

Adaptief en integraal: nieuw Scheveningen

Oorschot, Leo

Publication date

2015

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Oorschot, L. (null). (2015). Adaptief en integraal: nieuw Scheveningen., Gebiedsontwikkeling.nu.
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/adaptief-en-integraal-nieuw-scheveningen/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Adaptief en integraal: nieuw Scheveningen

Leo Oorschot

1 juni 2015

Casus Er is veel veranderd sinds 2008, maar uit de as herrijzen ook feniksen. In de complexe herstructureringsopgave van Scheveningen heeft de komst van nieuwe investeerders en een andere aanpak gezorgd voor nieuwe dynamiek. Zonder grotesk masterplan maar met stedenbouwkundig maatwerk met betrokkenen. Deze ontwikkeling is het gevolg van de aanleg van de nieuwe boulevard, een speerpuntproject van het Deltaprogramma en de gemeente, met aan de uiteinden twee gebieden die meeliften met het succes: Scheveningen Bad en Haven.

De stuwende kracht van het Deltaprogramma

Deltacommissaris Wim Kuijken liet op het Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling 2015 (zie kader) zien dat een adaptief vermogen en integraal werken bij gebiedsontwikkeling perspectief biedt voor iedereen. Zonder een hardvochtig technisch en planologisch dictaat dat door het Rijk wordt opgelegd. Het Deltaprogramma gaat uit van een aanpak die behalve bescherming tegen het water ook andere, meer lokale doelen dient en daarmee investeerders bindt. Het grote geheim van het slagen van deze vorm van gebiedsontwikkeling is het vermogen om per locatie meerdere doelstellingen vorm te geven. Financiering komt zo niet alleen op de schouders van het Rijk, maar van alle betrokkenen die iets willen. Ruimtelijke maatregelen in brede zin, integraal, waar iedereen voordeel van heeft zijn handiger dan alleen dijken en eindeloze onteigeningsprocedures. Het aantal voorbeelden van slimme deals die leidden tot geslaagde deelplannen breidt zich inmiddels gestaag uit. Bijvoorbeeld het project Kustwerk Katwijk, dat genomineerd is voor de Gouden Piramide 2015, en de boulevard van Scheveningen.

Terugblik Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling 2015: meervoudige doelen

Op het Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling 2015 was Scheveningen geen casus, maar er werd uitvoerig stilgestaan bij de adaptieve en integrale aanpak van de Deltacommissaris. Twee punten waren glashelder op het congres. Ieder gebied met een opgave in het stadslandschap is een wicked case geworden en verlangt een op maat gesneden aanpak, wil het ooit tot succes leiden. Het

tweede is dat gemeenten samen moeten optrekken met grote en kleine investeerders en al doende moeten leren. Opgaven zijn te verschillend en met veel en te verschillende stakeholders om bij gebiedsontwikkeling tot één algemene aanpak te komen. Het draait daarbij om 'het unieke van een gebied' en de partijen die daar iets willen doen de komende jaren.

Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw (TU Delft) stelde de grote vraag: 'Hoe engageren en mobiliseren wij privaat kapitaal dat naarstig naar een rendabele bestemming zoekt?' Het overzichtelijke werkveld met vaste rollen voor alle stakeholders is er sinds 2008 niet meer in de gebiedsontwikkeling. In aanloop naar het congres schetste De Zeeuw factoren die leiden tot succes voor investeerders: meer eigen initiatief nemen en zelf draagvlak organiseren, financiering organiseren, zorgen voor transparantie en goede communicatie, de gebiedsmarketing professionaliseren, excelleren in marktkennis en inspelen op tijdelijke functies en nieuwe partners. Meer dan ooit moeten investeerders en gemeenten zich rekenschap geven van het unieke van de locatie en de belangen van betrokkenen, zo betoogde De Zeeuw. Zij zullen de bebouwing en de bewoners en gebruikers moeten leren kennen. Pas dan kunnen er strategieën worden ontwikkeld. Vooral het adaptief vermogen en de tact om integraal het gebied te ontwikkelen heeft de toekomst, met name als verwacht wordt dat de betrokkenen mee-investeren. Het Deltaprogramma werd op het praktijkcongres gepresenteerd als succesvoorbeeld van de nieuwe aanpak.

Door toegesneden op de locatie samen te werken met lokale overheden, ondernemers, grond- en gebouweigenaren komt men tot de meest vruchtbare resultaten. Misschien komt dat ook wel omdat iedereen het met de centrale doelstelling eens is: bescherming tegen het wassende water. Dat is een hele andere doelstelling dan een investeerder die zelf rendement wil en waar het vaak iets lastiger is om lokale investeerders mee te krijgen.

De aanpak van de Deltacommissaris verschilt van zijn voorgangers. De Afsluitdijk en de Deltawerken waren harde oplossingen die door het Rijk werden opgelegd. Met het programma Ruimte voor de Rivier is een nieuwe weg ingeslagen. In plaats van harde oplossingen zoekt men samen met lokale overheden, bewoners en bedrijven een ruimtelijke oplossing voor meerdere problemen. Iedereen heeft profijt van de oplossing, dat maakt veel te investeren vermogen los. Die lijn is voortgezet in het Deltaprogramma.

Gesteund door de Deltawet, het Deltafonds (20 miljard over 30 jaar) en het jaarlijkse Deltaprogramma heeft Deltacommissaris Wim Kuijken dan ook een prachtig bestuurlijk, wettelijk en financieel kader waarbinnen hij zijn aanpak vorm kan geven. Dit leverde dan ook een keur aan fraaie deelplannen op die eigenlijk allemaal verschillen van aanpak en betrokkenheid van stakeholders.

De wederopstanding van Scheveningen

De boulevard van Scheveningen is een deelplan met grote gevolgen voor de stad Den Haag. Het project is een voorbeeld van een adaptieve en integrale aanpak die nu ook wordt gehanteerd bij de complexe transformatie van Scheveningen Bad en Haven. Vele doelstellingen komen bij elkaar bij de wederopstanding van Scheveningen.



Beeld: <http://www.denhaag.nl/>

De kustversterking en herinrichting werd vormgegeven door de Spaanse architect en stedenbouwer Manuel De Solà-Morales en het Ingenieursbureau Den Haag. Het betreft een samenwerkingsproject van het hoogheemraadschap van Delfland, Rijkswaterstaat en de gemeente Den Haag. Naast een betere bescherming tegen hoogwater wenst de gemeente Den Haag haar economische basis te verbreden met toerisme. De kracht van een zeedijk werd gecombineerd met de schoonheid van een flaneerboulevard. De boulevard verbindt ook het Bad met de Haven. Het Bad maakt nu een sleetse en versteende indruk; de Scheveningse Pier, het Kurhaus en kuuroord Vitalizee gingen failliet. Strandtenten en restaurants leidden een kommelvol bestaan, winkels staan gewoonlijk leeg. Men sprak over het Bad als het grootste gratis spookhuis. In de haven kwamen na het instorten van Vestia niets meer van de grond. Het Norfolkterrein lag er jarenlang verlaten bij. Echter, investeringen die zijn gedaan bij de boulevard kregen een uitstraling naar het Bad en de Haven. Met de nieuwe aanpak die werd geformuleerd in het stedenbouwkundig plan Scheveningen-Haven 2025 (2012) stapt Den Haag af van wat Friso de Zeeuw noemt 'een dichtgetimmerd masterplan, een vacuüm getrokken bestemmingsplan en een Spaanse architect'. Kortom, een meer adaptieve planning van een complex gebied werd vertrekpunt. Bewoners, bedrijven en bestuurders vergaten spontaan de schets uit 2007 van het indrukwekkende torenwoud en de cruiseterminal die volgens Joan Busquets het havenhoofd moesten markeren.

In het verlengde van het succes van de boulevard presenteerde wethouder Revis op 5 maart 2015 de agenda De Kust Gezond. Een investeringsplan van 70 miljoen voor de verbetering van de stedelijke ruimten, waarvan de komende vier jaar 20 miljoen wordt uitgegeven. Men wil de boulevard doortrekken naar het Bad. Het duinlandschap in Scheveningen moet weer voelbaar worden in de huidige brei aan bebouwing. Net zoals Manuel De Solà-Morales en het Ingenieursbureau Den Haag het duinlandschap terugbrachten

bij de nieuwe boulevard. Een plan dat al langer hoog op de verlanglijst van lokale politici stond en door het nieuwe college tot missie werd verheven. De Scheveningse Pier werd in oktober 2014 verkocht aan KondorWessels Vastgoed en hotelbedrijf DanZep die flaneren en vermaak aan zee een nieuwe betekenis willen geven. Amrâth Hotelgroep kocht het failliet verklaarde Kurhaus en is het beeldbepalende hotel grondig aan het renoveren. Het failliete kuuroord Vitalizee werd na jaren leegstand herbestemd tot een casino. BAM GO-Park wil opeens een ondergrondse parkeergelegenheid bouwen op het Circusplein met 495 plekken. Vastgoedeigenaar en casino-exploitant Hommerson wil een deel van de aftandse jaren zeventig bebouwing op de Noordboulevard slopen en vervangen door nieuwe bebouwing met winkels, horeca en een parkeergarage voor 700 auto's. Hier gaat het nog om de grote investeerders. Inmiddels zijn tal van kleine investeerders met plannen in de weer.

Ook de haven stak schril af bij het succes van de boulevard. Wethouder Klein presenteerde 25 maart 2015 de agenda Scheveningen haven, is en blijft haven. Ook hier staat de verbreding van de stedelijke economie centraal. Na het ineensstorten van grondeigenaar Vestia leken de ontwikkelingen bij het Norfolkterrein doodgebloed. Het Beeldkwaliteitplan Scheveningen Haven van Urbis uit 2013 leek van geen nut meer.

Kaart uit Beeldkwaliteitplan Scheveningen Haven van Urbis. Klik ter vergroting.

Toch wordt nu de draad weer opgepakt (zie kader). ASR Vastgoed Ontwikkeling ontwikkelt het noordwestelijk deel van het Norfolkterrein tot een soort Amsterdams oostelijk eiland en woningcorporatie Arcade neemt het zuidoostelijk deel voor haar rekening. Ook het Duitse vastgoedfonds Patrizia, Round Hill Capital, Greystar en Bouwfonds IM willen investeren in de Haagse woningmarkt, waaronder de haven.

Ontwikkelingen op het Norfolkterrein

Het structuurplan uit 2013 (blok 3 en 4) voor het noordwestelijk deel van het Norfolkterrein rond de derde vissershaven wordt door ASR Vastgoed Ontwikkeling nu verder ontwikkeld. Levs architecten maakte dat plan voor 300 appartementen en 75 grondgebondenwoningen, 10.000 vierkante meter commerciële ruimte en 750 parkeerplaatsen. De uitwerking wordt door Levs, Marlies Rohmer, ONX, Broos de Bruijn en HOYT ter hand genomen zodat er een soort Amsterdams oostelijk eiland ontstaat.

Beeld boven: Artist impression LEVS architecten. Klik ter vergroting.

De Westlandse woningcorporatie Arcade ontwikkelt nu het zuidoostelijk deel van het Norfolkterrein. KAW ontwierp 237 woningen, een mix van sociale huur-, particuliere huur- en koopwoningen in twee grote bouwblokken (7 en

8). Een bebouwing die in materialen, sfeer en schaal aansluit bij het naburige Duindorp.



Beeld boven: Artist impression KAW.

René Lemson, directeur-bestuurder bij Arcade: ‘Wij zijn de grootste woningcorporatie in Westland en op steeds grotere schaal actief in Den Haag. Zo leverden wij vorig jaar de Caland Tower met 104 sociale huurwoningen in Laakhaven-West op en namen wij begin van dit jaar nog 170 verhuureenheden in Den Haag over van Vestia.’

Ook het Duitse vastgoedfonds Patrizia (dat eerder 5.500 Vestiawoningen kocht) wil flink investeren met op jaarbasis 150 tot 200 woningen in onder andere de haven. Managing Director Peter Helfrich van Patrizia betoogde op de website van de Den Haag: ‘Nederland is momenteel een interessante markt voor woningbouwinvesteringen. De Haagse groei en de constructieve rol van de gemeente zorgen ervoor dat Den Haag een goede plek is om in te stappen op het gebied van woningbouw. Daarom hebben we deze overeenkomst nu gesloten. We zijn echter niet uit op quick wins maar willen een duurzame woningportefeuille uitbouwen in dit land.’

Inmiddels blijken ook Round Hill Capital, Greystar en Bouwfonds IM zich op het Haagse stadhuis bij wethouder Joris Wijsmuller te hebben gemeld. Men is bijzonder geïnteresseerd in luxe huurwoningen met goede voorzieningen en er wordt druk gestudeerd op locaties. Bouwfonds IM wil een woontoren met 50 appartementen op het Norfolkterrein. Ook elders in de haven zijn tal van bouwactiviteiten gaande zoals langs de Dr. Lelykade die door de bouwactiviteiten van de BAM permanent afgesloten lijkt te zijn. AM bouwt daar verder aan het project De Reder, een bouwblok met 61 luxe appartementen. AWG Architecten vult het laatste deel in met 26 appartementen.

Aan de ene kant heeft het succes van de Scheveningen te maken met de aantrekkelijkheid van Nederland voor investeerders in woningen. Zeker nu de bevolking de laatste jaren is toegenomen en geconcentreerd in grote steden, terwijl er nauwelijks werd bijgebouwd. Aan de andere kant heeft de boulevard en de nieuwe aanpak van de gemeente Scheveningen aantrekkelijk gemaakt.

De vraag is in hoeverre bovengenoemde partijen, waaronder (internationale) vastgoedbeleggers en -ontwikkelaars, strandtent- en hotelhouders hadden geïnvesteerd als de gemeente niets extra had gedaan met de boulevard. Scheveningen kreeg met de nieuwe boulevard een niet te onderschatten stimulans. Een stip op de horizon voor de oude badplaats en haven. De successen hebben ook een keerzijde. Men kan zich afvragen of het verstandig is om de haven met zijn bedrijvigheid en vissersboten te transformeren naar een soort Amsterdams wooneiland. Men slacht zo de kip met de gouden eieren. Immers, hoeveel toeristen gaan nou naar een waterwoonwijk kijken? Was toerisme niet een belangrijk punt voor het college, en de reden waarom de gemeente zoveel investeerde in de boulevard?

Daadkracht Deltaprogramma ook nodig voor energietransitie

Het Deltaprogramma is een door het Rijk getrokken programma met een communicatieve en sterke bestuurder als commissaris. De vraag is of marktpartijen dit hadden kunnen organiseren. De Deltacommissaris heeft een gedepolitiseerde positie en daarmee een vrije rol. Kuijken komt in de Tweede Kamer alleen het jaarlijkse Deltaprogramma toelichten. Zijn rol is anders dan die van een ministerie, provincie of gemeente. In deze positie en in het betrekken van private partijen ligt de kracht van de aanpak. Er zijn meer grote opgaves die roepen om zo'n aanpak, zoals het knooppuntenbeleid en de Stedenbaan, de digitale overheid en de klimaatdoelstellingen. Hier komt nu niet veel van terecht.

Volgens Kuijken is deze stroperigheid te danken aan het feit dat er geen commissaris is aangesteld. Niemand kreeg een mandaat, budget, plan en doel. Bestuurders en bestuurslagen buitelen over elkaar heen met goedbedoelde nota's. Echter, een krachtdadige aanpak blijft uit. De transitie van fossiele naar duurzame energiebronnen en de transformatie van bestaande woningen naar een hoger energielabel, misschien wel de belangrijkste opgaves van dit moment, verlangen een andere aanpak.

Terwijl er aan de zeezijde van Den Haag sprake is van een versnelde transformatie door grote investeringen, is er aan de landzijde van de stad een groot probleem. Sociale huurwoningen worden nauwelijks meer onderhouden en de voorraad slinkt. Voor mensen met een kleine beurs lijkt het leven in de hofstad niet meer weggelegd. Hier zou iemand als Deltacommissaris Kuijken goede werken kunnen verrichten als Energietransitie-commissaris. Hij zou bewoners een perspectief kunnen geven door de sleetse voorraad sociale huurwoningen op te waarderen naar Energietransitie B. Een stip op de horizon voor de andere helft van de stad.

Bronnen en leestips

Van Bueren, Ellen M., Klijn, Erik-Hans & Koppenjan, Joop F.M. (2003) 'Dealing with Wicked Problems in Networks: Analyzing an

Environmental Debate from a Network Perspective', in: Journal of Public Administration Research and Theory, vol.13, issue 2, pages 193-212

Zeeuw, Friso de (2015) 'Succesfactoren voor investeerders in vastgoed', in: Vastgoedmarkt en op www.gebiedsontwikkeling.nu

'Ook Round Hill en Greystar naar Haagse woningmarkt', in: Vastgoedmarkt 13-03-2015

'Woningfondsen krijgen concurrentie', in: Vastgoedmarkt 03-2015: 5

Verder lezen:

11 feb 2018 Adaptief beleid voor een onzekere toekomst

5 dec 2016 GO Drone: Pier Scheveningen

8 sep 2016 At The Edge – Werken aan duurzame kustveiligheid in New Jersey

Auteur



Leo Oorschot

Leo Oorschot, Haags architect, urbanist en publicist - atelier PRO architecten.
Verbonden aan Research Group Beyond the Current - TU Delft