

12 Deventer vs. Dordrecht









SWART/HARTOGH HEYS - Mos/Sleeking

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Om maar met de deur in huis te vallen: uitnodigingsplanologie. Deze term is gemunt voor de vorm van stadsontwikkeling die Deventer in gang gezet heeft. Geen uitgewerkte blauwdrukken of bergen details, maar ruimvallende structuren en vergezichten. Wethouders Marco Swart (VVD, Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting) en Robin Hartogh Heys (D66, Economische Zaken en Cultuur) vertellen over de Deventer aanpak.

Structuurvisie

'Bij ons is de structuurvisie het belangrijkste document. Hierin staat per zone welke ontwikkelingen we als stad willen. Daarmee hebben we de discussie over de toekomst naar voren gehaald', aldus Swart. 'De visie is richtinggevend, belangrijker dan het bestemmingsplan, dat vooral de bestaande situatie bevestigt. Komt er nu iemand met een goed idee dat niet in het bestemmingsplan maar wel in de structuurvisie past, dan zorgen we

ervoor dat we het bestemmingsplan heel snel kunnen aanpassen.' 'Van een heel ruim bestemmingsplan wordt iedereen maar zenuwachtig. Er ontstaat weerstand tegen mogelijke plannen, die uiteindelijk niet aan de orde zijn. We moeten tal van onderzoeken doen met het oog op wat maximaal mogelijk is, terwijl dat uiteindelijk niet nodig blijkt. Bovendien, zo kunnen we ook gewoon nee zeggen tegen plannen die echt niet in het gebied passen.'

In 2014 hoopt de gemeente een stadsbrede structuurvisie over de ruimtelijke toekomst van Deventer klaar te hebben. Dit najaar worden bijeenkomsten georganiseerd om de burgers en bedrijven te vragen naar hun ideeën over dilemma's als waterberging, krimp en leegstand.

Toetsen in vroeg stadium

Vraaggestuurd en pragmatisch is ook de houding van de gemeente ten opzichte van (herbestemming van) het erfgoed, want met 1100 monumenten (rijks- en gemeentelijke) en een binnenstad die ook nog eens beschermd stadsgezicht is, kun je niet al te rigide zijn, zegt wethouder Hartogh Heys. 'Onze attitude is in principe alles behouden, maar we bekijken elke situatie met creativiteit. Niet elk gebouw hoeft per se onaangetaast te blijven.' Het liefst zou de gemeente het ruimtelijk recht zo gewijzigd zien dat plannen voor rijksmonumenten direct aan het begin van het traject getoetst kunnen worden, in plaats van helemaal aan het eind. Dat frustriert de ondernemers. Deventer kaart dit aan bij het Rijk. In eigen huis heeft de gemeente er al voor gezorgd dat een monument in één keer een pre-advies krijgt.

Regionale samenwerking

Ook in Deventer doet de leegstand zich gelden. Er is minder behoefte aan kantoren, woningen, winkels en productieruimte en ook in de publieke sfeer neemt de vraag naar werkruimten af. In antwoord hierop heeft de stad een aantal belangrijke beslissingen genomen, in overleg met buurgemeenten als Apeldoorn en Zutphen. Swart: 'Deventer is al eeuwenlang een echte stad. Terwijl Apeldoorn een veel landelijker uitstraling heeft. Na regionaal overleg profileren wij ons nu met ons stedelijk milieu, Apeldoorn zet in op haar gezicht van buitenstad, huizen in het groen. Dat betekent in Deventer dat we voor het profileren van onze woningbouw niet meer uitgaan van nieuwe uitleggebieden, maar ons concentreren op de brede voorstad, die rondom de binnenstad ligt.'

Hartogh Heys komt net vanmiddag terug van een overleg met winkeliers over dit onderwerp. 'Door de groei van het online winkelen neemt de behoefte aan winkelruimte mogelijk tot 40 procent af. Maar dat wil niet zeggen dat we op alle lege winkels woonbestemming zetten, de ondernemers willen dat ook niet, want zij

willen de loop in de straten houden. Wij hebben het decor voor eigentijds shoppen en daar zijn we zuinig op. We moeten dus creatief zijn en activiteiten verzinnen die de straten spannend houden, al is dat niet per se een winkel.'

Ook over de leegstand van kantoren voert Deventer regionaal overleg met Apeldoorn en Zutphen. Wethouder Swart: 'Op het platteland is "rood voor rood" al een vertrouwd principe, bij kantoren is het nieuw. Het is niet erg om nieuwe kantoorruimte op goede plekken toe te voegen als dat gekoppeld wordt aan het transformeren van overtollig aanbod op de verkeerde plaats.'

Foto's: Hartogh Heys links, Swart rechts (© Deventer).

MOS/SLEEKING - Hartogh Heys/Swart

De Dordrechtse vs. Deventerse aanpak

De situatie in Dordrecht zal veel gemeenten bekend in de oren klinken. De leegstand van kantoren en winkels en maatschappelijk vastgoed groeit door. De vraag naar woningen en appartementen daalt gestaag, de gebiedsontwikkeling stagneert en de verliezen op de grondexploitatie nopen tot extra bezuinigingen. Twee wethouders over hun modus operandi in dit hobbelige veld.

Kleine én grote winkels

Het stadskantoor van de gemeente is gevestigd aan de Spuiboulevard die als een beschermende arm rond de binnenstad ligt. Wie de boulevard een stukje afloopt, passeert de ups-and-downs van de huidige stadsontwikkeling. Links de te huur staande kantoren, rechts de gloednieuwe vestiging van elektronicareus Saturn in een herbestemde flat. De gemeente heeft er flink aan getrokken om deze grote keten binnen het centrum te halen, in weerwil van kritiek van de rekenkamercommissie. Deze spoorde in een recent rapport over de groeiende winkelleegstand in Dordrecht de gemeente aan zich te richten op de kleine speciaalzaakjes en het winkelen als entertainment. Wethouder Jasper Mos betwist niet dat de 'Dickens-zaakjes' winkelend publiek aantrekken, maar zegt hij: 'Een gemeente als Dordrecht moet ook grote namen binnen de grenzen hebben.'

De lastige afwegingen gekoppeld aan leegstand liggen op zijn bordje en dat van zijn collega Piet Sleeking. Mos (VVD) heeft in zijn portefeuille onder meer grondbedrijf, cultuur, monumenten, vastgoedbedrijf en haven. Sleeking (Beter voor Dordt) beheert onder andere ruimtelijke ordening. Hij is de trekker van het dossier leegstand.

De bekende trends

Dordrecht gaat mee in alle trends, schetst Jasper Mos de situatie: 'Binnen vijf jaar staan minimaal 64 gemeentepanden leeg. Veel oude schoolgebouwen die door demografische ontwikkeling overbodig zijn, maar ook panden uit de cultuur- en welzijnshoek schieten over. Voorheen ging het geld voor sociaal werk naar stichtingen, die elk een eigen pand betrokken. Nu subsidiëren we activiteiten en die kunnen overal plaatsvinden, bijvoorbeeld in de plint van verzorgingshuizen. De buurthuizen zijn grotendeels gesloten. Verder zal de gemeente veel minder kantoorruimte nodig hebben. Het ambtelijk apparaat dikt in, zowel qua aantal als qua ruimtegebruik.'

En dan is er natuurlijk het particulier vastgoed. 'Aan de flanken van de binnenstad en de 19e-eeuwse schil is de leegstand van winkels en kantoren het grootst', zegt Sleeking.

Investeren en faciliteren

De strategie die Dordrecht kiest is die van het mogelijk maken. Deels uit noodzaak (door de bezuinigingen en gederfde grondinkomsten), deels uit overtuiging (initiatief aan de marktpartijen). De gemeente investeert in het voorzieningenniveau en faciliteert particuliere initiatieven. Of zoals wethouder Mos het formuleert: 'Wij zijn niet dominant aanwezig, maar creëren wel de randvoorwaarden.'

Dat geldt voor de gebiedsontwikkeling in bijvoorbeeld de Stadswerven (zie nr. 8), de naoorlogse wijken (zie nr. 10) en voor de binnenstad.

Sleeking: 'De afgelopen twintig jaar hebben we honderden miljoenen besteed aan de binnenstad. De ergste krotten zijn aangepakt, de openbare ruimte is opnieuw ingericht. We besteden veel aandacht aan het graffityvrij maken en houden van de panden.'

Initiatief eigenaren

Maar niet alleen in de hardware wordt geïnvesteerd ook in de software. Dordrecht stimuleert dat eigenaren van vastgoed zich verenigen, vult Mos aan. 'Wij fungeren als aanjager en hebben eigenaren aangespoord om

gezamenlijk te opereren. De vereniging van commerciële vastgoedeigenaren vertegenwoordigt nu meer dan 50 procent van het vastgoed. Het is enorme winst dat zij met elkaar spreken.'

'In de De Vriesestraat', neemt Sleeking over, 'hebben actieve ondernemers de straat opnieuw tot bloei gebracht. Met kleine acties nieuwe ondernemers binnengehaald en zo gezorgd voor toegevoegde kwaliteit. Je hebt zulke trekkers nodig, en de gemeente ondersteunt die initiatieven via het accountmanagement van 'Dordt onderneemt'.'

In opdracht van de gemeente verkent Bureau Seinpost de mogelijkheid om de transformatie van het winkelgebied door de vastgoedeigenaren zelf te laten bepalen. In de Voorstraat wordt getracht via stedelijke herverkaveling dit deel van het winkelgebied uit het slop te halen. De eigenaren verbeteren samen de openbare ruimte, kunnen percelen en gebouwen ruilen, nieuwe functies als wonen introduceren – alles om waardestijging van het vastgoed te bewerkstelligen.

Sleeking: 'We zoeken altijd naar vruchtbare combinaties. Een mix van functies. Winkels en woningen in de binnenstad, maar ook bijvoorbeeld de huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande kantoren combineren met sociale functies in de plint, dat is ook voor een buurt van belang.'

Dodrecht zoekt daarin met nadruk samenwerking met bewoners en ondernemers, want zegt Mos: 'Wij kunnen als gemeente niet alles in ons eentje oplossen, maar achter de schermen doen wij veel.'

Foto: Wethouders Mos (links) en Sleeking (© Dordrecht).

SILO'S - Villa Augustus

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Markant en monumentaal. Wie Deventer binnenrijdt vanuit het westen krijgt vol zicht op de twee silo's in het oude havengebied: de Hoge Silo en de Zwarte Silo. De zwarte stamt uit 1921 en is nu volop in transformatie. In opdracht van eigenaar BOEi wordt de silo verbouwd tot horecagelegenheid. Naar verluidt is er een exploitant, maar er is nog niets getekend. Het belooft een fantastische ambiance te worden onder een plafond van

achthoekige, tientallen meters hoge stortkokers, en ongetwijfeld met een fijn terras aan de IJsselkant. Ook voor de naastgelegen Hoge Grijze Silo, gebouwd in de jaren 60, heeft zich iemand gemeld. Een ondernemer met leer/werkpraktijkplannen voor jongeren. Maar dat is nog héél pril.

VILLA AUGUSTUS - Silo's

De Dordrechtse vs. Deventerse aanpak

Nog altijd torent Villa Augustus keizerlijk uit boven de stadswerven. Dit icoon van Dordrecht is inmiddels al zes jaar geleden herrezen. In nieuwe gedaante trekt het restaurant annex hotel, tuin en markt jaarlijks circa 300.000 bezoekers. Inmiddels is de villa wereldwijd bekend en fungeert de voormalige watertoren als baken voor de stadswerven en Dordrecht. Herbestemming zoals het bedoeld is.

Bekijk project: [Villa Augustus](#)

MARIAKERK - Bonifatiuskerk

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Als een puppy kruipt de Mariakerk in het centrum van Deventer tegen de flank van de machtige Grote of Lebuïnuskerk. Enige bescherming had de Mariakerk (begin bouw in 1235) wel kunnen gebruiken, want nadat de kerk in 1591 de religieuze status verloor, viel het gebouw ten prooi aan verwaarlozing. Tot ver in de twintigste eeuw. Maar nu staat de kerk weer een mooie toekomst te wachten. Eigenaar NV Bergkwartier heeft met het kerkelijk bestuur dat eigenaar is van de aangrenzende Lebuïnuskerk een plan bedacht, dat Van Hoogevest Architecten heeft uitgewerkt. De Mariakerk wordt een museum annex multifunctionele ruimte. Om de exploitatie op gang te brengen wordt de kerk laag voor laag verbouwd. Tussentijdelijkheid, noemt de gemeente Deventer deze aanpak. Fase 1, de restyling van de begane grond, is nu aangebroken.

Bekijk ook: [Project Mariakerk](#)

BONIFATIUSKERK - Mariakerk

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Meer dan 30 jaar was de oude katholieke Bonifatiuskerk aan de Wijnstraat in Dordrecht in gebruik als poppodium. Het is een hallekerk in typische Waterstaatsstijl (gebouwd 1823- 1826). Met de verhuizing van poppodium Bibelot naar het Energiehuis kwam de kerk andermaal leeg te staan. Een nieuwe bestemming voor de Bonifatiuskerk is inmiddels gevonden. Weliswaar van een andere denominatie, maar de kerk heeft weer een kerkelijke functie als onderkomen van een christelijke vereniging.

Bekijk ook: [Project Bonifatiuskerk](#)

HAVENKWARTIER - Stadswerven

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Net buiten de binnenstad van Deventer ligt het Havenkwartier, zo'n typisch vrijplaatsachtig terrein, waar kunstenaars en krakers de loodsen betrokken die de industrie na de vorige recessie in de jaren 80 achter had gelaten. Er staan blikvangers als De Zwarte en de Grijs Silo (zie nr. 000) en markante gebouwen als de Bodendoors. Sinds 2005 is het Havenkwartier een broedplaats en werkt de gemeente gestaag aan de ontwikkeling van het gebied. Inmiddels zijn er meer dan 130 (creatieve) ondernemingen en eenlingen actief.

Het Havenkwartier is het voorbeeld van vraaggestuurd ontwikkelen. Stap voor stap wordt het gebied ontgonnen. Om op zo'n organische manier een gebied te ontwikkelen, moet je wel bijpassend juridische instrumentarium ontwikkelen, vertelt wethouder Swart van Ruimtelijke Ordening. 'Dat praktisch alle grond in dit stuk in handen is van de gemeente, maakt de zaken wel eenvoudiger. In die zin is dit deel van het Havenkwartier een uitzondering. Hier is bewust gekozen voor een bestemmingsplan dat bijzonder veel ruimte biedt. Via de gronduitgifte kan voldoende worden bewaakt dat de visie op het gebied vorm krijgt.'

Op licht poëtische toon beschrijft wethouder Swart de gebruikelijke, hardvochtige 'ecologie' van oude haventerreinen: 'Eerst bloeien er de klaprozen en andere wilde bloemen: de pioniers. Zij komen, doen hun ding en de waarde van het gebied neemt toe. Vervolgens stijgen de prijzen en de pioniers ruimen het veld, want zij kunnen dat niet betalen.' Ook Deventer vraagt nu 'meer marktconforme' prijzen voor de verbouwde loodsen op het Havenkwartier. 'Initiatieven moeten zichzelf bedruipen', zegt wethouder Hartogh Heys. 'Het geld dat beschikbaar is via verevening met opbrengsten elders in industriegebied Bergweide, waar het Havenkwartier deel van uit maakt, is eindig. De grondexploitatie staat onder druk.'

Bekijk ook: [Project Bodenloods](#)

STADSWERVEN - Havenkwartier

De Dordrechtse vs. Deventerse aanpak

Het oude havengebied de Stadswerven in Dordrecht kent al een paar parels, maar de echte grote stadsontwikkeling met dichte bebouwing is wegens de crisis teruggeschroefd. Wethouder Sleeking: 'De stedenbouwkundige blauwdruk zal het niet meer worden. We gaan dit gebied organischer ontwikkelen met inzet van particulier opdrachtgeverschap. We gaan actiever op zoek naar tijdelijk gebruik, zoals nu al gebeurt in de Biesboschhal. De gemeente heeft het casco bekostigd en de culturele stichting DortYart organiseert er de komende zes tot zeven jaar in het zomerseizoen hedendaagse kunstmanifestaties.' De gemeente zorgt voor een groot parkeerterrein om de toeristische trekkers als de Ark van Noach, het binnenvaartschip Museum Siegfried en natuurlijk grote trekkers als het Energiehuis en Villa Augusta te bedienen.

Biesboschhal

Tot 2020 bestiert DortYart de artistieke activiteiten in de Biesboschhal. Dit monumentale restant van de voormalige scheepsmotorenfabriek op de Stadswerven is door de gemeente tijdelijk in gebruik gegeven aan deze particuliere stichting. De gemeente knapte de buitenkant van de hal op, DortYart renoveerde met hulp van architectenbureau 2012 de binnenkant. Zoveel mogelijk met recycled materiaal. Zo komen de scheidingswanden uit de Rotterdamse Kunsthall, de deuren en kasten uit het Erasmus Medisch Centrum. Het fungeert nu als werk- en expositieruimte voor kunstenaars uit binnen- en buitenland, ondersteund door werkloze jongeren die vaardigheden willen leren en werkervaring willen opdoen. Onlangs is een nieuwe lichting Artists in residence gearriveerd. De hal en ook het buitenterrein biedt kunstenaars alle ruimte tot experiment. DortYart is een samenwerkingsverband van stichting Kunstzin en het leerwerkbedrijf DordtMij.

(Foto © Denis Guzzo)

RAAMBUURT - Wielwijk

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Eigenlijk is het maar een handjevol industriële gebouwen die standgehouden hebben in de Deventerse Raambuurt, het voormalige industrieterrein aan de rand van de historische binnenstad. Onder meer een silo en pakhuis, een ijzergieterij, een inktfabriek, twee schoorstenen en een rijtje arbeiderswoningen. Maar beeldbepalend zijn ze zeker. Ze 'dragen' de sfeer in de buurt. Dat ook het oude stratenpatroon is gehandhaafd, maakt dat oud en nieuw (woningen) zich hier heel goed mengen. Met de aandacht voor de openbare ruimte, getuige ook de inpassing van het bastion en stadsgracht, loopt de herinrichting van deze buurt vooruit op de 'filosofie' van de gemeente Deventer nu: 'Per situatie ontwikkelen, bijna alles uit de kast halen om een nieuwe functie te vinden en vooral maatwerk', zoals wethouder Hartogh Heys het staccato samenvat.

Bekijk ook: [Project Raambuurt](#)

WIELWIJK - Raambuurt

De Dordrechtse vs. Deventerse aanpak

Een typisch voorbeeld van de grootschalige gebiedsontwikkeling van na de Tweede Wereldoorlog, kampte Wielwijk in Dordrecht veertig jaar later met even typische problemen van naoorlogse wijken: verarming van de bevolking, verwaarlozing van de flats en verpaupering van de openbare ruimte. De bouw van de circa 3000 huizen ging in één ruk, de transformatie verloopt nu stapsgewijs. De transformatie is gestart met het vernieuwen van het Admiraalsplein, het hart van de wijk. Vervolgens zijn beeldbepalende flats gestript en verbouwd. De volgende fase is de aanleg van een parklint en inmiddels wordt ook op bescheiden schaal het collectief particulier opdrachtgeverschap mogelijk gemaakt in Wielwijk. Het gaat om veertien woningen. Het werk aan deze wijk door corporatie Woonbron werd genomineerd voor de [Gulden Feniks 2013](#).

Bekijk ook: [Project Wielwijk](#)

(Foto Woonbron)

SINT JOZEF - Energiehuis

De Deventerse vs. Dordrechtse aanpak

Gevraagd naar de iconen van Deventer, noemt wethouder Hartogh Heys als eerste het Sint Jozefziekenhuis. Niet voor niets, want het is van een introvert ziekenhuis met inpandig klooster getransformeerd in een toegankelijk en open gezondheidscentrum. Maar het is ook een voorbeeld van hoe de stad, dat wil zeggen de inwoners zelf, leidend is in Deventer, zegt wethouder Swart. In Deventer nemen burgers veelvuldig het initiatief. Zo ook hier. De ziekenhuisdirectie ontwikkelde de plannen zelf in nauw overleg met de architect (One Architecture), die een groot deel van het procesmanagement op zich nam. Binnen 2,5 jaar was de klus geklaard. Nu is het een levendig centrum van gezondheidszorg, waar niet alleen de patiënten van opfleuren maar ook de buurt.

Bekijk project: [Sint Jozefziekenhuis](#)

ENERGIEHUIS - Sint Jozef

De Dordrechtse vs. Deventerse aanpak

Het Energiehuis bruist na meer dan 20 jaar leegstand sinds kort weer van de activiteit. In de drie voormalige ketelhallen en machinekamers op de Dordtse Stadswerven huizen nu leslokalen, studio's, ateliers, vergader- en kantoorruimtes en direct onder de spanten grote concert- en theaterzalen. De twee kleinste hallen zijn geheel gestript. De een fungeert als grand café - een geweldige ruimte, ondanks zijn omvang zeer sfeervol - de ander als muziekzaal. Voor de verbouwing tekende architectenbureau TenBrasWestinga. De hallen, gebouwd tussen 1905 en 1928, worden doorsneden door een giga-trappenhuis, van waaruit de ruimtes te bereiken zijn. Poppodium Bibelot heeft hier nieuw onderdak gevonden en schouwburg Kunstmin exploiteert er een theaterruimte. Dordrecht heeft circa 35 miljoen euro geïnvesteerd in dit regionale huis voor de podiumkunsten, waar amateurs en profs elkaar ontmoeten.

Bekijk project: [Energiehuis](#)