



www.romagazine.nl

Jaargang 29 • nr.6

juni 2011

ruimtelijke ontwikkeling en milieu magazine

Ruimte voor de eindgebruiker



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Terugtrekkende beweging van het
Rijk



Rivierprojecten IJssel gebundeld

Provinciale coördinatie-regeling



Adri Duivesteijn

‘Voor mij is de Schaalsprong niet
heilig’

BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSONTWIKKELING

Een huwelijk tussen trash en

Züri-West in Zürich maakt een ontwikkeling door die anders is dan soortgelijke oude industriegebieden elders in Europa. De industrie trekt er namelijk niet weg. Naast creatieve ondernemers, culturele voorzieningen en woningen, blijven bestaande grote bedrijven er investeren. Een bron van inspiratie voor keuzes over binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Nederland.

An de westkant van het centrum van Zürich ligt verscholen achter de hoge bogen van een 19e eeuwse spoorviaduct het klassieke oude industriegebied Escher-Wyss-Quartier. Het omvat grote blokken met fabriekshallen en loodsen en wordt doorsneden door een autoweg op betonnen palen. Daarnaast loopt op straatniveau langs het trottoir een goederenspoor. Ogenscheinlijk niet een ideale buurt om te gaan wonen, zeker niet voor de kwaliteitsbewuste middenklasse van de Zwitserse bankenstad. Toch gebeurt het.

In een metropoolregio van 1,7 miljoen inwoners is Zürich een groeiende centrumstad van 385.000 inwoners. Net als in de Nederlandse steden, wordt binnenstedelijke heront-

wikkeling in Zürich gezien als de grootste toekomstige ruimtelijke opgave. De lange termijn visie Strategie 2025 is met het aantreden van het nieuwe stadsbestuur geactualiseerd. Met dergelijke vierjaarlijkse politieke programma's maakt het Züricher stadsbestuur keuzes, waarvan een aantal herkenbaar zijn vanuit Nederlands perspectief: een dynamische stad met een 24-uurs economie in een economisch en sociaal nauw verweven stedelijk netwerk, die op wereldschaal wil concurreren met andere stedelijke regio's door 'ein lebendiges urbanes Zentrum und eine vielfältige Wohnstadt mit einer gut durchmischten Bevölkerung' te bieden.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig ziet men dat als de opgave om te 'bouwen in een stad die al gebouwd is'. Dat betekent verdichting: 'Nützung dichte Stadtbild'. Een van de hinderpalen die de stad voor zichzelf signaleert is de toenemende regeldruk en oplopende bouwkosten. Züri-West laat zien hoe met die uitdaging wordt omgegaan.

Erfgoed en creativiteit

Zoals kenmerkend is voor vele oude industriegebieden, kent ook Züri-West een informele start door de creatieve economie. Het begon onder meer met een 19de eeuwse scheepsbouwloods die plaats biedt aan een theaterpodium en een spectaculair mooi restaurant die in een glazen doos midden in die loods is geplaatst. Een andere lege fabriekshal bood voldoende ruimte voor en bijzonder naaiatelier. Daar worden de hippe tassen van de gebroeders Freitag gemaakt uit enorme lappen kleurig bedrukte vrachtwagenzeildoek. De autoweg die op betonpalen door het gebied loopt, bood hen de inspiratie.

Maar niet lang meer. Met gemeentelijk gebiedsmanagement, een architect en een masterplan is inmiddels de

Wonen naast bedrijvigheid
beeld Willem Buunk





noblesse in Zürich

formele herontwikkeling van het gebied ter hand genomen. Onder de bogen van het historische hoge spoorviaduct zit een luxe biologische voedselmarkt, met lunchroom en trendy winkels. Er komt een extra tramlijn en de verhoogde autoweg wordt netjes opgeknapt. Het moet een huwelijk worden tussen trash en noblesse. Op steenworp van de Freitag *flagship-store* van opgestapelde en aaneengelaste oude zeecontainers is inmiddels de eerste spiegelende wolkenkrabber van Zürich verschenen. City West heet dit deelgebied in de plannen. De toren was lang omstreden, maar is inmiddels voor 70 procent verhuurd.

De gebiedsvisie voorziet in de transformatie van de lage bebouwingsdichtheid met grote hallen en buitenruimte tot een stadsdeel met hoge dichtheid. Op de hoeken en aan randen van de bouwblokken komt hoogbouw van zo'n 10 verdiepingen. Er staat al zo'n blok met een supermarkt op de begane grond, een middelbare school erboven en daarboven drie verdiepingen met woningen. De stapeling van ruimtegebruik maakt het mogelijk dat de appartementen voldoen aan de strenge federale bouwregels voor voldoende bezonning. Bovendien hebben daardoor veel woningen uitzicht op het meer in de verte; een verkoopargument dat in de plaatselijk woningmarkt even krachtig is als in Utrecht het uitzicht op de Domtoren.

Regels opzij

Binnen de blokken blijft een deel van de industriële panden behouden. Daarin worden ruimtes afgescheiden door van binnenmuren buitenmuren te maken. Een oude fabriekshal van het MAN concern is van binnen omgevormd tot een overdekt plein, dat wordt omkraagd door nieuwbouw van bedrijfsruimtes met erbovenop drie verdiepingen van zowel luxe als (relatief) betaalbare appartementen. Voortbordurend op dat patroon, zullen ook grondgebonden eengezins-

woningen verschijnen in een stadse configuratie met patio-achtige buitenruimte.

Dit zorgvuldige voortborduren op hergebruik van industrieel erfgoed is op zich niet bijzonder; wel de radicale combinaties van functies. De stapel van winkel-school-woningen vraagt een duidelijke keuze in publieke investeringen en een slimme combinatie van publiek en privaat eigendom en beheer. Zo is de supermarkt eigenaar en beheerder van het parkje voor de deur, die haar medewerkers in de gelegenheid stelt er de lunch te gebruiken.

De strenge milieuregels voor geluid, stank en industrieel risico zijn even opzij gezet

Groepjes scholieren slenteren er ook doorheen.

Het meest opvallende kenmerk van Züri-West is dat palernaast een grote nieuwe fabriekshal staat, waarin turbines worden getest. Op een strook grond ertussen worden ook nog woningen gebouwd. De strenge milieuregels voor geluid, stank en industrieel risico zijn even opzij gezet. In het federale Zwitserland kan een kanton of stadsbestuur dat kennelijk doet, als het aan kan tonen dat men door een slim ontwerp en ruimtelijke inrichting toch voor een goede en veilige organisatie van ruimtegebruik kan zorgen. Züri-West laat zien dat de complexiteit van meervoudig ruimtegebruik, historisch gegroeide eigendomsverhoudingen en strenge regelgeving een realistische publieke investeringstrategie niet in de weg hoeven te staan.

↑ Willem Buunk

Lector Area Development
Hogeschool Windesheim
Raadslid VVD Gemeente Utrecht

