

hebben is dat met een groot stedenbouwkundig gebaar de economische functie van de stad werd bevestigd of uitgebouwd. In die zin is het stedenbouwkundig beleid van heden vergelijkbaar. Wat betreft twee aspecten gaat de spiegeling in de glans van de voorvaderen echter niet op. Het verbouwen c.q. uitbreiden van de stad vond plaats óf als één allesomvattend concept dat praktische geheel het bestaande verving (zoals in Parijs), óf het werd ontwikkeld als in de andere voorbeelden, in een nieuwe morfologie, nadrukkelijk geënt op bestaande structuren. In het geval van de Europese voorbeelden droeg het feit dat de bouwtechniek slechts in bescheiden mate evolueerde bij tot de eenheid van het beeld dat toen ontstond.

Wat is er mis aan de moderne vorm van binnenstadsontwikkeling

Kernpunt van kritiek op de huidige vorm van binnenstadsontwikkeling is dat wij niet langer in staat lijken te zijn iets nieuws te ontwikkelen met respect voor en wortelend in historische waarden.

Deze stelling behoeft toelichting. Iedere stedelijke structuur is te beschouwen als een weefsel waarbinnen bepaalde functies die onderling communiceren kunnen gedijen via een netwerk van relatiefuncties als vervoer en verkeer. Deze functies zijn manifest in de plattegrond als straten, pleinen en ontsluitingswegen. De stad is gegroeid in een vorm waarbij die structuur in gevoelig evenwicht is met de mogelijkheden voor functie-eenheden binnen de structuur. In de loop van de geschiedenis valt te con-

stateren dat zodra de aard en de omvang van de functie-eenheden verandert er ook een verandering optreedt in de stedenbouwkundige structuur van de stad.

Beschouwt men de stedenbouwkundige structuur op een gegeven moment zodanig van waarde dat behoud en bescherming gewenst worden geacht dan moeten als gevolg daarvan restricties worden gesteld aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie-eenheden.

Functiepatronen zijn zodoende niet straffeeloos te wijzigen zonder rekening te houden met gevolgen voor de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Dit geldt voor ontwikkelingen binnen het historische stedelijk weefsel en ontwikkelingen direct daarbuiten in samenhang met de binnenstad.

In mijn studie *Binnensteden Veranderen*¹ wordt als stelling geponeerd dat, indien men uit is op behoud van kwaliteiten van de historische stedenbouwkundige structuur, de functies moeten worden aangepast aan de structuur en niet andersom.

Vertaald naar de taak de binnenstad economisch gezond te houden houdt dit in dat slechts een beperkt aantal functies in een op de binnenstad toegesneden omvang mogelijk is. Het toelaten van zomaar ieder economisch scenario kan zeer wel leiden tot teeloorgang van kwaliteiten. Het verhaal van voorkeur voor functionele continuïteit boven historische continuïteit dat in dit verband veel gehoord wordt berust op het volgende misverstand. Een functionele continuïteit kan best een historische continuïteit zijn als men bereid is een creatieve in plaats van een goedkope weg te kiezen.

Economisch beleid

Nu munten economische scenario's helaas niet uit door creativiteit. Als men hen te zeer de vrije teugel laat moet gevreesd worden voor hetgeen ons aan historische kwaliteit in de binnenstad lief is. Als van ontwikkelingszijde gesteld wordt dat er een spanning kan en mag ontstaan tussen roerend goed en erfgoed, waarbij wellicht het erfgoed het onderspit moet delven, dan zijn we in de binnenstad op een foute wijze bezig.

Helaas zijn economen er in hun modellen nog niet in geslaagd 'historische waarden' als een economische grootheid te vertalen. Deze doen dus soms helemaal niet mee in de redementsberekeningen rond de ontwikkelingsplannen. Wij moeten beter leren historische kwaliteiten letterlijk op waarde te schatten. Wellicht leren we verstaan dat een historische binnenstad veel waardevoller is dan welke fraaie nieuwe ontwikkeling dan ook...

Stedenbouwkundig ontwerp

Ook zijn stedenbouwkundigen niet altijd in staat de juiste schaal te hanteren bij het

ontwerpen van een passende nieuwe structuur.

Het is soms een eigenzinnig volkje dat liever een eigen op de tekentafel ontwikkeld ruimtelijk concept wil uitvoeren, boven een zorgvuldig door analyse van het omliggende gebied ontworpen minder spectaculair concept. In de casus IJ-oeveren is daarenboven bewust gekozen voor een sterke afhankelijkheid van het nieuwe project van het oude stadslichaam en onttrekt het als maretak levenssappen aan de oude boom zonder zelf geworteld te zijn.

Een minstens zo bedenkelijk aspect van moderne stedenbouw in en om de binnenstad is het feit dat niet primair gezocht wordt naar goede stedenbouwkundige structuren, maar de nadruk lijkt te liggen op de realisatie van fraaie architecturale vormen. Het lijkt wel of het ontwerpen van een structuurplan beschouwd wordt als architectenwerk. Begrippen als *landmark*, *accent op de hoek* en *ruimtebepalend volume* zijn voorwaarde begrippen uit de ransel van de architect en horen nauwelijks thuis in die van de stedenbouwkundige.

Credo

Deze inleiding is zeker geen kruistocht tegen moderne architectuur en de schaal van de nadagen van de twintigste eeuw.

Het is ook zeker geen pleidooi voor gezellige Hollandse kleinburgerlijkheid met handvormsteen, eikehout en pannen daken.

Het is slechts een oproep om bij de verbouwing in en om de binnenstad veel creatiever te werk te gaan.

Creativiteit in het ontwerp van passende economische scenario's. Creativiteit door af te zien van gemakkelijke, voor de hand liggende moderne oplossingen in het ontwerp. Hoogbouw en grote monofunctionele eenheden hebben nog steeds niet bewezen een positieve kwaliteit te genereren in de Nederlandse stedenbouw. Waar de stedenbouwkundige of de overheid de taak heeft een belangrijk historisch erfgoed in de vorm van een binnenstad op juiste wijze te beheren kan beter van dergelijke megalomanie worden afgestapt.

Noot

¹ R. A. F. Smook, *Binnensteden veranderen, atlas van het ruimtelijk veranderingsproces van Nederlandse binnensteden in de laatste anderhalve eeuw*, Zutphen 1984.

Onroerend goed – erfgoed

A. Kuyvenhoven

Wanneer een generatie een erfenis nalaat, bepaalt de volgende generatie de waarde ervan. Objecten van geringe waarde wor-



Ongelukkige schaalconflicten: waar de oude schaal het loodje legt. Prinsegracht, Den Haag (foto auteur, z.j.).

den dan verontachtzaamd, vergeten. Er zijn ook objecten die verloren gaan bijvoorbeeld door brand of overstrooming. Soms gaan extreem waardevolle objecten het museum in of worden in gebouwen musea gevestigd. De meeste objecten blijven gewoon in gebruik, we gaan er in een continu proces mee door, we veranderen of ontwikkelen het of we voegen andere objecten er aan toe. In het hiernavolgende betoog worden een aantal ervaringen en daarmee gepaard gaande problematieken aangegeven waarmee de ontwikkeling van onroerend goed in aanraking komt bij het tot zijn recht laten komen van het erfgoed.

Functie vastgoedontwikkelaar

Hiervoor zijn vele beschrijvingen in omloop. Een veel gebruikte is: het beantwoorden aan de eisen die de vastgoedmarkt stelt bij aanvaarding van een verantwoord **risico**. Enerzijds onderzoekt de ontwikkelaar datgene wat de markt vraagt en produceert datgene wat de markt kan afnemen, anderzijds toetst de ontwikkelaar zijn risico, de kans van slagen aan de hand van de markt en maatschappelijke opvattingen. In een aantal niveau's zal de vastgoedontwikkelaar bij de realisatie van projecten kunnen functioneren. Hieronder worden er drie gegeven:

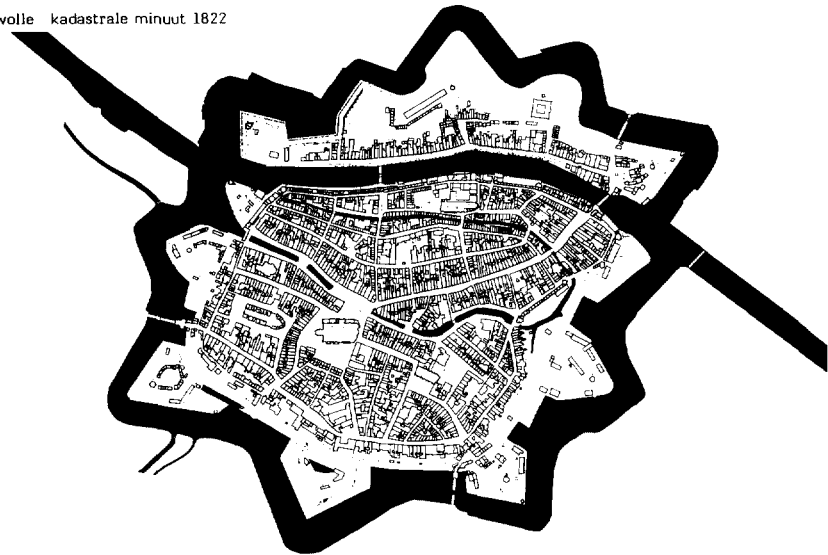
Op **kleinschalig niveau** (projectniveau) kan hierbij gedacht worden aan het herbestemmen van bestaande projecten (bijvoorbeeld grachtenpakhuisen), verouderde bedrijfsgebouwen (bijvoorbeeld de graansilo aan het IJ). Soms is er geen mogelijkheid voor herbestemming: nieuwbouw is dan onvermijdelijk (bijvoorbeeld het voormalige weeshuis aan de Wielingen). In een ander geval kan een nieuwe functie die aan bestaande gebouwen gegeven is de ontwikkeling van de omgeving aanzienlijk verstoren (bijvoorbeeld voormalige school voor schipperskinderen).

Op **financieel niveau**, waarbij de gebruiker van het project reeds bekend is, kan sprake zijn van een *turn-key*-levering. De ontwikkelaar kan een intermediaire rol vervullen bij de financiering van het project tussen gebruiker en (institutionele) belegger. De ontwikkelingen van het Wolters Noordhoff-terrein in Groningen en het vestigen van het Nationaal Natuur Historisch Museum in het voormalige Pesthuis te Leiden vallen in deze categorie.

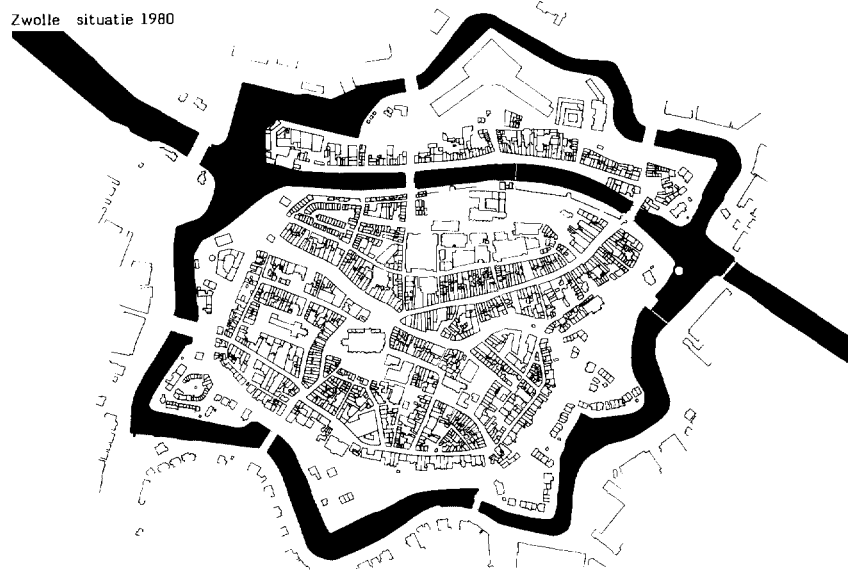
Op **grootschalig niveau** kan de ontwikkelaar visies ontwikkelen voor de revitalisatie van uitgestrekte stedelijke gebieden. Als voorbeeld hiervan kan de ontwikkeling van een deel van de IJ-oever te Amsterdam genoemd worden. Door de combinatie ABP-Mabon is hiertoe een aanzet gegeven, waarbij de volgende basispunten worden gehanteerd:

- revitalisering van het plangebied,

Zwolle kadastrale minuut 1822



Zwolle situatie 1980



Ruimtelijke veranderingen in de binnenstad. Is de stedenbouwkundige structuur nog een samenhangend geheel? Zwolle in 1822 en 1980 (bron: Binnensteden veranderen, blz. 181).

- versterking van de (economische) functies van de binnenstad,
- herstel van de relatie tussen binnenstad en het IJ,
- creëren van ruimte voor grootschalige (financiële) instellingen, hoogwaardige woonvormen, recreatie- en uitgaansmogelijkheden, en
- goede verkeersontsluiting van plangebied en binnenstad.

Mede aan de hand van deze visie ontstond een intensieve discussie tussen ontwikkelaar, de verschillende ambtelijke diensten en de maatschappelijke overlegorganen.

Problematiek

Het effect van de **impuls** die uitgaat van grootschalige ontwikkelingen nabij histori-

sche binnensteden kan groot zijn. Sommige steden (zoals bijvoorbeeld die in Toscane, Venetië) behouden hun karakter door het vermogen tot consolidatie of het conserveren ervan. Vele andere steden hebben een metamorfose ondergaan, al dan niet in het belang van hun stedelijke economie. Het beleid zal niet alleen gericht moeten zijn op de vastgoedmarkt; vele facetten, ook der stedelijke economie, zullen afgewogen moeten worden.

Een positie van **toplocatie** wordt niet zomaar verkregen. Paradoxaal is het gegeven dat in de randstad enerzijds voldoende locaties in ontwikkeling zijn genomen, doch dat anderzijds de markt zeer weinig ervan als absolute toplocaties beschouwt. Sturend (overheids-)beleid is mede een voorwaarde om voor marktpartijen de IJ-as minstens zo interessant te maken als de Amsterdamse 'Zuid-as'.

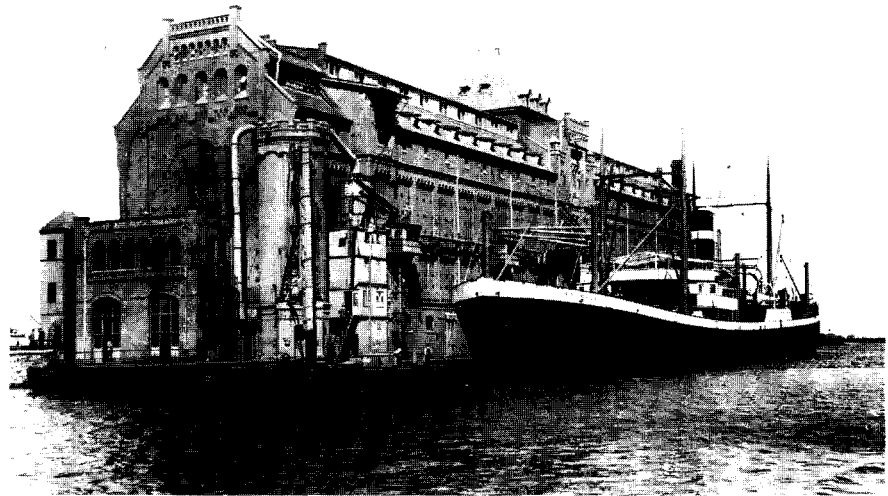
In de nota van uitgangspunten wordt voor het IJ-oevergebied van Amsterdam, naast de omvang voor de woon- en recreatiefunctie, circa 400.000 m² bedrijfsvloer oppervlak vermeld, voldoende voor het bereiken van de **kritische massa**. Vanuit de markt, c.q. een aantal institutionele beleggers, is wel eens een volume van 1.000.000 m² als kritische massa gesuggereerd voor het welslagen van dit plan.

De toelaatbare **gebouwhoogte** is inmiddels meer in openbare discussie geraakt. Hierbij zij vermeld dat het ontwikkelen van hoge gebouwen op zich geen marktconform gedrag betekent. Het besef is veelal aanwezig dat het ontwikkelen van hoge gebouwen (hoe interessant ook) een riskante onderneming is.

De hoogte van gebouwen dient functioneel en stedenbouwkundig verantwoord te zijn, in overeenstemming te zijn met de maatschappelijke rangorde en soms een gevolg te zijn van de wens tot het bereiken van een zekere kritische massa. Een stad als Rotterdam zal dan op een andere wijze kunnen omgaan met hoogten van gebouwen als bijvoorbeeld Amsterdam.

Tenslotte zijn er de ongreepbare **gebruikerswensen**: het imago, de *corporate identity*, de representatie van de te huisvesten instellingen die nogal eens op de gebouwde omgeving weerspiegeld worden. Deze wensen van gebruikers in de vastgoedmarkt uiten zich in zichtbaarheid, optimale (auto-)bereikbaarheid, *clustering*, *city-gevoel* en vormgeving. Al deze factoren leiden tot de tastbare aspecten van de gebouwde omgeving.

Geconstateerd kan worden dat bovengenoemde problematiek een bedreiging vormt voor de veelal gewenste continuïteit van ons stadsbeeld. Beheersing van die continuïteit kan verkregen worden indien de gemeenschappelijke doelstellingen in een juiste verhouding staan tot de individuele wensen van gebruikers. De oplossing ervan laat zien wat ons ergoed waard is.



Graansilo aan het Noordzee-kanaal; opslagruimte in de silo's ca. 18.000.000 kg. gestort graan, in parterre ca. 3.600.000 kg. zaden, lijnkoeken enz in balen. Klassiek voorbeeld van de materialisatie van een toplocatie: kritische massa, gebouwhoogte en gebruikerswensen in één object (bron: KNOB).

Historische continuïteit versus functionele continuïteit

S. C. Buijs

Voorbeeld Jakarta

Jakarta is gesticht aan de noordkust van Java, direct aan zee, bij de monding van de Ciliwung. De Ciliwung is één van de honderden rivieren op Java die in noordelijke richting afstromen van de centrale bergketen van het eiland en die in de loop van de tijd een enorme laaggelegen kustvlakte hebben opgebouwd.

Er was al een kleine haven voordat de eerste Europeanen arriveerden, eerst de Portugezen, toen de Engelsen, tenslotte de Nederlanders. De Nederlanders bouwden hun stad tegenover de oorspronkelijke vestiging eveneens aan de Ciliwung, met een rechthoekige plattegrond, doorsneden door een raster van noord-zuid en oost-west lopende grachten en omgeven door een muur en een ringgracht. De stad bleek door zijn lage ligging weinig gezond om in te leven en al in de achttiende eeuw vestigden welgestelde bewoners zich op hogere grond ten zuiden van de stad. Geleidelijk aan ontstond daar meer bebouwing, totdat in de negentiende eeuw het regeringscentrum verplaatst werd uit de oude stad naar *Wetevreden*, ongeveer vier kilometer zuidelijker. Er ontstond toen (ook al) een eerste voorstad, Meester Cornelis, nog eens vijf kilometer meer naar het zuiden. De stad was nu gedeeld: in het noorden bij de haven commerciële functies en in het zuiden bestuurs- en woonfuncties.

De groei ging in de twintigste eeuw verder naar het zuiden, met nieuwe buitenwijken die in hun opzet aan het Gooi doen denken.

Bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog was Meester Cornelis aan de stad vastgegroeid en lag de zuidgrens van de bebouwing (althans de formele Europese) ruim tien km ten zuiden van de kust. De stad was daarmee volgens de toen heersende stedenbouwkundige inzichten groot genoeg en verdere groei moest plaatsvinden in satellietsteden. In zuidoostelijke richting werd de eerste ontworpen die echter als gevolg van de oorlog en daarna de onafhankelijkheidsstrijd pas in de jaren vijftig tot uitvoering kwam, als eerste stadsuitlegproject van de Republiek.

De satelliet werd, zoals dat hoorde, door een groengordel van de stad gescheiden, maar lang hield die geen stand. De groei raakte zozeer in versnelling dat de satelliet al gauw in zijn geheel in de stad was opgenomen, met een restant van de groengordel als ingesloten parkgebied. Sindsdien is de zuidelijke groei steeds verder gegaan en de zuidgrens van de bebouwing, voorzover die in een diffuus overgangsgebied getrokken kan worden, ligt nu op ruim veertig kilometer van de kust. De stad telt daarbij ongeveer acht miljoen inwoners.

De sterke zuidelijke groei heeft in veel opzichten negatieve consequenties. Allereerst bedekt de groei het begin van de berghellingen, waardoor deze hun waterbergend vermogen verliezen. Drinkwatergebrek en overstromingen zijn daarvan het gevolg. Verder raakt het oorspronkelijk commer-