

's-Hertogenbosch

Transformatie Tramkade is geen nieuw begin, maar een logisch vervolg



Leeuwen, Wies van (Provincie Noord Brabant) BHIC nr. PNB001029908

Aan de Dieze liet de heer H. Bruyelle, naar ontwerp van de architect F.C. de Beer de Meel-fabriek bouwen. Dat was in

1909, nu dus 116 jaar geleden. De bedrijvigheid van de meel- en later ook veevoederfabriek stopte in 2014.

Daarna startte een andere bedrijvigheid; de Tramkade met sociale en creatieve ondernemers en de street scene, een experiment van tien jaar met krachtige resultaten.

Dit jaar zet de gemeente 's-Hertogenbosch een grootschalige gebiedsontwikkeling in gang. Op de 4,5 hectaren grote Tramkade zijn het markante en industriële erfgoed én de huidige gebruikers de vertrekpunten voor toekomstbestendig wonen, verblijven, werken, kunst en cultuur.

Het Molengebouw en het Ketelhuis zijn Rijksmonumenten. Veel andere gebouwen zijn beeldbepalend.

In de Mengfabriek, 'een laboratorium voor lokale & circulaire economie' hebben talloze creatieve ondernemers hun bedrijven in architectuur, ruimtelijke ontwikkeling en sociaal ontwerp.

De Tramkade heeft een bierbrouwerij, jazzwerkplaats en een speciaal hotel in een hijskraan. De enorme, door internationale kunstenaars beschilderde silo's aan het water zijn imposante landmarks geworden.

De huidige ondernemers zijn bondgenoten en potentiële ontwikkelaars voor een duurzame doorontwikkeling van de Tramkade.

De befaamde silo's op de Tramkade, beschilderd door internationale kunstenaars



foto Brigit Lauemen

Werkwarenhuis waar onder meer Social Label zit

Erfgoed en het experiment als fundament voor doorontwikkeling naar wonen, werken, kunst en cultuur, horeca, sport en evenementen

Projectontwikkelaars, architecten en aannemers die aan de slag willen op de Tramkade, stappen in een gebied waar identiteit leidend is en commercie niet de boventoon voert. De ambitie is om het karakter en de energie van nu te behouden én te vergroten – met duurzame transformaties die het bestaande aanvullen, verrijken en versterken.

'De eindgebruiker staat op nummer één' staat in het Gebiedspaspoort Tramkade, een document opgesteld in opdracht van de gemeente 's-Hertogenbosch. Het Gebiedspaspoort bevat alle ins & outs over de startfase van de ontwikkeling van de Tramkade. Waarom stelt de gemeente de eindgebruiker voorop?

Wethouder Mike van der Geld*: "De huidige initiatieven op de Tramkade brengen al heel veel creativiteit en reuring in het gebied, zij geven de Tramkade identiteit. Die initiatieven zijn ook belangrijk voor de samenleving om het voorstellingsvermogen van de ontwikkeling te vergroten en daarmee draagvlak te krijgen. De sprong naar de toekomst maken we zo minder groot."

"We zoeken daarom ontwikkelaars die de latere eindgebruiker van begin af aan bij de ontwikkeling betrekken. Ook moedigen we huidige gebruikers aan om ontwikkelplannen in te dienen. Zij zijn dan zowel ontwikkelaar als eindgebruiker."

Maarten de Wolff, projectleider bij de gemeente 's-Hertogenbosch voor de Gebiedsontwikkeling Tramkade: "We hebben veel met elkaar overlegd toen we aan het plan begonnen."

"Uiteindelijk is het Gebiedspaspoort Tramkade gemaakt met daarin vijftien criteria voor de

'De stad heeft de Tramkade in de armen gesloten. De roep 'We gaan dit toch wel behouden hè?' werd steeds groter'

- Mike van der Geld, wethouder

gewenste kavelontwikkeling, met op nummer één die eindgebruiker."

De Wolff: "We willen een levendige stadswijk. Niet alleen met wonen, maar wel degelijk ook met heel veel ruimte voor kunst en cultuur. Dat werd al snel het punt op de horizon."

Op zo'n manier kiezen voor de eindgebruiker toont enorm veel lef! De gemeente is eigenaar en verantwoordelijk voor de transformatie én trekker van de Tramkade Alliantie. Daarnaast is de ontwikkeling opgedeeld in vijftien kavels waarop apart kan worden ingeschreven.

Het gehele gebied wordt fasegewijs ontwikkeld. Hoe wordt dat georganiseerd, waar ligt de focus? Maar misschien nog veel meer, hoe stuurt de gemeente en geeft ze toch veel ruimte?

Van der Geld: "We zochten naar een entiteit om de zaken goed op elkaar af te stemmen. En dat is de

*Op het moment van het interview was Mike van der Geld wethouder in 's-Hertogenbosch voor onder meer verstedelijking en cultuur. Inmiddels is Mariëve Craste de nieuwe wethouder op die portefeuille



Op de voorgrond de door internationale kunstenaars beschilderde silo's. De ernaast gelegen Expeditiehallen hebben het grootste aantal vierkante meters met als hoofdzakelijke bestemming Street scene: werken, cultuur, 90 – 145 woningen (raming) en parkeren. De vier waterkavels krijgen een leisure functie sport en water

'Kijkend naar wat er nu zit, was de redenatie al gauw; waarom zou je dit weg doen als het al zoveel van het programma en activiteiten in zich heeft zoals we die hier willen realiseren? Je ontwikkelt en vertaalt door naar de fase erna'

– Maarten de Wolff, projectleider

Tramkade Alliantie geworden. Hierin werken gemeente en gekozen kavelontwikkelaars samen. Vanaf het punt van kavelontwikkeling geven we veel ruimte omdat we ervan overtuigd zijn dat het ontwikkelen echt aan de samenleving en de markt is. De kavelontwikkelaars moeten aan zet kunnen zijn. De sturing is georganiseerd in de ambtelijke projectorganisatie binnen de gemeente. Het is een multidisciplinair team dat de kaders creëert, goed luistert en kijkt naar de initiatieven die al op de Tramkade zitten en naar de ideeën die in de stad leven."

Ontwikkelaars kunnen dus per kavel een plan indienen. Hoe voer je daar regie op en door wie worden die plannen getoetst op hun haalbaarheid?

De Wolff : "De criteria uit het Gebiedspaspoort Tramkade willen we terugzien in de plannen die we straks hopen te ontvangen."

"Een bijzondere keuze in die criteria is dat het 'geld', ofwel de bieding, op de laatste plaats staat. We vinden die andere veertien kwalitatieve criteria een stuk belangrijker. Niet alleen de euro regeert. Toen we dit in de gemeente bespraken werd het erg omarmd. Uiteraard kijken we naar de organisatiegraad van de kavelontwikkelaars en of ze een goed financieel construct uitdenken waarmee deze plek in stand blijft en toekomstbestendig wordt gemaakt. Ik heb er in het projectteam niet heel veel discussie over moeten voeren, omdat deze aanpak voor deze plek voor de hand ligt. Hier past zo'n model. Hoewel het wel een spannende business case voor de gemeente blijft."

De ontwikkeling zal organisch verlopen. Zodat wat in de ene fase is geleerd, in de volgende fase kan worden toegepast.

"We werken gefaseerd in tranches van gebouwen, met voor iedere tranche een openbare verkoopprocedure. We vragen geïnteresseerden naar een 'light plan', geen kostbaar bidboek. Na een eerste positieve, onafhankelijke beoordeling concretiseren ze dat. Na aanvraag en toekenning van de omgevingsvergunning gaan we over tot verkoop of in erfpacht of opstalrechten. We verwachten dat dan binnen twee jaar de eerste ontwikkelfase te starten."

"Ik ben ook enthousiast dat we de 'gelegenheidsontwikkelaars', die we toch heel significant zoeken in die groep eindgebruikers, empoweren. Dat we informatie en kennis delen zodat ze op dezelfde vlieghoogte komen als de meer ervaren ontwikkelaars. De gemeente neemt die kennisdeling heel serieus."

"We zullen de kennissessies de komende tijd nog veel meer doen, want we gaan richting het indienen van plannen. Daarbij is toch echt de gedachte dat iedereen die geïnteresseerd is zijn plan moet kunnen indienen."

De eerste fase is afgerond. Namelijk het gesprek met inwoners, zittende ondernemers, cultuurmakers en andere belanghebbenden uit stad. Wie waren de zittende ondernemers die in deze fase actief meededen?

'De gemeente heeft een regisserende rol omdat we een aantal huidige, stevige maatschappelijke waardes in het gebied willen borgen. Op het niveau van kavelontwikkeling zijn de partijen zelf aan zet'

– Mike van der Geld, wethouder



'De gemeente gaat zo'n exercitie in een buitengewone, binnenstedelijke ontwikkeling aan. De ambtelijke organisatie staat open voor het experiment, om mee te bewegen in zo'n avontuur'

– Maarten de Wolff, projectleider

Van der Geld: "Belangrijk waren de sociale ondernemers van Social Label in het Werkwarenhuis en de Conceptenbouwers, zij maken architectuur en ruimtelijke ordening projecten in een bottom-up benadering. Zij zijn ook de twee oorspronkelijke initiatiefnemers van de Tramkade geweest."

De Wolff: "Social Label en de Conceptenbouwers hebben in die duizenden vierkante meters kwartier gemaakt en twee plekken een invulling gegeven met en voor weer kleinere ondernemers. Zij hebben echt het verschil gemaakt. De daarna erbij gekomen skatehal hoort ook in dit rijtje. Met zijn drieën zijn zij toch wel katalyserende trekkers in de tijdelijkheid in het gebied."

"In de loop der tijd kwamen er meer interessante partijen bij zoals de Waardemakers die bedrijven helpen beter te presteren. Maar er is aandacht voor ieder van de 60 tijdelijke huurders in het gebied."

'De keuze om niet de bieding voorop te stellen, is voor het type ontwikkelaars dat we zoeken, de meer niche ontwikkelaars en de huidige gebruikers, ook een heel interessante switch geweest'

– Maarten de Wolff, projectleider

"Mike heeft ook ontzettend zijn best gedaan om proactief in gesprek te gaan en de deur altijd open te houden. Het Tramkade projectbureau hield één op één gesprekken met iedereen die dat wilde. We hebben verschillende bijeenkomsten gehouden. Wie dat wilde, kon zijn plan voor de toekomst presenteren. Dus we creëerden een heel open systeem."

Is er al iets te zeggen over de ontwikkelingsfase? Zijn er contouren van projecten te noemen?

Van der Geld: "Er zijn diverse geïnteresseerden, of ze daadwerkelijk een plan indienen, is onbekend. Zolang dat niet het geval is kan ik er niets over zeggen. Wie het zullen zijn? Het is natuurlijk een spannend gebied, een voorbeeldgebied dat ontwikkelaars graag op hun website zouden willen zetten."

De Wolff: "De klassieke, landelijke gebiedsontwikkelaars zitten op het vinkentouw. Door het opknippen in kavels en de ontwikkelcriteria kan ook een ander type ontwikkelaar zich melden."

Het is een groot complex en een intrigerende ontwikkeling waarin van alles kan gebeuren, geweldig dat het niet langs de gebaande paden gaat?

Van der Geld: "Ja, toch is niet alles in het proces positief. Er komt ook vast een fase van teleurstelling, wanneer partijen gaan

'De gemeente begrijpt dat als het gaat om kennis en kunde van de initiatieven die er zitten, dat zij geen ontwikkelaars zijn. Het zijn op de eerste plaats makers die wellicht ontwikkelplannen willen indienen. We organiseren daarom sessies waarin die ontwikkelkennis op peil wordt gebracht. Daar is veel belangstelling voor'

– Mike van der Geld, wethouder

afvallen of kritiek hebben op het proces. Vanuit mijn perspectief als wethouder wordt dat een spannende fase, omdat het ook maatschappelijk iets te weeg kan brengen."

Wat zijn opvallende uitkomsten uit de eerste fase?

Van der Geld: "Toch het behoud van het ensemble en de identiteit van de Tramkade. Die sprong er echt uit. En vaak is de wens geuit om het betaalbaar te houden en gentrificatie voor te blijven."

De Wolff: "Vanuit het ambtelijk perspectief is er ook een belangrijke uitkomst te noemen. Ik zie dat de gemeente een lerende organisatie is, die nog steeds lerende is. De Tramkade is een buitengewone binnenstedelijke ontwikkeling met erfgoed en huurders en allerlei andere complexe elementen."

'Het wordt hier heel anders dan in de binnenstad, waar je door de eeuwen heen relatief weinig ziet veranderen. De Tramkade en de hele Bossche Stadsdelta waarin de Tramkade ligt, zullen een aanvulling zijn die heel anders is, jong van geest, autoluw met een andere mobiliteit, rauw, ruw en vernieuwend'

– Mike van der Geld, wethouder