een landelijk centrum voor moderne muziek waarbij muziekcentrum De IJsbreker bij betrokken was en zich zou vestigen op het terrein van de Westergasfabriek (Koekebakker, 2003).

Tijdelijke invulling bestond voornamelijk uit invullingen uit de culturele wereld waarbij de komst van Toneelgroep Amsterdam vanuit de Stadsschouwburg een impuls gaf. Kleinere culturele organisaties en bedrijfjes volgden. Huurders dienden zichzelf aan, denk aan: opera's, modeshows, tentoonstellingen, presentaties, circussen, kermis, voorstellingen, festivals en bedrijfsfeesten. De enige voorziening waar echt op zoek naar werd gegaan in de eerste fase was horeca in de vorm van een café en restaurant. Een exploitant werd snel gevonden en 'Kantine West' werd geopend. Het restaurant is één van de weinige onderdelen van de tijdelijke invulling dat tot de dag van vandaag nog steeds geopend is (Koekebakker, 2003). Door terugtrekking van de IJsbreker coalitie werd de tijdelijke invulling een definitieve invulling. De daaropvolgende jaren tussen 1995 - 1999 worden de gouden jaren van het cultuurpark genoemd (project-westergasfabriek.nl, 2009).

Het parkconcept van Gustafson in het jaar 2000 werd, na overleg met de bewoners, aanbevolen door de adviescommissie aan het stadsdeel Westerpark. Het stadsdeel stemde in met het advies en de opdracht was gegeven.



Figuur 4.12: Definitief parkontwerp 'Changement' van Kathryn Gustafson (Koekebakker, 2003)

Het ontwerp 'Changement', de verandering, moet worden opgevat als een verwijzing naar de manier waarop het park van oost naar west van gedaante verandert. Het park neemt je mee naar hoe de mens in de loop der jaren een andere houding is gaan aannemen ten opzicht van de natuur (westergasfabriek.nl, 2009). De historische tuin, aan de oostkant, legt de nadruk op de gecultiveerde beplanting. Aan de westkant is gekozen voor meer inheemse soorten. Het middengebied wordt gekenmerkt door de aspecten van recreatie uit de jaren vijftig en zestig en het noordwesten legt de nadruk op ecologie en natuur van

de concepten uit de jaren zeventig en tachtig. Het concept bestaat uit verschillende elementen, onder andere een centrale as, een heuvel, noordelijke plaza, waterpartijen, manifestatieterrein, amfitheater, kanaalpromenade, sportveld, speelplaatsen, theaterplein, rozentuin en dergelijke (Koekebakker, 2003).

Kwaliteit staat hoog in het vaandel bij het project Westergasfabriek licht Verhagen toe. Als je plannen maakt om herontwikkeling van de bestaande infrastructuur, de hardware, dan is het van belang dat bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk gebruik te maken van kwaliteit. Goede investeringen zijn cruciaal bij het resultaat van de ontwikkeling. Als voorbeeld noemt Verhagen de hoge kwaliteit van het gras in het gebied van de Westergasfabriek.

Gelijktijdig met de uitwerkingen van het plan van Gustafson werd gewerkt aan een masterplan door Mecanoo architecten. In het masterplan werden de uitgangspunten vastgelegd voor zowel de nieuwbouw als de renovatie van bestaande gebouwen. Culturele bedrijvigheid in en om historische industriegebouwen in een gloednieuw park was het eindresultaat (Koekebakker, 2003).

## 4.6 Conclusie

Naar aanleiding van de cases die in dit hoofdstuk zijn neergezet komen de volgende punten naar voren.

### ***Betrokkenheid gemeente en vroegtijdige onderlinge afstemming is cruciaal***

Uit de cases blijkt dat betrokkenheid van de gemeente noodzakelijk is vanaf de eerste stap die binnen een proces genomen wordt en dat de gemeente vanaf het begin ook positief tegenover de plannen staat. Bij de case Puttershoek is duidelijk naar voren gekomen dat een samenwerking anders niet van de grond komt. DHG had plannen, maar deze kwamen niet overeen met de visie van de gemeente Binnenmaas en hebben dan ook niet tot verdere voortgang geleid. Als er vanaf het begin af aan een betere samenwerking zou zijn geweest tussen DHG, de gemeente, Suiker Unie en belanghebbenden dan was het proces een stuk soepeler verlopen en was het niet stukgelopen. In tegenstelling tot de case van de Westergasfabriek voldeed het niet aan de kernelementen van het proces zoals in de literatuur van De Bruijn, dat in het vorige hoofdstuk is besproken. Er is onvoldoende openheid geweest en DHG is te snel een eigen richting op gegaan. In tegenstelling tot de Westergasfabriek waar juist heel bewust gekozen is voor de principes van de proceselementen. De organisatie en het management van het projectbureau was en is nog steeds cruciaal voor het succes en dit is te zien aan het eindresultaat. Een goede samenwerking is tevens terug te zien bij het Europapark, waarbij een aparte NV is opgericht voor de Euroborg en waarin veel is samengewerkt in publiekprivate samenwerking.

### ***Tijdsplanning van projecten vaak geremd door onvoorziene financiële tegenvallers***

Alle cases hebben dezelfde overeenkomsten met tijdsproblemen. De planning liep bij alle cases anders dan gepland. Redenen waren voornamelijk financiële tegenvallers door hogere bouwkosten en saneringskosten, vertraging in de planning van bouw en sanering, maar ook bestuurlijke vertraging door wisseling van personen binnen een bestuur zoals het voorbeeld van NRE. Het zijn de risico's die overeenkomen met de project risico's uit de literatuur van Nozeman, uit het vorige hoofdstuk. De vertraging bij NRE had waarschijnlijk niet voorkomen kunnen worden, maar wel beperkt kunnen worden in de vorm van een noodplan, waarin taken van het bestuur werden weergegeven en als een soort back-up kunnen fungeren. Op deze manier kan vertraging worden voorkomen.

### ***Initiatief door gemeentelijk beleid, invulling door samenwerking met andere partijen***

Opvallend is dat alle herbestemmingen initieel voortgekomen zijn uit beleid van de betreffende gemeente. De hoofdbestemming wordt bepaald door de gemeente en de verdere invulling van het gebied wordt in samenwerking gedaan met diverse andere partijen en bewoners uit de omgeving. Dit sluit ook aan bij de partijen uit het vorige hoofdstuk. Eigenlijk is de volgorde waarin wordt gewerkt onjuist. De bestemming wordt als het ware opgedrongen aan het gebied terwijl niet geheel duidelijk is of hier wel voldoende vraag naar is. Aangenomen mag worden dat de gemeente hier genoeg ervaring en verstand van heeft om de juiste beslissing te nemen, maar indien er een ander bestuur of gemeente de leiding had, had een andere bestemming ook uitkomst kunnen zijn. Ambitieniveau van een gemeente speelt dus een grote rol voor de invulling van het gebied.

### ***Herbestemming in stedelijk gebied vrijwel altijd deels woningbouw***

Behalve bij de case Westergasfabriek is of wordt bij in ieder geval één van de herbestemmingen de functie wonen gerealiseerd. Verklaring hiervoor is de tijdsperiode van de ontwikkelingen van de Westergasfabriek, waarin buurtactivisme een hot item was. Daarnaast is bij de Westergasfabriek gebruik gemaakt van een inzendingsactie. De invulling komt overeen met de literatuur en de eerdere bevindingen, waarin de functie wonen eigenlijk de makkelijkste oplossing is en altijd past binnen het beleid. Door de omgeving mee te nemen, in dit geval buurtbewoners, is er toch een andere invulling gekomen.

### ***Cultuurhistorische waarden spelen unieke rol bij herbestemming van verlaten bedrijfslocaties***

Alle cases hebben een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd en culturele aspecten meegenomen in de vorm van behoud van opstallen of andere waarde. Bij Puttershoek is het behoud hiervan nog niet

duidelijk, gezien de status van de uitvoering van het onderzoek. Bij het Europapark is bewezen dat een historisch onderzoek niet allesbepalend is voor behoud van opstallen. Het administratiegebouw van de Helpmancentrale lag op de agenda voor de sloop, maar door inzet van iemand die er wel wat in zag is het behouden gebleven en ingevuld. Dit sluit ook aan bij de interviews; het behoud is onder andere afhankelijk van een partij die hiervoor gaat. Iemand die op wat voor manier ook waarde in de opstallen ziet. Bij de Westergasfabriek is het omgekeerde gebeurd, hier is een aantal opstallen te snel gesloopt in de beginfase. Achteraf bleken deze opstallen van grote architectonische waarde te zijn waarbij de gebouwen een waarde met zich meedroegen. Behoud is uiteindelijk heel persoonlijk en tijdsgebonden. Tien jaar geleden waren er andere trends dan vandaag de dag.

#### ***Procedurerisico's kunnen gepaard gaan met wisseling van de wacht***

Gedurende het proces kan het voorkomen dat door een lange doorlooptijd sommige partijen zich om redenen terug trekken. Deze terugtrekking brengt een wisseling van partijen met zich mee, wat ook weer gepaard gaat met een nog langere procedure. Dit heeft als het ware een effect op een effect en dit kan betekenen dat er binnen het proces een aantal stappen teruggenomen moet worden om het gewenste resultaat te bereiken. In dezelfde tijd dat de vertraging oploopt kan de markt ook veranderen en kunnen concurrerende projecten de betreffende markt overnemen waardoor een nieuwe marktvraag bereikt of gegenereerd moet worden. Een nadere toelichting komt in hoofdstuk zes aan de orde.

#### ***Waarderingstabel 4 casestudies***

Concluderend kan onderstaande waarderingstabel neergezet worden aan de hand van het onderzoek van de casestudies.

| Unieke eigenschappen     | Puttershoek  | NRE          | Europapark                  | Westergasfabriek |
|--------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|------------------|
| Periode                  | 2004 - heden | 2002 - heden | 1995 - heden                | 1992 - 2009      |
| Eigendomssituatie        | 1 eigenaar   | 4 eigenaren  | 1 eigenaar<br>(na opkoping) | 1 eigenaar       |
| Omvang terrein           | 120 hectare  | 6,5 hectare  | 43 hectare                  | 14 hectare       |
| Ontsluiting              | -            | -/+          | +                           | +                |
| Aanwezigheid van water   | ++           | +            | +                           | +                |
| Afstand tot stadscentrum | -            | ++           | +                           | -/+              |
| Omgeven door woonwijk    | -/+          | +            | -/+                         | +                |
| Industrieel erfgoed      | ?            | ++           | -/+                         | ++               |
| Bodemverontreiniging     | ?            | +            | +                           | +                |
| Succes van project       | ?            | ?            | +                           | ++               |
| Samenwerking tot nu toe  | -            | +            | +                           | ++               |
| Verloop planning         | -            | -            | -                           | -                |

*Figuur 4.13: waarderingstabel vier casestudies (eigen bewerking)*

De unieke eigenschappen worden gewaardeerd met minnen en plussen. De definities van de tekens zijn als volgt:

- Slecht --
- Matig -
- Voldoende -/+
- Goed +
- Uitstekend ++
- Onbekend ?

De interpretatie van de definities en de invulling zijn gemaakt aan de hand van het onderzoek naar de casestudies. De tabel is ingevuld aan de hand van dit onderzoek en naar de mening van de onderzoeker.

## 5 OMGEVINGSKENMERKEN

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende projecten, het herbestemmingsproces en de cases aan bod gekomen. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de omgevingskenmerken. Hiermee zal een antwoord worden gegeven op deelvraag 2a:

*Wat is de rol van omgevingskenmerken bij het herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties?*

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is gebruik gemaakt van expert interviews. Daarnaast is gebruik gemaakt van informatie die verkregen is bij de verschillende projecten en de vier casestudies die in de vorige hoofdstukken zijn behandeld. Het hoofdstuk wordt ingeleid met de omgevingskenmerken van verlaten industriële bedrijfslocaties, gevolgd door de top vier omgevingskenmerken. De prioriteiten van de omgevingskenmerken zijn opgesteld aan de hand van de expert interviews. Daarnaast worden de samenhang van de omgevingskenmerken en de kansen en beperkingen door omgevingskenmerken aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

### 5.1 Omgevingskenmerken verlaten industriële bedrijfslocaties

Deze paragraaf geeft de omgevingskenmerken weer die een belangrijke rol spelen bij de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. De paragraaf bestaat uit de volgende onderdelen:

- Ligging
- Omgeving op verschillende niveaus
- Water, spoor en weg
- Woonwijken
- Afstand tot stadscentrum
- Periferie
- Industriële monumenten - historische waarde gebied

Dit zijn de verschillende omgevingskenmerken die voornamelijk voorkomen bij verlaten industriële bedrijfslocaties en waarmee rekening moet worden gehouden bij herbestemming.

#### 5.1.1 Ligging

De ligging van de locatie speelt een belangrijke rol bij herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties en is in belangrijke mate bepalend voor de toekomstige functie. Een aantal vragen die hierbij spelen zijn:

- Is de locatie gelegen in een (binnen-) stad of op het platteland?
- Wat is de aard van de stad of kern? Is het een op zichzelf staande stad of heeft het een verzorgend karakter voor de omgeving op grotere schaal?
- Welke infrastructuur is aanwezig in de (nabije) omgeving? Hieronder valt het geheel van auto-, spoor- en waterwegen, havens, vliegvelden, elektrische installaties, riolering, kabels en dergelijke.
- Welke bebouwing grenst aan de locatie?
- Wat voor functies (zoals winkels, en scholen en dergelijke) zijn in de directe buurt aanwezig?

Dit sluit aan bij het feit dat een onaantrekkelijke omgeving niet bevorderlijk is voor een nieuwe bestemming. Hiermee staat de animo van investeerders in verband. Een desolate omgeving zal de animo op voorhand ontnemen. Een verzorgende en attractieve omgeving is juist een aantrekkelijk vestigingsklimaat (Nelissen e.a., 1999).

#### 5.1.2 Omgeving op verschillende niveaus

De literatuur van Nelissen die aan het begin van deze paragraaf is omschreven, werd bevestigd door verschillende partijen gedurende de interviews. Volgens de heer Boon van BOEI is de invulling van een functie moeilijker, indien deze ingevuld moet worden op het platteland of buiten het stedelijk gebied, de periferie. Hier zijn weinig voorzieningen en functies in de buurt. In een meer stedelijk gebied met meer functies op kortere afstand is het daarentegen eenvoudiger om een functie in te vullen. De invulling in een stedelijk gebied gaat wel gepaard met meer financiële middelen, aldus Boon.

Naast het lokale niveau van een stad, kan een stad ook meer gericht zijn op regionaal, nationaal en soms zelfs internationaal niveau. Het verzorgingsgebied van een stad is bij een stad op internationaal niveau vele malen groter dan een stad dat een lokaal verzorgingsgebied heeft. Als voorbeeld geeft de heer Boon een verschil aan tussen de provincies Noord en Zuid-Holland. De functie wonen zal eenvoudiger in Zuid-Holland ingevuld worden dan in Noord-Holland. Dit komt doordat de diversiteit van wonen in Zuid-Holland groter is dan in Noord-Holland, aldus Boon.

De heer Roobol van gemeente Binnenmaas heeft dit bevestigd op regionaal niveau. Voor de invulling van de Suiker Unie Puttershoek nemen zij de ontwikkelingen op regionale schaal goed mee voor de plannen voor de herbestemming. Op dit moment wordt binnen de gemeente al 60 hectare ontwikkeld. Het is dan van belang dat er voldoende rekening mee gehouden wordt dat de ontwikkeling geen concurrentie creëert. Binnenmaas zal zich daarom met de herbestemming van de Suiker Unie niet op het regionale gebied richten maar op bovenregionaal niveau. Volgens Roobol moet de ontwikkeling op een onderscheidende manier op de kaart worden gezet. De omgeving op een nog hoger niveau als nationaal en internationaal zijn ook van belang, dit is ook weer afhankelijk van de soort functie die de invulling zal betreffen, aldus Pellenburg van de RUG.

### **5.1.3 Water, spoor en weg**

Verlaten industriële bedrijfslocaties hebben vaak dezelfde kenmerken van ontsluiting en bereikbaarheid. De locaties zijn vrijwel altijd gelegen in de buurt van water. Dit komt door de vroegere bedrijfsvoering. De aan- en afvoer van middelen en goederen is vaak gepaard gegaan met transport over water. De locaties liggen daarom vaak langs een kanaal, een diep of een ander uitsteeksel van een waterweg. Dit is ook de ervaring van de geïnterviewde experts en het blijkt tevens uit de projecten die zijn bekeken in de voorgaande hoofdstukken. Locaties die niet voorzien zijn van een directe verbinding met het water zijn wel gelegen in de nabijheid van water. Het is voor dergelijke locaties vrij eenvoudig om alsnog een verbinding te realiseren. Daarnaast is een spoor regelmatig aanwezig op de verlaten industriële bedrijfslocatie of ligt het in de buurt van de locatie.

Het transport over water en per spoor is de laatste decennia veelal verplaatst naar de weg. De aan- en afvoer van goederen moeten op een snelle, makkelijke en goedkope manier worden gedaan. De meeste verlaten industriële bedrijfslocaties zijn dan ook voorzien van een goede wegontsluiting.

### **5.1.4 Woonwijken**

Door de groei van de stad kan het voorkomen dat een locatie langzaam omringd is door woonwijken. De omgeving van woonwijken kan invloed hebben op de herbestemming, zowel positief als negatief. Bij de casestudy van NRE in het voorgaande hoofdstuk is dit ook naar voren gekomen. Het proces van herbestemming liep toen vast door tegenslagen met buurtbewoners. Een voorbeeld van hoe de woonomgeving een positieve invloed heeft op de herbestemming is Cultuurpark Westergasfabriek. Hier kwam buurtactivisme voor en dit heeft geleid tot wat het nu is, een cultuurpark en stadspark. Buurtactivisme leidt dus niet alleen tot tegenstand. De meningen van de omwonenden worden gedurende het proces van het bestemmingsplan meegenomen. De procedures zijn in hoofdstuk drie van dit onderzoek behandeld, waarvan de inspraak een van de onderwerpen was. De woonwijken kunnen ook belemmeringen met zich meebrengen in de vorm van beperking van de hindercirkels.

### **5.1.5 Afstand tot stadscentrum**

Industriële bedrijfslocaties waren vroeger aan de rand van een stad gesitueerd. Per locatie is deze afstand tot het bewoonbare gebied afgenomen door de groei van een stad. Door uitbreiding van een stadscentrum kan het voorkomen dat het gebied tegenwoordig hemelsbreed vlakbij het centrum gesitueerd is en daardoor ook dichterbij gesitueerd is van de verschillende functies en voorzieningen. Aan het begin van deze paragraaf is al aangegeven en toegelicht dat in het stedelijk gebied doorgaans meer functies en voorzieningen zijn dan buiten het stedelijk gebied, de periferie.

### **5.1.6 Periferie**

In tegenstelling tot voorgaande kan de locatie ook in de periferie liggen. Deze afstand is behalve de geografische ligging ook afhankelijk van de grootte van de locatie en de groei van de betreffende stad



waar de locatie gevestigd is. Wanneer het een grote locatie betreft, kan een deel zowel in het stedelijk gebied liggen als in de periferie. Dit houdt in dat er rekening moet worden gehouden met beide omgevingskenmerken.

Indien er sprake is van een perifere locatie kan het ook voorkomen dat het gebied of de locatie in de buurt ligt van Grootschalige Detailhandelsvestigingen (GDV) of Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV). Voor herbestemming is het dan noodzakelijk dat je deze locaties goed meeneemt in de ontwikkeling van de gemeentelijke en regionale plannen (interview Nozeman, 2009).

### **5.1.7 Industriële monumenten - historische waarde gebied**

Afhankelijk van het bedrijfsproces kan het voorkomen dat er nog meer andere gebouwen en/of fabrieken in het gebied staan. Objecten in de omgeving of op het terrein die ook onder erfgoed vallen zijn van belang voor de herbestemming. Dit blijkt uit interviews met partijen die betrokken zijn bij en ervaring hebben met industrieel erfgoed. Door meerdere objecten kan er een ensemble van gebouwen worden gecreëerd dat gepaard gaat met een bepaalde historie of geschiedenis, aldus Kleerebezem van FIEN.

## **5.2 Top 4 omgevingskenmerken**

Gedurende de interviews is naar voren gekomen welke omgevingskenmerken van belang zijn en een meerwaarde geven bij herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. De antwoorden van de geïnterviewden zijn uit de gesprekken gehaald en geteld met het resultaat dat in figuur 5.1 is af te lezen. Daarbij is de ontsluiting het belangrijkste kenmerk en de nabijheid van woonwijk het minst van belang. In de volgende subparagrafen wordt er per omgevingskenmerk aangegeven waarom dit element belangrijk is.



*Figuur 5.1: Top 4 omgevingskenmerken (eigen bewerking)*

### **5.2.1 Ontsluiting**

Ontsluiting is een kenmerk dat bij alle functies van belang is. Zowel wonen, werken als recreëren moeten goed toegankelijk zijn voor verschillende doelgroepen. Echter, iedere functie stelt specifieke eisen aan de vorm van ontsluiting en de intensiteit van de infrastructuur. Voornamelijk bij kantoorlocaties is een grote behoefte aan goede (auto)bereikbaarheid en ontsluiting. Bij de ontsluiting voor functies en voorzieningen die veel publiek trekken is de ligging ten opzichte van openbaar vervoer een belangrijk kenmerk aldus Kleerebezem van FIEN.

### **5.2.2 Water**

De aanwezigheid van water geeft vooral een meerwaarde aan functies als wonen en leisure en/of recreatie. Voor andere functies is het vaak een beperkte meerwaarde voor het gebruik, maar wel voor de kwaliteitsbeleving. De aanwezigheid van water is dus belangrijk bij meerdere functies. Vroeger werd het water voornamelijk gebruikt als transportmiddel. Tegenwoordig heeft water een recreatieve functie en is het erg geliefd als kwaliteitsfactor bij woningbouwprojecten en leisure-activiteiten. Volgens Pellenbarg is de omgeving van water altijd goed voor woningen, niet alleen voor de leefbaarheid maar ook de waarde zal hierdoor stijgen.

### 5.2.3 Afstand tot stadscentrum

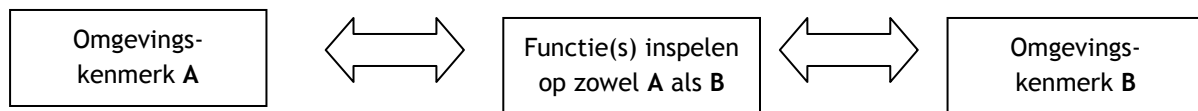
De geografische ligging in of nabij een stadscentrum biedt mogelijkheid voor detailhandel/retail, leisure-activiteiten en wonen. Andere functies zijn moeilijker te realiseren in een stadscentrum mede vanwege hoge bebouwingsdichtheid en beperkte bereikbaarheid die beperkingen met zich meebrengen. De kenmerken van een locatie in of nabij een woonwijk maken deze geschikt voor de functie wonen met verzorgende functies als onderwijs, kleinschalige detailhandel en horeca.

### 5.2.4 Woonwijk

De nabijheid van een woonwijk geeft vaak levendigheid in de omgeving en gaat vaak gepaard met aanwezigheid van voorzieningen voor de primaire levensbehoefte. Woningen liggen vaak in of aan de rand van een stedelijk gebied en het is dan eenvoudiger om meerdere functies op de locatie te realiseren. Dit bleek al eerder in dit hoofdstuk. Deze levendigheid kan voor functies ook een beperking met zich meebrengen in de vorm van tegenstand van de sociale omgeving.

## 5.3 Samenhang in omgeving

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven, is er een voorkeur voor type functies bij verschillende omgevingskenmerken. Er moet samenhang zijn tussen de omgeving (geografische ligging) en de functie. De vraag is waar de functie het beste op aansluit. Zowel ruimtelijk, functioneel als esthetisch. Er moet rekening worden gehouden met structuur en maatschaal, het moet passen in een gebied en overlopen naar aangrenzende gebieden. Deze samenhang kan gezien worden als een soort route. Onderstaand is dit in een figuur weergegeven.



Figuur 4.1: Samenhang geografische ligging en functie (eigen bewerking)

De samenhang moet naast lokale schaal ook worden bekeken op regionale en landelijke schaal. Waar in Nederland ligt de locatie: stedelijke regio, centrumgebied, of periferie. Welke functie past er op deze schaal? Bij herbestemming van verlaten industriële locaties gaat het veelal om locaties in het stedelijk gebied. De omgevingskenmerken die in dat gebied van toepassing zijn dienen meegenomen te worden bij de invulling van de herbestemming (interview Hellinga, 2009). Voorbeelden van samenhang op woonwijkniveau is dat het niet logisch is dat je tussen twee villawijken een woonwijk creëert met alleen maar sociale huurwoningen in de vorm van rijtjeswoningen.

## 5.4 Kansen en beperkingen door omgevingskenmerken

Omgevingskenmerken kunnen zowel kansen als beperkingen bieden bij herbestemming. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- *Een locatie die nabij een ringweg is gelegen.* Een goede ontsluiting is dan weliswaar gewaarborgd, maar levert ook geluidshinder op. Het is van belang dat de initiator samen met de adviseur en de architect hierop inspeelt. Een oplossing voor een dergelijk geval is om een geluidswal te ontwikkelen die tevens een functie huisvest. Dit gebeurt bij de Meeuwen in Groningen. Hier worden woon-werkwoningen ontwikkeld die tevens dienen als een geluidswal (Koster, 2009);
- *Een locatie omringd door een woonwijk.* Herbestemming kan dan leiden tot tegenstand en bezwaren van bewoners. Belanghebbenden moeten vanaf het begin goed geïnformeerd en betrokken worden. Deze beperking kan ook een kans zijn door in te spelen op tekorten in de omgeving. Ontwikkeling van bijvoorbeeld retail en maatschappelijke functies kunnen daardoor een oplossing bieden;
- *De aanwezigheid van natuur en bos.* Als voorbeeld Steenfabriek De Bovenste Polder in Wageningen. De fabriek ligt aan het zuiden van het centrum in uiterwaarden in een gebied van Staatsbosbeheer. Volgens de heer Boon van BOEI hebben deze uiterwaarden een andere betekenis dan 100 jaar geleden toen de fabriek er al stond. Het is dan niet eenvoudig om op deze plek weer een nieuwe functie in te vullen. Inspelen op de cultuurhistorie van het gebouw in combinatie met natuur is hier een oplossing (Boei, 2009).

Het is van belang om deze kansen en beperkingen juist vanaf het begin af aan mee te nemen in het proces dat in hoofdstuk 3 is omschreven. Met name als het gaat om de beperkingen van de omgevingskenmerken is het van belang om ze niet te vermijden.

## 5.5 Conclusie

### ***Omgeving en ligging zijn bepalend bij herstemming***

Omgevingskenmerken zijn belangrijk bij de invulling van een functie bij herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties. De omgeving bepaalt in grote mate de mogelijkheden voor een willekeurige functie. Grootschalige leisure-activiteiten, zoals Van der Most realiseert, kunnen doorgaans niet in een druk bevolkte woonwijk worden gerealiseerd. Het is dus van belang om de omgeving goed te verkennen alvorens een besluit kan worden genomen over de herbestemming. Niet iedere functie kan zonder meer op iedere locatie in een omgeving worden gerealiseerd. Het moet passen en aansluiten in de omgeving van het gebied.

### ***Sociale omgeving speelt een belangrijke rol om te komen tot nieuwe invulling***

Uit het onderzoek kan ook worden geconcludeerd dat het niet alleen de fysieke omgeving betreft waarmee rekening moet worden gehouden. Ook de sociale omgeving is van belang bij de invulling om tot een goed eindresultaat te komen. De sociale omgeving bestaat uit sociale groepen die achter de betreffende omgevingskenmerken staan en een direct belang hebben. Daarnaast kan de sociale omgeving ook niet in de directe omgeving staan maar op afstand. Een voorbeeld hiervan is een milieuorganisatie, een organisatie met een indirect belang. Door deze partijen er goed bij te betrekken wordt weerstand voorkomen en is de kans van slagen groter.

## 6 VRAAG VANUIT DE MARKT

Nadat de rol van de omgevingskenmerken bij het herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties in het voorgaande hoofdstuk is besproken, zal dit hoofdstuk een antwoord geven op deelvraag 2c:

*Hoe wordt bij het herbestemmingsproces van verlaten industriële bedrijfslocaties rekening gehouden met de vraag van de lokale markt op middellange en lange termijn?*

Het antwoord dat verkregen is op deze deelvraag wordt uiteengezet in drie paragrafen, te weten; overheidsbeleid, marktonderzoek en een conclusie. De reden voor deze indeling komt voort uit de resultaten van het onderzoek.

### 6.1 Overheidsbeleid

In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe in de praktijk wordt omgegaan met de invulling van een bestemming op een verlaten industriële bedrijfslocatie. Alvorens rekening wordt gehouden met de vraag vanuit de markt wordt het overheidsbeleid voor langetermijnontwikkeling van de betreffende gemeente als eerste meegenomen. Dit langetermijnoverheidsbeleid staat onder andere vastgelegd in de structuurvisie. De paragraaf wordt ingeleid met een uitleg en definitie van het begrip structuurvisie, gevolgd door hoe deze visie doorwerkt in de praktijk.

#### 6.1.1 Structuurvisie

Gedurende de interviews kwam naar voren dat een eerste invulling van een bestemming op een verlaten industriële bedrijfslocatie bijna altijd voortkomt uit het beleid dat de betreffende gemeente hanteert. Dat beleid wordt weergegeven in een structuurvisie. Om een duidelijk beeld te krijgen van de structuurvisie wordt het in deze deelparagraaf kort weergegeven.

De uitwerking van het beleid van het Rijk en de provincie op gemeentelijk schaalniveau wordt weergegeven in de structuurvisie van een gemeente. Deze visie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waarin alle verschillende functies integraal worden afgewogen en op elkaar afgestemd. Hierdoor is het voor iedereen duidelijk of bepaalde initiatieven daarin passen. Het vormt een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. De daarbij gepaard gaande uitvoeringsinstrumenten als bestemmingsplannen, projectbesluiten, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van bestuurovereenkomsten worden ook afgewogen aan de hand van de structuurvisie die is opgesteld.

De structuurvisie heeft zowel intern als extern een politiek-bestuurlijk bindende werking. Voor de werken beleidsprocessen van het vaststellende orgaan (gemeenteraad), biedt de visie intern een structureel kader om het uitvoerende bestuursorgaan (college) te beoordelen. Extern is de visie een communicatief instrument en is het een referentiekader voor andere overheidsinstanties en burgers. Het moet voorkomen dat tegenstrijdige, zowel horizontale als verticale, structuurvisies worden opgesteld die onduidelijkheid geven. Een structuurvisie heeft het geen gevolgen, omdat de structuurvisie alleen een beleidsvoornemen bevat. Naast de structuurvisies die verplicht opgesteld moeten worden door alle gemeenten zijn er ook structuurvisies van Rijk en provincies. Deze visies hebben geen rechtstreekse gevolgen voor beslissingen op andere niveaus. Wel moet er onderlinge afstemming van de beleidsvorming en beleidsuitvoering tussen de verschillende hiërarchische relaties zijn (wetruimtelijkeordening.net, 2009).

#### 6.1.2 De praktijk

De structuurvisie die in de vorige paragraaf uiteen is gezet, geeft weer dat de visie niet bindend is voor overheid of burger, maar slechts richting aangeeft. Uit de informatie die is verworven uit de praktijk van de expert interviews, de cases in hoofdstuk vier en de projecten uit het tweede hoofdstuk, is gebleken dat deze visie vaak wordt aangehouden en gevolgd, alvorens rekening is gehouden met de vraag vanuit de markt.

Er zijn twee redenen te noemen dat herbestemming wordt bepaald aan de hand van de structuurvisie.

- *De gemeente is meestal eigenaar van het grondgebied:*

De eigenaar is vaak ook de initiatiefnemer en bepaalt in grote lijnen de invulling van het gebied mits het past binnen het beleid van de betreffende gemeente. Het beleid van de gemeente staat vastgesteld in de structuurvisie. Het beleid geeft ook de wens van de gemeente weer en sluit hier dan ook op aan. Voorbeelden die eerder in dit onderzoek zijn behandeld zijn: Europapark en Westerpark, waarbij bij beide terreinen de gemeente de eigenaar was van de grond en de hoofdinfilling van het gebied in eerste instantie heeft bepaald.

- *De gemeente is vaak vanaf het begin af aan bij het proces betrokken:*

Uit eerder onderzoek blijkt ook dat wanneer de gemeente er niet goed bij betrokken wordt, de medewerking van deze partij moeilijker wordt. De medewerking van de gemeente is essentieel voor herbestemming van een verlaten industriële bedrijfslocatie. Dit bleek mede uit de cases. De omvang van de locatie is mede bepalend voor de betrokkenheid. Het betreft vaak middelgrote tot grote verlaten bedrijfslocaties. Dit is voor de gemeente reden om zich bij het proces te betrekken gezien haar verantwoordelijkheid voor ruimtelijke inpassing. De globale invulling van de gronden binnen een gemeente staat vastgelegd in de structuurvisie en geeft op voorhand een beeld van het betreffende gebied. Voorbeelden die eerder in dit onderzoek behandeld zijn NRE en Puttershoek.

Op het moment dat er gekozen is door de gemeente voor één of meerdere functies, kan in een later stadium de specifieke invulling worden bepaald. Als voorbeeld bij de functie wonen wordt gekeken wat voor type woningen er dan het beste aansluiten bij de vraag.

## **6.2 Bepaling van de markt**

Nadat aan de hand van het overheidsbeleid de functie is gekozen voor de herbestemming voor het betreffende gebied, moet gekeken worden in hoeverre er vraag is naar de betreffende functie. Uit onderzoek is gebleken dat de vraag van de markt op verschillende manieren kan worden achterhaald. De reden waarom deze markt achterhaald moet worden is om een goede match tussen vraag en aanbod te creëren. In de deelparagrafen wordt aangegeven op welke verschillende manieren de markt bepaald kan worden aan de hand van wat uit het onderzoek naar voren is gekomen.

### **6.2.1 Experts**

Uit de interviews bleek dat het meestal de experts zijn die ingezet worden om de markt te bepalen. Verschillende partijen die in hoofdstuk 3 bij het proces zijn behandeld worden hiervoor ingezet. Deze partijen voeren onderzoeken uit om te kijken waar de vraag precies ligt, op welke termijn en op welk niveau. Hierbij valt te denken aan adviesbureaus, makelaars en corporaties. Kortom de partijen die dagelijks in de markt zitten en ervaring hebben in de betreffende branche. Een voorbeeld hiervan is de betrokkenheid van draaijer+partners als adviesorgaan voor het Europapark. Zij waren betrokken bij het proces van de realisering van de Euroborg. Een ander voorbeeld is het projectbureau Hart van Zuid. Dit is een expert organisatie die dagelijks in de markt zit om de markt te bewaken, aldus de heer Kleerebezem van FIEN. Ook voor woningen worden makelaars ingeschakeld om de vraag in kaart te brengen, NRE heeft hier heel duidelijk gebruik van gemaakt.

### **6.2.2 Vraag vanuit de markt zelf**

De gemeente Groningen gaf aan dat alle projecten waar zij bij betrokken zijn, door de markt gestuurd zijn. Zij gaven aan dat naast marktbeplating er ook altijd zelf partijen zijn die ergens op af komen en die ergens een investering in zien. Denk aan een supermarkt die zich op een bepaalde plek wil gaan vestigen. Deze supermarkt heeft zelf de ervaring in huis om te kijken of het rendabel is om op de betreffende plek een filiaal te openen.

Een markt wordt dus niet alleen bepaald vanuit een aanbodlocatie die een vraag nodig heeft. Andersom komt het ook vaak voor. Er is een bepaalde vraag vanuit de markt naar huisvesting voor functies. Deze vraag komt dan aan bij een partij en die moet dit vertalen naar een invulling. Veel bedrijven gaan op deze manier te werk, zo gaf TCN tijdens het interview aan dat zij alleen maar vraaggestuurd te werk gaan.

### **6.2.3 Prijsvraag**

De vraag kan ook voortkomen uit een prijsvraag die wordt opgesteld. Bij Cultuurpark Westerpark is op deze manier ook de eerste invulling gegeven aan de gebouwen nadat de hoofdbestemming was bepaald door de gemeente. Door een ideeënoproep of prijsvraag te organiseren gaan verschillende partijen nadenken over een invulling. De daadwerkelijke vraag wordt hier niet mee bepaald, maar door de prijsvraag wordt wel in zekere zin achterhaald waar de behoefte ligt. Deze behoefte bepaalt in zekere mate ook de markt.

### **6.2.4 Free publicity**

Door de niet-doorsnee projecten die BOEI ontwikkelt in industrieel erfgoed probeert de organisatie ook aandacht te trekken middels free publicity. De publiciteit bereikt veel verschillende mensen en trekt doorgaans veel publiek bij een open dag betreffende een project. Op die manier kunnen de bezoekers de sfeer proeven van de herbestemming en kan gekeken worden hoe hierop gereageerd wordt. BOEI gaf aan dat een organisatie er open voor moet staan om partijen te vinden en dat andersom partijen de organisatie weten te vinden. Deze wisselwerking volgens de heer Boon is van belang om de markt te vinden.

### **6.2.5 Economische situatie**

In grote mate wordt de markt ook bepaald aan de hand van de economische situatie. Bepaalde functies zijn gevoeliger voor economische veranderingen dan andere functies. Een voorbeeld hiervan is De Meeuwen in Groningen aldus de heer Koster van DeZwarteHond. Deze locatie was in eerste instantie bedoeld voor realisatie van kantoren. Door de economische crisis is de locatie nu aangewezen om woningen te ontwikkelen. Dit komt doordat de vraag naar kantoren flink was afgenomen en de ontwikkeling daardoor niet meer rendabel zou zijn.

### **6.2.6 Vraag creëren**

Sommige projecten worden gerealiseerd zonder dat een gedegen onderzoek naar de vraag vanuit de markt is uitgevoerd. Een voorbeeld hiervan zijn de projecten van Van der Most. Tijdens het interview gaf de heer Van der Most aan dat hij hier geen gebruik van maakt. Wel houdt hij rekening met de omgeving en wat wel en niet aanwezig is binnen een regio. Hij wil iets toevoegen waar de stad van kan profiteren. Volgens de heer Van der Most komt de aanloop bij zijn projecten vanzelf wel, een uitgebreid marktonderzoek is volgens hem niet nodig.

Voor de creatieve industrie is deze marktvaart ook lastig in te schatten en wordt gecreëerd aan de hand van ruimte die beschikbaar is op de locatie die aangeboden wordt. David de Bruijne van Twynstra Gudde lichtte dit tijdens een interview toe. Ruimten in de oude panden ontstaan en kunnen betrokken worden door ondernemers in de creatieve industrie die met relatief weinig benodigdheden en lasten hun beroep kunnen uitoefenen. Vaak wordt de vraag hiervan gaande weg gecreëerd. Op de oude economische roots van de stad wordt de nieuwe economie ingevuld. Daardoor ontstaat een vliegwiel waarmee een cyclus van waardeontwikkeling gevormd wordt door de vestiging van bedrijven met een hogere toegevoegde waarde in het primaire proces (interview De Bruijn, 2009). Deze zelfde creatieve industrie heeft bij de Westergasfabriek ook een vraag gecreëerd en uiteindelijk voor waardeontwikkeling gezorgd.

### 6.3 Conclusie

#### *Hoofdbestemming bepaalt gemeente, verdere invulling door vraag vanuit de markt*

Uit het onderzoek is gebleken dat de hoofdherbestemming bijna altijd voortkomt uit het beleid dat een betreffende gemeente hanteert. Dit beleid staat veelal vastgelegd in een structuurvisie. In de structuurvisie stemt de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling van verschillende functies op elkaar af, rekening houdend met de vraagontwikkeling op een termijn van 10 - 15 jaar.

Nadat bekend is wat de bestemming op een locatie gaat worden, wordt de uitwerking en precieze invulling middels marktonderzoeken ingevuld. Alle geïnterviewden gaven aan dat er rekening wordt gehouden met de vraag vanuit de markt, maar eigenlijk wordt de specifieke vraag pas daadwerkelijk bekeken nadat een functie al is vastgesteld aan de hand van het beleid dat een gemeente hanteert.

Kortweg kan gezegd worden dat de hoofdherbestemming voornamelijk bepaald wordt door gemeente en de verdere invulling door de vraag vanuit de markt. Bij de analyse van de marktvraag komt ook cruciale informatie over de financiële haalbaarheid van herbestemming naar boven. Natuurlijk kan deze hoofdherbestemming door bepaalde omstandigheden wijzigen. Denk hierbij aan de crisis waardoor een bestemming niet meer rendabel is. Een wijziging doet zich alleen voor als daar een geldige reden voor is. Naast het feit dat de visie van de gemeente voor een groot deel bepalend is, heeft de invulling vaak ook te maken met het feit dat de gemeente vaak grondeigenaar is van het gebied en daardoor ook in grote mate betrokken is bij de herbestemming. De globale invulling, de hoofdherbestemming, gebeurt dus aan de hand van de visie en de specifieke invulling aan de hand van verder marktonderzoek. Een gedegen marktonderzoek door gemeente voor de visie is van groot belang voor een goede invulling.



## 7 HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN

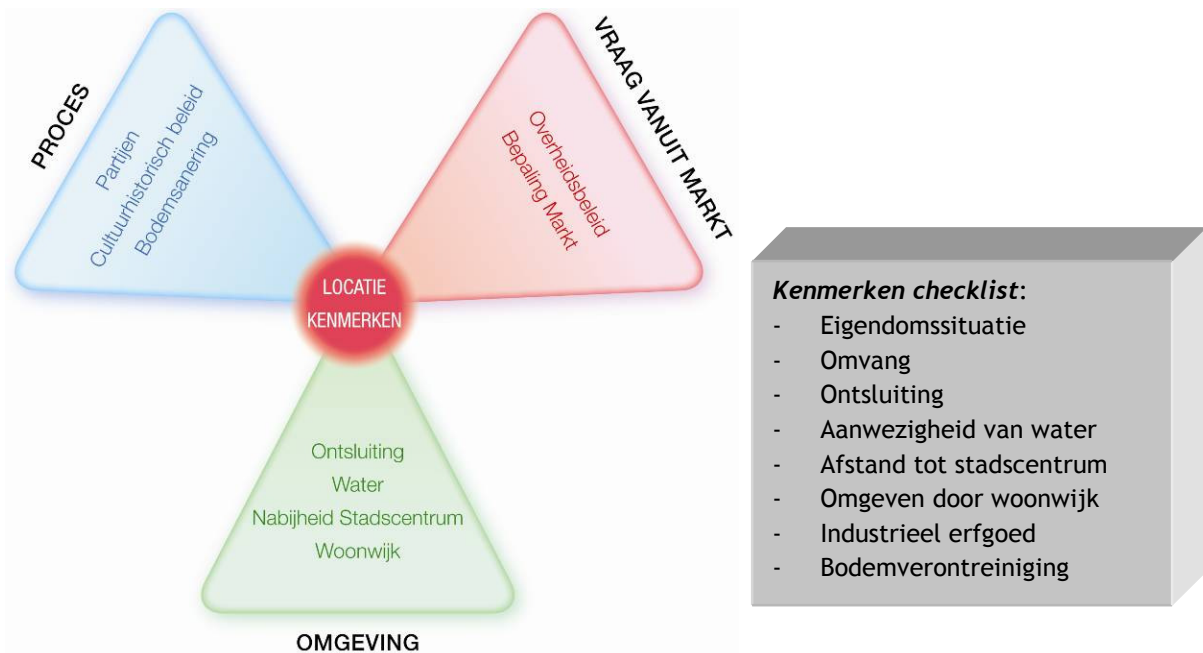
Hoofdstuk 7 van dit onderzoek zal de verschillende kenmerken van herbestemmingsmogelijkheden in kaart brengen en een antwoord geven op deelvraag 3a:

*Hoe kan een kenmerkenlijst van meest perspectiefvolle herbestemmingsmogelijkheden van verlaten industriële bedrijfslocaties worden gegenereerd?*

Om een antwoord op deze deelvraag te geven is gebruik gemaakt van de informatie die in de voorgaande hoofdstukken van dit onderzoek is behandeld. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatiekenmerken propeller opgevolgd door de bestemmingsmogelijkheden voor een verlaten industriële bedrijfslocatie.

### 7.1 Locatiekenmerken propeller

Naar aanleiding van de informatie die is verworven, zijn de hoofdpunten van het onderzoek in een locatiekenmerken propeller neergezet. De reden dat voor een propeller is gekozen, is omdat een propeller bestaat uit een aantal bladen dat om een middelpunt is verspreid. In deze vorm is gebruik gemaakt van drie verschillende bladen die de hoofdkenmerken van het onderzoek bevatten, te weten: proces, vraag vanuit de markt en omgeving. De uitkomsten van deze drie onderdelen vormen de locatiekenmerken van de verlaten industriële bedrijfslocatie. Figuur 7.1 geeft de locatiekenmerken propeller weer.



Figuur 7.1: Locatiekenmerken propeller met kenmerken checklist (eigen bewerking)

Ieder blad bestaat uit een aantal kenmerken dat naar aanleiding van het onderzoek naar voren is gekomen. Deze kenmerken worden belangrijk geacht bij herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties gebaseerd op het literatuuronderzoek en de expert interviews. Rechts van het figuur staat een checklist met kenmerken die vaak voorkomen bij de startsituatie van verlaten industriële bedrijfslocaties. Deze kenmerken zijn afgeleid uit de unieke eigenschappen van de conclusie van de casestudies. Niet alle kenmerken hoeven aanwezig te zijn bij de startsituatie, maar de meeste zijn wel typerend voor een verlaten industriële bedrijfslocatie.

In de volgende deelparagrafen worden de verschillende bladen van de propeller benoemd en toegelicht met de kenmerken die onder de verschillende noemers vallen. Hierbij wordt aangegeven waarom deze van belang zijn om in kaart te brengen bij een herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocatie.

### 7.1.1 Proces

Het eerste blad dat behandeld wordt, sluit aan op het proces van herbestemming, dat in hoofdstuk drie centraal stond. De kenmerken ‘bodemsanering en cultuurhistorische waarden’ zijn typerend voor een herbestemmingsproces van verlaten industriële bedrijfslocaties, de overige kenmerken zijn generiek bij gebiedsontwikkeling. Hieronder worden niet alle kenmerken behandeld om overlap met omschrijvingen in hoofdstuk drie te voorkomen. De elementen die specifiek zijn voor het herbestemmen van verlaten bedrijfslocaties worden hier belicht.

#### *Partijen*

Ieder proces van gebiedsontwikkeling komt tot stand door verschillende partijen met verschillende belangen. Dat is bij de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties niet anders. Maar van belang is dat er een zo exact mogelijk beeld geschetst dient te worden van de locatiekenmerken van uiteenlopende partijen die bij de herbestemming betrokken zijn of moeten worden. Het beeld is nodig om het proces zo goed mogelijk te laten verlopen zonder te veel vertragingen op te lopen. In tegenstelling tot een doorgaans herbestemmingsproces is er bij herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties te maken met de volgende aspecten die weer verschillende partijen met zich meebrengen:

- Groter gebied dan gemiddeld, daardoor kan sprake zijn van meer grondeigenaren;
- Eigenaar van de grond vaak geen initiatiefnemer;
- Overheid vaak grondeigenaar;
- Door complexiteit van het gebied meerdere adviseurs bij betrokken.

Naast de overheid die betrokken is bij de herbestemming en die invloed heeft op een herbestemming, zijn er ook andere partijen die grote invloed hebben op de invulling van een locatie. Daarom is het noodzakelijk om deze goed in kaart te brengen. De partijen geven mede richting aan de invulling van de betreffende herbestemming. De verschillende partijen zijn in hoofdstuk 3 uiteen gezet.

#### *Cultuurhistorisch beleid*

De verlaten industriële bedrijfslocaties brengen door de lange bedrijfsprocessen die op de locatie hebben plaatsgevonden, soms een waarde met zich mee voor de omgeving. De waarde kan teruggevonden worden in opstallen die op het terrein zijn gelegen en waar vroeger een deel van het productieproces heeft plaatsgevonden. Alvorens alles gesloopt wordt op de locatie, moet een duidelijke inventarisatie worden gemaakt van potentieel, cultuurhistorisch waardevolle opstallen. Hierdoor wordt voorkomen dat achteraf spijt ontstaat. Het behoud van industrieel erfgoed heeft grote invloed op de invulling van een herbestemming. Het cultuurhistorisch beleid van de betreffende gemeente speelt hierbij ook een rol. De ervaring uit de interviews en casestudies leert, dat een inventarisatie van cultuurhistorische waarden niet altijd zorgvuldig en tijdig gebeurt.

#### *Bodemsanering*

Uit onderzoek is gebleken dat op verlaten industriële bedrijfslocaties een grote kans bestaat op bodemverontreiniging als gevolg van de oorspronkelijke industriële activiteiten. Om de locatiekenmerken optimaal te schetsen, moet een goede indicatie van te verwachten verontreiniging op de locatie worden gegeven. De mate van verontreiniging en de kosten die gepaard gaan met de bodemsanering stelt sterke condities aan de invulling van de nieuwe functie op de locatie. De kosten voor de sanering moeten immers worden opgebracht uit de opbrengsten uit vastgoedontwikkeling. Bij de volgende paragraaf van bestemmingsmogelijkheden zal dit naar voren komen.

### 7.1.2 Omgeving

Het tweede blad, onderaan in het figuur, behandelt het thema ‘omgeving’, wat centraal stond in hoofdstuk vijf. De kenmerken die in dit blad worden omschreven, zijn de top 4 omgevingskenmerken die volgens de geïnterviewden van belang zijn en een meerwaarde geven bij de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. Voor een uitgebreide omschrijving van deze kenmerken wordt verwezen naar hoofdstuk 5. De volgende kenmerken zijn daar uitgekomen en behandeld:

- Ontsluiting

- Water
- Afstand tot stadscentrum
- Woonwijk

Voor het schetsen van de locatiekenmerken moeten bovenstaande omgevingskenmerken goed in kaart worden gebracht.

### **7.1.3 Vraag vanuit de markt**

Het derde blad, dat rechtsboven in het figuur wordt weergegeven, gaat in op de vraag vanuit de markt, die centraal stond in hoofdstuk zes. De kenmerken van dit blad bestaan uit twee delen die hieronder kort worden weergegeven. Voor een uitgebreide omschrijving kan hoofdstuk zes geraadpleegd worden. Uit onderzoek is gebleken dat door rekening te houden met deze twee kenmerken de vraag vanuit de markt wordt meegenomen.

#### *Overheidsbeleid*

Voor de locatiekenmerken moet het overheidsbeleid goed in kaart worden gebracht en de hoofdpunten van de structuurvisie moeten duidelijk zijn. De structuurvisie verwoordt de visie van de betreffende gemeente en geeft op die manier een helder beeld. Het beleid van de gemeente heeft grote invloed op de herbestemming van een verlaten industriële bedrijfslocatie en is dus noodzakelijk voor de locatiekenmerken. Naast de structuurvisie kan de visie van de gemeente ook in kaart worden gebracht middels gesprekken met de betreffende gemeente.

#### *Bepaling van de markt*

In tegenstelling tot alle andere kenmerken die op gelijk niveau staan met elkaar en ieder apart bekeken moeten worden, is de bepaling van de markt een vervolg op het overheidsbeleid. Nadat uit overheidsbeleid duidelijk wordt voor de locatie wat mogelijk is, moet gekeken worden wat de daadwerkelijke markt is en hoe deze markt bepaald kan worden. Deze marktvrage bepaalt ook of er behoefte is aan de betreffende bestemming. Daarnaast bepaalt deze ook de specifieke invulling van de bestemming. De herbestemming vindt plaats in een dynamische wereld wat betekent dat marktomstandigheden niet stil staan. Vertraging in de invulling van het plan, door lange doorlooptijd van het proces, maar ook bijsturing van bestemmingen zijn gevolg van de veranderde omgeving. Een goede marktanalyse en flexibiliteit van de partijen is daarom van groot belang.

De uitkomsten van alle bladen geven de locatiekenmerken voor de betreffende locatie weer. De kenmerken geven een schets weer van de situatie van zowel het proces, de omgeving als de vraag. Het vervolg hierop is dat de locatiekenmerken vergeleken worden met de verschillende bestemmingsmogelijkheden die in de volgende paragraaf worden beschreven.

## **7.2 Bestemmingsmogelijkheden met kenmerken**

Nadat de locatiekenmerken van een betreffende locatie zijn geschetst, kan worden gekeken welke bestemming het beste hierop aansluit. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kunnen diverse herbestemmingen worden ingevuld op verschillende verlaten industriële bedrijfslocaties. Per bestemming zijn de opvallendste kenmerken weergegeven van de betreffende bestemming op een verlaten industriële bedrijfslocatie. Deze kenmerken zijn vaak doorslaggevend voor de betreffende bestemming of functie die aan de locatie wordt gegeven. Door de locatiekenmerken te vergelijken met de kenmerken van de verschillende bestemmingen kan gekeken worden welke bestemming het beste past op de betreffende locatie. Een match tussen de locatiekenmerken en de kenmerken van de herbestemming leidt dan tot de juiste invulling. Er is gekozen om zes verschillende bestemmingen te behandelen, welke in het onderzoek het meeste naar voren zijn gekomen, te weten:

- Wonen
- Kantoren
- Creatieve industrie
- Voorzieningen
- (Stads)park

- Grootschalige leisure

In de navolgende deelparagrafen worden de bestemmingen toegelicht. Alleen de opvallendste kenmerken worden per element toegelicht per functie, dit om overlap met voorgaande omschrijvingen te voorkomen.

### **7.2.1 Wonen**

In de praktijk blijkt dat wonen in bijna alle herbestemmingsprocessen van verlaten industriële bedrijfslocaties een rol speelt. Eén van de belangrijkste aspecten waarom doorgaans woningen op verlaten industriële bedrijfslocaties worden gerealiseerd zijn de hoge bodemsaneringskosten. Wonen is een eenvoudige manier om geld te genereren en past over het algemeen altijd binnen het beleid van een gemeente. Door realisatie van woningen is er voldoende grondoptimalisatie en halen de betrokken partijen voordeel uit het project. Naast de kosten voor bodemsanering zijn er ook andere kosten die meespelen om het plan financieel haalbaar te maken. De invulling van woningen is dan een relatief eenvoudige invulling om het plan rendabel te maken. Voorbeelden die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen zijn onder andere NRE en Europapark.

Het type woning dat gerealiseerd wordt op de locatie wordt bepaald door verschillende omgevingskenmerken die gelden voor de locatie. Zo zal een ruime vrijstaande woning met veel grond moeilijk gerealiseerd worden in het midden van een centrum, maar wel aan de rand van een waterrijk gebied. Financiële aspecten spelen hierbij voornamelijk een rol. Andersom zal een hoogbouw appartementencomplex niet snel op een perifere locatie worden gerealiseerd. De omgevingskenmerken bepalen dus niet zozeer de aansluiting bij de functie wonen, maar meer het type woonmilieu. Uit dit onderzoek is gebleken dat de functie wonen doorgaans altijd past binnen gemeentelijk beleid. Naast de omgevingskenmerken die het type van de woning bepaalt, zal ook de vraag vanuit de markt invloed hebben op het type woning.

### **7.2.2 Kantoren**

Naast woningen blijkt uit de praktijk dat ook kantoren een bestemming is die ingevuld kan worden op verlaten industriële bedrijfslocaties. Kenmerken die bepalend zijn voor de herbestemming van kantoren zijn voornamelijk een ontwikkelende partij die hierbij een financieel belang heeft en de locatie die een rol speelt. Kantoren worden doorgaans alleen gerealiseerd op een locatie die voorzien is van een goede ontsluiting en zichtlocatie. Daarnaast moet er duidelijk een vraag zijn vanuit de markt. Om overaanbod en concurrentie te voorkomen hanteert de gemeente hier vaak een stringent beleid.

Cultuurhistorische waarde kan een belangrijke rol spelen bij de herbestemming van kantoren. Hierbij gaat het om herbestemming van de functie kantoren in oud industrieel erfgoed. Bepaalde type bedrijven vestigen zich graag in deze oude opstallen. Dit komt vaak doordat deze panden een bepaalde status uitstralen. Belangrijk hierbij is dat er een partij is die deze herbestemming dan ook organiseert en het maatschappelijk belang van behoud van de opstallen inziet en ervoor zorgt dat het proces tot een einde komt.

### **7.2.3 Creatieve industrie en museum**

De invulling van een bestemming van creatieve industrie en museum gebeurt vaak in de vorm van tijdelijke oplossing in industrieel erfgoed. Binnen het proces is een partij betrokken die de waarde inziet van de opstallen en die de trekker vormt voor de herbestemming. Partijen die opkomen voor behoud van de opstallen zijn hierbij actief betrokken. Factoren als emotie en maatschappelijk belang spelen hierbij een belangrijke rol.

Behoud is niet de makkelijkste weg voor herbestemming gezien de vaak oude opstallen met ruimtes die niet eenvoudig opnieuw in te vullen zijn. Voorbeelden hiervan zijn de voormalige Verkadefabriek en de NDSM-werf. Toetreding voor bedrijven is eenvoudig in dit soort opstallen door de aard van de werkzaamheden. Bedrijven in de creatieve industrie hebben doorgaans niet veel faciliteiten nodig en stellen geen hoge eisen aan indeling van ruimtes van een opstal. Naast de creatieve industrie is een museum ook een voorkomende invulling.

#### **7.2.4 Voorzieningen**

Onder voorzieningen worden dagelijkse voorzieningen verstaan. Te denken valt aan voorzieningen gerelateerd aan onderwijs en zorg, maar ook detailhandel en horeca. Vaak gaat de invulling van voorzieningen gepaard met de invulling van andere bestemmingen op de locatie. Als voorbeeld worden voorzieningen vaak gerealiseerd bij woonprojecten waarbij behoefte is aan de voorzieningen.

Ook grootschalige voorzieningen die juist op zoek zijn naar een locatie die mogelijkheden biedt qua ruimte worden op dit soort locaties gerealiseerd. Door de ligging met de juiste omgevingskenmerken kan dit de perfecte invulling bieden. Uit de praktijk blijkt dat dit zowel in industrieel erfgoed is verwezenlijkt in Hengelo, het ROC, als ook nieuwbouw op het Europapark, het Noorderpoortcollege. De invulling in industrieel erfgoed gaat dan weer gepaard met geschiktheid van de gebouwen waarin het gerealiseerd gaat worden en een partij die het project trekt met een maatschappelijk belang en voorstander van industrieel erfgoed.

#### **7.2.5 Stadspark**

Een ontwikkeling van een stadspark is interessant wanneer er sprake is van bodemsanering die veelal gepaard gaat met hoge kosten. In eerste instantie klinkt dit vreemd, maar door de saneringsmethode van inpakken kan relatief eenvoudig en goedkoop een laag schone grond bovenop worden gerealiseerd. Een park moet ook passen in de omgeving en er moet vraag naar zijn vanuit de omgeving. Hiermee wordt een levendige omgeving bedoeld van woonwijken en/of stadscentrum. Een park kan tevens tot stand komen vanuit een vraag vanuit de markt. Een voorbeeld hiervan is het Westerpark in Amsterdam dat zo is herbestemd mede naar aanleiding van buurtactivisme. Deze mensen hebben toen gepleit voor dit park. Water is een mooie toevoeging voor de uitstraling van het park en kan de levendigheid verhogen.

#### **7.2.6 Grootschalige leisure**

Uit onderzoek is gebleken dat ook een aantal grootschalige leisure-activiteiten plek hebben gevonden op verlaten industriële bedrijfslocaties. Door de omvang van de locatie, de goede ontsluiting en de hindercirkels door de voorgaande bedrijfsactiviteiten is dit een ideale plek voor grootschalige leisure. Hieronder worden ook bestemmingen verstaan als een evenementencentrum, een voetbalstadion en een locatie voor popconcerten. Het zijn bestemmingen met een bovenregionale functie. Om een bestemming als deze te creëren dient naast het feit dat het moet passen bij de ambitie van een gemeente ook een grootschalig marktonderzoek plaats te vinden. Het zijn geen dagelijkse bestemmingen en daarom is van belang of er vanuit de markt wel vraag naar is. In tegenstelling tot een grootschalig marktonderzoek kan er ook sprake zijn van marktkennis vanuit een ondernemer. Door ervaringen kan een ondernemer de markt zelf inschatten en durft deze partij risico te nemen voor het betreffende project. De projecten van Van der Most zijn daar voorbeelden van. De invulling van dit soort bestemmingen gaat vaak gepaard met een merk of een thema dat aan een functie hangt. Deze zijn vaak veel belangrijker dan de locatie. Als voorbeeld is het merk bij de Euroborg, de voetbalclub FC Groningen.

Grootschalige leisure komt ook voor in industrieel erfgoed. Ook hier geldt dat het een cultuurhistorisch belang moet hebben en dat een partij of persoon ervoor moet gaan om de herbestemming te laten slagen.

### **7.3 Conclusie**

Uit dit onderzoek is gebleken dat zes bestemmingen het meest voorkomen bij herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties. Iedere bestemming heeft een aantal essentiële kenmerken die een bestemming mogelijk maakt op een locatie, zoals hierboven beschreven. Aan de hand van de gemaakte locatiekenmerken en voorgenoemde bestemmingskenmerken kan worden bepaald welke bestemming het meest aansluit op de verlaten industriële bedrijfslocatie. Daarbij komt een aantal kenmerken duidelijk naar voren.

#### ***Partijen en overheidsbeleid bij iedere herbestemming***

Opvallend is dat bij iedere bestemmingsmogelijkheid altijd één of meerdere partijen drager zijn van de herbestemming. Per bestemming is dit vaak een andere partij met een ander belang. Het grootste verschil zit in een winstbelang of een maatschappelijk belang dat een betreffende partij heeft en soms kan er ook sprake zijn van een combinatie van beide. Naast de partijen die voorstander zijn van de herbestemming, moet de herbestemming passen binnen het beleid van een gemeente.

#### ***Mate van bepaling van de markt afhankelijk per bestemming***

Afhankelijk van de bestemming is de bepaling van de vraag vanuit de markt van belang. Voornamelijk bij de kantoren, voorzieningen en de grootschalige leisure is het van groot belang om te kijken of er wel vraag naar is. Dit zijn bestemmingen die niet op zichzelf staan en afhankelijk zijn van de economische situatie en de omgeving. Kantoren zijn erg gevoelig voor de economie, voorzieningen erg afhankelijk van de omgeving en grootschalige leisure afhankelijk van omgeving op bovenregionaal niveau.

De functies wonen, creatieve industrie en park staan ten opzichte van de andere drie functies iets meer op zichzelf en zijn iets minder afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Voor de bestemming wonen bestaat over het algemeen altijd wel vraag vanuit de markt en het past altijd binnen het beleid. Uit onderzoek is gebleken dat de invulling van creatieve industrie vaak vanzelf wel gaat en daarbij is geen vooraf bepaalde markt voor nodig en de bepaling van de markt voor een park kan ook wel aan de hand van de omgeving worden bekeken.

#### ***Samenhang in de kenmerken***

Van belang is dat er wel samenhang tussen de verschillende kenmerken in de propellers moet zijn. Bijvoorbeeld indien er wel een cultuurhistorische waarde aan een pand zit, maar de locatie is gelegen in de periferie dan is invulling van een kantoor niet logisch. Invulling van grootschalige leisure is dan logischer. Dat komt doordat bij de bestemming grootschalige leisure zowel het kenmerk cultuurhistorisch beleid als het kenmerk perifere locatie voorkomt. Hier sluit weer op aan dat het dan wel van groot belang is dat hier ook daadwerkelijk vraag naar is of een ondernemer bereid is om dit te realiseren en hier ook succes in ziet. Een ander voorbeeld is dat wanneer een opstal erg geschikt is voor een bepaalde voorziening wel de omgeving van groot belang is om de voorziening te laten slagen. Een voorziening van een basisschool in de periferie zal niet snel een kans van slagen hebben.

#### ***Bestemmingen in oud industrieel erfgoed***

In principe kunnen bijna alle bestemmingen wel worden gerealiseerd in oud industrieel erfgoed is gebleken uit dit hoofdstuk. Uiteraard is het wel afhankelijk van wat voor soort opstallen er nog staan en of deze ook zo kunnen worden ingericht voor de invulling van de nieuwe bestemming. Het meest essentiële bij de betreffende invulling is dat er een partij of persoon is die hier iets in ziet. Dit kan vanuit een winstgevend oogmerk komen, maar ook vanuit een maatschappelijk belang voor behoud van de opstallen.

## 8 HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEID VOOR SUIKERUNIEGEBIED GRONINGEN

Hoofdstuk 8 zal antwoord geven op de laatste deelvraag van het onderzoek:

*Wat is de meest perspectiefvolle herbestemmingsmogelijkheid voor het Suikeruniegebied in Groningen?*

Om een antwoord op deze deelvraag te krijgen, wordt gebruik gemaakt van de locatiekenmerken propeller die in het vorige hoofdstuk uiteen is gezet. De verschillende kenmerken van de propeller die voor het Suikeruniegebied Groningen gelden worden behandeld. Het antwoord dat verkregen wordt op de deelvraag wordt uiteengezet in vier paragrafen, te weten: omgevingskenmerken, proces, vraag vanuit de markt, workshops intern draaijer+partners en tot slot een conclusie. In tegenstelling tot de structuur van het onderzoek en de volgorde van de locatiekenmerken propeller dat in het voorgaande hoofdstuk is behandeld, wordt hier een andere volgorde gehanteerd. Reden hiervoor is dat door deze structuur aan te houden, eenvoudiger naar het eindresultaat wordt gewerkt. In bijlage IV zijn op A4 formaat twee kaarten van het gebied bijgevoegd. Alvorens het lezen van dit hoofdstuk, is het aan te raden deze kaart kort te bestuderen om een beeld te krijgen van het gebied.

### 8.1 Omgevingskenmerken

In deze paragraaf worden de omgevingskenmerken van het Suikeruniegebied Groningen weergegeven. Allereerst worden de vier omgevingskenmerken omschreven die staan weergegeven in de locatiekenmerken propeller. Deze kenmerken vormen een meerwaarde voor de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties. Het laatste onderdeel van deze paragraaf geeft de overige kenmerken weer die van belang zijn bij het Suikeruniegebied Groningen. De paragraaf heeft daarom de volgende deelparagrafen:

- Ontsluiting
- Water
- Nabijheid stadscentrum
- Nabijheid van woonwijk
- Overige omgevingskenmerken

In de volgende subparagrafen worden deze verschillende kenmerken omschreven.

#### 8.1.1 Ontsluiting

In deze subparagraaf wordt de ontsluiting van het gebied weergegeven. De ontsluiting middels weg, spoor en busbaan.

##### *Weg*

Aan de oostkant van de locatie van de Suiker Unie ligt de westelijke ringweg van Groningen. Door de vroegere bedrijfsvoering met aan- en afvoer van producten of middelen van het productieproces, beschikt de locatie over een eigen afslag aan de ringweg. Deze ringweg staat in verbinding met de noordelijke en zuidelijke ringwegen van de stad. De planning is dat in 2012 alle kruisingen aan alle ringwegen in Groningen ongelijkvloers worden gemaakt. Hierdoor worden de verbindingen en doorstroom langs de stad verbeterd. De zuidelijke ringweg staat in verbinding met de A7 richting Drachten/Joure/Amsterdam aan de westkant. De oostkant van de ringweg loopt over in de A7 richting Duitsland en naar de noordelijke ringweg van de stad Groningen. Halverwege de zuidelijke ringweg is een afslag naar de A28 richting Zwolle. Aan de westelijke kant van het gebied bij Hoogkerk is ook een afslag aan de A7. Hierdoor kan het gebied aan die kant ook goed bereikt worden middels die aansluiting.

##### *Spoor*

Het Suikeruniegebied Groningen wordt doorkruist door een treinspoor. Dit spoor verbindt de binnenstad van Groningen met het naastgelegen station van het dorp Zuidhorn aan de westkant van Groningen. Het is het traject tussen station Groningen en station Leeuwarden. Arriva vervoert circa 14.000 mensen op

werkdagen met uiteenlopende doelen van de ene provincie naar de andere en doorkruisen het gebied. Figuur 8.1 geeft dit in een foto weer.



*Figuur 8.1: Doorkruising van spoor door het Suikeruniegebied Groningen (eigen bewerking)*

#### *Busbaan*

Aan de zuidzijde van het gebied loopt een busbaan die deel uitmaakt van de hoogwaardige ov-verbinding Hoogkerk-Groningen. Op het transferium in Hoogkerk dat begin 2010 gereed zal zijn, komen ongeveer 330 parkeerplaatsen. Op deze manier krijgen de automobilisten uit Roden, Leek en Friesland een alternatief om de binnenstad van Groningen snel te bereiken. De doortrekking naar het Centraal station van Groningen zal eind 2009 gereed zijn (gemeentegroningen.nl, 2009).

### **8.1.2 Water**

#### *Water*

Het grootschalige gebied ten westen van de stad Groningen van circa 120 hectare is voorzien van verschillende vormen van water. Aan de noordzijde van het gebied wordt het ontsloten door een waterweg van circa 40 meter breed. Deze waterweg loopt door naar de binnenstad van de stad Groningen en is te zien in figuur 8.2. Op het terrein zelf is ook veel water aanwezig. Dit zijn de zogenoemde vloeivelden die in het verleden een functie hadden voor het bedrijfsproces van de suikerfabriek in Groningen. De functie van deze waterbassins was om klei van de gewassen bieten te kunnen bergen. Door verschillende dijkjes, die gevormd zijn door de afgewassen grond, zijn de bassins van elkaar gescheiden.





*Figuur 8.2: Waterweg langs het Suikeruniegebied Groningen (eigen bewerking)*

### **8.1.3 Nabijheid van stadscentrum**

Het Suikeruniegebied ligt aan de oostzijde van het gebied, hemelsbreed circa 1,3 kilometer van de Grote Markt van Groningen. De Grote Markt is het hart van centrum Groningen. Zowel op de fiets, openbaar vervoer als lopend is de binnenstad van Groningen goed te bereiken. Gezien het feit dat het centrum van Groningen voor een groot deel autovrij is, is de optie met de auto naar de Grote Markt minder eenvoudig. Bereikbaarheid naar dichtstbijzijnde parkeergarage is wel mogelijk. De nabijheid van stadscentrum brengt het voordeel dat veel voorzieningen die in dit deel gevestigd zijn, makkelijk bereikbaar zijn. Toekomstige ontwikkelingen kunnen op dit voordeel inspelen.

### **8.1.4 Nabijheid van woonwijken**

Het gebied van de Suiker Unie wordt omringd door verschillende woonwijken. Aan de noordzijde van het gebied zijn twee woonwijken gevestigd, genaamd Vinkhuizen en De Held. Deze wijken grenzen niet direct aan het gebied en worden gescheiden door bedrijventerrein Hoendiep. De wijk Vinkhuizen dateert uit de jaren

1960 - 1970 en wordt voornamelijk bewoond door gezinnen en studenten. De gezinnen wonen in redelijk ruim opgezette woningen en de studenten wonen in de flats die aan de rand van de wijk gelegen zijn. In de wijk zijn verschillende voorzieningen te vinden voor de dagelijkse behoefte. De wijk De Held grenst ten westen van Vinkhuizen. Deze wijk is nieuwer maar kleiner en daardoor wonen er minder mensen dan in Vinkhuizen.

Aan de zuidkant is de wijk De Buitenhof gelegen. Deze wijk ligt tussen het stadspark en het dorp Hoogkerk. In deze wijk zijn voornamelijk ruime gezinswoningen.

Het dorp dat ten westen van de locatie ligt is Hoogkerk. Dit dorp valt onder de gemeente Groningen en grenst inmiddels aan de stad door de nieuwe wegverbinding en de groei van de stad Groningen. Hoogkerk staat bekend om de andere suikerfabriek van CSM dat aan het gebied grenst. De fabriek gaat twee extra silo's bouwen en krijgt daardoor in totaal 6 silo's. Reden voor de bouw van de silo's is de drukte van de fabriek door stopzetting van de suikerproductie in Groningen (NOM, 2008b).

### **8.1.5 Overige omgevingskenmerken**

Naast de vier omgevingskenmerken van de locatiemarkers propeller is er ook nog een aantal andere omgevingskenmerken die het Suikeruniegebied Groningen kenmerkt. Deze kenmerken worden onderstaand weergegeven en kort toegelicht.

#### *Stadspark*

Aan de zuidoostkant van het terrein ligt het Stadspark. Dit park is begin 20<sup>e</sup> eeuw aangelegd en beschikt over diverse faciliteiten zoals: drafbaan, camping, speeltuin, kinderboerderij en restaurant. Op dit terrein worden ieder jaar ook evenementen georganiseerd, deze trekken doorgaans veel bezoekers (gemeentegroningen.nl, 2009). Op de kaart in bijlage IV is terug te zien dat de grootte van het stadspark iets kleiner is dan de oppervlakte van het Suikeruniegebied.

#### *Bedrijventerreinen en kantorenparken*

Aan de zuidkant van het Suikeruniegebied ligt het bedrijventerrein Peizerweg. Naast een aantal bedrijven dat hier gevestigd is, is hier een meubelboulevard, tuin- en bouwcentra en enkele kantoren. Nog zuidelijker van dit gebied ligt aan de woonwijk De Buitenhof het kantorenpark Kranenburg. Dit is een hoogwaardig kantorenpark gelegen aan de A7 met een goede zichtlocatie. Direct aan de noordzijde van het Hoendiep ligt het bedrijventerrein Hoendiep. Dit terrein biedt ruimte voor kleinschalige bedrijven met ook mogelijkheden voor combinaties voor wonen en werken (gemeentegroningen.nl, 2009).

Aan de overzijde van de ringweg wordt een nieuw kleinschalig bedrijventerrein ontwikkeld dat zich richt op onder andere. advocatenkantoren. Dit is het voormalige EnCeHa-terrein (dezwartehond.nl, 2009).

Ten westen van Hoogkerk aan de A7 wordt Westpoort ontwikkeld. De ambitie van de gemeente Groningen is om van Westpoort een bedrijventerrein te maken met gemeenschappelijke voorzieningen als een tankstation, kinderopvang en horeca. Westpoort is een terrein voor bedrijven die hoge eisen aan

bereikbaarheid en ontsluiting stellen en die belang hechten aan een snelle verbinding tussen de Randstad en Noord-Duitsland (gemeentegroningen.nl, 2009).

## **8.2 Proces**

De tweede paragraaf van dit hoofdstuk zal het proces dat tot nu toe van toepassing is op het Suikeruniegebied Groningen behandelen. De drie kenmerken die de locatienmerken propeller in het voorgaande hoofdstuk weergeeft, worden in deze paragraaf behandeld. Het zijn de partijen, het cultuurhistorisch beleid en de bodemsanering die in de navolgende subparagrafen worden behandeld.

### **8.2.1 Partijen**

Terugkijkend op de partijen die in hoofdstuk drie zijn behandeld, zijn de volgende partijen tot nu toe van belang bij de herbestemming van het Suikeruniegebied Groningen:

- Suiker Unie - eigenaar
- Gemeente Groningen - overheid
- Partij die bodemvervuiling onderzoekt - adviseurs

De overige partijen die in hoofdstuk drie worden weergegeven zijn nog niet betrokken bij het proces gezien de vroege status hiervan. Onderstaand wordt bij de drie partijen kort weergegeven wat hun rol en belang is binnen het proces.

#### *Suiker Unie*

De eigenaar van de gronden en opstallen is de suikerproducent Suiker Unie. Dit bedrijf richt zich op suikerproductie en het ontwikkelen van suikergerelateerde producten. Door de stopzetting van de bedrijfsactiviteiten heeft het bedrijf geen belang meer bij de locatie. Door deze reden is het bedrijf in onderhandeling met de gemeente Groningen over verkoop van de gronden en opstallen. Tot de tijd dat het nog niet verkocht is, laat de Suiker Unie de bruikbare installaties van het productieproces afvoeren en worden de gebouwen die aanwezig zijn gesloopt. Dit is nodig om te voldoen aan de subsidie die door het Rijk wordt gegeven. Het gehele complex moet voor september 2010 gesloopt zijn om aan de subsidie te voldoen (interview de heer Harssema, 2009).

#### *Gemeente Groningen*

De gemeente Groningen heeft in juni 2009 een intentieverklaring gesloten over de aankoop van het Suikeruniegebied van 120 hectare in Groningen. De ambitie van de gemeente is om hier over 15 jaar de nieuwste woonwijk van de stad te laten verrijzen. Tot deze tijd laat de gemeente geen ontwikkelingen toe. De gemeente is voornemens om de locatie in zijn geheel aan te kopen van de Suiker Unie. Reden hiervoor is dat op deze manier partijen buiten de deur worden gehouden. De bouwplannen kunnen op deze manier niet worden belemmerd en prijsopdrijving van de grond wordt op deze manier voorkomen. Het idee is om na de voltooiing van Meerstad door te groeien op deze locatie. Dan zal het inwoneraantal van de stad Groningen rond de 200.000 zitten en kan de verdere groei op de nieuwe locatie van het Suikeruniegebied verder haar weg vinden (DvhN, 2009c).

#### *Partij die bodemvervuiling onderzoekt*

Bij de bekendmaking van de intentieverklaring is tevens bekend gemaakt dat 400.000 euro wordt uitgetrokken voor een onderzoek naar eventuele bodemvervuiling. De mate van bodemvervuiling kan invloed hebben op de verkoopprijs van de gronden. De aankoopprijs is nog niet bekend en wordt pas bekendgemaakt nadat de overeenkomst definitief is getekend (DvhN, 2009c). De partij die het onderzoek uitvoert heeft niet een rechtstreeks belang bij de locatie. Het is een partij die als adviseur is ingeschakeld om bij te dragen aan het proces.

In eerste instantie zijn dit de drie partijen die bekend zijn en die tot nu toe betrokken zijn bij de herbestemming van het Suikeruniegebied Groningen. Door de aantrekkelijke locatie zijn veel partijen aan het bestuderen wat de mogelijkheden zijn voor dit gebied. Een voorbeeld is Team 4 architecten die met topstadgroningen.nl een plan presenteert waarin onder andere het nieuwe stadion van FC Groningen

gerealiseerd zou worden (team4, 2008). Een ander voorbeeld is het bedrijf ONIX dat pleit voor behoud van de silo's als landmark. In een artikel in de krant roepen zij de burgers op om in actie te komen voor behoud van de markantste complexen van Groningen (DvhN, 2009b).

### **8.2.2 Cultuurhistorisch beleid**

Op de verlaten industriële bedrijfslocatie is nog een aantal opstallen aanwezig. Van belang is om te kijken of dit ook onder het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Groningen valt. Uit het interview met de heer Harssema van de gemeente Groningen kwam naar voren dat het beleid bij de gemeente op dit vlak ligt bij de afdeling wonen. Deze afdeling bepaalt of het een monument is. Voor de Suiker Unie is dit volgens de gemeente niet het geval. Wel geeft de heer Harssema aan dat het oudste gebouw misschien wel een waarde heeft. Dit gebouw is in figuur 8.3 te zien rechts van de silo's. De gemeente sluit zich verder aan bij de sloopregeling van het Rijk dat de subsidie uitkeert. Onduidelijk is of een cultuurhistorisch onderzoek is uitgevoerd of in uitvoering is. Het vermoeden is dat deze (nog) niet is uitgevoerd.



*Figuur 8.3: Opstallen van de Suiker Unie Groningen (eigen bewerking)*

### **8.2.3 Bodemsanering**

Zoals al eerder in deze paragraaf is te lezen, wordt er een onderzoek ingesteld naar bodemvervuiling. Hiervoor heeft de gemeente Groningen een bedrag van 400.000 euro gereserveerd. De verwachting is dat bodemsanering zal plaatsvinden dat gepaard gaat met de kosten. De mate van bodemsanering en de daarbij gepaard gaande kosten is verder nog onduidelijk.

## **8.3 Vraag vanuit de markt**

Het derde deel van de locatiekenmerken propeller schetst de vraag vanuit de markt.

### **8.3.1 Overheidsbeleid**

Om een goed beeld van het overheidsbeleid te krijgen, is de heer Harssema van de gemeente Groningen geïnterviewd. Hij is senior beleidsmedewerker van de gemeente Groningen en is betrokken bij dit gebied. Daarnaast zijn de uitkomsten van de structuurvisie van de gemeente Groningen ook meegenomen. In deze volgorde wordt het in deze subparagraaf behandeld.

#### *Interview de heer Harssema*

In de inleiding van dit onderzoek is aangegeven dat de gemeente de komende 15 jaar geen ontwikkelingen voorziet in het gebied. Reden hiervoor is de programma's die de gemeente heeft staan en daarmee dus ruim voldoende locaties in portefeuille heeft. Eén van de grootste projecten die momenteel loopt is Meerstad en de gemeente wil dit eerst afronden. De heer Harssema beaamt deze visie en geeft aan dat de sluiting van de suikerfabriek voor de gemeente vrij plotseling was. Het suikerquotum is eerder dan verwacht naar beneden bijgesteld. Daarnaast heeft de subsidieregeling het voor de suikerproducent aantrekkelijk gemaakt om eerder te stoppen met het proces op die locatie. Het beeld dat de gemeente

nu voor ogen heeft voor de locatie, zijn tijdelijke invullingen als een p+r-terrein en stalling voor vrachtwagens van kermis en dergelijke. De heer Harssema geeft aan dat de locatie niet een volledige woningbouwlocatie zal worden in de toekomst, maar gezien de ligging en de vervuiling is dit wel een logische invulling. Omdat de woningbouw pas over 15 jaar gerealiseerd zal worden is het wel van belang dat het gebied geen negatief imago krijgt. De bestemmingindustrie blijft op de locatie totdat er een nieuw beleid is, aldus Harssema.

#### *Groningen, Stad op Scherp*

De structuurvisie van de gemeente Groningen, genoemd: Groningen, Stad op Scherp 2008 - 2020, heeft een aantal ambities. Onderstaand worden de ambities, de prioriteiten, puntsgewijs neergezet.

#### *Ambities van het collegeprogramma zijn:*

- Sociale stad
- Betrokken stad
- Duurzame stad (Groningen heeft de ambitie duurzaamste stad te worden).
- Sterke stad
- Kennisstad

#### *Daarnaast heeft de gemeente de volgende topprioriteiten:*

- Aanpak binnenstad
- Werken aan de Central Zone
- Stationsgebied
- Ontwikkeling van UMCG/Bodenterrein
- Europapark/Kempkensberg/Engelse Kamp
- Verdere ontwikkelingen Zernike
- Ontwikkelingen Martiniziekenhuis (health&wellness)
- Uitwerking betekenis tracékeuze tram

Ten aanzien van de vorige structuurvisie is een aantal reflecties gemaakt:

- Door de economie en ingewikkelde planprocedures met ingewikkelde eigendomsverhoudingen, is er minder gebouwd dan gepland. De gemeente gaf aan dat er nog relatief weinig eigen grond in bezit is;
- De bevolking en werkgelegenheid zijn gegroeid wat zorgt voor een daling van de werkloosheid en stijging van bezoekers en omzet in de binnenstad;
- Hoger aandeel van mensen met midden- en hoge inkomens, veel meer studenten en een minder ijle economie;
- De kwaliteit van de woonomgeving en groen is verbeterd.

Opgemerkt kan worden dat het grondbezit door de eventuele koop van het Suikeruniegebied flink zal toenemen. Door de koop van alleen de gemeente zal ook de eigendomsverhouding geen vertragende factor meebrengen.

Verder richt de structuurvisie zich op "Groningen The City of Talent". Waarbij de gemeente een stevige rol wil spelen in Noordwest-Europa en de ligging van Groningen op de centrale zone. De nadruk wordt gelegd op het concurrerende vermogen van stad en regio. Groningen benadrukt het onderscheidend wonen en wil dit in de toekomst ook zo houden. Ondanks de daling van de werkloosheid de afgelopen jaren is de werkloosheid in de gemeente Groningen nog steeds boven gemiddeld.

Ten aanzien van het Suikeruniegebied stelt de structuurvisie dat alle ruimte wordt gegeven voor tijdelijk gebruik, passend bij de City of Talent die de stad wil zijn. Het innovatieve en creatieve vermogen stimuleert de gemeente Groningen, op die manier draagt het bij aan onderscheidend vermogen ten opzichte van andere steden.

De visie stelt ook randvoorwaarden van gebiedsontwikkeling, te weten:

*"Door voorop te lopen, door ons duurzaamheidsgehalte, maar vooral door onze eigenheid - het Gronings accent - te blijven benadrukken. Groningen is compact en compleet, intens en ontspannen, nabij en*

*wijds, vernieuwend met gevoel voor historie, hoogstedelijk en landschappelijk. En Groningen koestert haar karakteristieke wijken. Al deze specifieke kenmerken vormen altijd weer de randvoorwaarden bij gebiedsontwikkeling.”*

Bij herbestemming van het Suikeruniegebied is het zeker van belang om deze randvoorwaarden mee te nemen.

### **8.3.2 Bepaling markt**

Bekend is bij de gemeente dat een onderdeel van de locatie in ieder geval de bestemming wonen zal krijgen. Voor deze woningen die over 15 jaar gerealiseerd zullen worden, kunnen diverse experts worden ingeschakeld om de marktvrage te bepalen. Een adviseur kan dit proces begeleiden en zo met de juiste partijen de juiste invulling van woningen te bepalen. Deze markt zal mede bepaald worden aan de hand van marktonderzoek. De overige bestemmingen die het gebied gaan invullen worden in de conclusie vermeld. Indien deze bestemming bekend is kan ook aangegeven worden hoe de markt bepaald kan worden. Dit wordt dus verder in de laatste paragraaf uiteen gezet.

### **8.4 Workshops intern draaijer+partners**

Intern binnen draaijer+partners zijn twee workshops gehouden om te brainstormen over de herbestemming van het Suikeruniegebied. Input van de workshops waren de kenmerken die in de voorgaande paragrafen zijn behandeld. Doelstelling was om één of meerdere herbestemming(en) te vinden die aansluiten bij de betreffende kenmerken. Dit houdt dus in dat de bestemming moet passen in de omgeving, moet voldoen aan de vraag vanuit de markt en dat er rekening moet worden gehouden met de kenmerken van het proces tot dusver. Bijlage V geeft de uitnodiging weer die intern is verstuurd. Naast de genodigden was iedereen welkom. De opkomst was hoger dan verwacht en in totaal hebben 12 medewerkers meegedaan met de brainstormsessie, verdeeld over meerdere sessies. Aan de hand van de sessies is een aantal uitkomsten gekomen.

Het gebied van 120 hectare is te groot om in één keer in te vullen met één bestemming. Er zullen daarom meerdere functies moeten komen. De bestemming wonen, wordt in ieder geval één van de bestemmingen van het gebied. De start hiervan begint over 15 jaar. Belangrijk is dat er bij dit proces in fases wordt gewerkt bij de invulling van de overige bestemmingen. Het idee is om het gebied te verdelen in deelgebieden met een overkoepelend thema. De verschillende invullingen moeten dus gekoppeld worden aan het overkoepelende thema “Groningen The City of Talent” dat aansluit bij het beleid van de gemeente Groningen. De gemeente onderscheidt zich hierin en daar moet op worden ingespeeld. Onderaan het overkoepelende thema kunnen wel verschillende deelthema’s worden gehangen, zolang ze maar aansluiten bij The City of Talent en geen concurrentie vormen voor de huidige plannen die staan vastgelegd binnen de gemeente.

De bestemming die gezien de locatie en het beleid naast wonen het beste op de betreffende locatie past, is een groot evenementencentrum en kennis gerelateerde leisure-activiteiten dat aansluit bij The City of Talent. Het moet een bovenregionaal karakter vertonen dat in moet gaan spelen in Noordwest-Europa. Voorbeelden die tijdens de sessies genoemd worden zijn Science center Nemo in Amsterdam en de ‘nieuwe verboden stad’ Strijp-S in Eindhoven.

Voorbeelden van thema’s die aansluiten bij “Groningen The City of Talent” zijn duurzaamheid, Energy Valley en life science projecten. Inspelen op de wetenschap van vandaag en proberen de kennis hiervan te vermarkten. Wereld handelscentrum “Hanze science Groningen” is een naam waarover werd gespeculeerd. Van belang is dat er een landmark op de betreffende locatie wordt ingevuld. Net als de Gasunie kenmerkend is voor Groningen, moet er op de locatie ook een herkenning zijn voor het centrum. Naast het beleid is het van belang dat er ook voldoende vraag vanuit de markt is naar deze invulling. De precieze vraag kan het beste worden gemeten door een platform van mensen, bedrijven en wetenschappers te creëren die samen tot een invulling komen. Dus vraag georiënteerd te werk gaan in plaats van marktgeoriënteerd. Suggesties voor partijen kwamen uit de brainstorm:

- Gemeente Groningen
- Provincie Groningen
- Rijksuniversiteit Groningen

- Hanzehogeschool Groningen
- Regiovisie Groningen-Assen
- NOM
- Gasunie
- Airport Groningen
- Exploitant (bijvoorbeeld: Martiniplaza)

Door gesprekken met deze partijen te voeren kan een beter beeld verkregen worden en een uitbreiding van het platform worden gecreëerd. Met het platform kun je unieke kansen bereiken.

## 8.5 Conclusie

Nadat de locatiekenmerken van het Suikeruniegebied in dit hoofdstuk is beschreven kan het volgende gezegd worden over de meest perspectiefvolle invulling van het Suikeruniegebied:

### ***Het behoud van industrieel erfgoed moet nog nader worden bepaald***

Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden of er nu een cultuurhistorisch onderzoek is uitgevoerd. Op dit moment worden er opstallen gesloopt vanwege de subsidie regelgeving van het Rijk, zonder dat er een duidelijk beeld is van de historie. Uit ervaringen van dit onderzoek blijkt dat dit soms achteraf tot spijt kan leiden als er geen duidelijk beeld is van de historie. Het is dan ook aan te raden om dit onderzoek als nog te laten uitvoeren gezien de geschiedenis van de bedrijfslocatie.

### ***Het voordeel van één grondeigenaar maakt het proces slagvaardiger***

Het feit dat het gebied slechts één grondeigenaar betreft, heeft een voordeel gedurende het proces. Het aantal partijen wordt hierdoor teruggedrongen en daardoor kunnen beslissingen slagvaardiger worden genomen. Wel is van belang dat zoveel mogelijk partijen erbij betrokken worden. Dit kwam ook duidelijk naar voren in hoofdstuk drie van proces.

### ***Grootschalige leisure in de vorm van een evenementencentrum en bijpassende functies***

Zowel het beleid van de gemeente als de omgevingskenmerken hebben de meeste match met de bestemming in de vorm van grootschalige leisure dat in het voorgaande hoofdstuk zeven is genoemd. De overige bestemmingen, naast wonen, vormen te veel concurrentie voor de overige projecten in Groningen en omgeving. In het geval van het Suikeruniegebied en het beleid dat voorgaand is aangegeven moet gedacht worden aan een evenementencentrum met het thema: "Groningen The City of Talent". Hoofdstuk zeven gaf aan dat de koppeling van een thema van belang is om het een succes te laten worden. Dit thema kwam ook weer duidelijk naar voren tijdens de workshops. Indeling van fases van het gebied met een overkoepelend thema waarbij de specifieke vraag gecreëerd moet worden aan de hand van een platform van deskundigen. Belangrijke uitgangspunten voor het platform zijn een goed doordacht plan op te stellen en gefaseerd te werk te gaan waarbij kwaliteit voorop staat. Gezien het feit dat het geen concurrentie vormt met de plannen die nu op de agenda liggen bij de gemeente Groningen, hoeft de periode van 15 jaar wachten niet te worden gehanteerd. Voor woningen geldt dit uiteraard wel, gezien de concurrerende projecten waaronder Meerstad ook valt.

### ***Bestemming wonen zorgt voor een rendabel plan op de langere termijn***

De functie wonen zal over 15 jaar, in 2023 in het gebied worden ingevuld. Dit zorgt voor een financieel rendabel plan. Gezien de waarschijnlijk hoge kosten van bodemsanering en de investering op de lange termijn van de gemeente Groningen is dit noodzakelijk. De beste locatie voor woningen is aan de noordzijde van het gebied langs het water. In het gebied kunnen waterwegen worden gecreëerd, waardoor wonen aan water op veel plekken kan worden gerealiseerd. Gezien de omgeving van de andere woonwijken zullen de woningen ruim opgezet worden. Precieze invulling zal nader worden bepaald aan de hand van een onderzoek van experts. In verband met de grootte van het gebied en de invulling van woningen is de bestemming van verschillende voorzieningen ook een goede aanvulling. In de toekomst kan het zelfs een tweede centrum van de stad Groningen vormen. Gezien de ligging naast het dorp Hoogkerk en verschillende andere woonwijken kan het een verzorgend karakter voor de omgeving gaan aannemen.

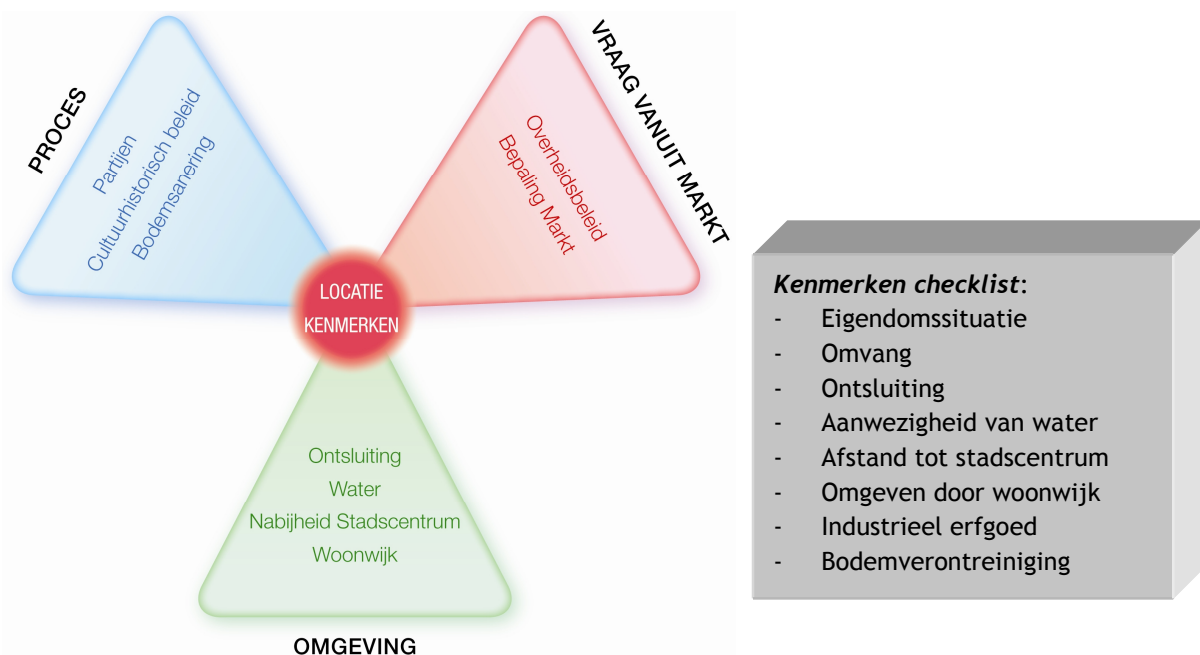
## 9 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

In de voorgaande hoofdstukken twee tot en met acht zijn alle deelvragen per hoofdstuk behandeld. Ieder hoofdstuk is afgesloten met een conclusie, waarbij een antwoord is gegeven op de betreffende deelvraag die bij dat hoofdstuk hoort. Om overlap met de conclusies van de voorgaande hoofdstukken te voorkomen, worden alleen de hoofdelementen van de conclusies behandeld die van toepassing zijn op de methodiek. Dit wordt in de eerste paragraaf gedaan van dit hoofdstuk. In de tweede paragraaf worden aanbevelingen gegeven aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek.

### 9.1 Conclusie

*Het doel van dit onderzoek is om een methode te ontwikkelen om te komen tot herbestemming van middelgrote verlaten industriële bedrijfslocaties in het stedelijk gebied aan de hand van en toegepast op het Suikeruniegebied in Groningen.*

Om middelgrote verlaten industriële bedrijfslocaties te herbestemmen, dient met verschillende elementen rekening te worden gehouden. Het zijn de drie elementen van de locatiekenmerken propeller, die van essentieel belang zijn om tot een geslaagde herbestemming te komen. De locatiekenmerken propeller, die onderstaand wordt weergegeven, bestaat uit: het proces, de omgeving en de vraag vanuit de markt. Deze elementen zijn afgeleid uit de antwoorden van de deelvragen en vormen de methode die ontwikkeld is aan de hand van dit onderzoek.



Figuur 9.1: Locatiekenmerken propeller (eigen bewerking)

#### Het proces

Het is van groot belang dat alle belangen worden behartigd bij de herbestemming. Hierbij is het essentieel dat er geen lineaire volgorde wordt gehanteerd. Het gelijktijdig doorlopen van verschillende stappen met flexibiliteit is de beste manier om tot een geslaagde herbestemming te komen. De initiatiefase en ontwerpfase zijn bij herbestemming van groot belang door de historie die de bedrijfsprocessen in het verleden met zich mee hebben gebracht. Door een cultuurhistorisch onderzoek te laten plaatsvinden, kunnen deze waarden in kaart worden gebracht. De opstallen met een historische waarde worden in dit onderzoek aangegeven en dat deze in de toekomst ook gewaarborgd blijven. Naast de cultuurhistorie is de kans op bodemverontreiniging groot op dit soort locaties. Door hoge kosten die hiermee gemoeid zijn, heeft dit vaak grote invloed op de herbestemming. Dit vanwege het rendabel maken van de herbestemming. Door de vaak grote omvang van de locaties is er te maken met een lange

doorlooptijd van het proces. Deze doorlooptijd heeft invloed op de procedure risico's. Deze risico's moeten daarom ook goed in kaart worden gebracht om de procedure goed te laten verlopen.

#### *De omgeving*

Een aantal typerende kenmerken voor verlaten industriële bedrijfslocaties zijn aanwezigheid van water en spoor, gelegen aan een doorgaande weg en in de buurt van woonwijken. Aan de andere kant kan er ook sprake zijn van een perifere ligging. Deze kenmerken zijn typerend voor de herbestemming van verlaten industriële bedrijfslocaties en bepalen voor een deel de herbestemming. Naast de fysieke elementen die hier een rol spelen is ook de sociale omgeving van belang. Hiermee worden betrokkenen bedoeld die een relatie met het gebied hebben en daardoor ook met de herbestemming. Van belang is dat dit duidelijk in kaart wordt gebracht en dat dit wordt meegenomen alvorens een beslissing wordt genomen voor de betreffende bestemming. De omgeving biedt kansen en beperkingen voor bestemmingen. Een locatie omringd door woonwijken kan een kans zijn voor voorzieningen voor deze wijk, maar een beperking zijn voor grootschalige leisure evenementen die ruimte nodig hebben. De woonwijken kunnen in dat geval hinder vormen voor de leisure-activiteiten.

#### *De vraag vanuit de markt*

Het beleid van de gemeente speelt een grote rol voor de herbestemming. De hoofdbestemming wordt hierdoor bepaald en de verdere invulling wordt gedaan aan de hand van de vraag vanuit de markt. De methode die in dit onderzoek is ontworpen benadrukt daarom het belang van de visie van de gemeente, deze moet daarom goed geanalyseerd worden alvorens een beslissing voor herbestemming genomen wordt. Van belang is daarom dat een goed marktonderzoek gedaan wordt door de gemeente wat zijn weerslag krijgt in een structuurplan. Op deze manier komt de vraag vanuit het marktonderzoek op terug bij de herbestemming. Preciezer invulling van de bestemming wordt bepaald aan de hand van marktonderzoek.

#### *Uitkomsten methode geven een aantal mogelijkheden*

Uit onderzoek is gebleken dat zes bestemmingen het meest voorkomen bij verlaten industriële bedrijfslocaties. Afhankelijk van de uitkomsten van onderzoek van de drie elementen kan een bestemming worden ingevuld op de betreffende locatie. Als voorbeeld kan de functie wonen worden gerealiseerd op een locatie. Reden hiervoor zijn hoge bodemsaneringskosten en de kenmerken van water, woonwijken in de buurt en of vlakbij een stadscentrum. De functie creatieve industrie wordt voornamelijk gerealiseerd in oud industrieel erfgoed. De opstallen die door de historische waarde blijven staan zijn niet voor iedere functie geschikt. Invulling van creatieve industrie is dan een eenvoudige invulling door de weinig faciliteiten die deze industrie nodig heeft.

## **9.2 Aanbevelingen**

Dit onderzoek heeft geresulteerd in een mogelijke methode voor het herbestemmen van verlaten industriële bedrijfslocaties. Daarnaast heeft het onderzoek meer inzicht gegeven in de elementen die van belang zijn bij herbestemming en de unieke locatiekenmerken die een verlaten industriële bedrijfslocatie heeft. Deze kenmerken van een betreffende locatie geven inzicht in mogelijke herbestemmingen. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, kunnen aanbevelingen worden gedaan in de vorm van vervolg onderzoeken. Deze kunnen een aantal tekortkomingen van dit onderzoek aanvullen.

### *1. Operationalisering van de methode*

Nu de methode aan de hand van dit onderzoek is vastgesteld kan deze methode in de praktijk worden uitgevoerd. Deze operationalisering kan zowel intern binnen draaijer+partners als extern worden toegepast. Door operationalisering kan de methode worden aangescherpt door ervaringen uit de praktijk.

### *2. Suikeruniegebied Groningen*

Aan de hand van invulling van de methode voor het Suikeruniegebied Groningen kan een aantal aanbevelingen worden gedaan. Na invulling van de locatiekenmerken propeller, waarbij de drie



hoofdelementen horen die in de vorige paragraaf genoemd zijn, kunnen meerdere herbestemmingen invulling geven aan het gebied.

De bestemming wonen zal op de langere termijn invulling bieden voor het gebied. Naast het feit dat wonen past binnen het beleid van de gemeente zal het zorgen voor een rendabel plan. Wonen biedt uitkomst voor hoge bodemsaneringskosten en de investering van de gronden op de lange termijn van de gemeente Groningen. Naast wonen zal grootschalige leisure in de vorm van een evenementencentrum en bijpassende functies invulling bieden voor het gebied. Hierbij moet het thema “Groningen The City of Talent” een belangrijke rol gaan spelen.

Bij deze invullingen moet het behoud van industrieel erfgoed nog nader worden bepaald. Op dit moment worden alle opstallen op het terrein gesloopt wegens een subsidie die de eigenaar ontvangt. Onduidelijk is echter of deze opstallen ook een historie met zich meebrengen. De herbestemming heeft als voordeel dat er maar één grondeigenaar is, waardoor het proces slagvaardiger wordt.

### *3. Nadere contactlegging met de gemeente Groningen*

De uitkomsten van de herbestemmingsmogelijkheden voor het Suikeruniegebied zijn tot stand gekomen aan de hand van de methode en de beschikbare informatie. Van groot belang is om te kijken wat de gemeente van de herbestemming vindt die uit deze methode is voort gekomen. De invulling past binnen het beleid van de gemeente, maar toch is het essentieel dat de gemeente een gevoel krijgt bij de herbestemming en enthousiast wordt. Anders is het onmogelijk om de betreffende herbestemming van de grond te krijgen en tot een succes te laten brengen.

### *4 Cultuurhistorisch onderzoek uitvoeren*

Ondanks dat er op dit moment al opstallen worden gesloopt op het terrein is het wel van belang dat er een cultuurhistorisch onderzoek plaatsvindt. Reden hiervoor is om spijt in de toekomst te voorkomen omdat duidelijk is dat het gebied geen historische waarde heeft voor Groningen. Op deze manier moet dus uitgesloten worden dat er geen historische waarde is bij de betreffende gebouwen of opstallen.

### *5. Platform van partijen samenstellen en daardoor behoefte peilen*

Is er voldoende vraag vanuit de markt naar de betreffende invulling van een grootschalig evenementencentrum en zijn er voldoende dragende partijen die hier voorstander van zijn? Om achter deze vraag te komen kan het beste een platform van diverse partijen worden opgericht. Deze partijen zullen geselecteerd worden op basis van het thema “Groningen The City of Talent” en het belang dat deze partijen hebben bij de herbestemming.

## LITERATUURLIJST

- Algemeen Dagblad (2009a), *Fabriek in slechte staat*, op: [www.ad.nl](http://www.ad.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Algemeen Dagblad (2009b), *Huizen en Haven mogelijk*, op: [www.ad.nl](http://www.ad.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Algemeen Dagblad (2009c), *Ontwikkeling suikerterrein duurt tientallen jaren*, op: [www.ad.nl](http://www.ad.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Algemeen Dagblad (2009d), *Suikerfabriek weer te koop*, op [www.ad.nl](http://www.ad.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Baarda, D.B, M.P.M. de Goede (2007), *Basisboek methoden en technieken*. Noordhoff, Groningen.
- Boer, Hildebrand P.G. de (1995), *Oude fabrieken, nieuwe functies: herbestemming industrieel erfgoed*. Projectbureau Industrieel Erfgoed, Zeist.
- Boon, T. (2008) *Succesvolle gebiedstransformaties*. Amsterdam School of Real Estate: Master of Real Estate.
- Bruijn, J.A.de, E.F. ten Heuvelhof, R.J. in 't Veld (2007) *Procesmanagement: Over procesmanagement en besluitvorming*, Academic Service, Den Haag.
- Cho, G., N. Kindel, J. Pontén (2008), *Suiker Unie Adaptive Reuse Study*, University of Groningen: Faculty of Spatial Science, International School of Spatial Policy Studies, International School Group Project.
- Dagblad van het noorden (2006), *Scheemda wil geld voor De Toekomst*, op [www.dvhn.nl](http://www.dvhn.nl) op 15 juli 2009.
- Dagblad van het noorden (2008a), *Ciboga-huizen 'dit jaar' eindelijk in de verkoop*, op [www.dvhn.nl](http://www.dvhn.nl) op 15 juli 2009.
- Dagblad van het Noorden (2008b), *Suiker Unie krijgt twee extra silo's* geraadpleegd op [www.nom.nl](http://www.nom.nl) 14 juli 2009.
- Dagblad van het Noorden (2009a), *Calon en bleker: spijt van een te kleine Euroborg*, op [www.dvhn.nl](http://www.dvhn.nl) op 13 juli 2009.
- Dagblad van het Noorden (2009b), *Na de Hunzepijpen niet nog een 'Landmark' weg*, op [www.dvhn.nl](http://www.dvhn.nl) op 13 juli 2009.
- Dagblad van het noorden (2009c), *Stad slaat slag met Suiker Unie*, in DvhN 20 juni 2009.
- DHG (2009), *DHVG HEEFT OVEREENSTEMMING BEREIKT MET SUIKER UNIE*, op [www.dhvg.nl](http://www.dhvg.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Diederendirrix (2005), *Ontwikkelingsvisie Picus-west NRE-terrein*, Diederendirrix.
- draaijer+partners (2002), *Eindrapportage Analyse Huisvestingsscenario's NRE*, draaijer+partners.
- draaijer+partners (2009) Flyer: "Onze adviseurs: het vliegwiel voor uw gebiedsontwikkeling".
- Gaag, van der M.R.J. (2008) *Economische Waarde van industrieel erfgoed*. Rijksuniversiteit Groningen: faculteit ruimtelijke wetenschappen, Master Thesis.
- Gemeente Amsterdam (2009), *Feestelijke opening marktplein Cultuurpark Westergasfabriek*, op: [www.westerpark.amsterdam.nl](http://www.westerpark.amsterdam.nl), geraadpleegd op 9 juli 2009.
- Gemeente Eindhoven sector Gebiedsontwikkeling (2009), *Concept Ontwikkelingsvisie Kanaalzone "De vaart er in"*, Gemeente Eindhoven.
- Gemeente Groningen (2008), *Stad op Scherp - Structuurvisie 2008 - 2020*, Gemeente Groningen.
- Gemeente Groningen (2008b), *Bestemmingsplan Station Europapark*. Gemeente Groningen.
- Gemeente Rheden (2008), *Visie Kanaalzone Dieren Spankeren*, op: [www.bvr.nl](http://www.bvr.nl) geraadpleegd op 24 juli 2009.
- Gemeente Rotterdam (2009), *DE ESCH: NIEUWBOUWWIJK MET SPOREN UIT HET VERLEDEN*, op [www.wonen.rotterdam.nl](http://www.wonen.rotterdam.nl), geraadpleegd op 23 april 2009.
- Groninger Internet Courant (2009), *Groei voor Mustsee bioscoop Euroborg*, op: [www.nom.nl](http://www.nom.nl), geraadpleegd op 3 augustus 2009.
- Hoen, H 't (1985), *Bouwombouw: herbestemming van gebouwen*. Technische Hogeschool Eindhoven, Afdeling Bouwkunde.

- Hofman, B (2006), *Europapark: Van linie tot Euroborg*. In Boekvorm Uitgevers, Assen.
- Jansen, S. (2009), *Stad slaat slag met Suiker Unie*, in Dagblad van het Noorden 20 juni 2009.
- Koekebakker, O (2003), *Cultuurpark Westergasfabriek: Transformatie van een industrieterrein*. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Nationaal Dubo Centrum (2001) *Artikel: verslag van IBA'99: stimuleringsprogramma Ruhrgebied*.
- Nelissen N.J.M., J. Smits, M.J.S. Bogie en J. Voorzee (1999), *Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging!*, 's-Hertogenbosch.
- Nijhof, P., E. Schulte, (1994), *Herbestemming Industrieel erfgoed in Nederland*. Walburg Druk, Zutphen.
- Nozeman, E. F. (2008), *Handboek Projectontwikkeling*. Neprom, Den Haag.
- Property NL (2009), *Inbo werkt varianten uit voor Suikerunie Puttershoek*, op: [www.propertynl.com](http://www.propertynl.com), geraadpleegd op 23 april 2009.
- RTV Noord (2008), *Suikerfabriek Groningen PER DIRECT dicht!*, op: [www.trefpuntgroningen.nl](http://www.trefpuntgroningen.nl), geraadpleegd op 8 januari 2009.
- RTV Noord (2009), [Extra geld voor strokartonfabriek De Toekomst](http://www.rtvnoord.nl), op: [www.rtvnoord.nl](http://www.rtvnoord.nl), geraadpleegd op 22 mei 2009.
- RTV Noord (2009), *Resort op terrein van kruitfabriek*, op: [www.rtvnoord.nl](http://www.rtvnoord.nl), geraadpleegd op 30 juni 2009.
- SAB adviseurs (2009), *Procedure bestemmingsplan*, op: [www.bestemmingsplan.nl](http://www.bestemmingsplan.nl), geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Senter Novem (2009), *Herbestemming voorkomt een vroegtijdige kapitaalvernietiging*, op: [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl) geraadpleegd op 25 juni 2009.
- Suiker Unie (2009), *Gebiedsvisie voor terrein suikerfabriek Puttershoek*, persbericht 23 juni 2009.
- Team 4 ARCHITECTEN (2008), *TOPSTADGRONINGEN.NL*, Groningen.
- Trouw (1996), *Westergasfabriek voor cultuur gered*, op: [www.trouw.nl](http://www.trouw.nl), geraadpleegd op 9 juli 2009.

## Internetbronnen

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Aagnetapark                        | <a href="http://www.delft.nl">www.delft.nl</a>                                       |
| Appingedam, Ontwikkeling Eendracht | <a href="http://www.perspectief2030.nl">www.perspectief2030.nl</a>                   |
| Arriva                             | <a href="http://www.arriva.nl">www.arriva.nl</a>                                     |
| Belvédère                          | <a href="http://www.belvedere.nl">www.belvedere.nl</a>                               |
| BOEI                               | <a href="http://www.boei.nl">www.boei.nl</a>   |
| CiBoGa                             | <a href="http://www.ciboga.nl">www.ciboga.nl</a>                                     |
| De structuurvisie                  | <a href="http://www.wetruimtelijkeordening.nl">www.wetruimtelijkeordening.nl</a>     |
| De Zwarte Hond                     | <a href="http://www.dezwartehond.nl">www.dezwartehond.nl</a>                         |
| DHG                                | <a href="http://www.dhg.nl">www.dhg.nl</a>   |
| DWL                                | <a href="http://www.wonen.rotterdam.nl">www.wonen.rotterdam.nl</a>                   |
| Europapark Groningen               | <a href="http://europapark.groningen.nl">europapark.groningen.nl</a>                 |
| Excursie Ruhrgebied                | <a href="http://duurzaam bouwen.senternovem.nl">duurzaam bouwen.senternovem.nl</a>   |
| Gemeente Groningen                 | <a href="http://gemeente.groningen.nl">gemeente.groningen.nl</a>                     |
| Gezondheidscentrum DWL - De Esch   | <a href="http://www.fysiofrancke.nl">www.fysiofrancke.nl</a>                         |
| Hart van Zuid                      | <a href="http://www.hartvanzuid.nl">www.hartvanzuid.nl</a>                           |
| Hennie van der Most                | <a href="http://www.most.nl">www.most.nl</a>   |
| Kantorenpark Euroborg              | <a href="http://www.kantorenparkeuroborg.nl">www.kantorenparkeuroborg.nl</a>         |
| Kop van Zuid                       | <a href="http://www.kopvanzuid.info">www.kopvanzuid.info</a>                         |
| Lower Swansea Vally                | <a href="http://www.swanseaheritage.net">www.swanseaheritage.net</a>                 |
| Mediapark Keulen                   | <a href="http://www.mediapark.de">www.mediapark.de</a>                               |
| NDSM                               | <a href="http://www.NDSM.nl">www.NDSM.nl</a>   |
| Port Sunlight                      | <a href="http://www.portsunlight.org.uk">www.portsunlight.org.uk</a>                 |
| Project Westergasfabriek           | <a href="http://www.project-westergasfabriek.nl">www.project-westergasfabriek.nl</a> |
| RTV Noord                          | <a href="http://www.rtvnoord.nl">www.rtvnoord.nl</a>                                 |
| Strijp-s                           | <a href="http://www.strijp-s.nl">www.strijp-s.nl</a>                                 |
| Sugarcity                          | <a href="http://www.zwanenburg-halfweg.nl">www.zwanenburg-halfweg.nl</a>             |
| Van Dale online professioneel      | <a href="http://www.vandale.nl">www.vandale.nl</a>                                   |
| Verkadefabriek                     | <a href="http://www.verkadefabriek.nl">www.verkadefabriek.nl</a>                     |
| VROM                               | <a href="http://www.vrom.nl">www.vrom.nl</a>   |
| Westergasfabriek                   | <a href="http://www.westergasfabriek.nl">www.westergasfabriek.nl</a>                 |
| Sphinx Céramique Maastricht        | <a href="http://www.maastricht.nl">www.maastricht.nl</a>                             |

### Gesprekspartners

- Drs. J.B. de Boer, senior communicatieadviseur, dienst RO/EZ, Gemeente Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- K.P. de Boer, architect / directeur Team 4. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Mevr. S. Van Bohemen, networkmanager TCN. Gesprek gevoerd in mei 2009.
- Drs. D. de Bruijne, Adviseur en projectmanager Twynstra en Gudde. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Dhr. A. Boon, directeur Behoud Ontwikkeling Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEI). Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Drs. J.F. Dijkstra, projectmanager dienst RO/EZ, Gemeente Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Prof. dr. J. van Dinteren, bijzonder hoogleraar Planning, Ontwikkeling en Management van Werklocaties. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- De heer D.Harssema, senior beleidsadviseur RO/EZ, gemeente Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Ir. H.Hellinga, procesmanager draaijer+partners. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- De heer H.A. Kleerebezem, secretaris Federatie Industrieel Erfgoed Nederland (FIEN). Gesprek gevoerd in juni 2009.
- De heer J. Koster, architect DeZwarteHond. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- De heer H. Van der Most, directeur Van der Most bedrijven. Gesprek gevoerd in mei 2009.
- Prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman, bijzonder hoogleraar Economische Geografie. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Prof. dr. P.H. Pellenbarg, hoogleraar Economische Geografie. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Drs. M. Roobol, projectleider van de projectgroep Suikerunie Puttershoek/senior medewerker economische zaken. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Drs. P.J. Rucht, directeur draaijer+partners. Gesprek gevoerd in mei 2009.
- Ir. T.M. Schwartzberg en Hohenlansberg, planning / control management Team 4. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Drs. R.Stapel, programmamanager Bloemendalerpolder/KNSF provincie Noord-Holland. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- Drs. E. Verhagen, projectmanager Westergasfabriek, directeur REUSE bv. Gesprek gevoerd in juni 2009.
- De heer H. Weulink, directeur Droomlink. Gesprek gevoerd in mei 2009.
- De heer K. Wolthuis, medewerker Arriva. Gesprek gevoerd op 2 september 2009.

**BIJLAGEN**