



DE HALLEN



01/24





DE HALLEN

Uitgave van Bouwfonds Wonen

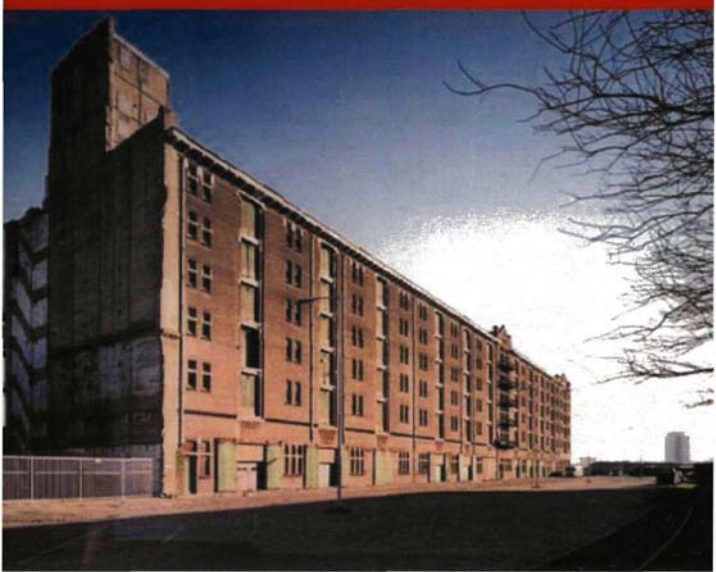
Haarlem

Mei 2001



Algemeen, bedrijfservaring

Technische daadkracht



Jobsveem, Rotterdam

Een prachtig ontwerp van een architect is vaak iets bijzonders, maar het wordt nog mooier wanneer het werkelijk gerealiseerd wordt. Dat is de reden dat wij met onze projecten proberen vooruit te lopen op vormgeving en nieuwe materiaaltoepassingen. Deze elementen dragen eraan bij dat projecten die daaraan voldoen in gerenommeerde binnen-en buitenlandse (architectuur)bladen verschijnen. Veelal worden dit soort projecten beschreven als technische 'hoogstandjes'. Voor een gemeente waar dit project is gerealiseerd, de geselecteerde architect, de betrokken opdrachtgever en de uitvoerder zijn dit soort publicaties een bekroning op hun werk. Werk verricht in een jarenlang ontwikkelingstraject waarin intensief en innovatief is samengewerkt.

In de afgelopen jaren is Bouwfonds bij een groot aantal van dit soort projecten betrokken geweest. Recent in dit verband kunnen genoemd worden de projecten 'Equinox' en de 'Sfinxen'. 'Equinox' betreft een bijzonder kantoorgebouw van 9.000m² BVO ontworpen door het New Yorkse bureau Rietveld Architects, dat aan weerszijden en zelfs boven 'de Utrechtse Baan' in Den Haag is gerealiseerd. De technische uitwerking, waarbij met name de draagconstructie een belangrijk onderdeel vormt en de detaillering van de glazen gevel vergden tijdens het ontwikkelingstraject veel inbreng van kennis en ervaring. Door vast te houden aan onze kwaliteitsambities en het proces zo efficiënt mogelijk te sturen is het project conform de eerste ontwerpideeën gerealiseerd.

Binnenkort start de bouw van de 'Sfinxen', een vijftal bijzondere, door architect Neutelings vormgegeven woongebouwen, in het Gooimeer te Huizen. Het unieke van dit project is dat de 'Sfinxen', met hun aluminium gevel letterlijk uit het water verrijzen. Het bouwen in water vereist specifieke kennis met betrekking tot de constructie ('een gebouw op pootjes') en het bouw-en woonrijp maken. Ons grondbedrijf heeft in samenwerking met de gemeente een belangrijke rol gespeeld om de stappen van het bouw-en woonrijpmaken goed inzichtelijk te maken met daarbij de nodige aandacht voor het bouwlogistieke verhaal.

Naast het ontwikkelen van bijzondere nieuwe gebouwen komt de technische daadkracht van ons bedrijf ook naar voren bij de herbestemming van oude gebouwen. Op binnenstedelijke locaties hebben wij een aantal van dit soort trajecten doorlopen. Op dit moment zijn wij in Rotterdam bijvoorbeeld betrokken bij Jobsveem, een monumentaal voormalig pakhuis dat wordt herontwikkeld tot een gebouw met een veelheid aan functies en technische vernuiftigheden. Wonen, werken, uitgaan en parkeren gaan hand in hand met de jongste audiovisuele en informatietechnologische toepassingen.

Architectenbureau MVRDV, bekend van het Nederlandse Paviljoen op de Expo van Hannover heeft een ultra-modern complex ontworpen bestaande uit woon/werkruimtes, een picture gallery, een digital ball room en een software-complex.

Op ons hoofdkantoor beschikken wij over een bouwkostenafdeling die goed op de hoogte is van de nieuwste ontwikkelingen omtrent de combinatie van technische bouwmethodieken en materiaaltoepassingen. Deze afdeling wordt ingeschakeld voor een groot aantal complexe projecten. Kennis is dus veelal binnenshuis voorradig en waar nodig werken wij samen met diverse adviesbureaus. Juist de inbreng van technische kennis in een zo'n vroeg mogelijk stadium van het ontwikkelingstraject is ons inziens van essentieel belang om de haalbaarheid van een project te bepalen.

Financiële daadkracht

Financiële daadkracht is een tak van sport die wij als concern in al zijn onderdelen beheersen. Door onze sterke vermogenspositie zijn wij in staat om snel, makkelijk en eenvoudig vastgoed te verwerven en langdurige verplichtingen aan te gaan. Het betreft enerzijds aankoop van gronden bijvoorbeeld op Vinex-locaties, anderzijds aankoop van scholen, ziekenhuiscomplexen op binnenstedelijke locaties. Onlangs heeft Bouwfonds het Haarlemse ziekenhuiscomplex 'de Mariastichting' (circa 10 ha.) aan het Spaarne in eigendom verkregen. Voor dit complex was in competitieverband een selectie uitgeschreven, waarbij het uitbrengen van een zo'n hoog mogelijke grondbieding een belangrijk selectie criterium was. Om te komen tot een zo'n hoog mogelijk bod hebben wij een optimaal stedenbouwkundig plan, binnen de gemeentelijk gestelde randvoorwaarden, ontwikkeld, waarbij de beoogde kwaliteit niet uit het oog verloren mocht worden. Er was in feite sprake van een soort spanningsveld. Juist het zoeken naar de optimale mix van hoge kwaliteit en financieel zo gunstige mogelijke uitgangspunten, is de kracht van een bedrijf als Bouwfonds.

Het zoeken naar financiële oplossingen binnen een project en het bedenken van innovatieve ideeën zijn aspecten waaraan wij een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Dit betekent enerzijds dat door ons wordt meegedacht om een plan zodanig uit te werken dat de financiële vertaalslag naar de grondexploitatie in het oog wordt gehouden, anderzijds betekent dit dat wij nadenken over financiële constructies om binnen een plan tot een zo optimaal mogelijke verevening te komen.

Het zoeken naar subsidie-mogelijkheden en goedkope financieringen kan daarnaast een belangrijk item binnen een ontwikkelingsproces zijn. Voor het project 'De Hallen' willen wij het Nationaal Restauratiefonds (NRF), welke gehuisvest en gefaciliteerd wordt door Bouwfonds, inschakelen. Het NRF houdt zich bezig met het toekennen van subsidies voor rijksmonumenten en het verstrekken van financieringen.

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF)

De Stichting Nationaal Restauratiefonds is een **particuliere** instantie die samenwerkt met **het Rijksmonumenten Fonds** als doel: het behoud en herstel van monumentale- en vooroorlogse panden. Het NRF doet dit door het verstrekken van financieringen, het geven van voorlichting, het meewerken aan ontwikkeling van nieuwe procedures en het ontwikkelen van nieuwe financieringsvormen. Ook betalen zij, namens de Rijksdienst voor Monumentenzorg, subsidies uit. De stichting is in eerste instantie gericht om de restauratie van rijksmonumenten in Nederland beter mogelijk te maken. Daarnaast is ook de financiering van restauraties van gemeentelijke monumenten of andere vooroorlogse panden mogelijk. Bij de financiering van restauratie of renovatie van een monument kan het NRF op verschillende manieren van dienst zijn. Bouwfonds heeft zich als één van de mede-oprichters bereid getoond het management voor deze stichting te verzorgen.

In Coevorden heeft het NRF bijvoorbeeld voor een vml. Jugendstil meisjesvakschool, dat inmiddels is omgetoverd tot een woningbouw-complex, de financiering geregeld middels een revolving fund.

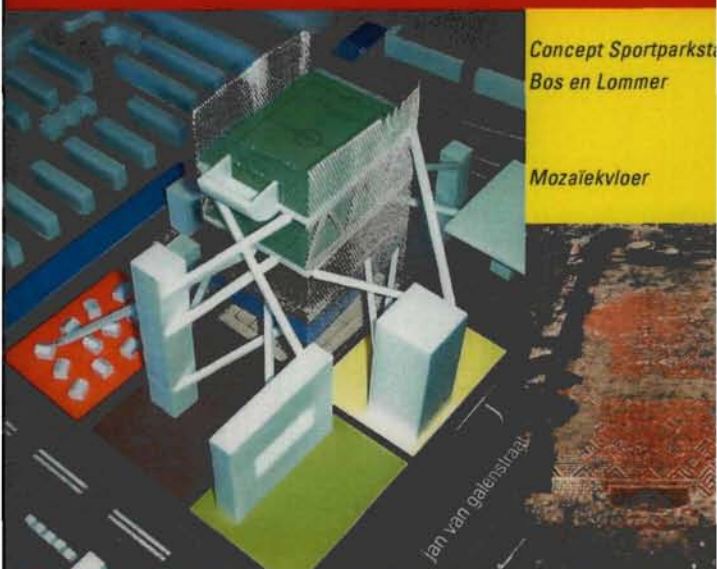
De financiële daadkracht van onze organisatie komt eveneens tot uitdrukking middels onze werkmaatschappij Bouwfonds Property Finance. Property Finance financiert binnen-en buitenlandse groot-schalige vastgoedprojecten. Het 250.000 m² grote multifunctionele project 'Oosterdokseiland', ontwikkeld door MAB, wordt bijvoorbeeld door Bouwfonds gefinancierd.

Vml. meisjesvakschool, Coevoorden



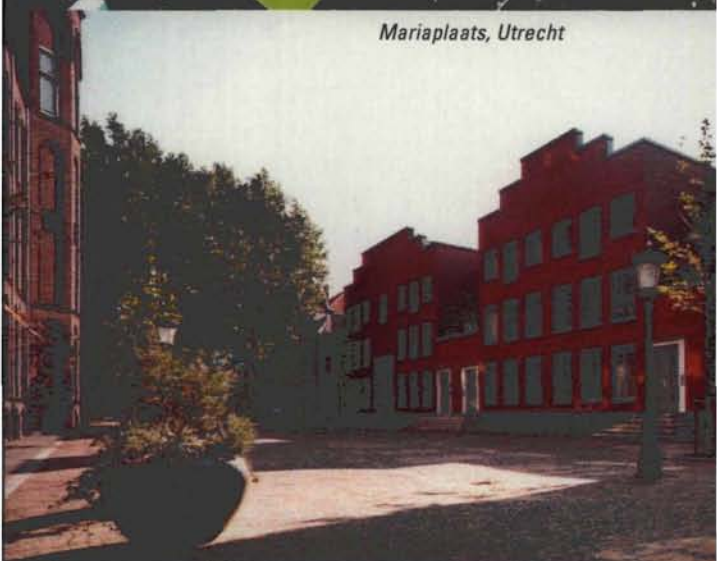
Inzake monumentale subsidieaanvraag is het nog van belang te weten dat het subsidiëren van monumenten in de loop der tijd is veranderd. Onder invloed van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is het veld verbreed en is naast het gebouw de bedrijfstak of -cultuur net zo belangrijk geworden. De tramremise als bedrijfscultuur is net zo interessant als het monument an sich. Om dit vast te leggen zou een vergelijkende studie van de remisebranche gemaakt kunnen worden. Vergelijkbaar met de PIE reeks (PIE= Projectbureau Industrieel Erfgoed). Een dergelijk op te stellen document zou een prachtige vorm van publiciteit kunnen zijn in het ontwikkelingsproces

Creativiteit



Concept Sportparkst
Bos en Lommer

Mozaïekvloer



Mariaplaats, Utrecht



De Zeven Hemels, Rotterdam

Een aantal uiteenlopende creatieve ideeën op het gebied van:

Intensief ruimtegebruik

Bij de door het stadsdeel Bos en Lommer uitgeschreven prijsvraag voor het sportpark Jan van Galen waren functiemenging en intensief ruimtegebruik hot items. Het voorliggende stedenbouwkundige plan ging ervan uit dat de functies wonen, werken, voorzieningen om een drietal voetbalvelden zijn gesitueerd. Na een uitgebreide bestudering en een analyse van de locatie hebben wij in samenwerking met MVRDV een plan gepresenteerd waarbij intensief ruimtegebruik het stapelen van een groot aantal verschillende functies inhoudt. De voetbalvelden zijn als het ware gesitueerd op drie sporthallen waardoor in de plinten ruimte ontstaat voor kleedkamers, de kantine, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen. Dit concept van 'Sportparkstad', draagt naar onze mening bij aan een betere stedenbouwkundige setting en een eigen identiteit in de Westelijke Tuinsteden. Met als prettige bijkomstigheid dat er meer programma gerealiseerd kan worden. Dit idee wordt op dit moment door stedenbouwkundigen nader uitgewerkt.

Archeologische vondsten

In de historische binnenstad van Utrecht aan de Mariaplaats heeft architect Bob van Reeth van bureau AWG een markant bouwproject ontworpen bestaande uit 54 woningen in verschillende typen (stads-villa's, patiovilla's, herenhuizen en appartementen) en een semi-openbaar binnenterrein. De locatie ligt midden in een oud kerkelijk gebied dat behoorde tot de van oorsprong Romaanse Mariakerk. Tijdens de bouw zijn er archeologische vondsten gedaan o.a. een mozaïekvloer. Deze unieke vondst heeft ertoe bijgedragen dat gezocht is naar aanpassingen in het ontwerp zodat deze vloer behouden kon blijven. Dit is gelukt, in de parkeergarage is de mozaïekvloer in het bouwplan geïntegreerd en weer te bewonderen.

Bijzondere programma-onderdelen

Op het Westerdokseiland, een vml. rangeerterrein van de NS, worden in hoge dichtheid woongebouwen rondom een 'cour' ontwikkeld. Het nieuwe concept van de 'cour' vraagt om een zo goed mogelijk ontwerp- en beheersplan. Bouwfonds en haar partners hebben architecten bureau Meijer & Van Schooten aangetrokken voor het stedenbouwkundig ontwerp van ons plandeel. Een optimaal beheersplan is cruciaal voor het ontwerp en is dan ook door ons in een vroeg stadium van het ontwerpproces opgesteld. Daarnaast wordt in dit plan door ons een woon-werkconcept, waarbij horizontale en verticale koppelingen tussen beide functies mogelijk zijn, geïntroduceerd

Financiën

Na het winnen van de tenderprocedure voor de realisering van koopwoningen op de voormalige bijvelden van het Olympisch Stadion te Amsterdam hebben wij gekeken hoe wij het gevraagde programma verder konden optimaliseren en verrijken. Hiertoe zijn wij gekomen tot het ontwikkelen van een extra ondergrondse laag. Door deze extra laag wordt het aantal gevraagde parkeerplaatsen gerealiseerd en kan een deel van het woningprogramma op souterrainniveau worden gerealiseerd. Dit idee wordt met de architecten en het stadsdeel op dit moment nader uitgewerkt. Het is nu zelfs zo dat de overige betrokken partijen van deze planontwikkeling dit idee inmiddels hebben overgenomen.

Persoonlijk Wonen in optima forma

Bij het Rotterdamse project 'De Zeven Hemels' heeft de consument een keuze-vrijheid doordat elk appartement vrij indeelbaar is en een unieke gevelafwerking krijgt. Per verdiepingslaag wordt een architect aangesteld die samen met de toekomstige bewoner de woningplattegrond en de afwerking bepaalt. De nadruk op de woonconsument, en de aandacht voor persoonlijke woonwensen past in onze filosofie van Persoonlijk Wonen.

Project van concurrent



In Rotterdam is enkele jaren geleden het project 'Vrij Entrepot' van Mabon en de Volker Bouwmaatschappij opgeleverd. Het betreft enerzijds de herbestemming van het vml. douanegebouw tot een Festival Markt, kantoorruimte en 100 vrij indeelbare loft- en maisonnette-woningen, anderzijds het ontwikkelen van het omliggende vrijgekomen gebied met woningbouw, detailhandel en een jachthaven. De herontwikkeling van dit gebouw heeft een belangrijke impuls aan de stedelijke vernieuwing van het verlaten havengebied geleverd. Voor een succesvolle ontwikkeling van dit soort gebieden is het behoud van karakteristieke gebouwen dus van groot belang. Het gemeentelijk uitgangspunt om het douanegebouw en het omliggende gebied om te vormen tot een aantrekkelijk stedelijk woongebied is goed geslaagd, het oorspronkelijk idee wat betreft de invulling van genoemde project met detailhandel blijkt echter minder succesvol te zijn.

Het concept van de Festival Markt hield in het ontwikkelen van een levendige, sfeervolle en veelzijdige ontmoetingsplaats voor de consument en het bedrijfsleven. Daarbij refererend aan de rijke handels-traditie van Rotterdam met verre landen. Het betreft de ontwikkeling van een wereldmarkt bestaande uit een supermarkt van 4.500m² en kleinschalige winkelruimten en horecagelegenheden, alle met het thema 'Waren uit verre landen'. Qua PR van dit concept staat het organiseren van allerlei kleine en grote festiviteiten, waardoor de bezoeker wordt vermaakt en wordt aangezet tot blijven en kopen, centraal. Deze promotionele activiteiten worden geregeld door een externe beheerder, die ook zorgdraagt voor de administratie en het technische beheer.

Dit concept blijkt in de praktijk niet aan te slaan. De supermarkt met zijn exotische waren is weliswaar nog steeds in het gebouw gevestigd, maar het assortiment is niet meer zo exclusief en buitenlands als bij de opening van de supermarkt. Daarnaast heeft een



Vrij Entrepot, Rotterdam



aantal van de kleinschalige winkels na enkele maanden hun deuren al gesloten. Het blijkt dus dat een goede vanuit de markt onderbouwde conceptmatig invulling, een goede PR-campagne en een goede beheerder van essentieel belang zijn voor het in de markt zetten van dit soort concepten.

Zwak punt(en) eigen project



Zoals reeds uit het vorige project is gebleken, is een goede PR van essentieel belang voor een succesvolle ontwikkeling. Met name voor Rotterdam, gezien de veelheid van plannen die op dit moment in ontwikkeling zijn. Zo vallen de eerste verkoopresultaten van een tweetal woontorens van het eerste deelplan van het Nieuwe Katendrecht tegen. Bouwfonds bijt met deze ontwikkeling, bestaande uit ca. 300 woningen verdeeld over diverse bouwtypen en prijsklassen, de spits af. Op het schiereiland Katendrecht zullen in totaal ruim 1.300 woningen en 13.000 m² bedrijfs-en kantoorruimte verrijzen. De twee woontorens tellen elk 20 verdiepingen en bieden ruimte aan 100 luxe appartementen.

Achteraf gezien hebben wij voor dit plan, op een locatie met een slecht imago, het ambitieniveau erg hoog gelegd. De bedoeling was dat het imago op het moment dat wij in verkoop zouden gaan verbeterd zou zijn. Helaas is dit niet gelukt. Alhoewel we aan de communicatie wel de nodige aandacht hebben besteed, hebben we vastgesteld dat we daar toch meer aan hadden moeten doen. Een goed opgesteld communicatieplan ontbrak. In samenwerking met de gemeente, andere betrokken marktpartijen hadden we dit in een zo'n vroeg mogelijk stadium moeten opstellen.

Dit heeft tot gevolg dat de verkoop niet heel snel gaat. Dat het niet aan het produkt ligt blijkt wel uit het volgende: eerst werd geadverteerd met de woningen en werd ook de locatie genoemd, dit resulteerde in weinig reacties. Daarna is alleen met de woningen geadverteerd, dit leverde veel reacties op, maar toen men hoorde dat het op Katendrecht was haakten veel geïnteresseerden af. Wat ook nog meespeelde is dat Katendrecht (als geheel) ook zeer negatief in de krant kwam net op het moment van start verkoop (een moord was er gepleegd).



Daarbij moet gezegd worden dat dit het eerste nieuwbouwproject op Katendrecht is, het gebied moet zich nog bewijzen. Een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling is dat het omliggende gebied wordt geherstructureerd. Dit gebied is op dit moment nog net zo slecht als het altijd al is geweest. Dus je kan wel proberen om een beter imago te creëren, maar als er niets verandert, is dat haast een onmogelijke opgave. Voor onze kopers is het nog steeds onduidelijk hoe Katendrecht er dadelijk uit komt te zien.

Een algemeen zwak punt van onze organisatie en niet zo zeer op projectniveau is dat wij een hoog ambitieniveau nastreven en dat Bouwfonds veelal in diverse samenwerkingen als leader opereert. Werken binnen dit soort verbanden betekent dat je gezamenlijke standpunten van de partners vertegenwoordigt. Soms is het dan moeilijk om je eigen kwaliteitsambities overeind te houden, terwijl men dan toch de naam Bouwfonds onthoudt.

Organisatie project De Hallen



Intern

De door ons intern in te schakelen personen dienen in het kader van het ontwikkelingstraject te worden gezien. De komende periode zal onder redactie van het stadsdeel het SPvE GVB-Hallen e.o. nader worden uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan. Hiertoe zal het stadsdeel waarschijnlijk, conform het Amsterdams model, een ontwerpteam instellen met daarin vertegenwoordigd het stadsdeel, de stedenbouwkundige, de overige direct belanghebbenden en betrokkenen en de geselecteerde marktpartij. Indien Bouwfonds wordt geselecteerd zal zij voor dit project de ontwikkelingsmanagers Nina van Gelderen en Ronald Huikeshoven inschakelen. Voor Bouwfonds werken zij in teamverband aan diverse projecten in Amsterdam. Zij beschikken hierdoor over de benodigde marktinformatie, kennen diverse Amsterdamse instanties en corporaties en zijn vertrouwd met het Amsterdamse ontwikkelingsproces. Bouwfonds heeft bewust gekozen voor het werken in teamverband bij dit soort tijdsintensieve en complexe projecten. De praktijk leert dat veel tijd geïnvesteerd dient te worden in overleg en onderzoek. De reacties van stadsdelen, corporaties en collega's op onze teambenadering zijn positief, men ervaart een grotere daadkracht en een snellere bereikbaarheid. Voor de ontwikkeling van 'De Hallen' zijn zij verantwoordelijk voor het ontwikkelingsproces en het functioneren naar het stadsdeel en de overige betrokkenen.

Bouwfonds is een ontwikkelingsbedrijf met alle disciplines in eigen huis. In teamverband onder leiding van de ontwikkelingsmanagers worden de plannen zorgvuldig uitgewerkt. Voor specifieke kennis kan daarbij gebruik gemaakt worden van aanwezige diensten binnen Bouwfonds, zoals marktonderzoek, projectmanagement, het grondbedrijf, milieuzaken, juridische zaken en bouwcalculatie. Daarnaast kan voor de ontwikkeling van 'De Hallen' specifiek gebruik worden gemaakt van de kennis van de stichting Nationaal Restauratiefonds en de maatschappij BOEI, deze twee instellingen worden binnen het Bouwfondsconcern gehuisvest en gefaciliteerd.

BOEI

Ondanks de sterk toegenomen belangstelling voor het industrieel erfgoed staat de vraag sloop of herbestemming nog steeds niet centraal bij leegkomende bedrijfspanden. Hierdoor verdwijnen er belangrijke objecten zonder dat de mogelijkheid van een 'tweede leven' serieus is overwogen. Deze ontwikkeling en het feit dat de overheid in de subsidiaire sfeer momenteel weinig kan doen voor het industrieel erfgoed, hebben geleid tot de oprichting van de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEI). Bouwfonds heeft zich als een van de medeoprichters bereid getoond het management voor de maatschappij te verzorgen. Als referentie van onze betrokkenheid bij ontwikkelingen in stedelijke gebieden waarbij monumenten en historisch te bepalen elementen een belangrijke rol spelen noemen wij graag het project 'Polderweggebied' te Amsterdam. Bouwfonds werkt hier samen met het 't Oosten en Woningbedrijf Amsterdam aan de herontwikkeling van dit ca. 10 ha. grote gebied.

Vroeger werd het Polderweggebied gebruikt voor de Oostergasfabriek. Behalve vervuiling heeft die ons ook enkele industriële monumenten nagelaten. Deze staan verspreid over de locatie en zullen zoveel mogelijk gehandhaafd worden. In het gebied zullen circa 500 woningen, 10.000m² aan winkels en 16.000 tot 20.000m² aan kleinschalige bedrijfsruimten voor zakelijke dienstverlening en ambachtelijke bedrijven (ongeveer evenveel als er verdwijnt) komen, daarnaast is er sprake van herstructurering van de bestaande vrijetijdsvoorzieningen. Meer specifiek: mogelijke thematisering (fotografie, leisure, muziek, grafische vormgeving) van de nieuwe bedrijfsruimten en een multifunctionele invulling van het vrijkomende schoolgebouw. Wat de woningbouw betreft ligt het accent op gemiddelde woonvormen voor dito bewonersgroepen, met prijsniveaus die aansluiten bij de draagkracht van de bevolking van Amsterdam Oost.

Extern

Vanwege de beoogde sociale woningbouwplannen op het vml. GVB-terrein zullen wij op zoek gaan naar een sociale partner. In overleg met het stadsdeel zullen wij hieromtrent een besluit nemen. De afgelopen jaren hebben wij als Bouwfonds op verschillende plekken samengewerkt met diverse corporaties. Bij het werken in Amsterdam is het samenwerken met dit soort partijen voor ons een gangbare werkwijze.

Daar waar in het proces specifieke expertise nodig is, zullen wij externen inschakelen. Voor de ontwikkeling van 'De Hallen' wordt in eerste instantie gedacht aan architecten, adviseurs inzake sociale veiligheid en culturele, sport en maatschappelijke voorzieningen. Voorts wordt voor de gebiedspromotie gedacht aan het inhuren van een gespecialiseerd communicatiebureau. Wat betreft het monumentale karakter van de gebouwen dient een bureau ingeschakeld te worden dat de bouwkundige inmeting doet. Tot slot zal voor de realisatie van één of meerdere parkeergarages in het gebied onze afdeling bouwcalculatie bijgestaan worden door adviseursbureaus op het gebied van constructies en bouwkosten. En tot slot het beheer. Gezien de beoogde veelheid aan diverse verhuurbare functies zullen we op zoek moeten gaan naar één of meerdere beleggers, stichtingen en instanties die hiervoor zorgdragen. Op het beheersaspect zal later in dit boekje worden ingegaan.

Risicobereidheid

Door ruime ervaring in binnenstedelijke gebieden is het risicoprofiel van dít soort ontwikkelingen voor ons goed in kaart te brengen. Het in kaart brengen van risico's komt in eerste instantie naar voren in het uitvoeren van een uitgebreid marktonderzoek naar de potenties. Doordat onze afdeling marktonderzoek continu feeling houdt met de laatste marktontwikkelingen hebben wij een goed overzicht van de prijsontwikkelingen op de diverse vastgoedmarkten. Aan de hand van deze kennis zijn wij in staat de te ontwikkelen produkten van een optimale prijs/produkt-verhouding te voorzien. Daarnaast beschikken wij over een breed scala aan gegevens over de kostenkant van de door ons ontwikkelde produkten. Aangezien wij geen binding hebben met aannemers, kunnen wij bij de kostenbepaling de markt haar werking laten doen. Met betrekking tot de ontwikkeling van 'De Hallen' geldt dat de doorlooptijd van het project en de omvang van de locatie ertoe zullen leiden dat het project in verschillende fasen tot ontwikkeling wordt gebracht. Door te werken met zorgvuldig gekozen faseringen is het mogelijk rekening te houden met marktontwikkelingen en indien nodig daarop in te spelen.

Wij zijn bereid om de planontwikkeling in samenwerking met de gemeente op te starten, hiertoe zal een intentie-overeenkomst worden ondertekend. Tot de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan participeren wij voor eigen rekening en risico mee. In de vervolgfase zullen er met het stadsdeel nadere afspraken moeten worden gemaakt over voorverkooppercentages, onder welke uitgangspunten het stadsdeel de gebouwen voor haar diensten wilt overnemen en hoe wordt omgegaan met bijvoorbeeld de toewijzing van de diverse te verhuren ruimten binnen het plangebied.



Voorinvesteringen

Naar de mening van Bouwfonds vereist een gebiedsgerichte benadering van 'De Hallen' ook de bereidheid om financiële voorinvesteringen te doen in openbare ruimte en voorzieningen. In eerste instantie roept deze benadering een nadelig financieel effect op in de cash-flow van de grondexploitatie. Daar staat volgens ons echter tegenover het sociaal- en economische effect dat een dergelijke investering met zich mee brengt. Om het vertrouwen in de buurt te behouden bij bewoners en ondernemers is het vaak zinvol om op een aantal strategische locaties te starten met voorinvesteringen. Naast het psychologisch effect naar de bestaande buurt, draagt een dergelijke voorinvestering ook bij aan het imago van de toekomstige bestemmingen. Waardoor niet alleen een spin-off effect wordt bereikt op het sociaal-economisch terrein, maar ook op de uiteindelijke afzetwaarde van de woningen, bedrijfsruimten en de voorzieningen.

Wat de voorinvesteringen voor 'De Hallen' betreft, zijn wij bereid om dit voor de parkeergarage onder de gracht en het stadsdeelkantoor inclusief de bijbehorende werf te doen. De bestemmingen van de oude hallen zijn immers met enige zekerheid reeds bekend, waardoor het risico-gehalte voor ons minder wordt. Juist de beoogde functies maken de locatie 'De Hallen' aantrekkelijk voor bedrijven om zich hier te vestigen.

Er zal geen winst op de sociale, maatschappelijke, culturele functies worden behaald, om toch de beoogde kwaliteit van de plannen te garanderen stellen wij voor om een nader te bepalen winstpercentage van de opbrengsten van de woningen, de parkeerplaatsen en het stadsdeelkantoor in te zetten voor de kwaliteit van het gebied. Hiertoe zal een fonds worden opgericht, dat de eenmalige bijdrage beheert. Voorts kan dit fonds worden gevoed door een maandelijkse bijdrage bestaande uit een percentage van de huurinkomsten van de huurders van de commerciële bedrijfsruimten.

Daarnaast zal een deel van de tekorten weggesubsideerd dienen te worden. Gezocht dient te worden naar subsidies voor intensief ruimtegebruik (de ondergrondse parkeergarage onder de gracht), voor het monument De Hallen. Voorts kan de Europese bijdrage in het kader van Urban 2 voor dit project van betekenis zijn.



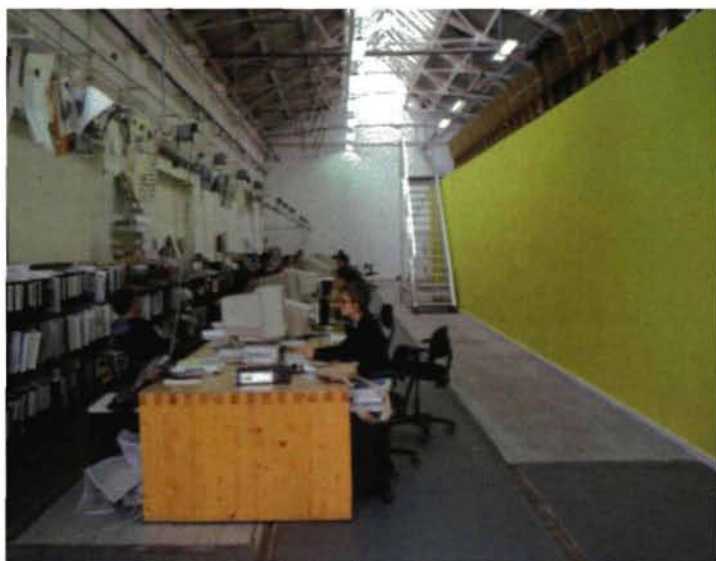
Verevening



SpaarndammerHout, Westerpark

Op dit moment is Bouwfonds in samenwerking met het Woningbedrijf Amsterdam betrokken bij de planontwikkeling 'SpaarndammerHout' in het stadsdeel Westerpark. Een stedelijke vernieuwingsopgave waarbij recht wordt gedaan aan het begrip ongedeelde stad: oud & nieuw gaan op een intensieve en integrale wijze samen. Door koppeling van de bestaande buurt aan de nieuwbouw kan verevening optimaal plaatsvinden.

Bouwfonds en het Woningbedrijf spelen in op nieuwe vereveningsmogelijkheden. Dit houdt in dat in het nieuwbouwgedeelte de financieringscategorie sociale huur is gewijzigd van 30% naar 40%. De 40% sociale huurwoningen in de nieuwbouw biedt een uitgelezen mogelijkheid om de bestaande voorraad in de 'Spaarndammerbuurt' te herstructureren en deels naar de marktsector om te zetten. Door het gecombineerde programma binnen de SpaardammerHout zal de gemiddelde kwaliteit van het sociale woningbezit opmerkelijk stijgen. De rendabele middelen die gegenereerd worden bij de herstructurering en herpositionering van het huidige Woningbedrijfbezit worden door ons elders in het project ingezet. Onder andere voor het dekken van de tekorten, die optreden in de nieuwbouwgrondexploitatie, die worden veroorzaakt door de verhoging van het percentage sociale huurwoningen. Daarnaast zullen de gegenereerde rendabele middelen bijvoorbeeld besteed worden aan de inrichting van de bestaande openbare ruimtes en gebouwde parkeervoorzieningen.



Dichtgebouwde omgeving



Het ontwikkelen van projecten in een dichtbebouwde omgeving is een specialiteit die Bouwfonds zich de afgelopen jaren heeft eigen gemaakt. Projectontwikkeling in een binnenstad kent zijn eigen problematiek. Als ontwikkelaar dien je rekening te houden met talloze zaken, zoals respect voor de historie en de morfologie, belangen van omwonenden, parkeerproblemen, schaarse ruimte en vooral de woonwensen van een uiterst kritische woonconsument. De 'nieuwe' stedeling wil graag in de binnenstad wonen, maar wel op zijn voorwaarden: comfortabel, veilig en met voldoende ruimte en privacy.

Door de succesvolle ontwikkeling van verschillende binnenstedelijke locaties zoals bijvoorbeeld 'de Rode Gravin' in Haarlem en 'Torenhof' in Den Haag hebben wij aangetoond dat wij in staat zijn om de gevoeligheden van dit soort locaties te combineren met de wensen van de woonconsument en de eindgebruikers. De keuze van een architect bij dit soort ontwikkelingen is uitermate bepalend voor een goed plan. Gezocht dient te worden naar een bureau met een architectuurstijl passend bij de omgeving. Een bureau dat de belangen van omwonenden goed voor ogen heeft.

Juist de invulling in een historische omgeving vraagt om betrokkenheid van omwonenden. Bij de start van ontwikkelingen in dit soort gebieden is overleg met buurtbewoners van groot belang. Zij kunnen bijvoorbeeld een goede bijdrage aan het ontwerpproces leveren. In Amsterdam Noord waar wij betrokken zijn bij de ontwikkeling van het project Meerpad hebben wij allereerst goed gekeken naar de historische setting van het voormalige dijkdorpje. Het definitieve stedenbouwkundig plan geënt op de historische verkaveling, is vervolgens in goed overleg met de bewoners tot stand gekomen.

Samenwerking

Onze visie is dat een opgave als 'De Hallen' alleen een succes kan worden indien het stadsdeel OudWest, een corporatie, een ontwikkelaar en overige betrokken partijen/instellingen gezamenlijk dit project ter hand nemen. De herbestemming van de vml. GVB-hallen en de nieuwbouw vragen om een integrale aanpak van sociale vernieuwing en een goed beheer van de woningen, de diverse functies en de (semi)openbare ruimten.

Huidige ontwikkelingsopgaven worden steeds complexer waardoor steeds vaker gezocht wordt naar nieuwe vormen van samenwerking. Bij grootschalige projecten worden samenwerkingen met andere ontwikkelaars, aannemers, beleggers en corporaties aangegaan. Door de kernvaardigheden van de verschillende partijen te bundelen ontstaat een toegevoegde waarde voor de toekomstige woonconsumenten en gebruikers. Bouwfonds Wonen participeert bijvoorbeeld in:



Locatie: **Westerdokseiland-Amsterdam**
Programma 245 woningen
2.500m² bedrijfsruimte
300 plaatsen in ondergrondse parkeergarage
Partners Smit's Bouwbedrijf
Olympus
Juridische vorm VOF CCC (City Cour Combination)

Locatie **Mariastichting-Haarlem**
Programma 380 woningen
12.000 m² kantoorruimte (deels hersbestemming)
500 plaatsen in ondergrondse parkeergarage
Partners Amvest
Van Wijnen
Juridische vorm Samenwerking:
Bouwfonds is risicovolle ontwikkelaar, Amvest
neemt de huurwoningen af en Van Wijnen bouwt.

Daarnaast zie je nieuwe vormen van samenwerking ontstaan; zo zijn wij door NS Vastgoed gevraagd om woningen boven kantoren op de stationslocatie 'Laakhaven' in Den Haag te ontwikkelen en in het kader van de herstructureringsopgave deelname in Overleg Platform Stedelijke Vernieuwing (OPS). OPS is een samenwerkingsverband van 10 landelijke ondernemingen. De ondernemingen die complementair aan elkaar zijn, bestrijken voor een belangrijk deel het veld waar de stedelijke vernieuwing zich op richt.

De bouw van een nieuw stadsdeelkantoor en -werf voor het stadsdeel Oost/Watergraafsmere in het 'Polderweggebied' betekent in feite ook een nieuw soort samenwerking. Voor 'De Hallen' zullen gezien het beoogde programma en de betrokkenheid van verschillende instellingen en instanties ook dit soort nieuwe samenwerkingsverbanden gaan ontstaan.



Promotie

De promotie dient zich te richten op een gebiedsgerichte aanpak. De naam die het stadsdeel OudWest voor dit gebied reeds heeft verzonnen is dit licht te bezien erg sterk en dient bij verdere PR- en publiciteitsactiviteiten onder de aandacht te worden gebracht. De uitgave van de nieuwsbrieven en het miniatuurboekje door het stadsdeel zijn voorts goede middelen om informatie over de plannen te geven. In het verdere plantraject kunnen deze communicatiemiddelen worden benut. Om het draagvlak onder de buurtbewoners te vergroten en om het project te promoten zal de werkgroep communicatie een steeds belangrijke rol gaan vervullen. Zoals eerder aangegeven, is er duidelijk sprake van een gebiedsgerichte aanpak, waardoor het inschakelen van een communicatiebureau zeer zinvol kan zijn. Naast publicaties in de vorm van leaflets, krantenberichtjes (bijvoorbeeld het huis-aan-huis blad 'Kwakersstraat 3) is de reeds bestaande website ook een zeer geschikt middel om het project onder de aandacht te brengen.



Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'freecards' wat dit medium betreft hebben wij u alvast een voorproefje gegeven. Voorts is het aardig om het gebied qua toekomstige culturele activiteiten alvast op de kaart te zetten. Te denken valt aan het organiseren van een opera-voorstelling in de oude hallen voor de buurtbewoners. De bewoners worden vlak voordat de bouw van start gaat door het stadsdeel uitgenodigd om deze voorstelling gratis bij te wonen. Het gebouw kan daarbij bijzonder verlicht worden, zonder daarbij overlast voor de omwonenden te veroorzaken, zodat het gebied 'De Hallen' alvast centraal in het stadsdeel wordt gepositioneerd. Daarnaast kan natuurlijk ook gedacht worden aan een gezellige avond met lange tafels in de hallen, waar de bewoners onder het genot van een hapje en drankje geïnformeerd worden over de beoogde planontwikkeling.

Het idee van het stadsdeel om met een stand op de carrièrebeurs te gaan staan om zo bedrijven voor 'De Hallen' te interesseren, is uiterst creatief bedacht. Deze aanpak dient wat ons betreft gecontinueerd te worden.

Een belangrijke randvoorwaarde voor vernieuwing van dit gebied is het vaststellen van een door alle betrokken partijen onderschreven gewenste identiteit en een missie. Het is daarbij van groot belang dat deze missie herkend wordt in alle communicatie (uitingen, houding en stijl), op alle niveaus in alle ontwikkelingsfasen. Een visuele, ondersteunende toepassing hierbij is bijvoorbeeld het werken met een gemeenschappelijk beeldmerk.



D E H A L L E N

Bedrijfscultuur Bouwfonds Wonen

De kracht en cultuur van Bouwfonds Wonen is:

Vernieuwend, inspirerend en uitdagend

Professionaliteit

Snelle besluitvorming

Kwaliteitsbewustzijn

Betrouwbaar

Brede maatschappelijke betrokkenheid

Een groot relatienetwerk

Creëren oplossingen op maat

Gevoel hebben voor locaties

Onafhankelijke positie

Eindgebruiker/woonconsument centraal stellen

Open bedrijfscultuur, teamgedachte

Actieve, flexibele en enthousiaste collega's

Durven risico's nemen



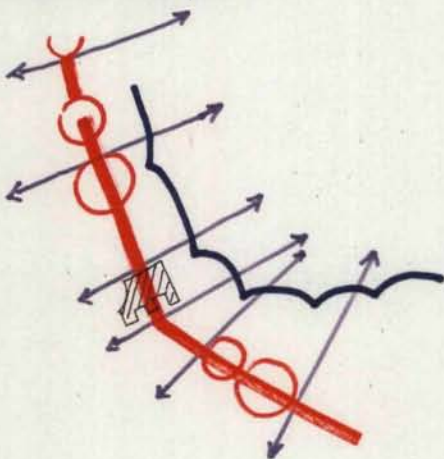


De Hallen, korte termijn

Uitdagingen



As van sociaal culturele 'stepping stones'



Lange tijd bepaalde schaarste de wereldeconomie. Tegenwoordig is overvloed een reëel probleem dat gaat over de afstemming van aanbod op individuele wensen en behoeften. Dat geldt niet alleen voor Philips en Albert Heijn, maar ook voor steden en stadsdelen. Wie in de 'Global Village' zichtbaar wil blijven zal een unieke propositie moeten bieden; een palet van belevenissen, waarmee men zich onderscheidt van alle andere steden of stadsdelen. Een belevingsruimte die oorspronkelijk en niet kopieerbaar is en waartoe een bepaald type mensen in een bepaalde levensfase zich aangetrokken voelt om de identiteit van die stad met hun aanwezigheid en gedrag mede gestalte te geven en te verdiepen.

Onze uitdaging vinden wij in het SPvE om binnen deze kaders de locatie te ontwikkelen zodat 'De Hallen' uit haar isolement komt en het die plek wordt, die voor mensen uniek is om te vertoeven. Juist de ambiance die 'De Hallen' nu al heeft is een uitstekend vertrekpunt om te komen tot een levendig en gevarieerd stuk stad van OudWest. Hiervoor is het belangrijk om de juiste mix van functies samen te stellen, die zorgen voor een grote uitstraling.

Voorwaarde voor het uit het isolement halen van de locatie is ons inziens het doortrekken van de Tollensstraat. Met deze doortrekking wordt het hallencomplex echt verankerd in de buurt. Een dergelijke verankering met bijbehorende logistiek is van wezenlijk belang. Anders werkt het niet: zo is bijvoorbeeld het 'Entrepotdok' op de Kop van Zuid een minder geslaagd voorbeeld. Dit staat niet op de 'mental map' van de Rotterdammer. In Oud West is door het herstellen van het stedelijk netwerk het mogelijk het industrieel monument als kloppend hart van de lokale gemeenschap te laten fungeren. Daarmee verkrijgt het gebied een eigen identiteit.

Kortom het ontwikkelen van een stedelijk gebied, dat een meerwaarde heeft naar zowel de wijk als de gehele stad, en dat tevens goed beheersbaar en exploiteerbaar is, is de uitdaging. Met daarbij het zoeken naar combinaties voor een breder publiek en daarmee het mengen van bestaande functies en nieuw toe te voegen functies; eigentijds zonder een al te exclusieve uitstraling.

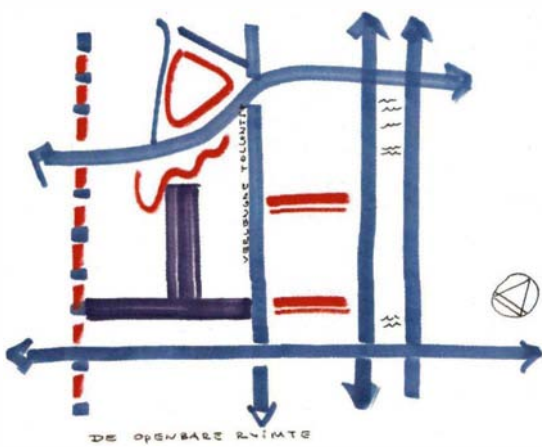
De uitdaging gaat verder dan het ontwikkelen van het cultuurgoed zelf, want waar is nu in Amsterdam een parkeergarage gerealiseerd onder een gracht. Al jarenlang wordt gesproken over deze oplossing, om zo een bijdrage te leveren aan het parkeerprobleem van de stad en het daarmee samenhangende blik op straat. Het lijkt ons een uitdaging om gezamenlijk met het stadsdeel OudWest de eerste garage onder één van de grachten van Amsterdam te realiseren.

Daarnaast ligt de uitdaging in het creëren van goede (semi) openbare ruimten. Een belangrijke streven is het koppelen van een hoog ambitieniveau van de kwaliteit van het materiaal aan een hoge schoonheidsgraad. Die koppeling zullen we van begin af aan financieel onderbouwen.

Met de ontwikkeling van dit gebied willen we tevens een bijdrage leveren aan het vervolmaken van de as van sociaal culturele 'stepping stones', aan de westrand van het centrum. Parallel aan de Singelgracht liggen dan achtereenvolgens het W.G.-terrein, het AOC, 'De Hallen', het GVB-terrein en de Westergasfabriek. De bereikbaarheid met het OV is goed, daar deze gebieden telkens gekoppeld zijn aan radialen als de Kinkerstraat en de De Clercqstraat, verbindingslijnen met de stad op bovenwijks niveau.

Hoewel we het SPvE op hoofdlijnen ondersteunen zijn er ons inziens nog optimaliseringen mogelijk. In dit kader staan we kort stil bij een aantal suggesties, die voortkomen uit onze visie om de Tollenstraat door te trekken en het plein in het hart van de nieuwbouw en de passage in hal 17 te vervangen door traditionele openbare straten:

- Een belangrijke uitdaging met het doortrekken van de Tollenstraat is te komen tot een goede ruimtelijke indeling van het gebied. De doorgetrokken straat scheidt het echte Hallencomplex van een "fijne korrel" van de beide gesloten bouwblokken waarin het stadsdeelkantoor, werf en de meeste woningen zijn opgenomen. Het doortrekken van de Tollenstraat is ook om andere redenen wenselijk:
- de beoogde gesloten bouwblokken kunnen in hun meest zuivere vorm gebouwd worden. Dat is vanuit criminaliteitspreventief oogpunt uitstekend.
- de openbare ruimte is helder te definiëren. Het centrale plein uit het SPVE roept thans nog vragen op. Vanuit sociale veiligheid is een centraal plein met veel verspringende rooilijnen en afgebroken zichtlijnen minder gewenst. Een traditioneel straatprofiel aantakkend op de Bilderdijskade is dan ook te verkiezen boven een plein met weinig overzichtelijke hoeken.
- door het doortrekken en het kiezen voor gesloten bouwblokken ontstaan binnen het plangebied drie duidelijk ruimtelijke eenheden. De beheergrenzen zijn daarmee helder te definiëren. Door deze helderheid zullen er geen gebieden ontstaan, waarvan het onduidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is. In het doortrekken van de passage in hal 17 wordt dan ook vooralsnog niet voorzien. Ook dit wordt in onze ogen een helder vormgegeven straatprofiel.
- Door deze benadering wordt de openbare ruimte, zoals die is voorgesteld in het SPvE des te boeiender.



Onze aanpak

De eerste stap op weg naar een succesvolle ontwikkeling van 'De Hallen' is het schrijven van een Plan van Aanpak, waarin de doelstellingen voor het gebied duidelijk zijn geformuleerd. Wat willen we met zijn allen hier bereiken en hoe gaan we dat realiseren. Hiertoe willen wij in samenwerking met het stadsdeel OudWest met de geïnteresseerde instellingen c.q. bedrijven, die reeds een bedrijfsplan hebben opgesteld, gesprekken voeren om de plannen nader uit te werken en op sociaal, maatschappelijke en financiële haalbaarheid te toetsen. Een aantal interessante aanzetten is inmiddels door de diverse bedrijven en instanties gegeven. Dat heeft veelbelovende invullingen voor bijvoorbeeld een cultuurhal, een informatiecentrum en een recreatiecentrum opgeleverd. Bij de uitwerking is het daarbij van belang om de verschillende centra een duidelijke identiteit te geven en in te gaan op de beheersorganisatie van 'De Hallen'. Daarbij kan goed gebruik gemaakt worden van de inbreng die elk der partijen vanuit de eigen deskundigheid heeft. In het ontwikkelingsproces zullen we op een gegeven moment ook voor keuzes geplaatst worden. Wanneer de identiteit van de voorzieningen zich uitkristalliseert zal wellicht blijken dat niet aan ieders behoeften voldaan kan worden.

Wat betreft de beoogde invulling van de oude hallen en de bedrijfsplannen van de verschillende bedrijven c.q. instellingen volgt hier alvast een globale reactie:

Het Cultuurcentrum

De ambitie van de vijf partners van het Cultuurcentrum om dit centrum niet louter een bedrijfsverzamelgebouw te laten zijn, wordt door ons van harte ondersteund, evenals het uitgangspunt dat de continuïteit van 'De Hallen' niet afhankelijk mag zijn van de continuïteit van de gebruikers. Het bestaan van kleinschalige culturele initiatieven, die afhankelijk zijn van het enthousiasme van vrijwilligers en van tijdelijke subsidies is daarvoor te onzeker.

Essentieel bij de ontwikkeling is de identiteit van het theater en de eindverantwoordelijkheid voor de exploitatie. De artistieke verantwoordelijkheid voor de programmering moet in handen zijn van een bekwaam artistiek directeur en niet in de eerste plaats van een samenwerkingsverband waarbinnen de partijen ieder voor zich een eigen ruimte opeisen. De ervaring leert immers dat theaters slechts goed functioneren bij de gratie van een succesvolle leiding, die een gezichtsbepalende programmering vormgeeft. Dat zou naar onze mening goed de Nederlandse Operastichting kunnen zijn, zo mogelijk in samenwerking met het Fijnhouttheater en Theater De Cameleon. Wellicht komen ook andere kandidaten in aanmerking. Het is echter noodzakelijk om één partner verantwoordelijkheid te laten dragen voor programma en exploitatie.



Culturele organisaties verenigd in de Alliantie zouden in 'De Hallen' ook studio- en eventueel kantoorruimte kunnen huren, zonder direct betrokken te zijn bij het theater.

We bevelen aan om naar het profiel (programmering, organisatie en financiële exploitatie) in overleg met betrokkenen een haalbaarheids-onderzoek te laten verrichten. Een aantrekkelijke mogelijkheid lijkt ons om een stedelijke culturele uitstraling te combineren met een functie voor de wijk. Deze keuze wordt in hoge mate bepaald door de wijze van exploitatie (bijvoorbeeld het belang van commerciële verhuur) en de ambities van het stadsdeel om sociaal culturele doelstellingen te verwezenlijken (en daarmee de hoogte van de exploitatiesubsidie). In het haalbaarheidsonderzoek zouden deze aspecten nader bezien moeten worden, alsmede de vraag naar de onderlinge verenigbaarheid van bepaalde functies, zoals die nu in het voorstel van de Alliantie zijn neergelegd.

Het Cultuurcentrum kan voorts een belangrijke educatieve rol krijgen: kinderen en jongeren kunnen er kennismaken met theater, dans en andere kunstvormen. Voorstelbaar is dat er bijvoorbeeld projecten plaatsvinden samen met de scholen, die afgesloten worden met een presentatie in het theater. Voor kinderen en hun ouders is dit vaak een onvergetelijke ervaring die hen er ook toe brengt later nog eens voorstellingen te bezoeken.

Hierbij zou ook een instelling voor kunsteducatie in samenwerking met het sociaal-cultureel werk een goede functie kunnen vervullen.

Het Informatiecentrum

Wij zien goede mogelijkheden om een combinatie te maken tussen de informatievoorziening vanuit het stadsdeel en die vanuit de bibliotheek. Bibliotheken trekken een groot en gemêleerd publiek, waarbij ook jongeren goed vertegenwoordigd zijn. Dit biedt de gelegenheid om informatie vanuit het stadsdeel te verspreiden onder een breed publiek en om dit publiek eventueel om commentaar te vragen op gemeentelijke plannen. De bibliotheek kan een belangrijke rol spelen in het verstrekken van publieksinformatie en vervult hiermee een schakelfunctie tussen instellingen, groepen en activiteiten op cultureel, educatief en maatschappelijk gebied.



Het informatiecentrum kan ook worden uitgebreid met een aantal educatieve diensten voor schoolgaande jeugd en volwassenen (in samenwerking met ROC's, basiseducatie).

Bibliotheken ontwikkelen zich steeds meer van 'uitleenfabriek' tot informatiemakelaar. Door de toepassing van moderne informatie- en communicatietechnologie zijn de mogelijkheden voor bibliotheken aanzienlijk vergroot. Wanneer in de buurt van het informatiecentrum een boekhandel gevestigd kan worden, dan zou dit karakter nog versterkt kunnen worden.

Het Recreatiecentrum

In januari 2000 heeft het adviesbureau Regioplan Stad en Land BV een rapportage uitgebracht over de Ruimte voor Welzijn en Onderwijs. In de conclusies wordt gesteld dat er geen tekort is aan sportvoorzieningen, behoudens een zaal waarin een kleine groep jongeren kan zaalvoetballen. *Citaat: 'er zijn geen aanwijzingen dat een volledige sporthal in Oud-West nodig is en het is nog maar de vraag of een dergelijke hal voldoende gebruikers zal trekken' (p.65).*

Gezien dit resultaat moet in het vervolgoverleg met geïnteresseerde marktpartijen kritisch gekeken worden naar het marktonderzoek. Daarbij moet, vergelijkbaar met het Cultuurcentrum worden gezocht naar één exploitant. In het contract met die exploitant wordt bedongen dat ook enkele onderhuurders ruimte krijgen in het centrum.

Detailhandel

In de visie 'Winkelstraten' met toekomst zitten aanknopingspunten voor de ontwikkeling van 'De Hallen'. Een eerste is dat men wil streven naar kleinschalige, kwalitatief goede speciaalzaken, met als oogmerk om de aantrekkingskracht van het gebied te handhaven en te versterken. De vestiging van dit soort winkels in 'De Hallen' moet aan deze versterking bijdragen. Gewaakt moet worden voor het 'wegzuigen' van winkels uit de omgeving naar 'De Hallen', waardoor het omliggend gebied juist minder aantrekkelijk zou worden. Door goede keuze van branches moeten 'De Hallen' juist het winkelklimaat bevorderen. Een tweede aanknopingspunt is het uitbreiden van de Ten Katemarkt met een boekenmarkt of een markt in tweede hands goederen.

Horeca

Bij de zoektocht naar één of meer horeca-exploitanten voor 'De Hallen' moet met een kritische blik gekeken worden naar het cultureel ondernemerschap van de betreffende personen. Gezien de cruciale combinatie met collectieve voorzieningen moeten exploitanten gevonden worden die begrijpen waar het hier om gaat. Voor horeca-exploitanten zouden 'De Hallen' als unieke vestigingsplek nog aantrekkelijker gemaakt kunnen worden wanneer men meerdere locaties beschikbaar heeft: denk naast een Grand Café bijvoorbeeld aan een internet café, een café ruimte bij het Recreatiecentrum en mogelijke verhuur van 'kale ruimten' voor trouwfeesten en bijeenkomsten van particulieren.

De monumentale sfeer, de uitstraling van kleinschalige culturele initiatieven bepalen naar onze mening de aantrekkingskracht van 'De Hallen'. Die zouden een (beperkte) winkel- en marktfunctie kunnen vervullen, zodat een doorlopend circuit ontstaat, aansluitend op de aanwezige dagmarkt in de Ten Katestraat en de winkels van de Kinkerstraat.

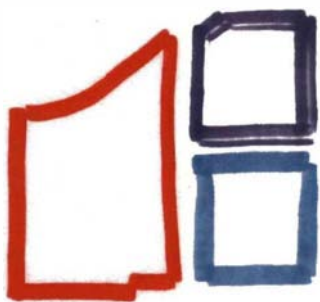


Ideeën over architectuur

Ons voorstel voor architectuur gaat uit van de bij de uitdaging geschetste visie om de Tollenstraat door te trekken. Door deze ingreep ontstaan drie ruimtelijk gescheiden deelgebieden, die een eigen architectonische signatuur bezitten. Samen met de min of meer op zichzelf staande parkeergarage komen wat ons betreft op vier deelgebieden uit, die door vier architecten ontworpen zouden kunnen worden:

- 1 het monumentale hallencomplex;
- 2 het bouwblok met daarin het stadsdeelkantoor, de stadsdeelwerf en woningen;
- 3 het bouwblok bestaande uit 4.000m² bedrijfsruimte en woningen
- 4 de parkeergarage onder de gracht:

Gezamenlijk met het stadsdeel zullen de architectenbureaus worden geselecteerd.



3 BEHEERDERS VAN COMPLEXEN
1 BEHEERDER OPBURG RUIMTE

1 Het monumentale hallencomplex

Onze eerste gedachtegang bij de architectuur van de oude hallen gaat uit naar een gebied dat zich zowel bouwkundig als qua volume leent voor een interne ontsluiting via passages. Als architect voor dit deelgebied staat ons een bureau voor ogen, dat goed op de hoogte is van renovatie en restauratie. Bijvoorbeeld bureau André van Stigt (Amsterdam) of Bureau voor Bouwhistorisch Onderzoek en Restauratie (BBOR), een bureau dat veel voor de Rijksdienst Monumentenzorg werkt, uit Den Haag of architectenbureau LIAG, een ander Haagse ervaringsdeskundige op het gebied van renovatie en restauratie. In het Programma van Eisen (PVE) dat we willen meegeven aan de architect, is het zoveel mogelijk intact laten van de ruimtelijkheid van de hallen, een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat de hallen niet volgebouwd worden met verdiepingen, maar dat de ruimte de ruimte moet blijven. In tweede instantie willen we wel een aantal opties laten verkennen naar de financiële haalbaarheid van het op enigerlei wijze toevoegen van massa. Vertrekpunt is dan wel dat het monument en de ruimtelijkheid geen geweld aangedaan worden.

In het kader 'Achtitectuur' van 'De Hallen' worden vooruitlopend op deze studie, enige impressies geschetst.

Variant 1

In de grotere hallen kunnen lage doosvormige volumes ingebouwd worden, die de ruimtelijkheid intact laten, maar wel voor dubbel grondgebruik zorg kunnen dragen; te denken valt daarbij aan een functie met dubbelgebruik van het dak van de langwerpige doos.



Variant 2

Het leeglaten van een hal (in verband met daglichttoetreding van de belendende hallen!) en de hallen daarnaast delen van de ruimte tot maximaal de halve hokhoogte bloksgewijs te vullen met elementen over de volle breedte van de hal. Zo ontstaat een nieuwe verdiepingshoogte, die als kantoorruimte (van de sociaal-culturele functies) benut kan worden. Van hieruit is zicht over de aangrenzende open hallen.





Variant 3

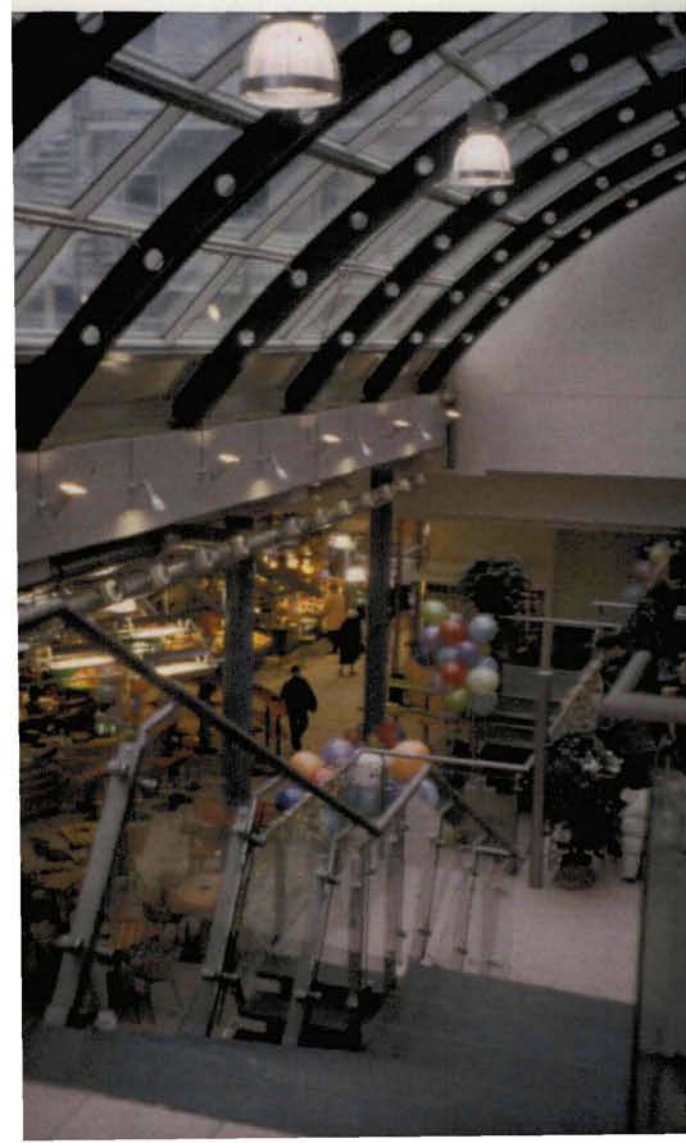
Om en om kunnen in de hallen ondiepe dozen ingelaten worden in de muur in de lengterichting van de hallen; Deze kunnen, de traveemaat volgend om en om half in de open ruimte en half in de daar achtergelegen studio steken. Daarmee wordt in beide ruimten de ruimtelijkheid bewaard. De diepte van de dozen is ongeveer zoals de winkeltjes in de wanden van Ten Katestraat zijn gehuisvest (op de hoeken soms niet meer dan 5 meter diep). Eventueel kan op het dak van de dozen een laagdrempelige functie verschijnen (bijvoorbeeld een loopbrug met zicht over de andere hallen).

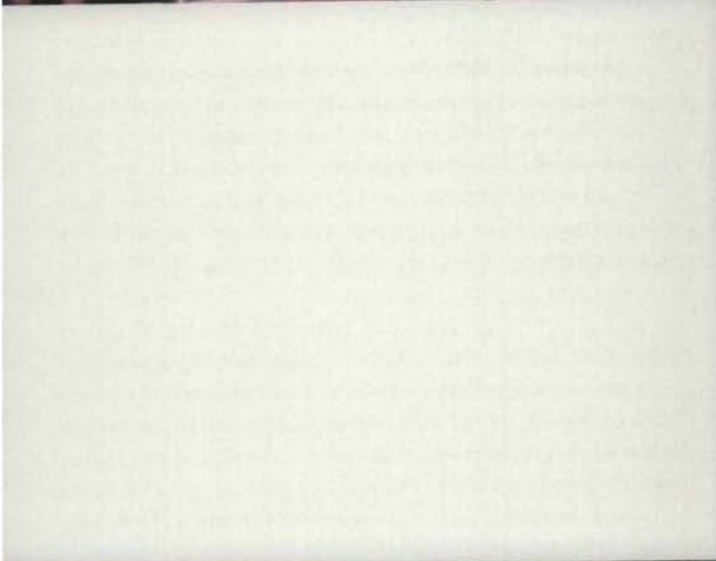
Een en ander betekent niet dat de toegang tot de hallen afgesloten wordt met dozen.



Voor Hal 1, het beoogde Recreatiecentrum, zal opgenomen worden om de gevel aan de verlengde Tollenstraat zo te behandelen dat met behoud van de monumentale waarde zichtbaar gemaakt wordt wat er aan sportactiviteiten plaatsvindt. Een goed voorbeeld is het fitnesscentrum aan de Amstel ter hoogte van de Rembrandttower (naast Rivierstaete). Een dergelijke uitstraling draagt bij aan de levendigheid van het gebied in de avonduren.

Hal 3 krijgt een functie als (semi)openbare ruimte. De suggestie er geen patio, maar een overdekte ruimte van te maken is een goede verbetering. Maar of er een wintertuin moet komen is voor ons nog de vraag. Gegeven de sociaal-geografische context lijkt een overdekte 'souk', een verzameling winkeltjes, meer voor de hand liggend. Met behoud van de ruimtelijkheid van de hal kan aan de zijkanten een aantal kleine winkels, galeries komen, mogelijk ook eet- en drinkgelegenheid.





Hal 5, waar het Informatiecentrum zal komen heeft een betrekkelijke geringe lichtval. Door het maken van stroken in de blinde gevel kan er licht binnenkomen. Dat er daarachter een brandgang ligt hoeft niet zichtbaar gemaakt te worden. Door de lichtspleten boven ooghoogte te plaatsen, wordt voelbaar dat er licht en lucht is, maar niet dat het de achterkant van de Ten Katestraat betreft.

De deelgebieden 2 en 3 gesitueerd tussen de oude hallen en Bilderdijkkade wordt bij voorkeur op een traditionele wijze verkaveld, dat wil zeggen in twee of drie (bij voorkeur gesloten) bouwblokken waarbij 'traditionele' openbare straten de ontsluiting vormen (dus geen ontsluiting via passages of andere semi-openbare ruimten). Dit om moeilijk te beheren gedeelten te voorkomen en daartoe duidelijkheid in het "mijn en dijn" te verschaffen

2 Het bouwblok bestaande uit 4.000m² bedrijfsruimte en woningen

Er is een revival voor het gesloten bouwblok aan de gang, waarbij de kracht van het concept van de vorige eeuw gepareerd wordt aan nieuwe architectonische inzichten. Sprekende architectuur komt o.a. van projecten van Claus en Kaan. Maar het kan ook minder 'streng': in Dordrecht ontwikkelt Atelier Lucien Kroll momenteel een nieuwe variant van het gesloten blok voor het Admiraalsplein. Krachtig is de uniforme rooilijn op maaiveld en de alzijdig verspringende erkers op de verdiepingen. Elementen, die het bouwblok bijzonder maken. Die erkers zijn zo gepositioneerd dat ze van allerlei standen uitzicht bieden op de openbare ruimte en derhalve een rol kunnen spelen bij het verbeteren van de sociale veiligheid.

In het stadsdeel OudWest wordt momenteel hard gewerkt aan het verbeteringen aan architectuur en openbare ruimte van het Ten Kateplein. Daarbij wordt ook vanuit het perspectief van sociaal veilig ontwerpen/ criminaliteitspreventie gewerkt. Opgedane ervaringen van het Ten Kateplein kunnen worden gebruikt bij de ontwikkeling van 'De Hallen'.

3 Het bouwblok met daarin het stadsdeelkantoor, de stadsdeelwerf en woningen

Het is van wezenlijk belang dat het bouwblok een gesloten vorm heeft. Zonder moeilijk beheerbare overgangen en als tegenwicht van de monumentale hallen opgetrokken in een ingetogen bouwstijl. De nieuwbouw moet de hallen respecteren en geen visuele strijd met de omgeving aangaan. Een mooie referentie voor een dergelijke bouwstijl voor een dienstverlenend gebouw is de arrondissementsrechtbank van architect Wim Quist in Assen. Een dergelijke ingetogen architectuur leent zich goed om zowel architectonisch als stedenbouwkundig aansluiting te zoeken bij de gevelwanden van Hal 1. Een ander sprekend voorbeeld is het trapsgewijze appartementenbouw van Frits van Dongen van de ArchitectenCie op de Kop van Zuid. Hier is sprake van een gesloten binnenterrein met parkeerdekken, waarop het dak een eenvoudig landschap is ontworpen. In dit daklandschap zijn gaten uitgespaard zijn, waar clusters van berkenbomen doorheen steken.

4 De parkeergarage onder de gracht

Er zijn nog weinig voorbeelden in Nederland van onder het water te bouwen parkeergarages. Laakhaven in Den Haag van Atelier PRO is één van de weinige tot de verbeelding sprekende referenties. Andere architecten, die hebben laten zien goede parkeergarages te bouwen zijn o.a. Cees Spanjers (Museumplein Amsterdam) en DKV (diverse parkeergarages te Apeldoorn).

Duurzaam en flexibel bouwen



Het stadsdeel OudWest hecht voor het toekomstige plan 'De Hallen' veel belang aan duurzaamheid. Het begrip milieu start bij de inbedding van de locatie in de bestaande stad. De ruimte in de stad is beperkt, dit vraagt dus een zorgvuldige werkwijze. Dit alles met als doel het intensiever omgaan met de schaarse ruimte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Stedelijke concentratie leidt tot minder ruimtebeslag en beperkt de mobiliteit. De stad verschaft identiteit aan mensen. Het is een plek waar mensen elkaar ontmoeten, de plaats van vernieuwing, het brandpunt van economische ontwikkeling en cultuur. Door te investeren in de stad verhogen wij de kwaliteit van het leven. Door de ontwikkeling van 'De Hallen' wordt het stadsdeel OudWest afwisselender om in te leven. Door het gewenste programma ontstaat een milieu met gemengde functies en een dichte pakking, in een boeiende afwisseling met groen, open en rustige ruimten.

Wij zijn van mening dat de duurzaamheid wordt bewerkstelligd door in alle fasen van het ontwikkelingsproces, vanaf het eerste ontwerp tot aan de uiteindelijke sloop, de belasting voor het milieu zo veel mogelijk te beperken.

Naast het beperken van de milieubelasting in enge zin (o.a. herbestemming van oude gebouwen) kan duurzaamheid bereikt worden door te bouwen met toekomstwaarde. Kortom het woningontwerp een bijdrage laten leveren aan duurzaamheid. In de stedenbouwkundig structuur voor 'De Hallen' wordt de ruimte geboden voor flexibel bouwen d.w.z. schakeling van diverse woningtypen, bedrijfsruimten en hallen. Bouwfonds Wonen gaat voor dit principe: een groot aantal woningen kan op termijn bijvoorbeeld worden omgezet in woon-werkwoningen. Met een dergelijk concept wordt ingespeeld op een ontwikkeling die kenmerkend is voor de binnenstad, namelijk startende ondernemers. De flexibele indeling biedt de mogelijkheid om een

eigen werk- of kantoorruimte aan huis te creëren. Deze concepten zijn zeer duurzaam; zij verlengen in feite de levensduur. Daarnaast draagt het leveren van casco ruimten met een grote overhoogte in de oude hallen een grote bijdrage aan de beoogde flexibiliteit.

Aan de hand van de inmiddels bekende milieuthema's: materiaalgebruik, energie, geluid, afval, water, mobiliteit en natuur zijn diverse maatregelen te noemen die toepasbaar zijn voor het plan 'De Hallen'. Verwezen kan worden naar het SpvE, Richtlijnen Kwaliteit Woningbouw Amsterdam 1995 en het Milieubeleidsplan voor Oud-West waar al diverse milieutoepassingen en voorbeelden van materiaalgebruik voor de programmering en de stedenbouwkundige opzet van 'De Hallen' worden gegeven.

Wij onderschrijven deze milieu-ambities van het stadsdeel en zetten ons in om deze ambities waar te maken. In aanvulling op deze uitgangspunten willen wij graag inzetten op integrale woningkwaliteit waarbij maatregelen op het gebied DUBO, politiekeurmerk, seniorenlabel en aanpasbaar bouwen in samenhang met elkaar worden toegepast.

Een belangrijk aandachtspunt is dat juist in de voorbereidingsfase de meeste 'milieuwinst' kan worden behaald. Hierdoor zal afstemming plaats moeten vinden tussen de Milieudienst van de gemeente Amsterdam, de nutsbedrijven en Bouwfonds Woningbouw. Een dergelijke overlegstructuur leidt tot het maken van goede afspraken en het bepalen van de haalbaarheid.

Bouwfonds heeft zich de afgelopen periode ontwikkeld tot gerespecteerde milieu-deskundige in een aantal grootschalige bouwplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de milieu-deskundige van Bouwfonds Wonen kennis en ervaring inbrengt op het gebied van milieu in de breedste zin van het woord. Hij behartigt daarbij niet alleen Bouwfonds maar ook de belangen van de andere betrokken marktpartijen en corporaties. Op dit moment is hij betrokken bij de volgende Amsterdamse projecten: IJburg, Polderweg, Westerdokseiland en SpaarndammerHout. Hierdoor beschikken we over de nieuwste milieu-visies binnen Amsterdam, waardoor wij een vertrouwde partner zijn van de Milieudienst Amsterdam.

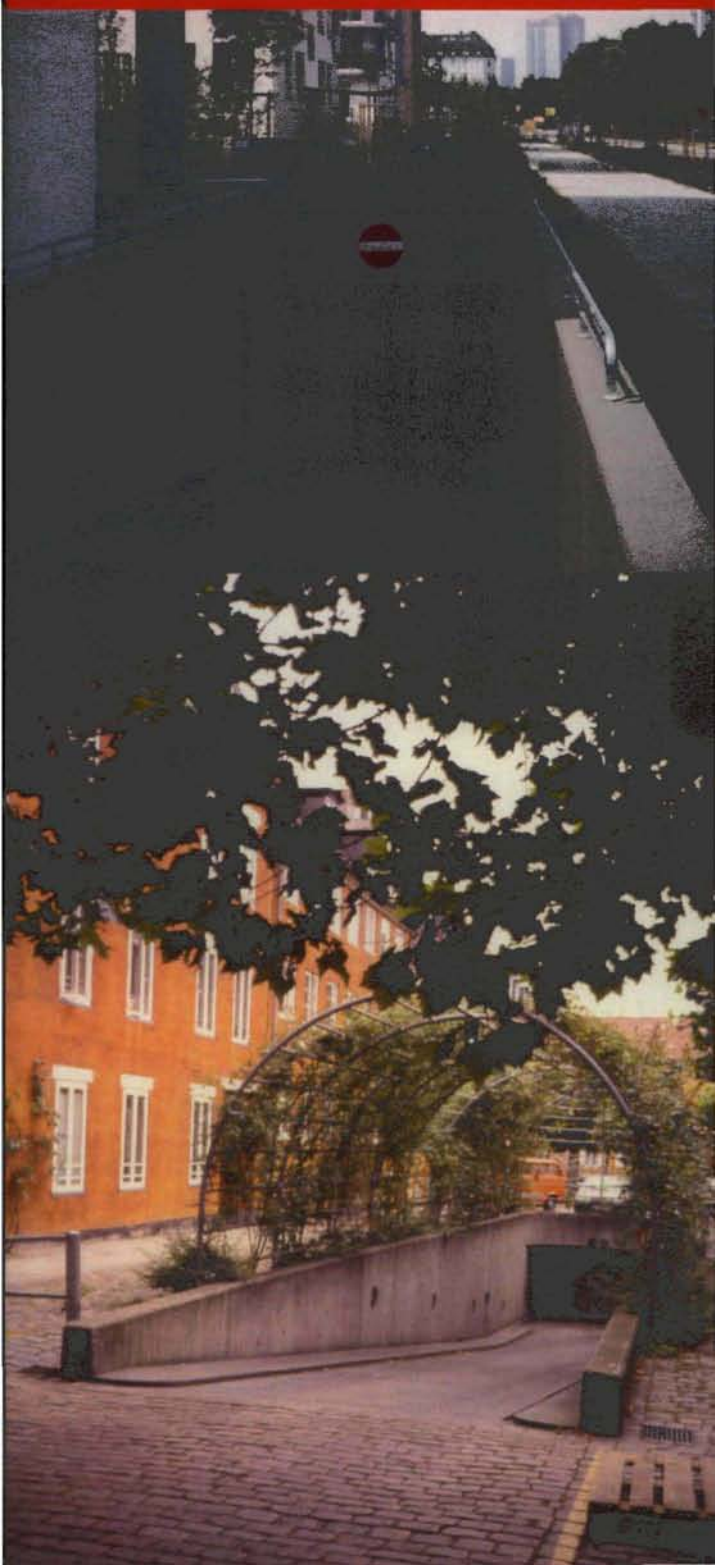
Gebruik duurzame energiebronnen

Door een optimale verkaveling, bouwtechnische maatregelen, het eventueel toepassen van zonneboilers, Photo-Voltaïsch systemen en het toepassen van passieve zonne-energie zal het energiegebruik worden teruggebracht. Daarvoor kunnen voor 'De Hallen' de volgende maatregelen worden toegepast:

- EPC (uitgangspunt is 20% lager dan de dan geldende norm);
- bouw gericht op toekomstige toepassing actieve zonne-energie;
- afhankelijk van systeem van energievoorziening, eventueel toepassing van zonneboilers;
- indien mogelijk willen wij op de woningen PV-systemen plaatsen, mede als uitvloeisel van het door Bouwfonds ondertekende PV-convenant met het ministerie EZ e.a. op 14 april 1997;
- serres en vides in de woningen ontwerpen;
- straatverlichting in de openbare ruimte toepassen die energiezuinig is;
- lage temperatuur verwarmingssysteem.

Bovenstaande maatregelen zullen worden opgenomen in een integraal energiesysteem, waarbij het stadsdeel, de energieleveranciers en Bouwfonds de energielevering en het energiegebruik in samenhang met elkaar zullen bekijken. Op deze wijze wordt reeds ingespeeld op de ontwikkelingen rond de EnergiePrestatie op Locatie

**Bouwen van een parkeergarage
en het omgaan met een monument**



Parkeergarage

Onder bijna elk gestapeld bouwwerk realiseren wij tegenwoordig een parkeergarage. Enkele grootschalige parkeergarage die wij hebben gerealiseerd of nog in ontwikkeling zijn, zijn: Byzantium te Amsterdam, Ceramique te Maastricht en Westerdokseiland en Olympisch Stadion, beide te Amsterdam. Zoals reeds eerder is gemeld zal voor de realisatie van één of meerdere parkeergarages in 'De Hallen' onze afdeling bouwcalculatie worden bijgestaan door een adviseursbureau. Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage zal door ons worden gewerkt met de VEXPAN checklist, waarbij aspecten van verkeersveiligheid, compartimentering en sociale veiligheid een belangrijke rol vervullen.

We onderschrijven de keuze van het stadsdeel te kiezen voor een traditioneel (ondergronds) parkeersysteem voor de parkeerlocatie onder de gracht. Het experimenteren met een carrousel liftsysteem lijkt op deze locatie niet wenselijk: het onder water bouwen van een parkeergarage is al een uitdaging op zich. Gezien het gevraagde programma, en indien technisch mogelijk, adviseren we dan ook om een grachtgarage bestaande uit 180 parkeerplaatsen te realiseren. Bij een garage van zo'n omvang is het wenselijk de parkeerinrit vanaf een éénrichtings rijrichting vanaf de Bilderdijskade te regelen en een gebundelde in-en uitgang te maken. Daarmee wordt het profiel van de kade beperkt ruimtelijk opgedeeld (zowel in het dwarsprofiel als in het langsprofiel) en worden er geen enorme schachten zoals bij de Nieuwezijdsdijk in de binnenstad in het straatprofiel aangebracht. Indien de grote garage er komt zal het stadsdeel ook gebruik kunnen maken van deze ondergrondse voorziening.

Compartimentering is dan aan te bevelen. In het meest gunstigste geval is er voor de garage onder de gracht zelfs een inrit te maken die zich voegt naar de openbare ruimte en als attribuut in de leefomgeving vormgegeven kan worden.

Daarnaast zien wij goede mogelijkheden voor een tweede garage en zouden graag de haalbaarheid daarvan willen onderzoeken.

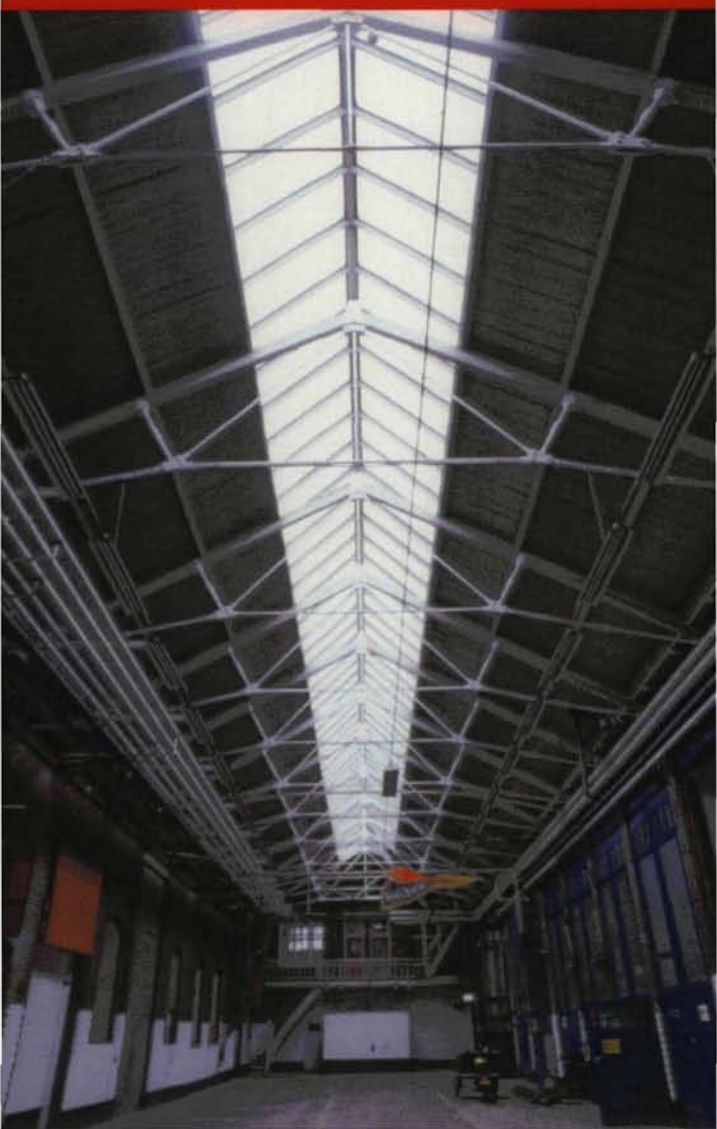
Ervaringen Bouwfonds Wonen met monumenten

- 'De Pakhuizen' (Maandag tot-en-met Zondag) aan de Cruquiusweg in het Oostelijk Havengebied te Amsterdam; herontwikkeld tot woningen
- Het Chirurgiegebouw van de Faculteit der Diergeneeskunde (dateert uit 1916) in Utrecht is herontwikkeld tot een appartementengebouw. Eveneens in deze stad zijn in het zogenaamde Warendorf ongeveer 40 appartementen en grondgebonden woningen ontwikkeld in oude en vaak vervallen binnenstads-(grachten)panden.



De Hallen, lange termijn

Visie op het beheer



Een succesvolle ontwikkeling van 'De Hallen' vraagt om zorgvuldig beheer, zowel tijdens de uitvoering als na ingebruikname van het gebied. De wijk krijgt alleen een duurzaam karakter als het beheer in brede zin gedurende een reeks van jaren professioneel wordt georganiseerd. Goed beheer is niet alleen van belang voor het realiseren van milieu-doelstellingen, maar ook voor het behoud van de aantrekkelijkheid en het imago van het stadsdeel. Bouwfonds wil dan ook na selectie een beheerplan opstellen, waarbij het stadsdeel, bewoners, ondernemers, verenigingen en overige belanghebbenden worden betrokken.

Onderstaande thema's vormen een eerste visie inzake het beheer.

Beheer tijdens uitvoering

Bouwactiviteiten zorgen vrijwel onvermijdelijk voor overlast voor omwonenden en voor de eerste bewoners. Goede voorlichting richting buurt en bewoners op het terrein kan veel irritatie voorkomen, evenals het voorkomen van openliggende straten en afsluiten van wegen in de buurt.

Beheer openbare ruimte

Een wijk met veel collectief groen en milieuvoorzieningen vraagt om een zorgvuldig en professioneel beheer. Spelregels dienen te worden opgesteld voor zaken als verkeer, afval, gebruik en onderhoud van groen en paden, speelruimtes en veiligheid.

Beheer woningen en bedrijfsruimten

Intensief ruimtegebruik en functiemenging betekent ook dat de toekomstige bewoners gebruik kunnen maken van diverse voorzieningen in en om de woning. De flexibilisering van de economie en de toename van het aantal tweeverdieners en senioren leidt tot een toenevende vraag naar persoonlijke dienstverlening en zorg op maat. De aanwezigheid en omvang van dit aanbod zal steeds meer de aantrekkelijkheid en duurzaamheid van wijk gaan bepalen. Bij dit soort voorzieningen valt te denken aan normaal woningonderhoud, maar ook aan zaken als autodelen, autohuur, schoonmaken, boodschappen-dienst en maaltijdbezorging.

Vanuit deze filosofie van service en comfort is het denkbaar om in een groot aantal woningen en bedrijfsruimten een geïntegreerd gebouwbeheersysteem (domotica) aan te brengen. Dit systeem betreft een (installatie)technische voorziening waardoor de individuele bewoner invloed heeft op zaken als temperatuur, persoonlijke bewaking en inroepen van zorg en bediening van apparatuur.

Via het systeem kan ook direct voor diensten worden afgerekend. Bouwfonds wil de mogelijkheid onderzoeken om samen met andere particuliere organisaties (verpleeghuis, Albert Heijn e.d.) een service-pakket samenstellen waarvan toekomstige bewoners en gebruikers gebruik kunnen maken.

Wat betreft het beheer voor 'De Hallen' dient naar ons idee onderscheid gemaakt te worden tussen drie of vier beheerders van het complex:

- het stadsdeelkantoor-en werf wordt beheerd door het stadsdeel OudWest;
- de woningen worden beheerd door een vereniging van eigenaren, waarbij de corporatie als eigenaar voor de sociale woningen in deze vereniging participeert ;
- de openbare ruimte wordt beheerd door het stadsdeel;
- de sociale, culturele voorziening, horeca en en semi-openbare ruimte in de hallen worden beheerd door een verenigingsstichting van exploitanten.

Wat dit laatste betreft zijn twee modellen denkbaar:

- In het eerste model houdt het stadsdeel bijvoorbeeld de gebouwen in eigendom en verhuurt de ruimten aan instellingen. Met alle huurders, zowel van de collectieve ruimten wordt door de gemeente een overeenkomst gesloten voor toewijzingsbeleid, onderhoud en beheer. De belangrijkste uitdaging ligt erin om vooral goede afspraken te maken voor het (semi) openbaar gebied. Wij beschouwen dat als een collectieve verantwoordelijkheid van alle gebruikers van 'De Hallen'.



In overleg met betrokkenen dient een verdeelsleutel afgesproken te worden voor bijdragen aan een fonds voor onderhoud en beheer, waarin ook de zorg voor de openbare ruimte wordt meegenomen. Deze variant, waarin de gemeente als eigenaar een grote invloed houdt, wordt onder meer in Rotterdam gehanteerd bij de ontwikkeling van projecten zoals een nieuw te bouwen middentheater.

- Een tweede model is het eigendom en de exploitatie in handen te geven van een stichting of een vereniging van eigenaren. Het voormalig Philips complex 'De Witte Dame' in Eindhoven wordt beheerd door een stichting, waarin zowel de projectontwikkelaar als de eigenaren en huurders zitting hebben. Eigenaren zijn onder meer de Design Academy en de Bibliotheek. Tevens huurt een aantal kleinschaliger initiatieven ruimte in De Witte Dame. Deze hebben zich verenigd in een eigen stichting, die verantwoordelijk is voor de exploitatie en het 'artistieke gezicht'. Uit de praktijk blijkt dat deze culturele instellingen maar moeizaam tot een gezamenlijke aanpak komen. De gemeente ervaart nu de grotere afstand als een obstakel om meer invloed uit te oefenen op de identiteit en programmering van het complex.

De semi openbare ruimte van het Hallencomplex zou 's avonds afgesloten moeten worden door de beheerder van het complex. Dit kan met fraaie transparante rolluiken/ hekwerken, waarvan alleen de hulpdiensten een nood sleutel hebben. Een mooi voorbeeld van een passage, die 's avonds afgesloten wordt is die in Hengelo. Overdag een drukke winkelverbinding met de omgeving, maar 's avonds na tien afgesloten. Dat is bij 'De Hallen' ook goed mogelijk. In de avonden is, wanneer Hal 3 gesloten is, de belangrijkste noordzuid-route de verlengde Tollenstraat en de Ten Katestraat. Dat bundelen van voetgangersstromen komt de sociale veiligheid ten goede.

In het kader van de beheerbaarheid is aangegeven dat het stelsel van passages dat de hallen ontsluit buiten de gebruiksuren afsluitbaar is. Dit soort passages zijn erg in trek bij daklozen en junkies en zullen vermijdingsgedrag en verpaupering in de hand kunnen werken als het afluitingsregiem wordt verlaten. De route door hal 3, 6, 8 is na een uur of 22.00 uur aan het netwerk onttrokken en zal eerst tegen 07.30 uur (bijvoorbeeld) open zijn als publieke ruimte.

De beheer van de parkeergarage is een verhaal apart. Daar het zich laat aanzien dat naast het parkeren voor bewoners van de nieuwe woningen zal komen, ook het stadsdeel mogelijk gebruik zal maken van het complex, is het raadzaam het stadsdeel dit openbare deel van de garage te laten beheren.

Ervaringen met beheer van
een complex als 'De Hallen'



De stichting BOEI, heeft ervaring met de exploitatie en het beheer van dit soort bijzondere monumentale gebouwen. Doordat BOEI een succesvolle herbestemming van erfgoed ambieert en niet het maximaliseren van winst voorop stelt, kan en wil zij de minder commercieel interessante objecten oppakken. Om gebruik voor sociaal, culturele functies ook in de toekomst mogelijk te maken, wil BOEI na de oplevering ook verantwoordelijk zijn voor het beheer en de exploitatie van dit soort gebouwen. Gezien het unieke karakter van ieder project, zal van geval tot geval worden gezien hoe dit beheer wordt ingericht. De exploitatie-opzet wordt reeds in een vroegtijdig stadium met de toekomstige gebruikers op basis van een open boekhouding opgesteld. Dit voorkomt onduidelijkheden achteraf. Gezien bovenstaande doelstellingen van BOEI vormen 'De Hallen' voor hun een zeer aantrekkelijk project.

De stadsherstelorganisatie voor Industrieel Erfgoed – zoals BOEI ook wel wordt genoemd – is bij uitstek in staat om een duurzame leefomgeving te realiseren.

BOEI is op dit moment bijvoorbeeld in Gendringen bezig met de herontwikkeling van de omvangrijke ijzergieterij DRU, waarbij het gebouw weer 'teruggegeven moet worden' aan de bevolking. Dat wil zeggen publieke functies zullen een belangrijke rol spelen bij het realiseren van de toekomstige invulling. Een ander project waar BOEI bij betrokken is, is de zeepziederij 'De Ster' te Etten-Leur. Dit gebouw maakt onderdeel uit van het revitaliseren van het oude havenfront. In de historische fabriek zal een grafisch museum worden gevestigd.



Afzetbaarheid en exploitatie



Cultureel-, Recreatie- en Informatiecentrum

Vooraf voor het Cultureelcentrum en het Recreatiecentrum geldt dat de haalbaarheid getoetst zou moeten worden, zie hiervoor ook beantwoording van vraag 12. Het Informatiecentrum beschouwen wij meer als een non-profit functie die door het stadsdeel en de bibliotheek als belangrijkste partners gedragen zou kunnen worden.

Voor het Cultureel centrum moet gezocht worden naar een geschikte exploitant. Deze kan gevonden worden in de culturele sfeer, bijvoorbeeld de Nederlandse Operastichting. Het kan ook in de commerciële sfeer: het theater zou dan door een horeca –ondernemer geëxploiteerd kunnen worden. Naarmate de sociaal- culturele functie sterker aangezet zal worden, kan er ook relatief minder uit de markt terugverdiend worden. Commerciële exploitatie en een cultureel programma kunnen ook gecombineerd worden: daartoe zouden bijvoorbeeld afspraken gemaakt kunnen worden tussen de pachter en een programmastichting die het cultureel programma coördineert.

De spanning is duidelijk: niet alle culturele activiteiten zorgen voor een goede omzet. Daarin moet dan naar een balans gezocht worden.

De commerciële haalbaarheid van een Recreatiecentrum kan eveneens onderzocht worden. Hiervoor heeft zich reeds een geïnteresseerde exploitant gemeld.

Om de kosten van de sociaal culturele voorzieningen te drukken stellen wij voor de huurlasten zo laag mogelijk te maken. Zoals eerder door ons is aangegeven kunnen de commerciële opbrengsten uit de ontwikkeling van de rest van 'De Hallen' ingezet worden om de kapitaallasten van de sociaal culturele functies zo laag mogelijk te houden.

Het sociaal, culturele programma moet echter zuiver opgevat worden. In het SPVE wordt gerept van een multimediafunctie. Dit kan ons inziens alleen gezien worden in het kader van een Informatiecentrum gekoppeld aan een Brede School en moet dan op te vatten zijn als een laagdrempelige jeugdontmoetingsplek, waar ruimte is voor bijvoorbeeld digitale trapveldjes (internetcafé voor jongeren) en beperkte studioruimte. Niet als iets zeer ambitieus met mediacaafés e.d.

Over het bestemmen van het Informatiecentrum op de lange termijn als brede school worden in het SPvE voorzichtige uitspraken gedaan. Indien de brede school serieus in beeld komt zou de koppeling aan de bibliotheek wenselijk zijn. Loskoppelen is niet gunstig: naast het ontplooiën van talenten heeft de school anno 2001, zeker in een multiculturele samenleving steeds meer de functie een bijdrage te leveren aan de sociale cohesie in de samenleving.

Wonen

Stadsdeel Oud West is in; de populariteit van de wijk als woongebied is de afgelopen jaren enorm gestegen. Dit blijkt ook uit de recente prijsontwikkelingen. De gunstige ligging ten opzichte van het centrum, de nabijheid van het Vondelpark en met name de opwaardering van het stadsdeel door de jarenlange stadsvernieuwing hebben hiertoe bijgedragen. Het vml. GVB-terrein is in dit kader een zeer interessant gebied te noemen. Enerzijds vanwege de vele locationele kwaliteiten, anderzijds door de veelheid aan functies, welke in het gebied zijn geïntegreerd. De 'levendige' Ten Katemarkt en de Kinkerstraat met hun specifieke winkelaanbod bieden het gebied de potentie zich te ontwikkelen tot een bijzonder en sfeerrijk centrum.



De woningbouwprogrammering, zoals in het SpvE is aangegeven, wordt door ons onderschreven. Gesproken wordt over een productie van ca. 180 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw. Het ontwikkelen van een veelheid aan woningtypen in de gestapelde bouwblokken (woon/werkwoningen, poortwoningen, appartementen, maisonnettes, penthouses) levert de mogelijkheid om diverse leefstijlen aan te trekken. Het gaat er om een gedifferentieerd produkt te kunnen leveren dat nauw aansluit bij de vraag van de beoogde doelgroepen.

Bij de gestapelde bouw, is het van belang het woningbouwprogramma uit te splitsen over gebouwen met een eigen leefstijl. In het huidige stedenbouwkundige plan zijn alle woningen boven functies gesitueerd. Voor de afzetbaarheid is het beter om enkel woongebouwen of woon-delen te realiseren. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dient dit verder te worden onderzocht. Daarnaast dient gekeken te worden naar buitenruimtes en het parkeren. Zoals eerder is aangegeven is het ontwikkelen van voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van essentieel belang.

Een bijzonder woonmilieu met een sterke menging van tal van functies appelleert aan de woonwensen van doorstromers vanuit het eigen stadsdeel, maar ook vanuit de andere stadsdelen. Hierdoor ontstaat een meer evenwichtige bevolkingsopbouw, waarmee draagvlak wordt gecreëerd voor bestaande en te realiseren voorzieningen. Een impuls wordt zo gegeven aan de levendigheid en economische ontwikkeling van het stadsdeel OudWest.

De goedkope, kleinere huur en koopwoningen zijn vooral voor starters op de woningmarkt (jonge één- en tweepersoonshuishoudens) interessant. De middeldure woningcategorie (tot fl. 400.000) trekt naar verwachting vooral de doorstromers uit de huurwoningen aan, waarbij tot deze wat oudere categorie ook jonge (allochtone) gezinnen met een (eerste) kind gerekend worden. Binnen het dure koopsegment kan ook weer een veelheid aan doelgroepen worden onderscheiden. Gemeenschappelijk kenmerk is dat de doelgroepen allemaal doorstromers zullen zijn die gedeeltelijk zullen bestaan uit gezinnen met kinderen voor de grotere woningen, maar ook uit ouderen die in een comfortabel appartement willen wonen. Het merendeel van de woningen zal ruimte bieden binnen een bandbreedte van 90 tot 120 m² gbo.

De doelgroepen zullen bewust kiezen voor de locatie 'De Hallen'. Wat betreft de afzetbaarheid van de koopwoningen en de verhuurbaarheid van de woningen zien wij goede mogelijkheden.



Commerciële bedrijfsruimte

In het SpvE wordt voor bedrijvigheid een bepaald sfeerbeeld opgeroepen:

- bedrijven met een onderlinge relatie en passend in de sfeer van het hallencomplex
- aansluitend op de economische structuur van het stadsdeel
- kleinschalig consument verzorgend en/of bedrijfsondersteunend
- multimediasector
- ambachtelijk
- van de totale behoefte ligt 80% beneden 50 m²
- bedrijfsverzamelgebouwen

Wat betreft dit sfeerbeeld is het voor de afzetbaarbaar relevant om aan te geven wat onder ambachtelijke bedrijven wordt verstaan.

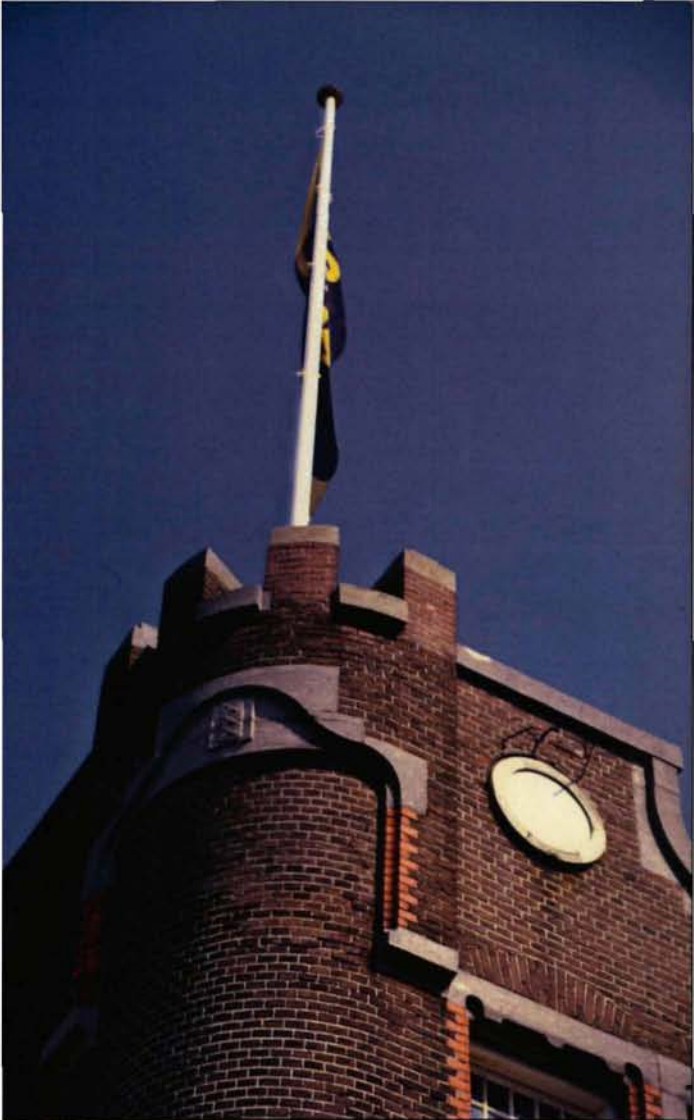
Ambachtelijk in de zin van het ontwikkelen van ruimtes voor architecten, kunstenaars, ontwerpers biedt ons inziens voldoende potentie.

Bedrijfsruimtes kleiner dan ruimte <50 m² zullen startende ondernemingen aantrekken. Dit brengt risico's met zich mee. Enerzijds vraagt dit om een zeer arbeidsintensieve beheerstaak, terwijl de huuropbrengsten daarentegen marginaal zijn. De mutatiegraad zal eveneens hoog zijn. Enerzijds omdat men succesvol is en uit het jasje groeit of dat men de sfeer van het complex met veel starters niet meer passend vindt voor de eigen onderneming. Anderzijds omdat men er niet in slaagt om een welvarende onderneming op te bouwen. Een hoge mutatiegraad straalt af op het uiterlijk van de units en is van negatieve invloed op het imago. Het aanbod dient ons inziens dan ook voor een belangrijk deel uit grootschalige commerciële units te bestaan.

De starters kunnen wat ons betreft goed worden bediend in de te realiseren woonwerkwoningen. Het vinden van een conceptuele benadering is voorts erg belangrijk; laat hierbij de markt zijn werk doen.

Enkele conclusies voor bedrijvigheid op een rij

- Het huurniveau voor startende bedrijvigheid wordt geraamd op circa f 200,- per m². Voor gevestigde en grotere bedrijven lijkt een huurniveau van f 300 tot f 350 per m² haalbaar. Het een en ander is afhankelijk van het uiteindelijke concept, de uitstraling en de ondernemers die zich vestigen;
- De panden beschikken over een bijzondere uitstraling. Hiervoor is zeker een groep gegadigden aanwezig. Hierbij wordt gedacht aan: ontwerpers, architecten, stedenbouwkundigen, tekenaars, kunstenaars, designers e.d. Het is met name de creatieve beroepsgroep die zich aangetrokken voelt tot een dergelijk gebouw;
- Voor de nieuwbouw wordt gedacht aan kantoorachtige functies met eventueel publieksgerichte functies in de plint. Het betreft ruimtes geschikt voor een opleidingsinstituut, een uitzendbureau, talencursus, consultants e.d. Voor de plint kan ook worden gedacht aan enkele medische beroepen: gezondheidscentrum, apotheek, artsen etc.
- In de kleinere units zijn toch met name de starters geïnteresseerd. Deze vormen een kwetsbare en weinig draagkrachtige groep huurders. Voor deze groep dient op zeer kleine schaal een goede mix van kleinere bedrijven gecreëerd te worden, al dan niet in een bedrijfsverzamelgebouw met facilitaire ondersteuning. Grotere draagkrachtige gebruikers zijn echter voor de haalbaarheid een interessantere doelgroep, zij zorgen voor continuïteit en zekerheid. Hierbij is het aan te bevelen om flexibele units aan te bieden.
- De toekomstige ondernemers zullen afkomstig zijn uit Amsterdam en vaak het stadsdeel zelf. Men heeft enige binding met de buurt en het stadsdeel anders zou je hier niet zomaar vestigen; er zijn meer locaties. Daarnaast zullen ondernemers bewust kiezen voor de uitstraling van 'De Hallen'. Men kiest voor de kwaliteit van het vastgoed en beoordeelt deze als passend bij de eigen bedrijfsvoering.



colofon

Uitgegeven door Bouwfonds Wonen

Adviseurs Van Dijk, Van Soomeren & Partners, Amsterdam

Vormgeving C03, Amsterdam

