



'Je moet het altijd hebben van de mensen'

Rondetafelgesprek stadstraten

Deelnemers rondetafelgesprek:

Frank Belderbos (Projectmanager Revitalisering Nieuwe Binnenweg)
Paul Elleswijk (Havensteder)
Caroline Giezeman (stedenbouwkundige gemeente Rotterdam)
Henk Hartzema (Studio Hartzema)
Hans Karssenbergh (Stipo)
Koos van Zanen (hoofdplanoloog gemeente Amsterdam)
Jaap Modder (hoofdredacteur S+RO, gespreksleider)

'Een goede plintenstraat is niet per se een winkelstraat.' Hans Karssenbergh (Stipo) is duidelijk over de rol die de plint van gebouwen in een levendige stadstraat kan spelen. Een mix van functies (wonen, werken, verblijven, vermaken, winkelen) is cruciaal. De ligging van de straat bepaalt het succes, daar zijn alle deelnemers aan het rondetafelgesprek het over eens. Dat iedere straat vraagt om een eigen aanpak ook. Elke straat vertegenwoordigt immers een specifieke stadscultuur.

'Ik heb alles met stadstraten,' vertelt een bevlogen Henk Hartzema (Studio Hartzema). 'Aan een straat zie je waar je bent, er zit alles in wat de maatschappij is. Er zijn zoveel eigenschappen in een beeld van een straat die de cultuur vertegenwoordigen. Die is per stad en land weer anders. De Amerikaanse straat, bijvoorbeeld, is de Amerikaan – wat Jefferson bedacht: oneindige straten, niemand op het eind, iedereen is gelijk, oneindige mogelijkheden, enzovoort. De Franse straat is die van hiërarchie, want iemand is dienend en de ander is de leider. Bij ons wonen de koning en koningin in de bosjes, we weten niet hoe het huis eruit ziet. Dat is het enige koningshuis zonder paleis aan het eind van de straat. We weten beter hoe Buckingham Palace eruit ziet, dan het huis van onze koning. Oftewel: onze straten verstopen verschillen. We zijn anti-Frans om het maar zo te zeggen.'

Hartzema vervolgt: 'Alles zit in de structuur van de straten, daar zit het geheim van de cultuur. Om dat geheim

te ontrafelen gebruik ik mijn eigen ogen als gids. De opgave ligt altijd binnen de grenzen van de huidige bebouwde kom, binnen de stad. Uiteindelijk is dat: herstel, repareren – ook al leg je een verbinding die er niet was. Het is laag over laag.'

Lokale verschillen

'In het stratenpatroon lees je onze cultuur van clustervorming,' legt Hartzema uit. 'Een goede straat in Nederland is heel iets anders dan een goede straat in Duitsland. Neem Rotterdam, de meest socialistische stad van het land, daar ontstaan – mede door de beschermende verkeersstructuur die we in Nederland kennen – verschillende eilandjes. Mensen leven er meer geïsoleerd. Het maken van een goede stadstraat in Rotterdam is daarom een kunst apart. Amsterdammers zijn erg op elkaar betrokken. Een Amsterdamse straat is daarom weer heel anders. Het stratenpatroon is als een web, dat maakt een heel collectieve stad. Den Haag heeft monumenten aan



het einde van de straat, het is de enige hiërarchische stad van Nederland.'

Nieuwe Binnenweg Rotterdam

Frank Belderbos (Projectmanager Revitalisering Nieuwe Binnenweg Rotterdam) vertelt hoe de revitalisering van de Nieuwe Binnenweg, een stadstraat van 2,2 kilometer lengte, is aangepakt. De Haarlemmerstraat in Amsterdam, waar Nel de Jager de revitalisering heeft getrokken, was daarbij een voorbeeld. 'Van de Haarlemmerstraat hebben we afgekeken dat je moet communiceren met iedereen die zich op de straat beweegt, daarvan leren, mensen aanspreken op dingen die ze doen. Ook als die niet bij het gewenste straatbeeld passen. Netjes, binnen het welstandsbeleid dat we in Rotterdam hebben, aan een ondernemer uitleggen dat hij zijn etalageruiten niet vol moet plakken met reclames – omdat de filosofie van de Nieuwe Binnenweg een transparante plint is – dat is de kunst van het spel. Langdurige betrokkenheid bij iedereen die zich op die straat beweegt is nodig om de Nieuwe Binnenweg op het niveau te krijgen waarop hij nu gekomen is. Daarbij zijn we uitgegaan van de ondernemers die er al zaten. Die hebben we een steuntje in de rug gegeven om zich goed te kunnen ontwikkelen.'

Belderbos vervolgt: 'Voor de Nieuwe Binnenweg hadden we 24 miljoen euro

tot onze beschikking. In de wijken er omheen was veel geïnvesteerd door corporaties, die stonden er al redelijk bij. De gemeente was steeds met een grote bocht om de Binnenweg heen gelopen, want dat moest de markt doen. Maar de markt deed steeds minder, de straat zakte steeds verder weg. Op een aantal locaties waren we bijna op slopershoogte hoe je die straat dan weer tot leven krijgt. Onze filosofie was het repareren van de straat, we hebben niks aangekocht. Dat proces hebben we aan de gang gekregen door met een aantal eigenaren in gesprek te gaan. Hoe krijgen we jullie zo ver dat jullie je panden gaan opknappen? Wat is je onrendabele top? Daar hadden we geld voor, en voor het aanpakken van de versleten buitenruimte. Samenvoegen van panden was cruciaal om een loop te creëren. Bij 126 van de 146 panden (van

zestig tot zeventig eigenaren) hebben we, door het beschrijven en vastleggen van de karakteristieke kwaliteiten van ieder pand, de gewenste uitstraling kunnen afdwingen bij het bespreken van de integrale plannen. In ruil voor financiering vroegen we om mee te bewegen op die gewenste uitstraling. Dat heeft zeer goed gewerkt.'

Unieke aanpak

'Iedere straat heeft een unieke aanpak nodig, de context is overal zo anders,' stelt Hans Karssenbergh. Belderbos: 'De Nieuwe Binnenweg is inderdaad een afspiegeling van de wijken er omheen. Het zijn over het algemeen arme wijken met gouden randen. Op de Binnenweg zie je winkels die de bovenkant en de onderkant van de markt bedienen. Het karakteristiek van de straat is nu juist dat wij geen middle-of-the-roadstraat geworden zijn, waar je alle standaard franchiseketens op een rij hebt. Die wilden overigens ook niet komen omdat er te weinig traffic was. Wij mikken wel op de nieuwe franchisers op de markt, zoals de EKO Plaza, de Tanger. Dat zijn de opkomende partijen die zich op de markt melden en op de Binnenweg het nieuwe profiel mede vormgeven. Ondernemers en bezoekers beginnen dat profiel nu ook te vinden. Er begint een eigen dynamiek op gang te komen. Hartzema: 'Juist die dynamiek is weer een stimulans voor anderen om zich op de Nieuwe Binnenweg te vestigen.' >>



Belderbos: 'Het is een voorziening die het proces van gentrification in omliggende wijken versterkt. Maar de straat is nog niet stabiel.'

'In de flanken van de stadstraten zit de crux,' meent Koos van Zanen (hoofdplanoloog gemeente Amsterdam). 'Via de stadsstraat laten de buurten die erlangs liggen zich zien, en zijn "mindere" buurten aangetakt bij de "betere". Althans, dat is in Amsterdam binnen de Ring het geval. In de modernistische stad, de naoorlogse wijken buiten de Ring, ontbreken die etalagefunctie en die aantakking nagenoeg. Daar zijn ook bijna geen echte stadstraten gemaakt. Door in stadstraten en de buurten meer massa te creëren, niet te slopen maar bij te bouwen en leegstaande gebouwen weer te vullen – vaak met tijdelijke functies – kunnen de plinten in de stadstraten (weer) tot leven gewekt worden. Naarmate de massa in die gebieden groter wordt, zal ook de functie van de stadstraat (bijvoorbeeld de Bos- en Lommerweg) rijpen. Beetje voor beetje.'

Stedelijke verkenners

Jaap Modder (hoofdredacteur S+RO): 'Wat is de rol van de gemeente bij het creëren van nieuwe stadstraten?' Van Zanen: 'We praten meer, overleggen vaker – er is meer interactie. In plaats van plannen maken vanachter de tekenafel, kijken we veel nadrukkelijker hoe mensen de stad werkelijk gebruiken en beleven.' Modder: 'Jullie zijn eigenlijk stedelijke verkenners geworden?' Van Zanen: 'Ja, de geografie is weer terug.' Hartzema: 'In Amsterdam zorgen ze ervoor dat de nieuwe stratenaanpak in de structuurvisie landt – op het hoogst denkbare schaalniveau, maar voeren ook de straatschouw uit.' Giezeman (stedenbouwkundige gemeente Rotterdam): 'Van oorsprong is Rotterdam een stad van grote stedelijke projecten, maar vanwege het economisch tij zijn we genoodzaakt veel gefaseerder en kleinschaliger te werken aan organi-



sche, kwalitatieve verbeteringen in de stad. Luisteren wat van onderop speelt is nu een noodzaak. Uitgaan van de bestaande kwaliteiten betekent gebiedsgericht aanhaken bij bestaande netwerken/initiatieven en die zo goed mogelijk faciliteren. Dan moet je het vooral hebben van de mensen zelf. Bij projecten die moeilijker tot stand komen initiëren we en grijpen we meer in.'

'Stadstraten creëren van onderop is nu kansrijker,' vindt Van Zanen, 'omdat meer mensen gemobiliseerd worden om mee te denken en iets te doen. Er is een enorme wilskracht bij mensen om iets te gaan doen, maar die wordt nogal eens afgeremd door bestaande instituties. Er is sprake van een enorme bezitsconcentratie (van gemeente en corporaties, red.) in Amsterdam. Het gebied binnen de Ring is bovendien het duurste stukje Nederland, het is niet makkelijk om daar op een of andere manier tussen te kruipen.'

Verbindingskracht

Paul Elleswijk (Havensteder): 'Gebieds- en vakkennis is nodig om op de juiste plek de juiste dingen te doen. De gemeente heeft daarbij een adviserende rol.' Giezeman: 'De verbindingskracht is ook heel belangrijk. Als gemeente heb je de ruimtelijke kennis en de RO-procedures, de vergunningen, maar je hebt ook de economische component. Stadstraten hebben een bepaalde mate van leegstand nodig om te kunnen rouleren, maar teveel leegstand is ook weer niet goed. Hoe ga je daar mee om, hoe monitor je dat?' Elleswijk: 'Het moeilijke voor de gemeente is dat die de winkels niet in bezit heeft, dan zit je in een adviserende rol. Dat is wat hier mis gaat op de Zwart Janstraat. Die straat is nu echt door zijn hoeven aan het zakken.' Giezeman: 'Dit gebied heeft op stedelijk niveau minder economische prioriteit, maar op wijkniveau zo'n impact dat er wel iets moet gebeuren.' Belderbos: 'Wat ik op de

Zomerhofkwartier Rotterdam

De naoorlogse bedrijfspanden in het Rotterdamse Zomerhofkwartier, een stedelijk gebied in de luwte ten noorden van het Centraal Station, stonden in eerste instantie op de nominatie voor sloop en vervanging door woningbouw. Nu het geld op is heeft eigenaar Havensteder zijn plannen veranderd. Bedoeling is de huidige bebouwing in de komende tien jaar te herontwikkelen. Havensteder heeft het initiatief genomen om samen met andere partijen (Stipo, Anna Vastgoed & Cultuur, Stadsontwikkeling, IHS, Rotterdamse Nieuwe en andere spelers in de stad) de levendigheid in het kwartier een impuls te geven. Actiegewijs, niet volgens een alomvattend plan. Daarbij wordt uitgegaan van de kracht die er al in het gebied zit. Uitgangspunt is de verbinding tussen verschillende gebruikers te stimuleren. Leren, verbinden, creëren zijn sleutelwoorden. Doelgroep is de maakindustrie. Door het creëren van onder andere werkplaatsen, studio's, horeca en ruimte voor workshops moet reuring ontstaan en de plinten van de bedrijfsgebouwen gaan ademen.

Meer informatie: www.zomerhofkwartier.nl

Binnenweg doe, is keurig het probleem daar neerleggen waar het hoort. Leegstand is het probleem van de eigenaren van de panden. Het gaat erom die boodschap strak genoeg neer te zetten. Wij ondervangen dat op de Binnenweg door wel te zorgen dat de huurcontracten worden afgesloten op 120 euro de vierkante meter, maar de ingroeiperiode zijn we aan het verlengen (mensen stappen voor een lagere huur in, en bouwen dat in één tot drie jaar op van 70 naar 120 euro, red.). Zo blijft de beleggingswaarde van de panden voor een deel in stand, en ondervang je een deel van het probleem van de eigenaar.'

'Niet alles is met winkels te redden,' stelt Karssenbergh. 'Zeker niet in een tijd waarin winkels onder druk staan en het internet ook nog eens opkomt. Dat is niet meer de redding; we moeten creatiever worden in het type functies in de plint – bijvoorbeeld: goed wonen. Ideaal is als je de plint kunt laten ademen en er maatschappelijke functies (zoals scholen) in kunt onderbrengen. Belangrijk is dat de plint veranderingen in gebruik kan opvangen.' Elleswijk: 'Je moet het zo maken dat het allemaal kan.' Van Zanen: 'Wonen binnen de Amsterdamse Ring is tegenwoordig voor twintig procent ook werken. Een woonwijk is een bedrijfsterrein. Dat is heel belangrijk voor het

wel en wee van stadstraten, die ook de bedrijfjes moet bedienen – met lunchrooms bijvoorbeeld.'

Karsenberg: 'Elke straat heeft zijn eigen aanpak nodig. Er zijn straten waar het vanzelf goed gaat, dat heeft heel erg met loopstromen te maken. Het in kaart brengen van loopstromen op verschillende tijdstippen is onderdeel geworden van de nieuwe taal van stedenbouw. Je hebt wel eerst die loopstromen nodig om allerlei leuke functies te realiseren, koopkracht in de buurt en noem maar op. Op het moment dat je minder loopstromen hebt, er andere processen in zo'n straat gaande zijn – zoals op de Nieuwe Binnenweg een tijd lang het geval was – moet je actiever kunnen ingrijpen.'

Sterk publiek domein

Modder: 'Wat is er nu nodig om een goede, duurzame stadstraat te krijgen?' Karsenberg: 'Echte duurzaamheid is dat een gebied door de decennia heen leuk blijft, geliefd blijft. Daar hoort ook bij dat zo'n gebied verandering kan opvangen, kan ademen. Een heel sterk publiek domein is nodig om kleinschalige veranderingen op te vangen, wil het geen rotzooi worden. Dat zie je in San Francisco met de *grid*, in Plan Zuid van Berlage met de drie categorieën straten. Er is van alles in



gekomen wat er niet bedacht was, maar het systeem kan het allemaal aan. Het gaat heel erg om de belevingsruimte.' Belderbos: 'Meer duidelijkheid in de stedelijke structuur is dus gewenst. Je kunt immers niet overal een Nieuwe Binnenweg maken.' Van Zanen: 'Tot dusver hebben we vooral binnenstedelijke stadstraten.' Giezeman: 'In gentrificerende wijken.' Van Zanen gaat verder: 'Maar de toekomst zit in de wijken net buiten het hart van de stad.' Giezeman: 'Door hun ligging maken zij de meeste kans; mensen verplaatsen zich van nature meer door deze wijken op weg van a naar b.' Hartzema nuanceert: 'In Amsterdam heb je inderdaad veel radiaalstraten die lekker in de loop liggen, maar die natuurlijke menging ontbreekt in Rotterdam. In het Zomerhofkwartier, waar we nu zitten, moet je op een andere manier leven opwekken.'

Karsenberg besluit: 'Veel architecten en vastgoedeigenaren houden zich nog (te) weinig bezig met plinten en belevingsruimte. Dat vinden ze maar "kleinschalig getrut". Terwijl juist het zwerfmilieu, met talrijke loopstromen, cruciaal is voor een goede stadstraat. Als je hier als overheid (samen met alle betrokken partijen) niet goed op stuurt, ligt er niemand van wakker dat er in de openbare ruimte – waar de gemeente eigenaar van is – niets tot stand komt. Afgezien van een paar incidenten.' ■

Denise Vrolijk is eindredacteur van S+RO en heeft haar eigen bureau Stadsgeluiden. Onder die naam werkt zij als auteur, redacteur en schrijfcoach op het gebied van stedenbouw, architectuur en ruimtelijke ordening.