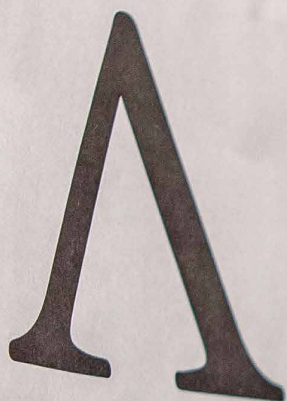


VAN

leegstand NAAR zinvolle



TEMPORAMA

26.05 ~ 30.06

#TEMPORAMA2016

Een leegstaande brandweerkazerne, een braakliggend stuk terrein, de roep om betaalbare werkplekken voor startende ondernemers. Het zijn opgaven die in elke willekeurige stad aan de orde zijn. Maar wat doe je als stadsbestuur, wanneer er over de toekomstige ontwikkeling van de stad meer vragen zijn dan antwoorden? Die vraag stelde de gemeente Maastricht zich ook tijdens de Biënnale Leegstand en Herbestemming in 2011, georganiseerd door de gemeente, in samenwerking met Amsterdam en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Sindsdien is er veel veranderd in Maastricht. De aanpak ten aanzien van leegstand, herbestemming, cultureel erfgoed en stedelijke ontwikkeling is op de schop gegaan. Er is nu meer ruimte voor experimenten, initiatieven uit de stad en aandacht voor een nieuwe rol van de lokale overheid. Want in een tijd waarin er meer ruimte is dan programma, is het noodzakelijk om keuzes te maken én op zoek te gaan naar de energie in een stad.

Temporama:
tijdelijke pop-
up mall in het
voormalige pand
van de V&D

ruimte

Experimenteren met stedelijke ontwikkelingen in het Maastricht-LAB

TIM VAN WANROIJ [PROJECTLEIDER MAASTRICHT-LAB / GEMEENTE MAASTRICHT]

Een monumentale stad in een nieuwe realiteit

Maastricht is een bijzondere stad. Zonder twijfel de culturele hoofdstad van Limburg en na Amsterdam de Nederlandse stad met de meeste monumenten. De stad kent een lange traditie in de maakindustrie maar drijft inmiddels ook voor een belangrijk deel op 'kennis', met een universiteit en een academisch medisch centrum binnen haar stadsgrenzen. Daarnaast is het een stad van creativiteit met verschillende academies en culturele instellingen. Maar ook deze stad kampt met ontgroening en vergrijzing. En dat te midden van een regio die demografisch nog veel sterker krimpt. Rond 2010 kreeg Maastricht net als andere steden daarbovenop ook nog te maken met stagnerende groei: de klassieke investeerders en ontwikkelaars trokken zich terug, de stad als opdrachtgever

WAT DOE JE ALS STADS-BESTUUR, WANNEER ER OVER DE TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN DE STAD MEER VRAGEN ZIJN DAN ANTWOORDEN?

moest fors bezuinigen en de bewoners en ondernemers in de stad hadden andere, nieuwe verwachtingen van het stadsbestuur.

De stad werd zich dan ook steeds bewuster van het feit dat de wereld definitief veranderd was.

Niet alleen als gevolg van de financiële crisis, maar veel meer nog doordat de samenleving zich als geheel opnieuw leek uit te vinden. Tijdens de voornoemde Biënnale in 2011 sprak de Amerikaanse socioloog en *urban scientist* Richard Florida bevestigend over 'the Great Reset' die nodig is om de samenleving opnieuw te laten opstarten. Diezelfde avond vroeg de Maastrichtse hoogleraar vastgoedfinanciering Piet Eichholtz zich hardop af waarom je stadsontwikkeling zou moeten overlaten aan enkele medewerkers ruimtelijke ordening van de gemeente Maastricht terwijl de stad ruim 120.000 bewoners telt. Een potentieel aan creativiteit en initiatief dat er slechts op wacht aangesproken te worden. Of daar, op die avond, op dat moment eind 2011 de Big Bang van het Maastricht-LAB heeft plaats gevonden? Wie zal het zeggen; feit is dat begin 2012 het Maastricht-LAB in de steigers werd gezet: een nauwe samenwerking tussen de gemeente Maastricht en onder meer de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Maastricht-LAB: aanjager voor nieuwe stadsontwikkeling

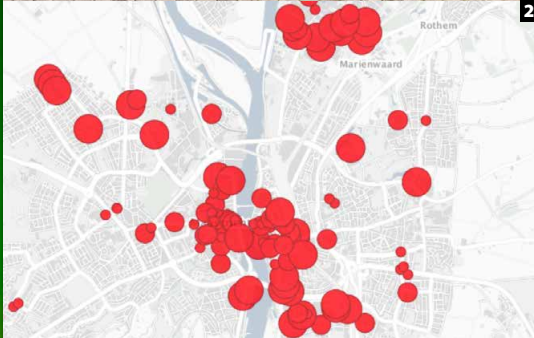
Na het uitbreken van de economische en financiële crisis stond de gemeente Maastricht voor de taak een nieuwe Structuurvisie op te stellen: een langetermijnvisie voor de ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling van Maastricht gericht op 2030, terwijl de wereld op dat moment in grote verandering verkeerde. De ontwikkeling van deze visie werd al in 2010 opgestart en interactief vormgegeven met diverse stakeholders uit de stad. De nieuwe realiteit gaf deze nieuwe visie kleur en bepaalde sterk haar richting en voorgestelde aanpak. In 2012 stelde de Raad de visie vast als handelingsperspectief voor toekomstige projecten en ontwikkelingen in Maastricht.¹

Belangrijk beginsel van de structuurvisie was: er breekt een nieuw tijdperk van stadsontwikkeling aan. Kernbegrippen daarbij zijn leegstand en herbestemming, kleinschalige ontwikkelingen, tijdelijk gebruik van plekken en gebouwen, co-creatie, burgerparticipatie en duurzaamheid. Maar wat betekende dat in praktijk? Welke inhoudelijke oplossingsrichtingen zijn er en welke procesmatige werkwijze past daarbij? Omdat het antwoord niet vanzelfsprekend was, werd in de structuurvisie vastgelegd dat experimenteren noodzakelijk was. 'Leren door doen'. Het Maastricht-LAB werd in datzelfde jaar opgericht om deze zoektocht actief vorm te geven.

Het Maastricht-LAB is sindsdien een aanjager en experimenteerterruimte voor nieuwe stadsontwikkeling in Maastricht². Door daadwerkelijk te experimenteren met projecten, continu op zoek te gaan naar nieuwe coalities in de stad en de opgedane kennis vast te leggen en uit te wisselen, hoopt de stad Maastricht de transitie naar nieuwe vormen van stadsontwikkeling te stimuleren. In 2012 zijn daarom acht experimenten gestart die werden vormgegeven en uitgevoerd met diverse bewoners, ondernemers en organisaties uit Maastricht en daarbuiten. Het ging onder andere om de herbestemming van kazernes, de toekomst van grote monumentale gebouwen en de inrichting van een nieuw te ontwikkelen 'park van de toekomst'. Allemaal projecten waarbij

¹ Structuurvisie Maastricht 2030: 'Ruimte voor Ontmoeting' via <http://www.gemeentemaastricht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/algemeen/structuurvisie>

² www.maastrichtlab.nl/info

1
2

3

de gemeente voor een groot deel probleemeigenaar was. In 2014 startte een nieuwe, tweede fase van Maastricht-LAB, waarbij het LAB onder de werktitel 'Maastricht-LAB Next' zichzelf doorontwikkelde als een open platform voor de stad. Projectvoorstellen konden vanaf toen rechtstreeks vanuit de markt en de samenleving worden ingediend. Het Maastricht-LAB ondersteunt, adviseert en verbindt initiatiefnemers die met een project een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en/of diversiteit van de stad. Dat betekende een nieuwe rol voor het team Maastricht-LAB: van trekker van experimentele projecten werd zij partner van initiatieven uit de stad. Experimenten, leren en verbinden zijn daarbij nog steeds de kernbegrippen.

Leegstand stadsbreed

Leegstand en herbestemming is van het begin af aan een prominent thema in het Maastricht-LAB. Maar na het opstarten van een experiment waarbij een drietal grote monumentale leegstaande panden onder de loep werd genomen, werd de vraag gesteld: waarom zijn eigenlijk slechts deze drie panden gekozen? Er bleken namelijk veel meer panden in de stad leeg te staan. Dat leidde tot een vervolgvraag, waarbij het vraagstuk van 'functiemigratie en leegstand stadsbreed' werd geagendeerd.³

In een traject van ruim een jaar, waarbij vrijwel alle disciplines uit de gemeentelijke organisatie en marktpartijen werden betrokken, werd een nieuwe strategie ontwikkeld voor de omgang met leegstand stadsbreed. Dit betekende concreet dat vrijwel alle gemeentelijke afdelingen waarvan het beleid rechtstreeks of indirect consequenties heeft voor vastgoed, open kaart dienden te spelen: van stedenbouw tot economie en van ICT specialisten tot cultureel erfgoed. Dat vraagt om openheid gebaseerd op vertrouwen en een gevoel dat de opgave alleen gezamenlijk tot een goed einde kan worden gebracht.

De basisgedachte die hieraan ten grondslag lag was dat Maastricht te maken krijgt met permanente leegstand die niet allemaal meer kan worden opgevuld. In jargon: er is structureel meer ruimte dan programma. De vraag is dus niet óf er leegstand zal zijn, maar waar de leegstand in de toekomst gaat neerslaan. Hierdoor ontstond voor de gemeente een nieuw soort sturingsvraagstuk, niet gebaseerd op groei, maar op krimp. De sturingsvraag viel uiteen in de vraag waar je als stad leegstand te allen tijde wilt vermijden. Maar dat betekent tegelijkertijd ook dat er dus andere plekken in de stad zijn waar leegstand minder erg wordt gevonden, en waar via sloop zelfs waarde aan de stad kan worden toegevoegd. Bijvoorbeeld door grond toe te voegen aan de groenstructuur of om effecten van klimaatverandering op te vangen. Deze aanpak en strategie en hun consequenties werden begin 2014 openlijk gepresenteerd en bediscussieerd met de gemeenteraad van Maastricht en later tijdens de Tweede Biënnale leegstand en herbestemming in Maastricht: Stad in Uitvoering.⁴

Voor de afdeling cultureel erfgoed betekende dit traject een denkomslag. Als je weet dat je niet alle monumenten een nieuwe invulling of bestemming kan geven, komt het erop aan keuzes te maken. Medewerkers van de afdeling hebben vervolgens een prioriteitenlijst opgesteld aan de hand van diverse criteria zoals geografische locatie, esthetische waarde en culturele betekenis voor de stad. Op basis van deze eigen analyse zijn vervolgens gesprekken opgestart met eigenaren en betrokken stakeholders van de betreffende monumenten, waaronder bijvoorbeeld het bisdom en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De strategie voor het stadsbrede vraagstuk van leegstand is daarmee het uitgangspunt geworden voor toekomstige herbestemmingsopgaven.

Ten aanzien van de omgang met leegstand heeft de gemeente inmiddels een integrale aanpak en concrete instrumenten ontwikkeld. Maar de uitkomst van dit traject is toch vooral een breed besef binnen de gemeentelijke organisatie over de omgang met stadsbrede leegstand.

3 <http://www.maastrichtlab.nl/project/functiemigratie-en-leegstand-stadsbreed>

4 Impressie biënnale leegstand en herbestemming 21-02-2014: <http://www.maastrichtlab.nl/project/stad-in-uitvoering-2>



1 Caracola: co-working spaces in een oud schoolgebouw 2 Vastgoedaanbod in Maastricht (Google Maps) 3 De Brandweer 4 Caracola: interieur van het schoolgebouw. 5 Temporama: een tijdelijke pop-up mall in het voormalige pand van de V&D. 6 Temporama: interieur van de tijdelijke pop-up mall

Voorbeelden uit de praktijk

Er zijn in de afgelopen jaren diverse andere projecten gerealiseerd. Al deze projecten voegen een nieuw soort stad toe, waar Maastricht behoefte aan blijkt te hebben. Een aantal projecten waar het Maastricht-LAB trots op is:

- Het Maastricht-LAB heeft de conceptontwikkeling van **'De Brandweer'** verzorgd: de herbestemming van een oude brandweerkazerne⁵. Niet door achter de tekentafel een concept te bedenken en een businessmodel op te stellen, maar door samen met een netwerk van potentiële eindgebruikers een concept te ontwikkelen en samen met hen het exploitatiemodel vorm te geven. Hier is een nieuwe ontmoetingsplek en bedrijfsverzamelgebouw ontstaan.
- **Caracola** is een in 2014 opgerichte stichting, met als doel om (tijdelijk) leegstaand vastgoed te transformeren tot creatieve broedplaatsen waar culturele, duurzame en sociaal maatschappelijke partijen samenkomen.⁶ Caracola startte in februari 2015 met de invulling van een tijdelijk leegstaand schoolgebouw, waar het ateliers, ontmoetingsruimten en co-working spaces aanbiedt. Een nieuwe creatieve broedplaats voor de stad, die de diversiteit van Maastricht vergroot. Het Maastricht-LAB heeft een ondersteunende rol vervuld in de concretisering van het idee, de ontwikkeling van het businessmodel en de zoektocht naar een eerste locatie.
- Met Temporary Lane wil internetondernemer Christiaan Kastrop leegstaande straten transformeren tot tijdelijke creatieve winkellanen. Een nieuwe impuls voor het bestaande winkelaanbod van de stad, waar diverse lokale en Euregionale makers een tijdelijk podium krijgen om hun producten onder de aandacht te brengen. Temporary Lane gaat daarbij een stap verder dan de inmiddels bekende pop-up winkels. Het gaat om een mix van tijdelijke functies,

geconcentreerd in een specifiek gebied of 'laan' door de stad, waarvan je vandaag nog niet precies weet welke gebouwen hiervoor in aanmerking komen. In Maastricht is Temporary Lane vertaald in **Temporama**: een tijdelijke pop-up mall in het voormalige pand van de V&D. Het Maastricht-LAB is partner in de totstandkoming van Temporama, dat in mei 2016 officieel werd gelanceerd.⁷

Toekomst

Maastricht evalueert constant hoe het Maastricht-LAB werkt en hoe de nieuwe tools en inzichten in de gemeentelijke organisatie worden opgepikt. Veel heeft al een doorvertaling gekregen. Voorbeelden daarvan zijn een interactieve leegstandskaart, een integrale overlegtafel voor nieuwe initiatieven, het opstarten van een broedplaatsenbeleid en de vele dwarsverbanden die zijn ontstaan tussen de afdelingen. Vraagstukken worden tegenwoordig vanuit veel meer kanten aangevlogen en verwacht wordt dat die ontwikkeling zich verder doorzet. Al doende leert men: door middel van praktische lessen en ervaringen wordt voedsel gegeven aan de fundamentele discussie over de toekomstige ontwikkeling van Maastricht.

Met dank aan Frank Strolenberg, programmamanager Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (NL).

Dit artikel is afgeleid van een groter artikel 'Stadsontwikkeling in crisistijd; het Maastricht-LAB' door Frank Strolenberg en Tim van Wanroij. Meer informatie en verdieping: zie <http://praktijkvoorbeelden.cultureelerfgoed.nl/praktijkvoorbeelden/maastricht-bestrijdt-leegstand-met-maastricht-lab>.

5 <http://www.maastrichtlab.nl/project/brandweerkazerne-belvedere/> en www.debrandweer.com

6 <http://www.maastrichtlab.nl/project/caracola>

7 <http://www.maastrichtlab.nl/project/temporary-lane/> en <http://www.temporary-lane.com>