

# G

# O

## De waarde van gebiedsontwikkeling

Inherent aan de Omgevingsvisie die in 2019 in werking treedt, zal er meer aandacht zijn voor de integrale aanpak van gebiedsontwikkeling. Ontwikkelingen zijn verbonden met economische herstructurering, demografische veranderingen, klimaat, internationale migratie en nieuwe trends in energie, vervoer en digitale dienstverlening. De omgevingsvisie biedt een mooi houvast voor een langetermijnvisie die rekening houdt met een multistakeholderaanpak die nodig is voor het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Gebiedsontwikkeling heeft hier met vallen en opstaan al de nodige inzichten mee opgedaan.

In dit nummer een boeiende terug- en vooruitblik naar aanleiding van het tienjarig bestaan van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling, een lerend netwerk van professionals en studenten die hun kennis met elkaar willen delen en het vakgebied samen verder willen ontwikkelen. Als opening een interview met de aanjager van SKG, emeritus hoogleraar Real Estate Management Hans de Jonge, zijn opvolgster hoogleraar Urban Development Management Ellen van Bueren en directeur Gebiedsontwikkeling Amvest en SKG-voorzitter Heleen Aarts.

Natuurlijk ontbreekt een gesprek met Friso de Zeeuw niet, onze praktijkhoogleraar die eind dit jaar afscheid neemt. Verder besteden we onder meer aandacht aan de (on)mogelijkheden van technologie. Met inzichten uit ons tienjarig-jubileumjaarcongres, de strategie van de gemeente Utrecht, waar gewerkt wordt aan een 3D-platform voor de gezonde stad, de toepassing van big data bij de succesvolle transformatie van het CBS-gebouw en de visie van technologie-expert Dan Hill. Ook aandacht voor de ruimtelijke strategieën van Dordrecht en Schiedam, gericht op handreikingen om het Parijse klimaatakkoord concreet vorm te geven. Tot slot kijken we in termen van exportproduct weer over de landsgrenzen heen, deze keer naar China. Hier worden op afstand van de grote steden in hoog tempo nieuwe 'feature towns' gebouwd en reist de forens met supersnelle moderne vervoersmiddelen.

Bij de introductie van dit tijdschrift gaven we aan de toegevoegde waarde van print te zien. Dit blijft zo, wel is besloten over te gaan naar een krantformat. De eerste proefversie van Gebiedsontwikkeling2GO heeft u begin dit jaar reeds ontvangen.

In lijn met de trend die we bij grotere media zien, wordt deze krant de komende jaren inhoudelijk verder gekoppeld aan ons digitale platform Gebiedsontwikkeling.nu. Dit om de dialoog tussen wetenschap en praktijk nog beter te laten bijdragen aan verdieping, inzichten, kritische reflectie, agendering en praktische handreikingen. Komend jaar blijft de SKG aandacht houden voor de Omgevingswet, de wateropgave en het grondbeleid, de groeiende belangstelling die binnenstedelijke ontwikkelingen ten deel valt en de betekenis hiervan voor de veranderende rollen van betrokken actoren.

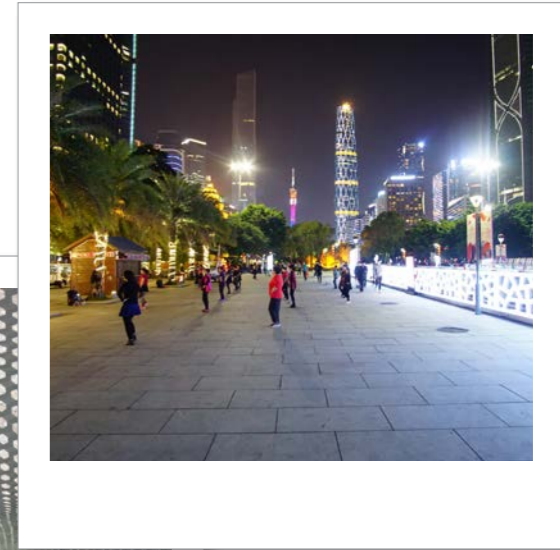
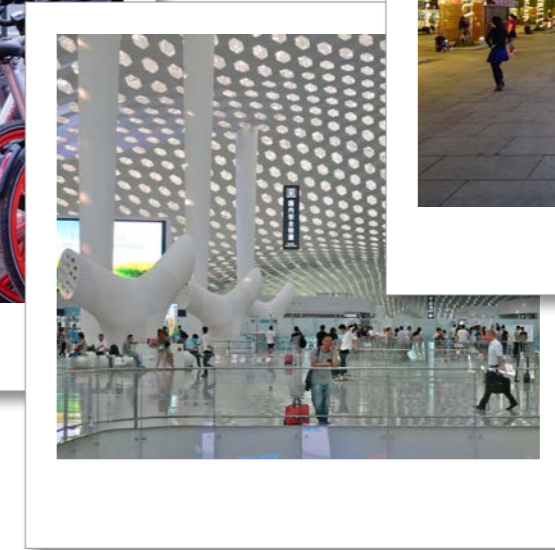
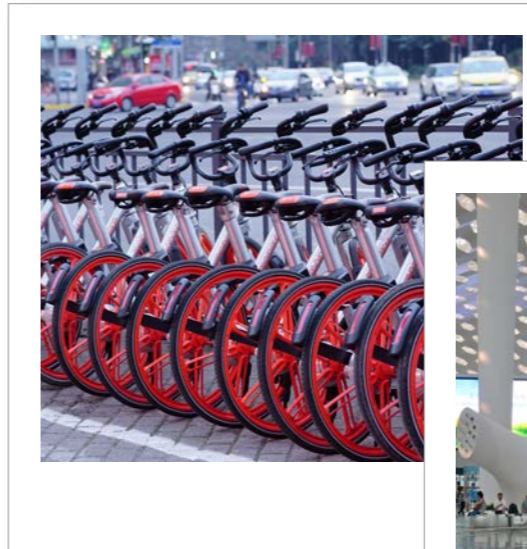
Dit jaar op ons praktijkcongres richten we de blik naar buiten: waar liggen de uitdagingen voor de toekomst en wat kunnen wij hierbij leren van het buitenland? Alvast voor in de agenda: het SKG-praktijkcongres 'New Horizons in Urban Development' vindt plaats op 12 oktober en het afscheid van praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw zal plaatsvinden op 15 december.

**Agnes Franzen**  
Directeur Stichting Kennis  
Gebiedsontwikkeling (SKG)

# Transformatief en turbulent

# Gebieds- ontwikkeling in China

tekst & foto's Joost van den Hoek



Het wonder van verstedelijking dat zich de afgelopen decennia in China heeft voltrokken, heeft op vele westerse architecten en stedenbouwers een mythische aantrekkingskracht vanwege de schaal, de snelheid en de exotische dimensie. Dat gold ook voor mij. In eerste instantie vloog ik heen en weer tussen Nederland en China om er projecten te doen en eind 2013 ben ik in Shanghai gaan wonen. De tijden zijn hier inmiddels flink veranderd en daarmee ook de bouwopgaven. Het staartje van de bouwboom heb ik nog net meegemaakt; ik werkte toen aan een paar grote masterplannen voor onder andere het Pudong Waterfront, midden in Shanghai tegenover de Bund. Ik bevind me nu in de paradoxale situatie dat de opgaven hier in toenemende mate dezelfde drivers hebben als de projecten die ik in Nederland deed voordat ik wegging. Voor het gemak vat ik ze even samen onder de volgende noemers:

- 1 **Transformatie, revitalisatie en verduurzaming van bestaand gebied en bestaande gebouwen.**
- 2 **Leisure en experience, ontsluiten van mooie gebieden en activiteiten voor de binnenlandse consumptie.**
- 3 **Bouwen voor de economie, in de vorm van innovatie-hubs waar bedrijvigheid bij elkaar wordt gebracht om de concurrentiekracht, een industrietak of een stadje te verbeteren.**

Voordat ik hier nader op inga, is het toch van belang om de maatschappelijke context verder te duiden.

## Voorbij de bouw-boom

Tot een paar jaar geleden stond de stedelijke expansie met snelwegen, metrolijnen en generieke mixed-use megadistricten vooral in het teken van een kwaliteitssprong voor zo'n beetje alle steden, bedrijven, instellingen en burgers. Deze fase is voorlopig ten einde. Beroemde uitschieters van deze periode zijn bijvoorbeeld Lujiazui in Shanghai of het Tianhe-district in Guangzhou. Daar komt de economische kracht van China in de 21e eeuw maximaal tot uitdrukking. Daar heeft mixed-use gebiedsontwikkeling in hoge dichtheid, gecombineerd met superhoogbouw, stedelijke milieus opgeleverd die de wereld nog niet kende. In deze periode is ook de basis gelegd voor een ongeëvenaard geïntegreerd netwerk van hogesnelheidsrailnetwerken en luchthavens. Voor mijn werk ben ik voortdurend onderweg met trein en vliegtuig. Het Chinese reisgemak is eigentijds, reisomgevingen als de nieuwe vliegvelden en stations van bijvoorbeeld Chengdu Shenzhen of Zhengzhou zijn schitterend en gigantisch. Daarvoor kan ik als simpele Hollander alleen maar mijn pet afnemen.

## Economische transitie

De huidige transitie van een op export gerichte productie naar een op diensten en binnenlandse consumptie gerichte economie is in volle gang en gaat gepaard met een sterk merkbare afkoeling van de economie. Hoewel megasteden als Shenzhen, Shanghai, Guangzhou en Beijing het economisch goed blijven doen, zijn er inmiddels ook regio's en provincies die te kampen hebben met sterke economische krimp. In bijvoorbeeld het noordoostelijke Liaoning heeft de grootschalige zware industrie de economische moderniseringslag gemist.

Na de boom is er inmiddels sprake van een verzadigde vastgoedmarkt en heeft een zware consolidatie plaatsgevonden in ontwikkel- en ontwerpland. Acquisitie in China was al nooit heel makkelijk, maar is inmiddels alleen voorbehouden aan de slimsten en de allersterksten. Veel internationale bedrijven houden het voorlopig voor gezien en richten zich op andere markten. Toch is het niet allemaal kommer en kwel. Door het fors toegenomen welvaartsniveau is er een groeiende focus op ‘quality of life’, op consumptie gerichte leefstijlen en op gezondheid en vergrijzing. In de diensteneconomie groeit het aanbod in omvang en kwaliteit dagelijks en treden turbulente veranderingen op in de fysieke leefomgeving.

## Digitale disruptie

In Shanghai worden veranderingen in het dagelijks leven de laatste jaren vooral bepaald door de stormachtige opkomst van het mobiele internet. Met de superapp WeChat kun je zo’n beetje je hele leven efficiënt regelen en je betalingen doen op een wijze die geen equivalent heeft in de westerse wereld. De traditionele bewinkeling van Shanghai is door de opkomst van het online shoppen volledig veranderd. De beroemde elektronicamarkten zijn allemaal verdwenen en de enorme hoeveelheden megamalls zijn zonder uitzondering getransformeerd van functionele koopomgevingen naar op experience en leisure gerichte stedelijk fora. Vijftig tot zestig procent van de invulling bestaat inmiddels uit food en beverage, experience, edutainment (vermaak en vorming voor de kids) in een melange van brandshops en product placement. Mooie voorbeelden van dit type malls zijn bijvoorbeeld IAPM, Xintiandi, K11 of SOHO Fuxing, gelegen rond de beroemde Huaihai Road. In combinatie met social media en het maken van selfies is het verpozen in bepaalde malls, met name voor de jongere Chinezen, een belangrijke identiteitsbepaler geworden. Functioneel winkelen voor een verlengsnoer of een rolletje plakband is verschoven naar winkelclustertjes in de kleinere en goedkopere straatjes op enige afstand van de hoofdwegen en de supermalls. Een andere verandering van het dagelijks leven rondom WeChat en het mobiele internet is de vloedgolf van deelfietsen zonder vaste standplaats die je met een app kan zoeken, reserveren en betalen. De Chinese deelfietsgigant Mobike heeft, samen met een aantal vergelijkbare bedrijven, de Chinese steden voorzien van fietstransport dat perfect inspeelt op de transporthaai tussen metrohalte en woon- of werkplek en significant bijdraagt aan verduurzaming van de samenleving. De wijze waarop in alle Chinese steden de afgelopen twaalf maanden opeens weer gefietst wordt, is waarschijnlijk de mooiste stedelijke verandering die ik in mijn leven heb gezien of nog zal zien.

## Beleid uit Beijing

De transitie die de Chinese economie nu doormaakt, wordt vanuit Beijing omschreven als het nieuwe normaal. De centrale overheid benoemt de ruimtelijke opgaven in deze periode helder en onomwonden in twee belangrijke nota’s:

- 1 **Nieuwe algemene richtlijnen voor het bouwen, uit februari 2016.**

- 2 **Een nieuwbouwprogramma voor ‘characteristic small towns’, uit oktober 2016. Van deze ‘feature towns’ zullen er de komende vijf jaar duizend door de overheid worden ontwikkeld en gefinancierd.**

Het nieuwe beleid uit Beijing lijkt op Europese leest geschoeid. Dat is niet zo gek, want Chinese bestuurders hebben historisch gezien vaak inspiratie opgedaan in het buitenland. Veel van de stadsplanning van voor de jaren 1980 was sovjetgeïnspireerd. Met de introductie van marktwerking ging de deur open voor planningsinvloeden van het Amerikaanse neoliberalisme; daardoor zijn nu vele stadsreparaties noodzakelijk. In het nieuwe normaal, waarin de kwaliteit van leven hoger op de agenda staat, is de blik evident gericht op de West-Europese principes van de open stad, het betrekken van bewoners, respect voor lokale karakteristieken en een duurzamer omgang met het leefmilieu. Interessant aan beide nota’s is dat uitdagingen onomwonden benoemd worden, maar vooral dat de Chinese beleidsmakers zich niet onderworpen hebben aan de gevestigde belangen of winstbejag op korte termijn. De nota over de nieuwe regels voor het bouwen laat zich bijna lezen als een reparatieprogramma voor de bouw-boom van de afgelopen decennia. Hierbij worden de problemen van de Chinese steden zonder omhaal benoemd: het blinde streven naar schaalvergroting, monofunctionaliteit, het ontbreken van de menselijke maat en inbreng, slechte beloopbaarheid, een gebrek aan identiteit, teloorgang van cultureel erfgoed, afwezigheid van voorzieningen, stilzwijgende acceptatie van illegale bebouwing, vervuiling en congestie. In de richtlijnen staat het verbeteren en optimaliseren van de bestaande steden en omgevingen centraal en – waar dat nog aan de orde is – meer verfijnde en doordachte nieuwbouw. Het richten van de aandacht op de kwaliteit van bestaande omgevingen en minder op de kwantiteit van de komende nieuwbouw past naadloos bij de periode van het nieuwe normaal.

## Radicale regels

Af en toe lijkt het alsof Beijing voor het opstellen van de nieuwe richtlijnen een stel Nederlanders heeft ingehuurd. Over stadsontwerp en architectuur worden aanbevelingen gedaan om te zoeken naar oplossingen die beter aansluiten bij de karakteristiek van de omgeving en eigen cultuurhistorie. Dit is uit het hart gegrepen, na alle dooie assen met sjabloonflats van het afgelopen decennium, waarbij eenvoudige mogelijkheden tot cultuur- en klimaatspecifieke verfijning zijn genegeerd. Op zijn Nederlands wordt ook aangaande de architectuur van gebouwen benadrukt dat er meer is dan enkel de visuele verschijning. Dit lijkt logisch, maar er zijn te veel showtorens en event-gebouwen neergezet waarvan de landmarkfunctie het belangrijkste bestaansrecht lijkt te zijn. Gebouwen die amper gebruikt worden en waar na binnentreden blijkt dat de plattegrond absoluut ongeschikt is voor de activiteit die er plaatsvindt. Wellicht de ingrijpendste richtlijn in een land waar ongeveer alle woongemeenschappen en woonbuurten ommuurd zijn, is het pleidooi voor de open stad. Die schrijft de stad zonder hekken en muren, mét levendige straten voor als richtlijn. Niet alleen bedoeld voor nieuw te bouwen

communities, maar ook als aanpassing van bestaande communities. Als Chinese stedenbouwer en inwoner van Shanghai kan ik bevestigen dat dit erg ver gaat. Voor het waterprobleem van veel Chinese steden wordt getracht de invoering van het ‘sponge city’-concept van stormwaterretentie en bodeminfiltratie tot standaardonderdeel van de stedelijke planvorming te maken. Ook voor dit onderwerp worden vaak Nederlandse referenties als het Rotterdamse waterplein aangehaald.

## Duizend nieuwe ‘feature towns’

De nieuwe regels voor het bouwen worden concrete ontwikkel- en ontwerpogaven in het aangekondigde bouwprogramma voor de ‘feature towns’. De letterlijke vertaling van feature towns uit het Chinees luidt ‘karakteristieke kleine stadjes’; ze kunnen gezien worden als tegenreactie op de speculatieve megadistricten van de voorbije periode en als tool om bij te dragen aan de economische transitie naar een hoogwaardiger economie. In China bestaat ook in toenemende mate het idee dat kleinere stedelijke eenheden met een goede balans van wonen, werken en voorzieningen een betere conditie voor economische vooruitgang duurzaamheid en kwaliteit van het leven voorstaan. In beleidscontext staan de feature towns voor een meer verfijnde en kleinschalige vorm van verstedelijking in de nabijheid van grotere stedelijke agglomeraties. In de beleidsmatige definitie staan feature towns voor:

- 1 **een economische focus op specifieke groepen van producten en diensten ter versterking van lokale economieën;**
- 2 **gebalanceerde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen;**
- 3 **aandacht in het ontwerp voor de lokale context van cultuur en landschap;**
- 4 **structurele integratie van vrije tijd en toerisme;**
- 5 **toepassing van duurzame principes voor ruimtelijke ordening, energiegebruik en klimaatbestendigheid.**

## Feature towns en richtlijnen in de praktijk

Op het ogenblik heeft het bureau waarvoor ik werk een aantal feature towns op de tekentafel liggen. In Hangzhou hebben we plannen gemaakt voor een innovatie-hub met de naam Dreamtown, waar vanuit de overheid in massieve ondersteuningsprogramma’s voor start-ups wordt voorzien. Nabij Chengdu ontwerpen we een innovatiestadje waar de kern wordt gevormd door de R&D-afdelingen van een aantal grote Chinese autobedrijven, zoals Geely. Het mooiste project op het ogenblik is een ‘internet town’ in Guangzhou. De essentie daarvan is om de succesvolle lokale internetindustrie verder te versterken en tegelijkertijd een aantal centraal gelegen woonbuurtjes te verbeteren. Town is in Guangzhou wellicht een wat misleidend woord, want de ontwikkeling voorziet in meer dan twintig torens hoger dan 200 meter in een dichte pakking. De relatief kleinschalige ontwikkeling van feature towns betekent in de Chinese context nog altijd opgaven met een oppervlak van een paar vierkante kilometer en tussen de 20.000 en de 50.000 inwoners en arbeidsplaatsen. Ondanks de mooie beleidsprincipes staat bij onze opdrachtgevers in deze tijd de economische functie altijd voorop.

De planvorming en ontwikkelstrategie hebben primair tot doel het aantrekken van bedrijven en investeerders, en het creëren van bedrijfsmatige ecosystemen rondom producten en diensten ter versterking van lokale economieën en lokale arbeidsmarkten. De Nederlandse kleine en middelgrote steden zijn een prachtige inspiratiebron voor deze Chinese opgave. Ik schat dat dit voor het Nederlands bedrijfsleven een heel relevant thema kan worden.

## Wat kunnen we van China leren?

Vaak krijg ik de vraag wat Nederland van de Chinese bouwprogramma’s en thema’s kan leren. Ik denk dat we moeten oppassen om de Chinese daadkracht en de Chinese thema’s op Nederland te projecteren. Hoe langer ik in China woon, des te meer ontzag heb ik voor Nederland, dat al vijfhonderd jaar tot de rijkste, mooiste, best opgeleide, best bestuurde en meest ondernemende landen ter wereld hoort. De zorgvuldigheid van de Nederlandse besluitvorming, met een rechtstaat waarin individuen ook rechten hebben, moet je vooral op zijn beloop laten. Als ik al wat suggesties zou doen, dan zou ik naar analogie met Chinese ontwikkelingen pleiten voor een hogere prioritering van infrastructurele optimalisatie. Een keuze voor de combinatie hoogbouw – openbaar vervoer in plaats van snelweg – grondgebonden wonen, en voor een verdergaande differentiatie in stedelijke milieus. Verder zou je met een Chinese bril op kunnen zeggen dat er in sommige situaties te veel naar de markt is gekeken en te weinig naar wat goed is voor het land. Dat heeft in Nederland te veel verdunde woon- en werkmilieus opgeleverd, waar niemand blij van wordt.

## Waar gaat het in China naar toe?

Volgens de beroemde Aziëkenner en Chinascepticus Ian Buruma "is het model van het autoritaire kapitalisme nergens ter wereld tegelijkertijd zo succesvol en vilein als in China. Terwijl de elite zichzelf verrijkte, heeft ze de bevolking het idee kunnen geven dat die er ook op vooruitging". Toch ben ik als onafhankelijke Nederlander die werkzaam is binnen het Chinese systeem niet per definitie negatief, omdat ik zie dat er ook wel een heleboel dingen echt goed gaan en goed geregeld zijn. Ten aanzien van grote maatschappelijke opgaven als de solide doorontwikkeling van de economie, verduurzaming van de steden en het reduceren van de milieuvuiling heeft de overheid in China weinig andere keuze dan te slagen, omdat uitblijven van succes het systeem ter discussie stelt. In termen van stadsontwikkeling en bouwopgaven denk ik dat de prioriteiten van de Chinese overheid goed zijn geformuleerd. Over een aantal maanden, als de eerste feature towns verzezen zijn en de effecten op de economie en de leefomgeving zichtbaar zijn, leren we meer. Tot die tijd genieten we van Shanghai en werken we hard door.

.....  
Joost van den Hoek (1972)  
is Director of urban  
planning and design bij  
www.nitagroup.com

*Go, gebiedsontwikkeling in beweging* is een uitgave van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft en wordt mede mogelijk gemaakt door de publieke en private leden van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling en de hieraan gelieerde Kring van Adviseurs.

### **Voorjaar 2017**

#### **Samenstelling en redactie**

Agnes Franzen en Jeroen Mensink

#### **Aan dit nummer werkten mee**

Eric Burgers, Joost van den Hoek, Wilson Wong, Helen Jager, Wies Sanders, Kees Hagendijk, Wendy Braanker, Tine van Langelaar, Menno Schokker, Jeroen Apers, Tom Daamen en Mirela Milošević


#### **Met dank aan de geïnterviewden**

Cárin Alves, Jeroen van de Ven, Hans-Hugo Smit, Ina Konterman, Jantien Oostijen, Ellen Kelder, Corjan Gebraad, Ellen van Bueren, Heleen Aarts, Hans de Jonge, Friso de Zeeuw, Dan Hill, Hetty Linden en Lennert Middelkoop

#### **Tekstredactie**

Els Brinkman

#### **Fotografie**

Kees Hummel (omslag binnen en buitenzijde, pagina 2-3, 6, 10, 13, 16, 24-25, 36-37, 42,  44-45 en 47) en Jean van Lingen (pagina 28-30)

#### **Ontwerp**

Enchilada

#### **Drukwerk**

Veenman+



#### **Meer informatie**

Wilt u ook digitaal op de hoogte blijven van de laatste ontwikkelingen op het gebied van gebiedsontwikkeling? Meld u dan aan voor de nieuwsbrief op [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)

#### **Copyright**

*Go, gebiedsontwikkeling in beweging* is een uitgave van de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft. De inhoud is gedeeltelijk eerder gepubliceerd op het platform [www.Gebiedsontwikkeling.nu](http://www.Gebiedsontwikkeling.nu). Voor overname van artikelen verwijzen we naar de voorwaarden zoals opgenomen op [www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu), te vinden via <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/info-go/753-copyright-auteursrecht-en-gebruik>. De uitgever heeft ernaar gestreefd de auteursrechten van de illustraties volgens de wettelijke bepalingen te regelen. Zij die menen nog zekere rechten te kunnen doen gelden, kunnen zich wenden tot de uitgever.

ISSN 2405-8904



**[Meer leren over gebiedsontwikkeling?](#)**

Kijk eens bij de Master City Developer opleiding:  
[www.mastercitydeveloper.nl](http://www.mastercitydeveloper.nl)