

Oliemolenkwartier

Amersfoort

Corien Rodenburg, NRG Consult, innovatiemanager Amersfoort Creatieve Stad

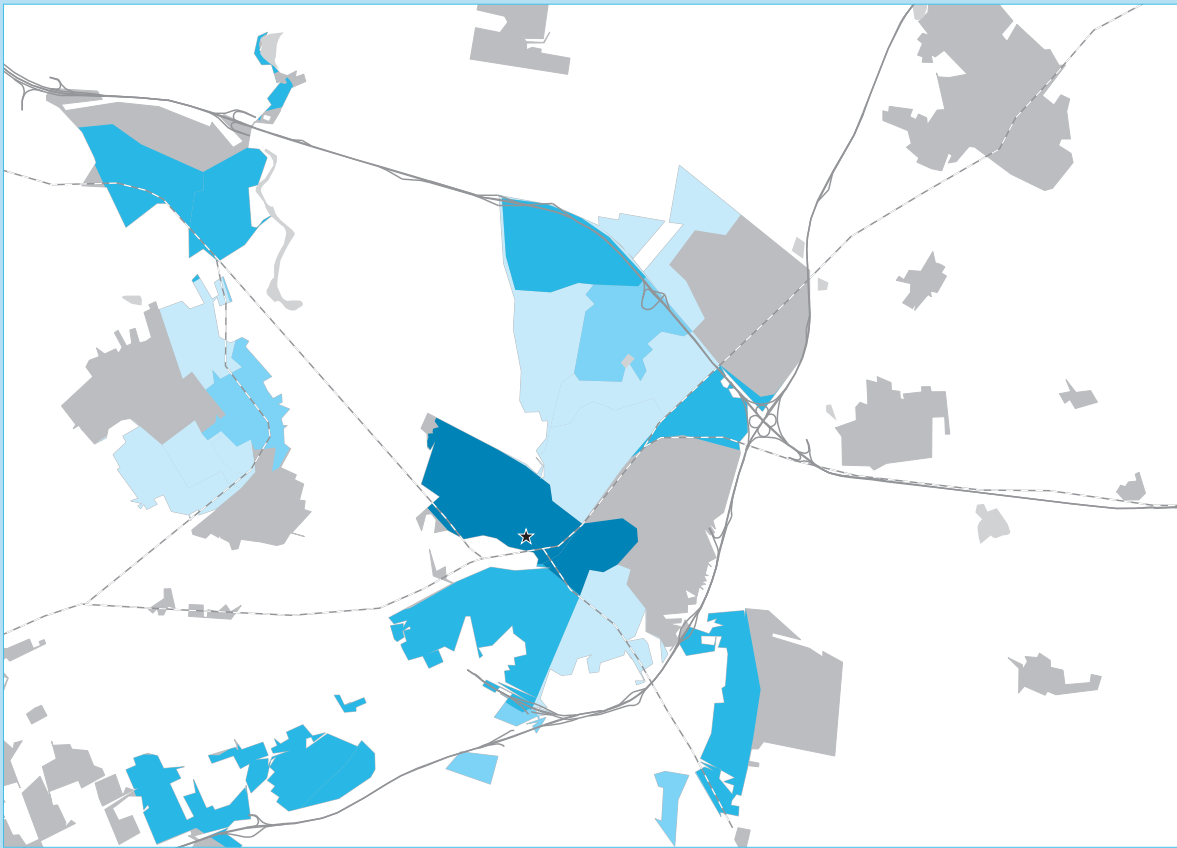
‘Een bruisende etalage voor vernieuwende, energieke ondernemers die zelf een impuls geven aan de creatieve economie.’

190

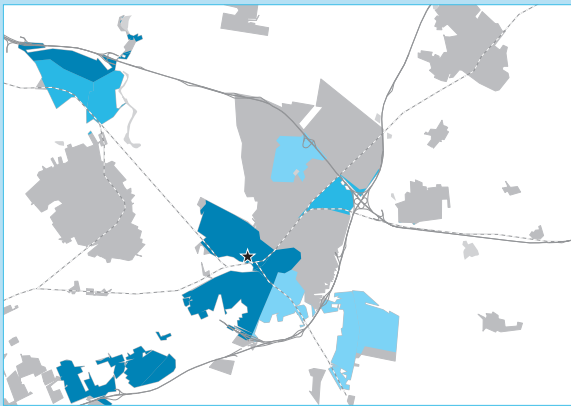
Situatie

Op het moment van schrijven, januari 2008, is het Oliemolenkwartier een grotendeels braakliggend terrein. Van het rijke industriële verleden van Amersfoort is slechts de Prodenttandpastafabriek nog zichtbaar. Lijmfabriek Rohm & Haas sloot in 2001 haar poorten, een deel van de monumentale panden is daarbij aan de sloophamer ontkomen. Kunstenaars hebben zich hier gevestigd en er wordt nagedacht over de ontwikkeling van het pand voor de huisvesting van creatieve bedrijven. Het Oliemolenkwartier ligt net ten noorden van de binnenstad van Amersfoort. Een nu nog wat verlaten plek vlak achter het station, maar in de toekomst een nieuw deel van de binnenstad en in de tussentijd een ideale plek om te experimenteren.

De gemeente is eigenaar van de grond en wil het Oliemolenkwartier ontwikkelen tot het hart van de creatieve economie van Amersfoort. Het gebied moet leven, inspireren en stralen. Het Oliemolenkwartier moet worden tot een plek waar creatieve bedrijven elkaar ontmoeten, kruisbestuivingen aangaan, nieuwe ideeën creëren en deze vooral tonen aan een groot publiek. Deze ‘etalage’ wordt een bruisende plek waar ruimte is voor vernieuwende, energieke ondernemers die samen een impuls geven aan creatieve economie in Amersfoort. Het Oliemolenkwartier ligt er nu bij als een restgebied met als belangrijkste publiekstrekker het restaurant Zandfoort aan de Eem. Dit restaurant is opgezet door de voormalige eigenaar van de Amsterdamse club Panama, die in Amersfoort woont en een leuke plek in Amersfoort wilde creëren. Naast Zandfoort aan de Eem organiseren kunstenaars in zeepfabriek Rohm & Haas manifestaties, is popcentrum De Kelder tijdelijk in het kwartier gehuisvest, wonen studenten in kubussen en organiseert ‘Amersfoort Creatieve Stad’ drukbezochte netwerkbijeenkomsten voor creatieve ondernemers. Nieuwe planontwikkelaars, veelal Amersfoortse creatieve ondernemers, werken op spraakmakende wijze aan hun voorstellen, Hogeschool Utrecht bouwt een



Creatieve milieus in Amersfoort in 2007

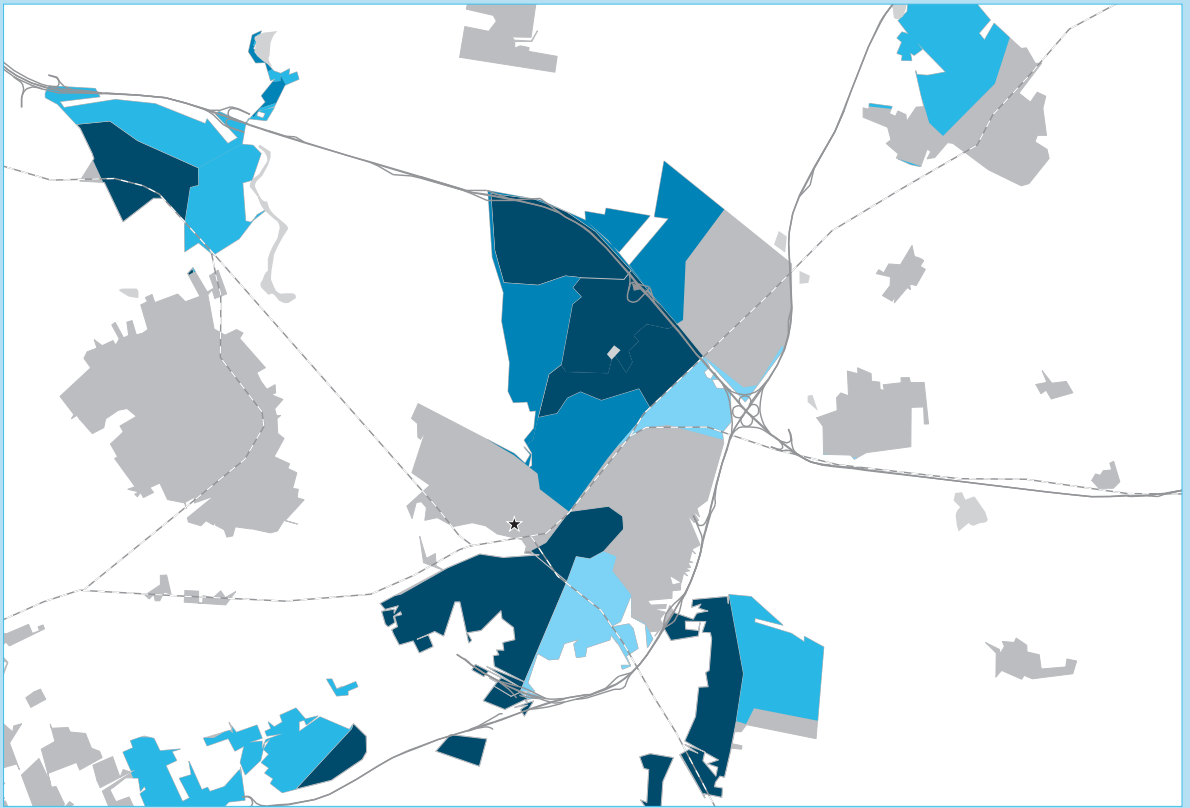


Creatieve milieus in 1996



Creatieve milieus in 2004





Kansenkaart creatieve milieus
in Amersfoort



nieuw onderkomen en verder is een belangrijk deel van het terrein in gebruik als parkeerterrein. Volgens de planning worden vanaf 2008 fasegewijs meer creatieve functies en activiteiten zichtbaar.

Industriegebied aan de Eem

Het Oliemolenkwartier maakt deel uit van het Eemkwartier. Aan de vooravond van Amersfoorts industrialisatie, omstreeks 1850, was dit een idyllisch gebied met landgoederen, buitenverblijven, stukjes bouwland, schuurtjes en een enkele stal. Aan de oever van de Eem stonden wat pakhuizen, een paar molens en wat kleine ambachtelijke ondernemingen zoals een bleekbedrijfje, een bakker en een enkel café. Oliemolen De Zon, ook wel bekend als 'de Rijzende Zon aan de kleine Koppel', stond opvallend aan de linkeroever van de Eem in het Oliemolenkwartier. In oliemolens werden olierijke zaden zoals pinda's, zonnebloemzaad en lijnzaad geplet tussen kantstenen. Het zaad werd vervolgens verhit in een pan, in zakken gestopt en in een perskamer tussen molenstenen geperst. Naast olie werd pulp als bijproduct verkregen, dat werd gebruikt als veevoer. De olie werd voor de huishouding of voor zeepbereiding gebruikt. In 1863 werd de oliemolen omgebouwd tot een trasmolen. Tras is gemalen tufsteen, gebruikt als ingrediënt voor cement.

In de periode 1900–1950 nam de industrialisering in Amersfoort een grote vlucht. In het Oliemolenkwartier vestigden zich verschillende bedrijven, waaronder de Amersfoortse Betonmaatschappij, Van Nieuwenhuizen graan- en veevoederhandel, Erdal schoensmeer, de Prodentfabriek, de Nederlandse Kleurstoffenindustrie en Rohm & Haas. Toenemende concurrentie, schaalvergroting, opvolgingsproblemen bij familiebedrijven, het invoeren van nieuwe technologieën en toenemende productiekosten zorgden vervolgens voor een lange periode van neergang. In plaats van de eerdere trots ontstond, ingegeven door de bewustwording over vervuiling en het neerkijken op industrie-arbeiders, schaamte over het industriële verleden. Men nam afscheid van fabrieken en maakte ze maar al te graag met de grond gelijk.

In de laatste decennia is er een lichte kentering in de waardering van de industrie te herkennen. Het besef groeit dat industrie een cultuuruiting is. Als de oude, vaak interessante en karakteristieke gebouwen een zinvolle nieuwe bestemming krijgen die recht doet aan het bedrijfsmatige verleden, dragen ze naast hun rollen als monument en informatief gebouw bij aan de verlevendiging van het stadsbeeld.

Groeistad Amersfoort

Amersfoort is al jaren in ontwikkeling. Nieuwe wijken als Schothorst en Vathorst worden op aansprekende wijze ontwikkeld en het inwonertal is in vijftig jaar gestegen tot over de 140.000 (Marlet & Van Woerkens, 2004). De groeiende stad vraagt om een passend voorzieningenniveau op het gebied van kunst, cultuur, winkelen en uitgaan. Het Eemkwartier is hiervoor door het gemeentebestuur aangewezen als uitbreiding van het stadshart. In 2005 verschenen de eerste grote appartementencomplexen in de Eemhaven. Aan de overzijde van de Eem, op het Eemplein en direct ten noorden van de spoorlijn, worden enkele stedelijke voorzieningen gebouwd zoals een bibliotheek, bioscoop, een kunstenschool, een archief. Ook het popcentrum De Kelder, dat nu nog in het Oliemolenkwartier gevestigd is, verhuist hiernaartoe. Het Oliemolenkwartier grenst aan het Eemplein.

De gemeente Amersfoort wil de aanwezigheid van creatieve bedrijvigheid in het Oliemolenkwartier stimuleren door gedurende vijftien jaar de ontwikkeling

van broedplaatsen ruim baan te geven. Alles mag, maar wel onder de voorwaarde dat alles na die periode verwijderd kan worden. De periodering van tijdelijkheid hangt samen met de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor het aangrenzende Eemplein en het industriegebied Kop van Isselt, waar het gehele Eemkwartier onderdeel van uitmaakt. Het gemeentebestuur verwacht dat over vijftien jaar de nieuwe stedelijke functies van het Eemplein voldoende goed zijn ingebed in het stedelijk weefsel. Vanuit die situatie is er dan voldoende zicht op een gewenste nieuwe invulling van het Oliemolenkwartier.

Werkateliers

Om de plannen voor het tijdelijke creatieve milieu van het Oliemolenkwartier verder uit te werken, zijn in 2006 werkateliers met groepen van creatieven in de stad georganiseerd. De werkateliers zijn in eerste instantie geïnspireerd door Richard Florida's boek uit 2002 over het belang van een sterke creatieve klasse in de stad, maar daarnaast ook door concrete voorbeelden als Container City in Londen.

Tijdens de werkateliers Oliemolenkwartier is expliciet gekozen de gebruiker als uitgangspunt te nemen. Dit heeft geresulteerd in een programmavoorstel, een functionele sfeerimpressie van gebruikers en een tijdslijn die als uitgangspunt kan dienen voor verdere ontwikkeling van het creatieve gebied.

Potentiële gebruikers en ontwikkelaars reageerden enthousiast op het voorstellen het Oliemolenkwartier in te richten voor creatieve industrie. Kunstenaars zagen mogelijkheden voor atelierruimte, zelfstandig ondernemers waren blij met de ideeën over gezamenlijke huisvesting, en bijvoorbeeld op de prijsvraag voor het ontwerp van een paviljoen voor het huisvesten van 'Amersfoort 750' – Amersfoort viert in 2009 grootscheeps dat het 750 jaar bestaat – kwamen zestig inzendingen binnen. In de politiek was er enthousiasme over de ontwikkelruimte en ambitie op het vlak van creatieve industrie. Alhoewel met name vanuit de VVD vragen werden gesteld over de visie op het te ontwikkelen terrein na de periode van tijdelijk gebruik en over het hypekarakter van het gebied. Toch zijn de werkateliers afgerond met een slotbijeenkomst die weinig bevredigend was voor zowel verantwoordelijke wethouders als verschillende groepen van creatieve ondernemers, kunstenaars en organisatoren in de stad. De hierop volgende radiostilte vanuit de gemeente trekt vanaf 2007 langzaam weg doordat de organisatie Amersfoort Creatieve Stad netwerk-bijeenkomsten organiseert. Het doel van deze bijeenkomsten is om een ontmoetingsplek te creëren waar de creatieve klasse van Amersfoort elkaar persoonlijk leert kennen, onderling relaties smeedt, samen projecten ontwikkelt en Amersfoort als creatieve stad op de kaart zet.

Amersfoort Creatieve Stad

In januari 2008 heeft de gemeenteraad het plan van aanpak omarmd om de creatieve economie, met als speerpunt de sector ontwerp en advies, in tijdelijke vormen in het Oliemolenkwartier te stimuleren. In eerste instantie was het de vraag of de gemeente haar grondgebied zelf zou gaan verhuren aan initiatieven voor het ontwikkelen van broedplaatsen of dit zou uitbesteden aan een ontwikkelaar. De gemeente heeft uiteindelijk besloten om zelf een leidende rol te nemen om zo sturend te zijn in de visie, identiteit en programmering van het Oliemolenkwartier. Zelf ontwikkelen maakt het mogelijk de beleving in de uitwerking van de initiatieven centraal te laten staan en er zo op toe te zien dat er daadwerkelijk broedplaatsen ontstaan. Om tijdelijke ontwikkelingen verder mogelijk te maken, is zo veel mogelijk ruimte gecreëerd in het bestemmingsplan.

Financieel gezien is het gebied voor de periode van vijftien jaar losgekoppeld van het mechanisme van de boekwaarde. Deze is teruggebracht tot een niveau waarop herontwikkeling over een periode van vijftien jaar goed mogelijk is. Dit betekent dat de ontwikkeling van creatieve economie niet extra belast wordt door afschrijvingen op de boekwaarde. Het braakliggend terrein is 'om niet' beschikbaar. Alle investeringen in het gebied, het bouwrijp maken, het aanleggen van voorzieningen en de ambtelijke begeleiding moeten worden betaald uit de opbrengsten van het gebied.

Een volgende vraag was of het überhaupt mogelijk is om op basis van de uitgangspunten van de gevestigde orde creatieve economie te stimuleren. De tijdelijkheid van de bebouwing betekent dat ontwikkelaars alleen geïnteresseerd zijn als zij rechten krijgen in de toekomst van het gebied na vijftien jaar. Op die manier wordt het indekken van risico's een voorwaarde om mee te doen, terwijl juist het aangaan van risico's en het accepteren daarvan onderdeel van de creatieve economie is.

Het blijkt dat Amersfoort verrassend veel in huis heeft waarvan het zelf weinig weet heeft. Creatieve bedrijvigheid is in Amersfoort talrijk aanwezig, maar profileert zich nog onvoldoende om een aanjaagfunctie te hebben.

Het Oliemolenkwartier biedt kansen om als etalage te fungeren. Het is een gebied met veel potentie om de stad op een ander plan te brengen door het stimuleren van creatieve economie. Creatieve economie gaat over nieuwe vormen. Dit besef is doorslaggevend voor het succes. Rohm & Haas is zo'n nieuwe vorm. Hier werkt een diverse groep van creatieven op bijzondere wijze aan spraakmakende initiatieven, zijn samenhang en synergie leidend en wordt bijgedragen aan het op de kaart zetten van creatief Amersfoort.

In het nadenken over de tijdelijke functie van het Oliemolenkwartier, het ontwikkelen van broedplaatsen en de financiering daarvan, blijkt hoe lastig het is om dit project een plek te geven. Eigenlijk is het geen project, want de ontwikkeling heeft geen vooropgesteld einddoel. Het is immers niet zeker waar het naartoe gaat. Het is een proces met als doel het tijdelijk vullen van het gebied. Vanuit het 'oude' ontwikkelidee is er behoefte aan een eindbeeld. Bijvoorbeeld het wegvegen van alles wat gebouwd wordt na de periode van vijftien jaar. Lastigheid in het denken over het investeren in tijdelijke broedplaatsen blijkt het 'gevaar van succes': als het goed gaat en het gebied begint te bruisen, gaat dat mogelijk tegen andere plannen in. Andere stemmen in de stad vinden dit open einde juist bijzonder aantrekkelijk en gaan ervan uit dat de creatieve functies en activiteiten hoe dan ook de waarde van het gebied vergroten. Wat over vijftien jaar werkt behoud je en de rest pas je aan.

De onzekerheid over de consequenties voor de toekomst kunnen een gevaar vormen voor de ontwikkeling van het Oliemolenkwartier. Door te laten zien hoe creatieve economie in de praktijk werkt, door te wijzen op de bijdrage ervan voor het imago en de economische groei van de stad en verder de tijd z'n werk te laten doen, kan de onzekerheid worden overwonnen. Dit vraagt erom heel erg met het 'hier en nu' bezig te zijn.

Strategie

Het Oliemolenkwartier is een breiproject. Het gebied wordt kavel voor kavel ontwikkeld. In dit organische proces is iedere nieuwe stap medebepalend voor de stap die volgt. Een aantal kavels is nu beschikbaar en zodra de nieuwe parkeergarage op het Eemplein gereed is, kan het huidige parkeerterrein herontwikkeld worden. Ondertussen dienen zich voor verschillende kavels nieuwe ontwikkelaars aan. In dit proces werken gebruikers, ontwikkelende



196



boven Voormalige lijmfabriek Rohm & Haas wordt herontwikkeld tot creatief bedrijfsverzamelgebouw.

onder Het Oliemolenkwartier in Amersfoort met links Rohm & Haas en rechts tijdelijke studentenhuisvesting in zeecontainers.

partijen en de gemeente samen. Het uitgangspunt van deze kavel-voor-kavel-strategie is dat de verschillende ‘nieuwe projectontwikkelaars’ zo veel mogelijk zelf het werk doen. Eventueel ondersteund door werkbudget en de organisatie Amersfoort Creatieve Stad.

Vanuit Amersfoort Creatieve Stad worden gebruikers/plannenmakers gestimuleerd en gefaciliteerd om op bijzondere wijze met spraakmakende voorstellen te komen. De soms nog wat zoekende coalities worden ondersteund in het verder uitwerken van hun plannen en bijvoorbeeld bij het werven van deelnemers voor hun activiteiten en nieuwe gebruikers voor de gebouwen.

Proeftuinen Creatieve Economie

Hoewel het ontwikkelen van het Oliemolenkwartier met al zijn bijzonderheden vergelijkbaar blijft met een ‘normaal’ project, verschilt de ontwikkeling van het gebied met die van andere oude industriële gebieden. Net als bij andere projecten is er een gebied, een programma van eisen, een bestemmingsplan, een ontwikkelaar, en zijn er gebruikers, maar toch moet je telkens het wiel opnieuw uitvinden. Daarbij komt dat de randvoorwaarde om het gebied tijdelijk in te vullen het verhaal niet alleen programmatisch maar ook financieel complex maakt. De gemeente is aan iets begonnen waarvan ze niet uit ervaring weet hoe het werkt. Wat is het krachtenveld in dit ontwikkelingsproces? Hoe pakt een verhaal anders uit met het label ‘creatieve economie’ erop? Om op dit soort vragen antwoord te krijgen, heeft Amersfoort zich in 2006 aangesloten bij de Proeftuinen Creatieve Economie. De insteek was te willen leren van andere projecten, maar ook om Amersfoort te profileren en te profiteren van belangeloos professioneel advies.

Het dilemma dat in het begin (2006) van de proeftuin van Amersfoort centraal stond, was dat de creatieve ondernemers in Amersfoort wel actief zijn en graag willen, maar toch niet met concrete plannen komen. Verbeelding blijkt de basis te zijn waarop creatieven zich ontwikkelen en een braakliggend terrein spreekt niet tot de verbeelding. Er moet dus eerst bebouwing komen. De vraag daarbij was welke ontwikkelingsstrategie er gekozen moest worden.

Ontwikkelingsstrategie

Ten tijde van de eerste expertmeeting zit de gemeente met het dilemma dat ze niet zelf wil gaan ontwikkelen, maar dat ze de grond ook niet uit handen wil geven. Een samenwerking tussen overheid en ontwikkelaar, waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven, lijkt de meest logische oplossing. De gemeente heeft de intentie om de ontwikkeling te initiëren met een prijsvraag voor een bedrijfsverzamelgebouw. Tijdens de expertmeeting vraagt de gemeente advies hoe deze prijsvraag vormgegeven dient te worden.

De reactie van de experts is terughoudend. Zij voorzien problemen met de mogelijkheid om na vijftien jaar al het tijdelijke gebruik weg te vegen. Op die manier is de waarde stijging relatief en zullen weinig ontwikkelaars willen investeren. Ze adviseren om tijdelijkheid te zien als transformatiemiddel dat nieuwe mogelijkheden voor ontwikkeling verkent. Een open inschrijving kan, beter nog dan een prijsvraag, de juiste kandidaten mobiliseren die je in het gebied wilt hebben. Als je een open inschrijving houdt, dan is de kwaliteit van de opdracht bepalend voor de kwaliteit van de inzendingen. Denk goed na over de juiste randvoorwaarden. Die moeten overeenkomen met het karakter van het gebied: open en toegankelijk; bont en rommelig; tijdelijk; spraakmakend en dynamisch. Nieuwe horecaconcepten zijn hiervoor erg interessant. Als je iets bijzonders wilt doen als gemeente, zorg dan ook voor bijzondere en

ruime randvoorwaarden die de creativiteit stimuleren. Zoek naar een aanpak die creativiteit losmaakt: het goede idee. Het enige dat je daarvoor nodig hebt is een programma, ruimte en geld. Tijdelijkheid biedt veel mogelijkheden in de omgang met lopende bestemmingsplannen. Een goed voorbeeld uit het buitenland is Container City in Londen. Daar betaalt de ontwikkelaar geen huur aan de gemeente, maar stopt 20% van de opbrengst in een fonds voor de herontwikkeling van het gebied. Het is wel logisch om in een publiek-private samenwerkingsconstructie de grondexploitatie met één partij voor het hele gebied te voeren. Dan weet je ook wie de burens zijn.

Soort creatieve economie

Een vraag die hiermee in nauw verband staat, is welke creatieve economie je hier wilt vestigen. Niet iedere sector is in Amersfoort aanwezig en niet iedere ondernemer is enthousiast over dit soort gebieden. Bedrijven uit de bouw-, advies- en ontwerpwereld zitten niet te wachten op opblaashallen. Het personeel vraagt om een fatsoenlijk gebouw. Dit plan werkt dus niet voor deze doelgroep. Er zijn twee opties. Ten eerste kan je ervoor kiezen om de vrijblijvendheid van het Oliemolenkwartier op te geven. Investeerders kunnen dan in het gebied zelf of daarbuiten grondposities verwerven. Als tweede optie kun je zoeken naar functies die hier wél willen zitten en een rendabele praktijk kunnen opbouwen in vijftien jaar. Dan kan gedacht worden aan tijdelijke evenementen, kunstenaars of horeca. Om het gebied een impuls te geven, kan je de sociale faculteit van de Hogeschool betrekken en een ICT-cluster ontwikkelen door een satellietlocatie van de Dutch Game Factory uit Utrecht te huisvesten en ICT-bedrijven te mobiliseren.

198

Ontwikkelingen

Sinds de proeftuinen in 2005 zijn gestart, is een plan van aanpak ontwikkeld, zijn verschillende initiatieven vanuit de markt in gang gezet, blijkt er interesse te zijn vanuit niet-reguliere ontwikkelaars, zijn studentenwoningen geplaatst, wordt Zandfoort aan de Eem, een van de leukste restaurants van Amersfoort, gebruikt als ontmoetingsplek voor creatief ondernemers, krijgt 'Amersfoort 750' vorm en zijn de Hogeschool en de Dutch Game Factory aangehaakt. Door veel aandacht te besteden aan de identiteit van, en de gewenste programmering in het gebied, en door ondersteuning aan te bieden bij het ontwikkelen van concepten, hebben zich verschillende potentiële gebruikers en coalities van nieuwe ontwikkelaars gemeld. Wat ook bijdroeg was het loskoppelen van programmering en publiciteit & realisatie. Daarnaast is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld waarin de randvoorwaarden zijn vastgesteld voor wat ruimtelijk wel en niet kan.

De inspanningen van Amersfoort Creatieve Stad om beweging en dynamiek te faciliteren, bleken al snel te werken. Het verzamelen en op de rit helpen van 'nieuwe ontwikkelaars', werkt stimulerend. Zo heeft Amersfoort Creatieve Stad begeleid in het maken van concepten/plannen passend binnen de identiteit van het Oliemolenkwartier en het aantrekken van creatief ondernemers. Het zo veel mogelijk communiceren over ontwikkelingen en bijzondere activiteiten zette het vliegwiel verder in werking.

De gewenste identiteit en programmering van het Oliemolenkwartier, samen met het idee het terrein per kavel te ontwikkelen, biedt ruimte voor verschillende coalities binnen het grotere geheel. Er zijn nu verschillende coalities in projecten aan het werk. Dit zijn Rohm & Haas, Keukentafel/Discover!, Media-Fusion, Amersfoort 750 en Zandfoort aan de Eem. De ontwikkelcoalitie voor

het geheel wordt ingegeven door de deelprocessen. Het uiteindelijke doel om vanuit samenhang aan het programma bij te dragen ontstaat gaandeweg. De (potentiële) gebruikers blijken naarmate hun plannen concretere vormen krijgen en uitwisseling over plek en uitstraling noodzakelijk wordt, last te krijgen van de fragmentatie. Het besef groeit dat zij gezamenlijk de ontwikkelcoalitie voor het Oliemolenkwartier vormen en met elkaar moeten onderhandelen. Kleine coalities achten het zinvol niet alleen de eigen plannen te toetsen aan de randvoorwaarden van de gemeente, maar voelen ook de urgentie met elkaar in dialoog te gaan over de samenhang tussen de initiatieven. Hieronder worden de verschillende ontwikkelingen in het Oliemolenkwartier kort toegelicht.

Rohm & Haas

Rohm & Haas is een van de weinige overgebleven industriële gebouwen in het Oliemolenkwartier. De kunstenaars die in eerste instantie het gebouw tijdelijk bewoonden, mogen zich nu blijvend vestigen in een deel van de bebouwing. Het ontwikkelen van Rohm & Haas is uitgegroeid tot een samenwerking van adviesbureau Pentascope, architectenbureau Poolen en kunstenaars met als doel zich gezamenlijk in deze panden te huisvesten. Dit vindt plaats onder coördinatie van Stichting BOEi (Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed). De voor deze partijen haalbare vormen van samenwerking zijn zichtbaar geworden in een plan waar inmiddels in principe overeenstemming met de gemeente over is. De drie partijen geven op bijzondere wijze invulling aan de ontwikkeling van de creatieve economie in het Oliemolenkwartier. Met name in de programmering en de publiciteit zijn er mogelijkheden om samen te werken en om bij te dragen aan de doelen van Amersfoort Creatieve Stad.

199

De Keukentafel/Discover!

Aan de 'Keukentafel' dragen creatief ondernemers zelf concrete suggesties aan voor de invulling van de ruimte die nog resteert in het Oliemolenkwartier. In restaurant Zandfoort aan de Eem staat in de maanden januari, februari en maart een 'fysieke' keukentafel, waar regelmatig ontmoetingen georganiseerd worden en waar de ontwikkeling van plannen permanent bekeken en becommentarieerd kan worden.

Rode draad in dit project is het 'laten zien wat Amersfoort kan hebben aan zo veel ondernemende, creatieve inwoners'. Publiciteit en promotie van dit bijzondere initiatief is belangrijk en vraagt extra inspanning van de communicatiemedewerkers. Het eindvoorstel 'Discover!' is in maart 2008 gepresenteerd. Het concept ervan is gericht op het huisvesten van zo veel mogelijk verschillende creatieve ondernemers in het hart van de creatieve industrie in Amersfoort.

MediaFusion

Het maken van plannen voor MediaFusion is begonnen in 2006. In een van de werkateliers over het Mediaplaza is uitgebreid gesproken over de mogelijkheden van de vestiging van een Mediaplaza in het Oliemolenkwartier en is daarvoor een plan ontwikkeld. MediaFusion is een innovatieve werk- en leeromgeving voor (startende en gevestigde) bedrijven, kenniscentra en studenten in de creatieve industrie (zoals muziek, tv/film, gaming, internet, maar ook de zich snel ontwikkelende media voor mobiele telefonie). Het is de ambitie van MediaFusion om grenzen binnen de creatieve industrie te overbruggen. Essentieel hierbij is een krachtige wisselwerking tussen bedrijfsleven en





201



‘Aan de ‘keukentafel’ dragen creatieve ondernemers zelf *suggesties* aan voor de invulling van het Oliemolenkwartier’

Tijdelijke horecagelegenheid Zandfoort aan de Eem in het Oliemolenkwartier.

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

onderwijs, die continu leidt tot nieuwe impulsen en frisse ideeën. Het definitief ontwerp is voorjaar 2008 gereed. Naar verwachting is MediaFusion in de zomer van 2009 operationeel.

Amersfoort 750

Op 12 juni 1259 gaf bisschop Hendrik van Vianden de stadsrechten aan Amersfoort. In 2009 is dat precies 750 jaar geleden. Een echt kroonjaar! De verjaardag van de stad is reden voor een grandioos feest. De voorbereidingen voor het jubileumjaar zijn in volle gang. De stichting Amersfoort 750 werkt aan een feestelijk programma voor alle inwoners van Amersfoort. Van zaterdag 21 maart tot en met zaterdag 12 september 2009 staat de hele stad in het teken van verrassende ontmoetingen.

Er is een prijsvraag uitgeschreven voor een paviljoen waarin Amersfoort 750 zich kan huisvesten om de manifestaties te organiseren, dat in maart 2008 wordt gerealiseerd in het Oliemolenkwartier. Hierdoor zijn er nog meer mogelijkheden om samen te werken in de programmering en de publiciteit, in het bijzonder in relatie tot de totaalprogrammering van het Oliemolenkwartier.

Reflectie en lessen

In het denken over de invulling van het Oliemolenkwartier, het uitwerken en het weer uitgummen van plannen, zijn bijzondere lessen geleerd, is leergeld betaald en wordt gaandeweg nog steeds geleerd. Er zijn drie belangrijke thema's die sterk bepalend zijn voor het verloop van het traject: visie, leiderschap en energie/urgentie.

202

Visie: tijdelijkheid

Al in het prille denken over het Oliemolenkwartier is geopperd het terrein tijdelijk te ontwikkelen voor activiteiten in de creatieve economie. Planologen stonden echter al klaar met een totaalplan om via de gebruikelijke weg van start te gaan. Toen het vraagstuk over de financiering van de plannen en de strategie voor de boekwaarde naar voren kwam, bleek dat het totaal niet interessant is voor een ontwikkelaar om het Oliemolenkwartier voor een tijdelijke periode te ontwikkelen, tenzij er risicoafspraken tegenover staan.

Dat leidde tot de vraag of deze aanpak, werken met een ontwikkelaar voor het hele gebied, nu echt was wat de gemeente wilde. Moest niet meer ruimte worden gegeven aan een grotere groep creatieven in de stad om vervolgens te ontdekken wat mogelijk was en ook meteen deze groep meer zichtbaar te maken? Het is duidelijk dat de gemeente een visie nodig had. Niet alleen over de richting en de ambitie, maar ook over de weg hier naartoe.

Na het eerste zwevende ideaalbeeld van de creatieve economie staat de gemeente na twee jaar weer met de benen op de grond. De identiteit en de programmering zijn helder beschreven. De randvoorwaarden zijn duidelijk: er zijn afspraken over rolverdeling, financiering, fasering, het landschap en de programmering.

Visie: een bijzonder project niet in de mal van een regulier project passen

Een van de randvoorwaarden in het Oliemolenkwartier is dat er in fasen ontwikkeld wordt. Een ontwikkelaar komt met een plan voor een kavel en vanuit de gezamenlijkheid wordt gekeken hoe dit plan past binnen de gehele visie. Het 'knippen' zorgt ervoor dat er niet te veel te snel gaat. De gemeentelijke projectgroep Oliemolenkwartier is verantwoordelijk voor het realiseren van de plannen. Voor het ontwikkelen van het programma, het aantrekken van

nieuwe ontwikkelaars en het werven van deelnemers heeft de gemeente een innovatiemanager aangetrokken. De kunst van het sturen in dit proces is initiatieven te laten ontstaan, plannenmakers te laten opstaan en dit alles alsof het vanzelf gebeurt.

De rol van de gemeente ligt in het faciliteren in plaats van het sturen. De verleiding is groot om vanuit de politiek iets van de plannen van ontwikkelaars te vinden en daar actief op in te spelen. Terwijl het idee van de randvoorwaarden nu juist was dat er ruimte zou ontstaan voor bijzondere dingen. Waarbij de kans dus groot is dat voorstellen niet aansluiten bij al dan niet gewenste beelden van beleidsmakers.

Een bijzondere paradox in het ontwikkelen van een tijdelijke locatie is dat je probeert iets impulsiefs te organiseren. Het starten van creatieve bedrijven in een rommelige omgeving is een proces waarvoor niet bij voorbaat duidelijk is of en wat het gaat worden. Het moment dat je dit proces gaat aankleden en onderwerp gaat maken van beleid, dood je de impuls. Dan gaat het tot overheidsregulering behoren en daar hoort het helemaal niet thuis. In het maken van plannen zou de rol van de gemeente en de ontwikkelaars moeten zijn om op afstand toe te kijken en het laten gebeuren.

Het bijzondere van de werkwijze in het Oliemolenkwartier is dat heel organisch stappen worden gezet. Afdwingen werkt namelijk averechts. Een voorbeeld. Het bijeenroepen van (potentiële) gebruikers van het Oliemolenkwartier vanuit de organisatie Amersfoort Creatieve Stad stuitte op weerstand. Veel partijen waren nog in een pril stadium van planvorming en onderhandeling met elkaar en met de gemeente en het gezamenlijk plannen uitwisselen zou te vroeg komen. Vier maanden later kwamen verschillende partijen zelf met de vraag naar een dergelijke bijeenkomst, omdat het belangrijk zou zijn voor afstemming en uitwisseling en het promoten van het gehele gebied. Op dat moment was duidelijk meer urgentie aanwezig! En daarmee volop inspiratie en energie om een volgende stap nader tot elkaar te zetten.

Urgentie leidt tot een volgende effectieve stap

Daarmee is het ontwikkelen van het Oliemolenkwartier meer een kwestie van geduld en rust dan van klassiek projectmanagement. Het groeiende bewustzijn over de aard van het project Oliemolenkwartier, de werkelijke betekenis van faciliterend leiderschap en de rust en het geduld die nodig zijn om in het proces op verschillende cruciale momenten een gevoel van urgentie te laten ontstaan, maken dat in de huidige ontwikkelingsfase van visievorming naar programmering het Oliemolenkwartier in een prettige stroomversnelling is gekomen.

De ontwikkeling van het Oliemolenkwartier tot het hart van de creatieve economie in Amersfoort bevindt zich nu in de overgang van visievorming naar de realisatie van het programma. Was eerst de vraag vooral hoe een plan te genereren en de tijdelijkheid te financieren, nu is het de vraag hoe de voorgestelde bebouwing en concepten van de verschillende ontwikkelende coalities daadwerkelijk zijn te verwezenlijken. En hoe de vonk van de creatieve economie toch niet verderop in het proces opgeslokt wordt door ontwikkelaars die het succes omarmen om er iets banaals van te maken.

NDSM-werf Oost

Amsterdam-Noord

Luke Bruins, Red Concepts
Roel de Jong, Stichting Kinetisch Noord
Rob Vooren, Projectbureau Noordwaarts
Jelle Adamse, de Stad bv

‘Laveren tussen werf en wharf’

204

Situatie

Op de noordelijke oever van het IJ ontwikkelt zich op de oude haventerreinen en in de industriële gebouwen van de Nederlandsche Dok- en Scheepvaart Maatschappij (NDSM) een plek voor kunst, cultuur en creatieve economie. De huidige NDSM-werf is als evenementen- en festivalterrein ook bekend door de broedplaats die hier sinds de jaren negentig is uitgegroeid tot een unieke kunstenaarskolonie met een kunstenaarsdorp in het casco van de NDSM-loods. Van recenter datum is de vraag vanuit de commerciële creatieve economie naar ruimte op de NDSM-werf. Partijen als MTV, IdtV en Discovery Channel hebben er hun hoofdkantoor al gevestigd en in de nabije toekomst komt het hoofdkantoor van de HEMA hier bij. De NDSM-werf spreekt ondernemers, bezoekers, kunstenaars en planners aan. De reden hiervan is nauw verbonden met het huidige imago van de NDSM-werf Oost als een culturele vrijplaats, een plek waar dingen kunnen die elders niet kunnen. Naast kunstenaars worden ‘gewone burgers’, commerciële investeerders en de overheid aangetrokken door het gebied.

In het verleden was dat wel anders. Na de ineenstorting van de scheepsbouwsector in 1984 werd de NDSM-werf een desolaat terrein met vervuilde grond en bouwvallige fabriekshallen. Noch de overheid noch de markt wist wat met het gebied aan te vangen. Ontwikkelen was veel te kostbaar en de vraag was op welke markt Amsterdam-Noord zich zou kunnen profileren. Zowel fysiek als mentaal lag het terrein ver uit het vizier van de markt. Terwijl vijf overheidslagen (Rijk, provincie, regio [destijds ROA], gemeente en stadsdeel) gezamenlijk naar een visie voor de Noordelijke IJ-oeveren zochten, gingen vele jaren voorbij. Uiteindelijk zou pas in 2003 een gemeentelijke visie op het gebied worden aangenomen. De NDSM-werf moet zich daarin ontwikkelen tot een centrumgebied op de Noordelijke IJ-oeveren en een mix van wonen, werken, recreëren en entertainen moeten bieden.