



# DEPLAATS MAKER

RUIMTE VOOR KUNST

Bart Witte en Sietse van der Spuij

URBANIZER.nl

Architectuur | Restauratie | Projectmanagement

# DE HAVENTUIN

# Buiterterrein De Havenloods

## Energiek en Creatief Werklandschap

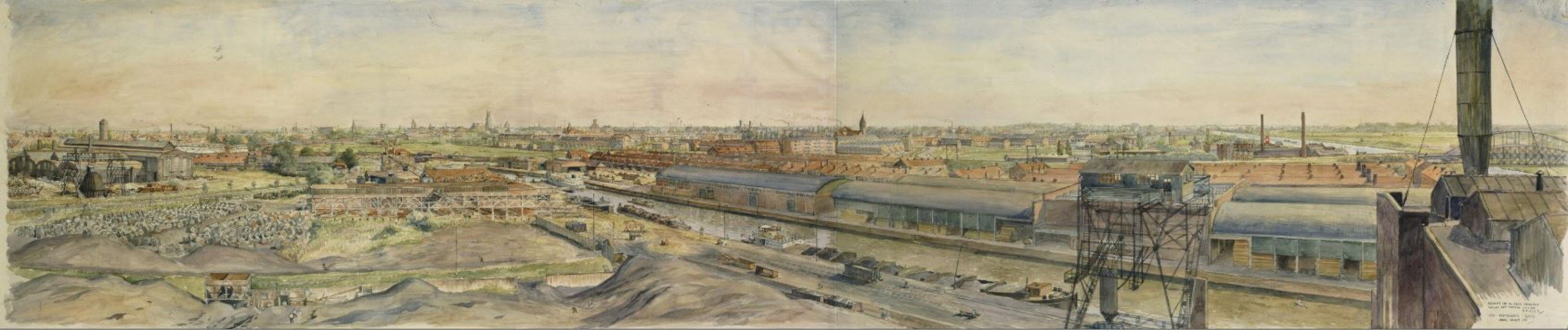


## Wie?

- DePlaatsmaker i.s.m. Urbanizer Architecten
- Sietse: ruimtelijke aspecten terrein (bezonning, brandcompartimenten, ruimtelijke beleving, vergroening, regenwater, parkeren, begeleiden van de planontwikkeling en vergunning aanvraag)
- Bart: proces, inventarisatie wensen kandidaten, formuleren voorwaarden, contractvorming, ondersteuning vergunningstraject, infra aanleggen

## Waar?

- Het Werkspoorgebied
- Het nieuwe maak/werk-landschap
- Het “nooit afgebouwde deel” van De Havenloods

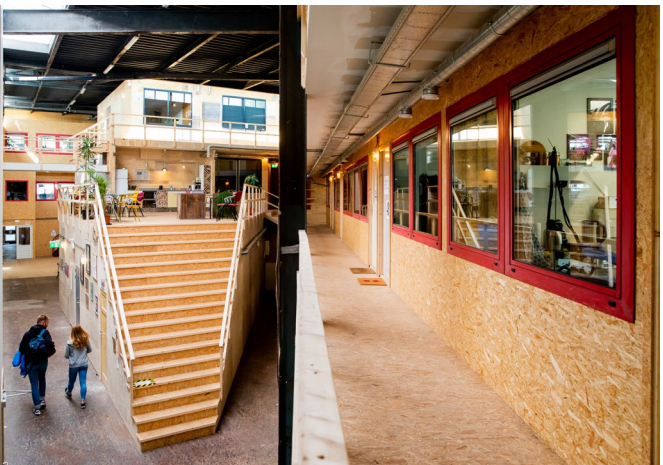




# Wat en Waarom? Een inventarisatie

- ontwikkeling van werkplekken voor kunstenaars
- Nieuwe maakindustrie
- Gebrek aan werkruimtes
- Verschil qua ruimte behoefte tussen loods en tuin. Er bleek behoefte aan zelfbouw (afbouw)
- Bij ontwikkeling Havenloods bleek de vraag naar grotere rauwe ruimtes en de wens naar zelf (af)bouw
- Waarom circulair?









# Hoe?

- Proces: in 2019 tijdens ontwikkeling van loods zou het buitengebied organisch moeten ontstaan....
- Ambitie om één vergunning voor het gehele terrein aan te vragen. De praktijk bleek anders.....
- In 2020 bijgesteld plan: meer aandacht op selectie, meer begeleiding van zelfbouwers, strak proces richting gemeente (elk kavel aparte vergunning), begeleiding tijdens bouw.
- In 2021 pas bouw gereed – tijd is een factor.

# ***'Lessons learned'* en aanbevelingen**

# 1. De 'Early Bird'

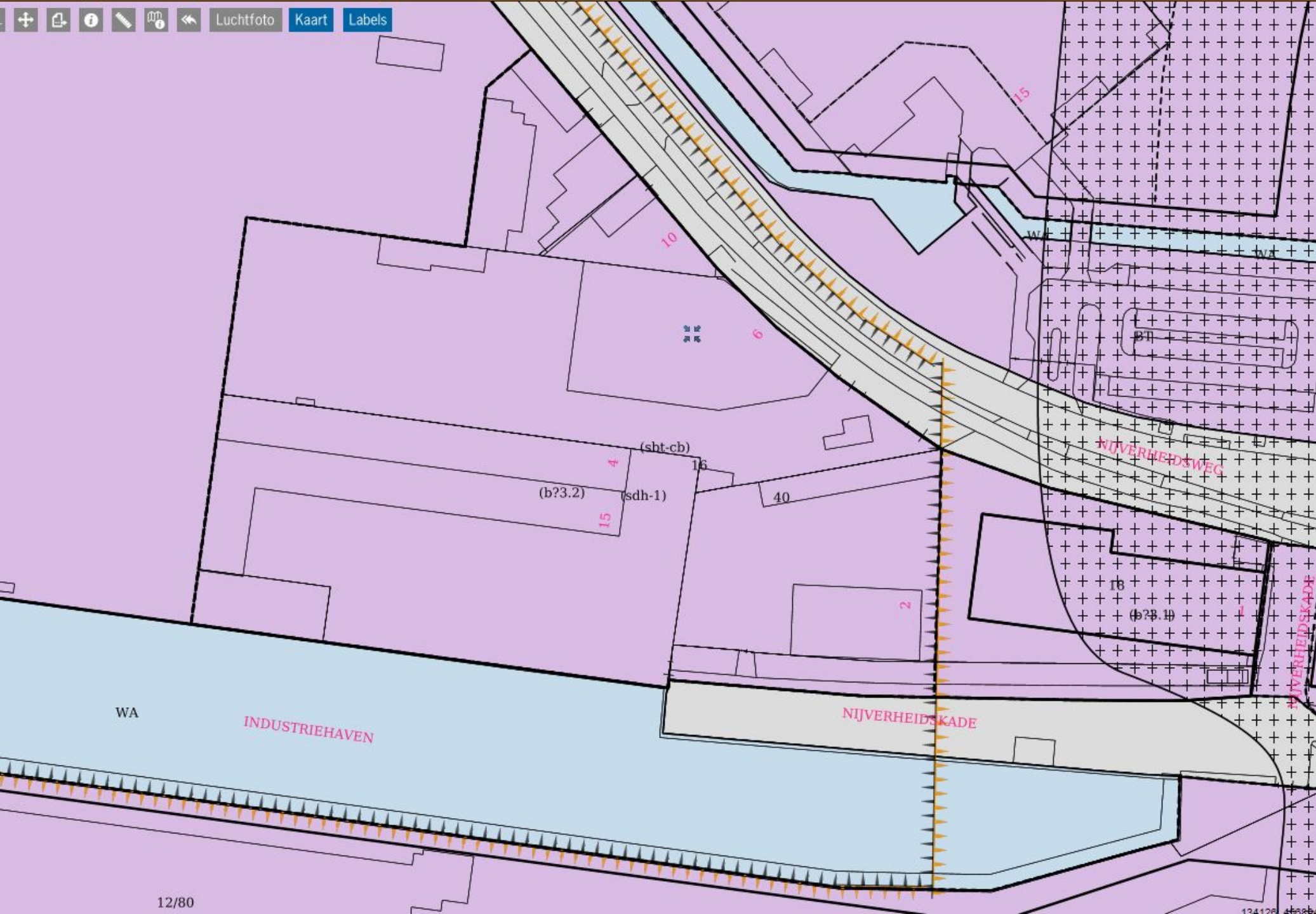
- Sexy en lef om aantrekkende werking te genereren (de Stadsjutters)
- Samen identiteit creëren, doel bepalen, horizon
- Privileges voor de 'Early Bird'
- Begeleiding afstemmen op individuele behoeftes.



# DE STADSJUTTERS

## 2. Regelgeving weerbarstig

- Gebiedsvisie versus praktijk en regelgeving
- Bestemmingsplan t.b.v. maakindustrie versus het bouwbesluit, parkeernormering, bebouwingspercentage
- Circulaire bouwen versus beschikbaarheid van materialen, aanpassing ontwerp en aanpassing vergunning
- Innovatieve manier van bouwen en out of box parkeeroplossing nog niet geïmplementeerd bij de gemeente. Integrale aanpak nodig. Locatie bezoek door stedenbouwkundige, gebiedsmanager, vergunningen was doorbraak.



Op deze locatie is gevonden: » sluit

**Bestemmingen**  
**enkelbestemming: Bedrijventerrein**

**Aanduidingen**  
maximum bouwhoogte (m): 16  
functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 3.2  
functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijventerrein - creatieve bedrijven  
functieaanduiding: specifieke vorm van detailhandel - 1  
bouwvlak: bouwvlak  
maximum bebouwingspercentage terrein (%): 40  
gebiedsaanduiding: other: industrieterreinzone  
- 21.2 industrieterreinzone

bestemmingsplan: Cartesiusweg eo

Status: **geheel onherroepelijk in werking** (12 september 2013)  
**DIT PLAN IS GELDEND**

Er zijn ook andere plannen op deze locatie:

- gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10: **industrialawaai herziening utrecht**  
Status: **onherroepelijk** (17 juli 1990)  
Dit plan was voorheen geldend

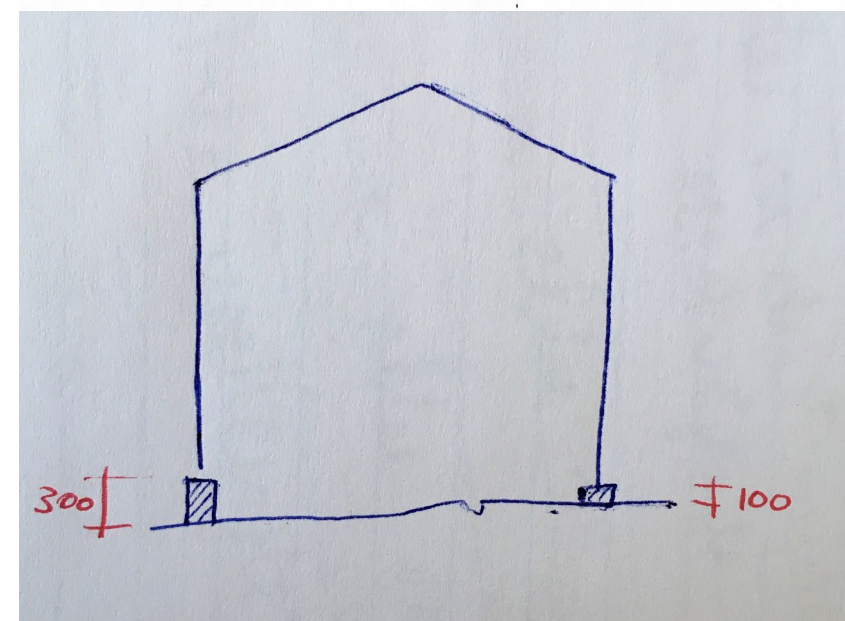
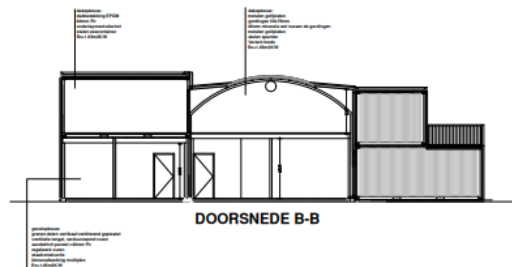
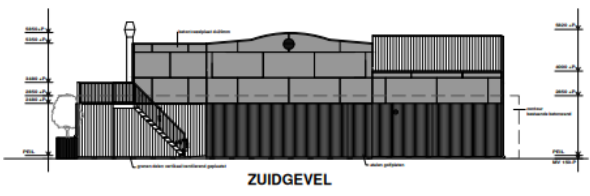
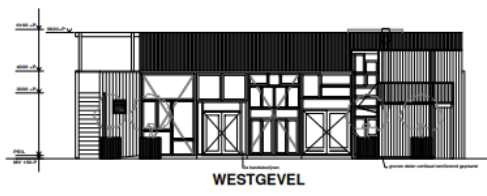
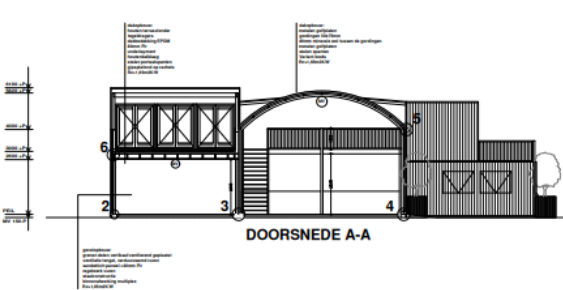
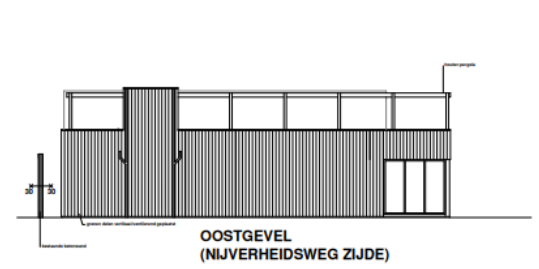
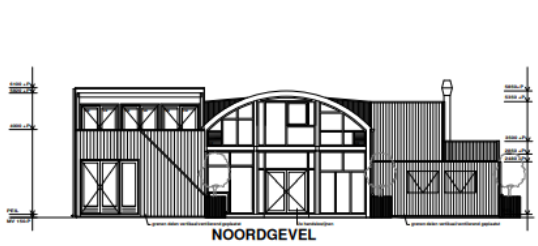
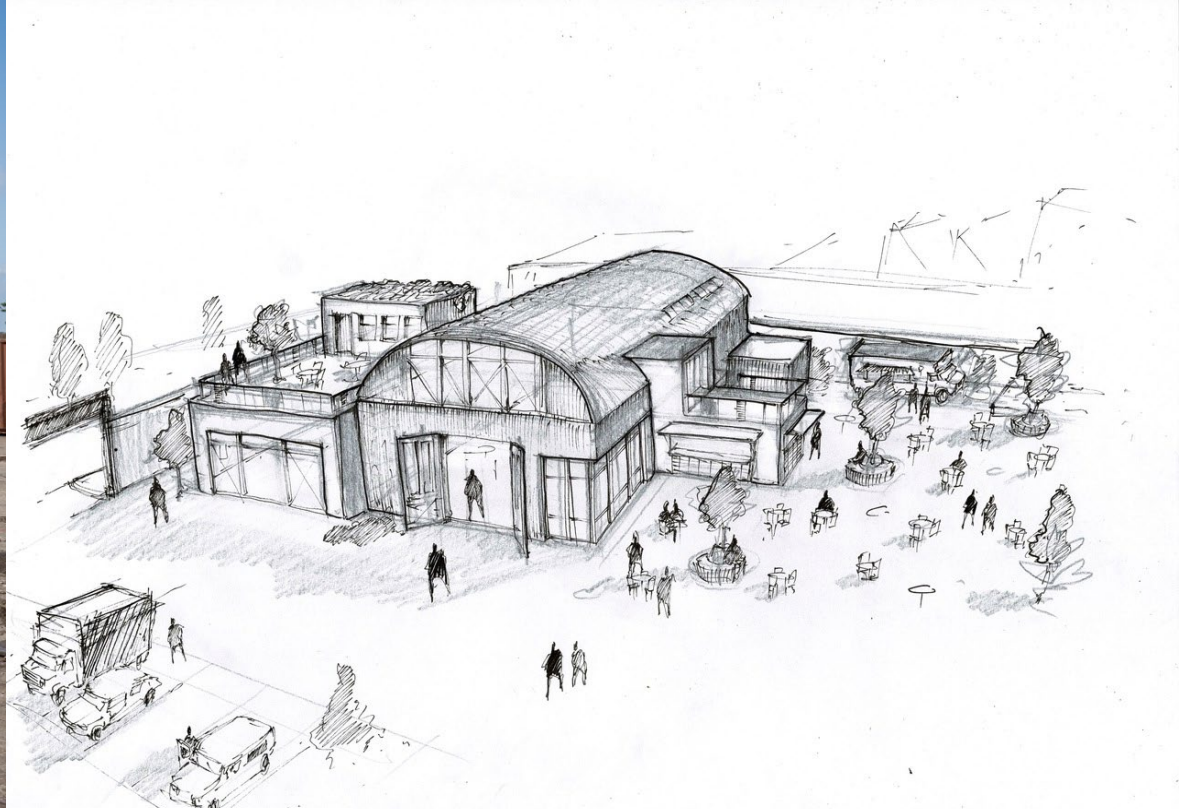
- bestemmingsplan\_parapluplan: **Chw Algemene regels over bouwen en gebruik**  
Status: **vastgesteld** (30 november 2017)

- bestemmingsplan\_parapluplan: **Chw Algemene regels over bouwen en gebruik**  
Status: **ontwerp** (16 juni 2017)

### 3. Van dagdream naar bouwproject

- Selectie: open dynamiek, belang van relatie en communicatie.
- Maatwerk: vanuit voortschrijdend inzicht steeds met zelfbouwer kijken wat afspraken zijn en wat per kavel specifiek moet worden afgestemd. Zoveel mogelijk universele afspraken zoals HWA, buitengevel, toegankelijkheid, etc.
- Belang van een passende horecapartij; zoektocht
- Het eindpunt van de bouw en het proces is het beginpunt van het beheer en waar de community-vorming tot leven moet komen





## 4. Organische groei in tijd

- Voortschrijdend inzicht - aanpassingen doorvoeren die nodig zijn (*perspectief was in begin anders dan later*)
- Na 2 andere horeca partijen blijkt de huidige partner het beste te passen bij het makersklimaat
- De waarde van onverwachte externe factoren bijv. coronavirus
- De waarde van verschillende ontwikkelingen in het gebied. Deze zijn complementair aan elkaar
- Goede match voor de invulling van laatste kavels (muzikanten)

# Aanbevelingen

- Zoek een geschikte EARLY BIRD waar je goed mee kunt samenwerken die medebepalend gaat zijn voor de uiteindelijke uitstraling.
- Zorg voor frequente afstemming met regelgever en gebiedsteam en maak het verschil in proces inzichtelijk en bespreekbaar
- Iedere bouwer heeft een andere begeleiding nodig
- Neem de tijd en plan dit van te voren in zover dat kan.
- Sta open voor onverwachte invloeden van buiten



[bart@deplaatsmaker.nl](mailto:bart@deplaatsmaker.nl)

[Arna@deplaatsmaker.nl](mailto:Arna@deplaatsmaker.nl)

[sietse@urbanizer.nl](mailto:sietse@urbanizer.nl)