

WPM Groep / Vastgoedmarkt

StiB Award 2015

Juryrapport

StiB Award 2015 prijsuitreiking
maandag 28 september in De Rotterdam tijdens het symposium
"de aantrekkelijke stad in een veranderende wereld".



Voor meer informatie:
www.stedeninbeweging.nl

INHOUD

1. Over de Stib Award	3
1.1 Steden (en dorpen) in beweging.....	3
1.2 De gedachte achter de prijs	3
1.3 Essentie van de prijs	3
1.4 Prijs en eerdere winnaars.....	3
2. Jurering	4
2.1 Jury en het publiek.....	4
2.2 Beoordelingscriteria	4
3. Stib Award 2015	5
3.1 De vijf genomineerden.....	5
3.2 Publiekstem.....	5
3.3 Nek aan nek race	5
3.4 Winnaar Stib Award 2015.....	7

1. Over de Stib Award



1.1 Steden (en dorpen) in beweging

StiB staat voor **Steden** (en dorpen) in **Beweging**. Met de jaarlijkse StiB Award belonen WPM Groep en Vastgoedmarkt de meest succesvolle, recent voltooide gebiedsversterking binnen Nederland. Succesvolle projecten verbinden mens en stad met elkaar en brengen het 'samen meer waarde' principe tot leven. In deze projecten worden mensen en plekken op een slimme en creatieve wijze aan elkaar verbonden en ontstaat zo een nieuwe dynamiek.

1.2 De gedachte achter de prijs

Maatschappelijke dynamiek leidt tot veranderingen in de vastgoedmarkt. De gebruiker komt daarbij steeds meer centraal te staan. Nieuwe ontwikkelingen worden tegelijkertijd steeds complexer, zowel in hun aanloop als uitvoering, en de belangen nemen toe. De traditionele planologische benadering is ook aan het veranderen. Het accent verschuift van opzichzelfstaande projecten naar projecten die gericht zijn op samenwerking, samenwerking, dynamiek, vitaliteit en innovatie.

1.3 Essentie van de prijs

Een succesvol project is, vanuit de gedachte van de prijs, een ontwikkeling die tot stand is gekomen vanuit de nieuwe planning. Waarbij men er in is geslaagd om ondanks alle onzekerheid en complexiteit iets te realiseren dat qua functie, identiteit, impuls en vernieuwingswaarde meer is dan het gebouw alleen. Een succesvol project brengt dynamiek binnen het project, maar zorgt ook voor dynamiek in de directe omgeving.

1.4 Prijs en eerdere winnaars

De winnaar krijgt het Predicaat 'meest succesvolle gebiedsversterking' van het jaar, ontvangt een kunstwerk / fotoserie door fotografe Merel van Beukering, de StiB Award bokaal en media-aandacht onder meer in Vastgoedmarkt. De prijs gaat naar de gemeente waar de gebiedsversterking tot stand is gebracht en de direct betrokkenen van het project. Eerdere winnaars waren Zaandam Inverdan (2013) en Central District Rotterdam (2014).

Eerdere winnaars Stib Award

Winnaar StiB Award 2014 - Central District Rotterdam



Winnaar StiB Award 2013 - Inverdan Zaandam

In 2013 ging de StiB Award, een gezamenlijke prijs van WPM Groep en Vastgoedmarkt naar het project Inverdan in Zaandam.



2. Jurering

2.1 Jury en het publiek

De winnaar van de Stib Award wordt aangewezen door een vakjury, onder voorzitterschap van Henk Jagersma. De jury bestaat uit prominente experts in uiteenlopende vakgebieden. De vakjury bestaat uit:

- Henk Jagersma: Bestuurslid IVBN en CEO Syntrus Achmea Vastgoed (voorzitter jury);
- Paul Schnabel: Socioloog en voormalig directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau;
- Johannes van Bentum: Hoofdredacteur Vastgoedmarkt;
- Ronald Schneider: Wethouder gemeente Rotterdam;
- Winy Maas: (Landschaps-)architect, professor en urbanist;
- Peter Savelberg: Urban Innovator;
- Pieter Affourtit: Algemeen Directeur WPM Groep.

2.2 Beoordelingscriteria

Het project dat het Predicaat 'meest succesvolle gebiedsversterking' van het jaar verdient is een project dat zorgt voor stedelijke dynamiek en is een toonaangevend voorbeeld van stedelijke planning in de nieuwe tijd. De genomineerde projecten worden tot slot beoordeeld op basis van de volgende aspecten:

Beoordelingscriteria

Hoofdelementen en criteria
1. Functioneel
▪ Sluit het aan bij de omgeving of versterkt het project het stedelijk gebied?
▪ Is het project toekomstbestendig, duurzaam, flexibel?
▪ Is het meervoudig in het gebruik? Voldoet het aan de gebruikseisen/wensen van de omgeving?
2. Identiteit
▪ Versterkt het project de emotionele binding van gebruikers met de stad / het dorp?
▪ Versterkt het project de kernwaarden van de stad / het dorp?
▪ Is het project onlosmakelijk met de plek verbonden?
3. Impuls
▪ Heeft de ontwikkeling meerwaarde voor bedrijvigheid ondernemerschap?
▪ Spreekt het project tot de verbeelding van gebruikers?
▪ Creëert het project een bijzondere en/of heeft het een positief effect op maatschappelijke betrokkenheid? Zet het aan tot vernieuwing, creativiteit en/of ondernemerschap?
4. Vernieuwingswaarde
▪ Heeft de ontwikkeling meerwaarde voor bedrijvigheid en ondernemerschap?
▪ Zijn eindgebruikers (huurders, consumenten, bewoners) voldoende betrokken geweest bij het proces?
▪ Is het project een positief voorbeeld van de manier waarop het vastgoed zich moet vernieuwen?
5. Essenties Stib Award
▪ Is het project een toonbeeld van nieuwe stedelijke planning?
▪ Is het project onlosmakelijk met de plek verbonden?
▪ Versterkt het project het omringende stedelijke gebied (de stad / dorp of wijk / buurt)?
▪ Zorgt het project voor nieuwe dynamiek? Faciliteert het vernieuwend ondernemerschap?
▪ Is het project een duurzaam en flexibel concept?
▪ Is het meervoudig in het gebruik?
▪ Voldoet het optimaal aan de eisen van de gebruikers?

3. StiB Award 2015

3.1 De vijf genomineerden

Uit bijna 50 aanmeldingen zijn dit jaar de volgende vijf projecten genomineerd:

Plaats	Project	In het kort
Amsterdam	De Hallen	Van oude tramremise tot trots van de wijk
Amsterdam	Oostpoort	Stedelijk wonen en winkelen in een rustige verblijfsgebied
Rotterdam	Markthal	Icoon van de stad Rotterdam
Twello	ABC Complex	Toonbeeld van Dorpse dynamiek en trots
Utrecht	Tivoli Vredenburg	Multifunctioneel concept in een zeer dynamische omgeving

De projecten zijn door jury vanuit de essentie van de prijs beoordeeld op basis van functie, identiteit, impuls en vernieuwingswaarde. De projecten de Markthal en De Hallen werden op basis hiervan beter beoordeeld dan de projecten Oostpoort, ABC Complex en Tivoli. In de bijlage hebben we de beoordeling van deze projecten nader toegelicht.

3.2 Publiekstem

Nieuw dit jaar was de mogelijkheid voor het publiek om ook zijn stem uit te brengen. Vastgoedmarkt en WPM hebben hiervoor diverse oproepen geplaatst waaronder op hun websites. Helaas was de respons zo laag dat het geen representatief beeld gaf en daarom heeft de jury besloten om de publieksstem niet mee te nemen in de eindjurering.

Wat wel opviel was dat Twello ABC veel publieksstemmen had ontvangen. De gemeente Twello alsmede de betrokken partijen kunnen dit opvatten als een groot compliment, want dit getuigt van enorme betrokkenheid van de mensen die hun stem uitbrachten bij dit project.

3.3 Nek aan nek race

De vakjury heeft ook dit jaar alle genomineerde projecten bezichtigd. Tijdens dit projectbezoek werd het al snel duidelijk dat er sprake was van een nek-aan-nek race tussen twee potentiële winnaars, de Markthal te Rotterdam en De Hallen te Amsterdam. De twee projecten verschillen echter van elkaar wat betreft schaalniveau en hebben een geheel andere context. Aangezien beide projecten qua totaalbeoordeling dicht bij elkaar liggen, zetten we hieronder de belangrijkste criteria nog eens uiteen:

Beoordeling De Markthal

Functie

- De Markthal ligt op de kruising van de Binnenrotte (de locatie van de warenmarkt en de centrale Bibliotheek), de Hoogstraat (het einde van het hoofdwinkelgebied) en station Blaak. Gelegen met haar entree richting plein en binnenstad sluit De Markthal hier natuurlijk op aan. Positief is ook de ondergrondse parkeergarage (voor circa 1.200 auto's), waarmee de Markthal onderdeel is van de Rotterdamse parkeering;
- De Markthal is een markant gebouw. Het gebouw is daardoor flexibel en toekomstbestendig. Een nadeel van het concept is wel dat een deel van het gebouw vrij introvert is;

- Het geheel is flexibel, meervoudig in het gebruik en men heeft goed geluisterd naar de wensen van de marktcooplui. Onderdeel van het project is ook de aangrenzende school, die nu een sportveld op het dak heeft gekregen.

Identiteit

- In korte tijd is de Markthal een begrip geworden. De Markthal is een gebouw met nationale en internationale allure. De architectuur, waaronder de afwerking van het plafond, is hoogwaardig en spraakmakend. Het gebouw trekt veel bezoekers van binnen en buiten de stad, maar ook bezoekers van buiten de landgrenzen. Daarmee is het een icoon geworden van de stad Rotterdam;
- Het project past bij Rotterdam, als stad waar stedelijke vernieuwing al jaren de ruimte krijgt;
- Het project past op natuurlijke wijze bij Rotterdam, maar is niet onlosmakelijk met de plek verbonden. Men heeft in het verleden al vaker geprobeerd om het concept op andere plekken neer te zetten, maar dat kwam steeds niet van de grond.

Impuls

- Rotterdam trekt de laatste jaren steeds meer bezoekers. De Markthal speelt hierin zeker een rol, maar het gaat te ver om alles toe te schrijven aan de Markthal. Rotterdam heeft een lange periode van stedelijke vernieuwing achter de rug, met onder meer de oplevering van het nieuwe Centraal Station.
- De Markthal is primair een overdekte warenmarkt. Ondernemers hebben hun oude marktkraam ingeruild voor een moderne stand. Het aanbod is hoogwaardiger en aantrekkelijker geworden. Toch is er maar beperkt sprake van echte vernieuwing, creativiteit / ondernemerschap.

Vernieuwingswaarde

- De Markthal biedt traditionele marktcooplui nieuwe mogelijkheden voor hun bedrijvigheid. Het algemene beeld is dat vooral de horeca hier goede zaken doet. Of de warenmarkt met dit concept ook een beter toekomstperspectief krijgt is nog maar de vraag.
- De eindgebruikers (marktcooplui) zijn actief bij het project betrokken. Verder is het project op een meer traditionele wijze tot stand gekomen. Men had een concept en men was op zoek naar een geschikte locatie.

Essenties van de StiB Award

- De Markthal is een fantastisch project dat Rotterdam nationaal en internationaal beter op de kaart heeft gezet. Het project is meervoudig in het gebruik en het gebouw is toekomstbestendig;
- Het project is niet zozeer een project dat – vanuit de gedachte van de prijs – onlosmakelijk met de plek is verbonden, een toonbeeld van de nieuwe stedelijke planning en/of een project dat zorgt voor een eigen dynamiek van de omgeving en vernieuwend ondernemerschap.

Beoordeling De Hallen

Functie

- De Hallen is ingebed in Amsterdam-West. Het heeft primair een functie voor de omliggende buurten, al is in de invulling met onder meer een hotel en een bioscoop natuurlijk wijkoverstijgend.
- Het project is multifunctioneel en ook op termijn toekomstbestendig.
- De Hallen is een echte stedelijke ontmoetingsplek. Het project heeft verschillende functies, waardoor het aantrekkelijk is voor toeristen (o.a. hotel en horeca), bezoekers uit andere delen van Amsterdam (bioscoop en horeca) en inwoners uit de eigen wijk (o.a. horeca, winkels).

Identiteit

- De Hallen heeft geen verreikende impact. Het is geen icoon in de stad. De kracht van De Hallen is echter dat het vooral een lokale functie heeft. De Hallen heeft de inwoners van de wijk trots gemaakt en in de volksmond wordt de wijk zelfs al aangeduid als het Hallenkwartier.
- Het project is in die zin onlosmakelijk met de plek verbonden dat het project is ontstaan vanuit het idee om de oude tramremise te saneren en te herbestemmen. Men heeft lokale ondernemers gezocht om het project te kunnen realiseren.

Impuls

- Het project heeft een impuls gegeven aan het lokaal ondernemerschap binnen en buiten het project. In het project zijn vooral creatieve bedrijven gevestigd, terwijl ook buiten het project te zien is hoe aangrenzende ondernemers hiervan profiteren.

Vernieuwingswaarde

- De Hallen is een creatieve broedplek geworden. De combinatie van creatieve functies in een aantrekkelijke omgeving is een belangrijke meerwaarde van het project;
- De Hallen is op een bijzondere, vernieuwende wijze tot stand gekomen. In beginsel ging het om de sanering van de voormalige tramremise. Het lukte ontwikkelaars echter niet om het project financieel haalbaar te maken. De architect heeft vervolgens de rol van ontwikkelaar op zich genomen.

Essenties van de StiB Award

- De ontwikkeling van De Hallen is een voorbeeld van de nieuwe planning, waarbij het creatieve samenspel van partijen steeds belangrijker wordt. Door uiteenlopende partijen te verbinden is in De Hallen een creatief, ondernemend geheel ontstaan. Daarnaast is goed te zien dat het project heeft geleid tot dynamiek en ondernemerschap in de directe omgeving;
- Het project heeft vooral een lokale impact. Dat er zoveel mogelijk was op de locatie van de tramremise hadden weinig mensen kunnen bedenken;
- Het project is ook op langere termijn houdbaar. Functies kunnen veranderen, maar omwonende zullen behoefte houden aan een ontmoetingsplek in hun wijk.

3.4 Winnaar StiB Award 2015

Het project dat uiteindelijk de winnaar is van de StiB Award 2015 is het project dat over het geheel genomen het hoogste scoorde op de aspecten functie, identiteit,

impuls en vernieuwing en daarnaast het beste paste bij de essenties van de Steden in Beweging Award.

De winnaar van de Stib Award 2015 is een project dat:

- onlosmakelijk verbonden is aan haar locatie;
- bijdraagt aan stedelijke vitaliteit;
- lokaal ondernemerschap stimuleert;
- flexibel, meervoudig en duurzaam is in het gebruik;
- gezorgd heeft voor een eigen dynamiek van de omgeving;
- bewoners trots maakt;
- en een voorbeeld is van het nieuwe planologisch denken.



Dames en heren!

De jury was uit eindelijk unaniem in haar beslissing om als winnaar van de Stib Award 2015 aan te wijzen:

het project

De Hallen te Amsterdam!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!



4. Beoordeling Oostpoort, ABC Complex en Tivoli

Beoordeling Oostpoort

Functie

- Oostpoort is een geslaagde multifunctionele herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied;
- Knap aan deze ontwikkeling is dat het project het winkelgebied heeft onttrokken aan de drukte van de doorgaande weg;
- Ook heeft men oog gehad voor het behoud van bestaande, historische stedelijke elementen zoals het zwembad.

Identiteit

- Oostpoort heeft een eigen identiteit, zowel qua architectuur als qua functie. De terrassen aan het water zijn daar het meest sprekende voorbeeld van.
- Het project is goed, maar niet per se uniek;
- Het gebied heeft zeker een eigen identiteit, maar de spin-off naar de omringende wijken is beperkt.

Impuls

- De impuls van het project naar omringende wijken is beperkt. In het project zelf is de buitenruimte aantrekkelijke vorm gegeven;
- Er kan echter niet worden gesteld dat de directe omgeving buiten het project een enorme impuls heeft gekregen;
- Qua aanbod is de wijk er zeker op vooruit gegaan, maar er is maar beperkt sprake van echte vernieuwing, creativiteit / ondernemerschap.

Beoordeling ABC Complex

Functie

- Het ABC Complex te Twello maakt duidelijk dat ook dorpen in beweging (kunnen) zijn. Het project is hoogstedelijk, strak en modern, maar heeft tegelijkertijd een warm en dorps karakter;
- Naast een groot diversiteit aan woningtypen zijn er ook commerciële functies ontwikkeld;
- De opzet van het geheel is dorps (met tal van verspringingen van voor- en achterzijden van huizen), maar de jury merkt op dat in het geheel soms wel minder geslaagde stukken zitten. Te denken valt aan woningen die erg dicht op elkaar zitten en beperkte loopruimtes in het buitengebied. Op dit soort punten zijn er voorbeelden van beter geslaagde projecten denkbaar.

Identiteit

- ABC Complex heeft een buitengewone bijdrage geleverd aan de identiteit van Twello. Het voormalige industriecomplex is vervangen door een aantrekkelijk woongebied;
- In het geheel staan verschillende woontypen en dat maakt het gebied toch uniek;
- Het ligt voor de hand dat veel inwoners van Twello trots zijn op deze nieuwe wijk. Het is echter geen gebied dat een eigen dynamiek te weeg brengt.

Impuls

- Het ABC Complex heeft een impuls gegeven aan de lokale woonkwaliteit.
- Qua vernieuwingswaarde, creativiteit en ondernemerschap is de meerwaarde echter beperkt.

Beoordeling Tivoli

Functie

- De Tivoli is een multifunctioneel muziekgebouw. Het gebouw verenigt diverse muziekstijlen rekening houdend met de verschillende gebruiks- c.q. geluidswensen. Dit zorgt voor een krachtige combinatie;
- Het geheel is aantrekkelijk vormgegeven, zowel van binnen als van buiten. De doorkijk van binnenuit naar de stad is zeker geslaagd;
- Ook de combinatie met horeca is sterk, al had dit wellicht meer potentie.

Identiteit

- Tivoli heeft een eigen identiteit. De combinatie van zalen is zeker uniek te noemen;
- Het project wordt door gebruikers zeer gewaardeerd, maar of het de inwoners van Utrecht ook echt trots maakt is nog maar de vraag.

Impuls

- Tivoli levert een belangrijke impuls op het gebied van muziekbeleving in uiteenlopende stijlen;
- Minder geslaagd is de verbinding met de openbare ruimte, die overigens ook grotendeels nog in ontwikkeling is. Vanuit dit perspectief heeft Tivoli nog onvoldoende betekenis en brengt het de stad nog niet echt in beweging.