

De realiteit van gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl”

Door Nienke Ris

Over organische gebiedsontwikkeling wordt al enkele jaren veel gesproken. Kleine projecten waarin niet-traditionele partijen het initiatief genomen hebben en waarin niet alleen naar rendement gekeken wordt staan steeds meer in de belangstelling. Logisch, want ze zijn sympathiek, en grote projecten zijn er niet veel meer. Wat kom je zoal tegen als je op deze manier gaat ontwikkelen?

Najaar 2010. De Rotterdamse Spangesekeade ligt er al jarenlang vergeten bij. De garagedeuren en tweedehands-winkels bieden een troosteloze aanblik, op straat wordt veel te hard gereden, zelfs voor hangjongeren is het een onaantrekkelijk gebied.



In mijn zoektocht naar een eigen kantoorruimte word ik op de bedrijfsruimtes gewezen door Paul Elleswijk van Havensteder, de eigenaar van het pand. Ondanks de deplorabele staat van het gebouw en de omgeving, heeft de plek veel potentie. Er zijn éénenvijftig ruimtes van zo'n 60 m² op de begane grond, met een eigen entree, gelegen aan de Delfshavense Schie. Hetzelfde water waaraan een paar honderd meter verderop de Van Nelle Fabriek en de Fabriek van Delfshaven liggen.

Bij PWS moet een verkoopbeslissing genomen worden door het bestuur en er moet overeenstemming komen over de prijs. De ruimtes zijn illegaal onderverhuurd. Om deze huurders eruit te krijgen wordt een kort geding aangespannen en gewonnen. En in september 2011 zijn de eerste twee ruimtes van mij.

De verbouwing

Het kost een paar maanden om de ruimtes te verbouwen. Hoewel de technische staat tegenvalt, zoals eigenlijk altijd bij renovatie, schuilt daarin niet het grootste probleem. Technisch is bijna alles op te lossen. Procedures daarentegen zijn iets weerbarstiger.

De nutsbedrijven doen hun reputatie eer aan: Hoe lang van te voren je ook een energie-aansluiting aanvraagt, men komt er altijd pas ter plaatse achter dat er toch nog een kabel moet worden gelegd en dat dat minimaal nog eens zes weken duurt. En zonder de hulp van zelfbenoemd “oliemannetje” An Huitzing van de gemeente Rotterdam lag de kabel er nu waarschijnlijk nog steeds niet.

Het waterleidingbedrijf maakte het nog moeilijker. Zij wilden helemaal geen aansluiting komen maken, want ik had geen huisnummer. Na veel telefoneren bleek dat ik weliswaar een door de notaris opgesteld eigendomsbewijs had en een uittreksel van het kadaster, en dat mijn huisnummers vermeld waren in de splitsingsakte, maar in de gemeentelijke administratie schitterden mijn huisnummers door afwezigheid.

Nee, de nummers waren helaas niet administratief op te voeren, vertelde men mij bij de gemeente. Ik moest een omgevingsvergunning aanvragen. Hoewel ik niets vergunningsplichtig ging doen, legde ik me er maar bij neer; er was blijkbaar geen andere oplossing.

Omdat ik geen vergunningsplichtige wijzigingen ging doen, stuurde ik de tekeningen van de

bestaande situatie naar de gemeente met het verzoek om een huisnummer te verlenen. Maar ook dat was helaas niet mogelijk: Volgens mijn tekeningen voldeed het appartementsrecht namelijk niet aan het Bouwbesluit niveau Nieuwbouw.

Als ik mijn vergunningssaanvraag had ingediend zodanig dat de ruimte aan de nieuwbouweisen voldeed, zou het huisnummer mij ongeveer €10.000 gaan kosten- legeskosten zijn immers gerelateerd aan de bouwsom. Ik besloot daarvan af te zien en gebruik nu, met medeweten van de eigenaar, water van de gemeenschappelijke aansluiting.

Ik trok de vergunningaanvraag in, maar kreeg een jaar later toch een aanslag voor leges. Die werd na mijn bezwaar ingetrokken. Vele telefoontjes en vijf maanden later werd ook het legesbedrag teruggestort.



Zonder regie blijft het lastig

De kantoren zijn prachtig geworden, iedereen die er werkt of op bezoek komt is enthousiast. Maar de Kade is anno 2013 nog steeds meer dood dan levend. Rechts van mijn kantoor zit garage Durak,

waar auto's gerepareerd en gewassen worden door een steeds wisselend legertje medewerkers.

Links zijn ruimtes om niet verhuurd aan stichting Treehouse, een “groep mensen met diverse achtergronden, verbonden om problemen in de maatschappij aan te pakken en er economisch gefundeerde oplossingen voor te vinden”. De derdehands aanhangers en groene caravans die ze hierbij nodig hebben, staan hier en daar geparkeerd op de Kade, naast grote bergens restmateriaal van bouwwerken in de buurt.

Het wil dus nog niet echt vlotten met de gebiedsontwikkeling. Misschien komt het doordat er niemand de regie heeft in dit specifieke stukje Rotterdam.

Bij de meeste voorbeeldprojecten van organische gebiedsontwikkeling ligt de regie bij de gemeente of bij een woningcorporatie. Maar aan de Spangesekade komen de meeste initiatieven van de buurtbewoners, verenigd in Atelier Spangesekade. Initiatiefnemers Jacco Bakker en Patrick Boel hebben al een groenstrook aan de Kade, een flink aantal activiteiten en een eigen ruimte voor de buurt tot stand gebracht.

Hoe leuk deze initiatieven ook zijn, ze leiden niet tot wezenlijke verbetering van de omgeving. Er zijn investeringen in de buitenruimte en in het gebouw nodig om het aan de Kade weer te laten bruisen.

Zoals het er nu voorstaat houd ik het hier ook niet heel lang meer vol. Mijn kantoorconcept is gebaseerd op het flexibel verhuren van werkplekken, en de bezettingsgraad is nog niet voldoende voor een rendabele exploitatie.

Ik houd u op de hoogte...

De auteur is bouwprojectmanager, oprichter van Vastgoedmeesters en eigenaar van Spangesekade- werkruimte aan het water.

SPANGESE **KADE**
WERKRUIJTE AAN HET WATER