



**ROYAL HASKONING**

consultants architecten ingenieurs

# Grootschalige aanpak, gefaseerde uitvoering

Tekst | Bart Kin Beeld | Ries Van Wendel de Joode, Royal Haskoning



Obbe Norbruis, van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van Royal Haskoning: 'Mijn ervaring is dat de meeste partijen vaak verbaasd reageren op onze plannen.'

'Alles wat in één keer gebouwd wordt, wordt in de regel ook in één keer afgeschreven. Kijk naar de oude binnenstad van Utrecht. Die is in de loop van honderden jaren ontstaan, en met het grootste gemak zullen daar nog vele honderden jaren aan vastgeplakt worden. In diezelfde binnenstad ligt ook het Hoog Catharijne, met zijn vele honderden vierkante meters haast een binnenstad op zich. Dat complex is in een paar jaar gebouwd en het gaat nu ook in een keer volledig op de schop. Wat me nog veel meer verbaasd is, dat in een stad als Almere na zo'n korte tijd al complete woonwijken aan vernieuwing toe zijn.' Aan het woord is Obbe Norbruis. Hij verwoordt de gedachtegang van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van Royal Haskoning.

Obbe Norbruis van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van Royal Haskoning brengt een verschil aan tussen de klassieke en moderne benadering van stedelijke vernieuwing. 'Wij pleiten altijd voor een aanpak in stappen, bij alle projecten op het gebied van stadsvernieuwing.' De stedenbouwkundige heeft veel ervaring opgedaan met opdrachten in binnensteden. Hij heeft daarbij een methode

staat om vooraf te toetsen in hoeverre de plannen realistisch zijn wat betreft kosten en techniek. Mijn ervaring is dat de meeste partijen vaak verbaasd reageren op onze plannen. Wie had ooit gedacht dat zoiets ook hier mogelijk zou zijn? Vanuit dit stadium komt langzaam een veranderingsproces op gang waarbij het stedelijke vernieuwingsproject niet langer als een bedreiging wordt ervaren door

## *'Modius zijn duurt altijd maar even'*

ontwikkeld die model stond voor de werkwijze van Royal Haskoning bij dit soort projecten. Norbruis begint altijd met het mobiliseren van alle betrokkenen. 'Ontwikkelaars, bestuurders, eigenaren, bewoners, het hele palet aan betrokkenen zal eerst met elkaar moeten willen samenwerken. Bij veroudering van de bebouwing in een binnenstedelijk plangebied is meestal sprake van meerdere eigenaren van grond en opstallen. Het moet iedereen eerst duidelijk worden dat er echt een probleem is met de stedenbouwkundige structuur en er daarom iets moet gebeuren. Niet zozeer richten we er ons op, wie eigenlijk verantwoordelijkheid voor de problemen is. Natuurlijk, als eersten zijn daar de afzonderlijke eigenaren, maar het is beter om de problemen op een grotere schaal te bekijken en op te lossen. Om het meteen in een groter verband aan te pakken. Onze rol bestaat er in het eerste stadium uit om voorzichtig de heersende ideeën te polsen. Daarna maken wij een eerste plan en kijken hoe dat valt onder de betrokkenen. Als een groot creatief bedrijf dat alle noodzakelijke disciplines in huis heeft, zijn wij in

de betrokkenen, maar als iets wat perspectief biedt voor iedereen. Want zelfs de verschillende belangen van de verschillende eigenaren behoeven geen probleem op te leveren, als je maar duidelijk kunt aangeven welke belangen van de partijen gelijk lopen.'

### Rendement

Een aansprekend voorbeeld uit de portfolio van Royal Haskoning is de herstructurering van het centrum van Gennep. Dit ingeslapen vestingstadje aan de Maas en de Niers, kampte lange tijd met een moeilijke toegankelijkheid, leegstaande winkels en klagende ondernemers. Norbruis en zijn collega's van Royal Haskoning wezen de verschillende partijen op de mogelijkheid om de bijzondere karakteristieken van het stadje als onderscheidende kwaliteit in te zetten. 'Net zoals een stadje als Naarden dat op een slimme manier doet. Ons advies was het verleden te benutten en uit te bouwen en met de nieuwe architectuur op de historie in te spelen. Een leegstaand bankgebouw is dankzij een nieuwe gevel volledig getransformeerd en huisvest nu drie

Leegstaand hoekpand Schets van het plan



Verbouwing in volle gang Nieuwe situatie

Transformatie van een leegstaand bankgebouw naar een invulling die past bij het historisch karakter van het Vestingstadje

aantrekkelijke winkels. Deze ingreep was voor de andere winkeliers het startsein om het transformatieproces te volgen.' De intrinsieke eigenschappen van het stadje zijn lange tijd verborgen geweest en worden nu weer bloot gelegd en herontdekt: 'Om zover te komen, moet iedereen weten, welke kant je uit wil en wat daarvoor moet gebeuren. Wat ik heb geleerd over stedelijke vernieuwing in de vorm van beleidsplannen, is dat je veel kan praten en ondertussen maar moet hopen dat er over tien jaar geen ander beleid van kracht is. Ik wil liever binnen de bestaande structuur met alle eigenaren van een plangebied helder in beeld krijgen, waar we staan, waar we naar toe gaan en hoe dat moet gebeuren. Om al die verschillende mensen voor het plan te winnen, is de nodige fantasie nodig. Alles wat we voor stellen, moet ook echt een verbetering zijn. Daarbij kiezen wij altijd voor de weg van geleidelijkheid. Het duurt sowieso tien jaar voor het resultaat in zijn geheel zichtbaar is. Maar vooral ook moet het plan in balans zijn. Dan komt het rendement ten gunste van alle betrokkenen.'

### Resultaat

'De weg van de geleidelijkheid is het basisprincipe', herhaalt Obbe Norbruis. 'Dus niet het gewin

op korte termijn.' Met de planontwikkeling voor de binnenstad van Gennep als bagage, werd het voor Royal Haskoning makkelijker om de weerstand bij nieuwe plannen om te buigen. 'Concreet resultaat tonen. Zodra mensen zien dat veranderingen gunstig kunnen uitpakken, gaan ze anders denken en stellen ze zich meer open voor nieuwe ideeën.' Royal Haskoning kiest voor een grootschalige aanpak gecombineerd met een gefaseerde uitvoering. Met daarbij als kenmerk de integrale inzet van alle disciplines die Royal Haskoning in huis heeft. In de praktijk leidt dit tot een grote mate van herkenbaarheid: 'Niet in de uiterlijke vorm van de plannen, maar in de tevredenheid van de betrokken partijen. Het resultaat is voor hen terug te zien in de eigen woon- of werkomgeving. Het klinkt braaf en bescheiden zoals ik het zeg', excuseert Norbruis zich op de voorhand, 'maar je pakt het pas goed aan, als iedereen zich serieus genomen voelt. Een stempel drukken op een plan in de vorm van een Belle van Zuylen, dat past niet in de filosofie die Royal Haskoning. Met Nederland voor heeft. Wij willen er nooit uitspringen, hoeven niet per se modieus te zijn. Modieus zijn duurt altijd maar even, kijk maar, naar wat er met Hoog Catharijne is gebeurd. Wij werken aan de lange termijn.' ■