



Herontwikkeling Brownfields 13+14, Brno

Integrale gebiedsvisie





Titel:	Herontwikkeling Brownfield 13+14, Brno Integrale gebiedsvisie
Studenten:	Gert-Jan Bakker 1179625 Joris Vos 1173606
In opdracht van:	Gemeente Brno, Tsjechië
Begeleiders	Bas Ouwehand Caroline Stegewerns
Opleiding:	Ruimtelijke Ordening en Planologie
Specialisatie:	Urban Design
Datum:	12 juni 2007

Voorwoord

Het afstuderen op de herontwikkeling van Brownfields 13+14 in Brno is een samenwerking tussen drie studenten Bouwkunde en twee studenten van Ruimtelijke Ordening en Planologie (ROP). De stedenband tussen Utrecht en Brno is de aanleiding voor de samenwerking tussen Instituut Gebouwde Omgeving van de Hogeschool Utrecht en de faculteit Architectuur van de Technische Universiteit Brno. In dit kader is deze opdracht tot stand gekomen.

Het doel van het afstuderen was het ontwikkelen van een integrale gebiedsvisie voor een voormalig militair terrein. De visie is ondersteund door uitwerkingen op gebouwniveau. De gemeente Brno is gezien als opdrachtgever. De verdeling in deelproducten onder de afstudeerders is als volgt:

Joris Vos en Gert-Jan Bakker: ruimtelijke en planologische uitwerking;
Najat El Markai: ontwerp van een openbare ruimte en ontwerp van een gebouw grenzend aan die openbare ruimte;
Christian van Hoeijen: renovatie en herbestemming van een hangar;
Swana Jacobs: ontwerp van een nieuw gebouw.

De projectgroep werkt onder de naam MOST, wat brug betekent in het Tsjechisch. In veel opzichten toepasselijk. Een brug is nodig om nader tot elkaar te komen en een kloof te overbruggen waarin voornamelijk het traditionele traject de kloof is, namelijk de ruimtelijke invulling gaat

altijd vooraf aan de architect. De kloof overbruggen is een zeer tijdrovende klus geweest. Onduidelijkheden of verschillende interpretaties van begrippen en het afstemmen van werkzaamheden om te zorgen dat er wel parallel gewerkt kon worden heeft gezorgd voor een moeizame start.

Bij het naderen van de deadline hebben Christian en Najat besloten meer tijd te nemen voor het uitwerken van hun product. Hierdoor is het niet meer mogelijk geweest de integraliteit en afstemming tot het laatst te bewaken en ieder deelproduct afzonderlijk worden opgeleverd.

Voor u ligt het afstudeerdocument van Joris Vos en Gert-Jan Bakker. Hiermee sluiten wij vier jaar studeren aan de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht af. Het heeft heel wat voeten in de aarde gehad om tot dit eindproduct te komen. Door te kiezen voor een afstudeeronderwerp in het buitenland en een integraal product op te willen leveren in samenwerking met studenten Bouwkunde zijn wij extra uitdagingen aangegaan.

Een afstudeeronderwerp in het buitenland is goed voor de ervaring, maar beperkt de informatiestroom die nodig is voor een gedegen onderbouwing. Grootste obstakels hierbij waren de taalbarrière en de zeer beperkte toegang tot informatie. Hierbij hebben we externe begeleiding gemist. Voordeel hiervan is geweest dat we geheel vrij waren in de invulling van de opgave.

Bij deze willen een aantal mensen bedanken voor hun medewerking en steun:

Bas Ouwehand en Caroline Stegewerns voor hun goede begeleiding in het proces naar het eindresultaat, Ellen van Keeken voor haar advies met betrekking tot duurzame stedenbouw, Wim Vos voor zijn advies met betrekking tot het financiële aspect.

Jan Foretnik en Eva Došková voor hun begeleiding in Brno.

Christian van Hoeijen, Swana Jacobs en Najat El Markai willen we bedanken voor de samenwerking aan dit project.

Heidi van Dijk en Janny Bakker voor hun redactionele adviezen en Jochem Kools voor mogelijk maken van het afdrukken van dit document.

Voor hun begrip en wijze adviezen willen wij onze ouders bedanken. Als laatste, maar zeker niet de minste, bedanken wij Heidi van Dijk en Bregje de Kort voor hun steun in deze periode.



Inhoudsopgave

Samenvatting	5	4) Visie	37
1) Inleiding	7	4.1 Transformatie	38
		4.2 Mate van stedelijkheid	41
2) Inventarisatie	11	5) Uitwerking	43
2.1 Tsjechië	12	5.1 Drie scenario's voor Brno	44
2.2 Brno	12	5.2 Dichtheid	47
2.3 Brownfields	19	5.3 Ruimtelijke uitwerking	51
2.4 De Brownfields 13+14	21	5.4 Spin off	62
2.5 Onderzoeksgebied	27	5.5 Sturing	63
2.6 Programma	30	6) Conclusie & aanbevelingen	69
2.7 Economische ontwikkelingen	30		
2.8 Centrope	30	Bronvermelding	73
2.9 Veranderende waarde	31		
3) Programma van Eisen & opgave	33		
3.1 Programma van Eisen	34		
3.2 Opgave	36		



4



Samenvatting

De inventarisatie op verschillende schaalniveaus is zeer bepalend geweest voor de formulering van de uiteindelijke opgave. Hierin is ondervonden hoe Brno beleid voert met betrekking tot het aantrekken van bedrijven ter bevordering van de werkgelegenheid. Het aantrekken van internationale bedrijven past binnen de strategie van Brno om als stad uit te groeien tot een internationaal economisch gedifferentieerde stad.

De gemeente neemt een krampachtige houding aan om te voorkomen dat investeringen en vestiging van bedrijven worden misgelopen. Bedrijven die zich in Brno willen vestigen krijgen de vrije hand voor de invulling van hun nieuwe terrein. Het ontbreekt de gemeente aan een duidelijke gebiedsvisie waardoor integraal ontwikkelen en duurzaamheid uitblijft.

Dit is de aanleiding om voor de Brownfields 13+14 een integrale gebiedsvisie te ontwikkelen.

De Brownfields, een voormalig militair terrein, liggen tussen een gebied dat is bestemd voor het vestigen van bedrijven en het woongebied van het stadsdeel Slatina. De gemeente heeft voor de invulling van de Brownfields een globaal programma opgesteld dat aansluiting vindt op het woongebied.

De integrale gebiedsvisie moet aantonen hoe het gebied kan transformeren vanuit een ambitie op wijkniveau tot een uiteindelijk scenario dat past

binnen de ambities van Brno. De transformatie moet kunnen plaatsvinden zonder grote aanpassingen te moeten maken in de structuur. Hiervoor is een stedenbouwkundige onderlegger ontworpen dat zal dienen als de drager van duurzaamheid. De duurzaamheid is verwerkt in de onderlegger door structurerende elementen in te brengen en bestaande bebouwing met cultuurhistorische waarde in het ontwerp op te nemen.

De transformatie is opgesteld aan de hand van scenario's waarin de toekomstige ontwikkelingen van Brno zijn uitgezet. Hiermee is het moment van transformeren niet gekoppeld aan tijd, maar aan het moment dat de economie goed is en de vraag naar kantoren en woningen stijgt.

Transformatie vindt plaats door te intensiveren met de bebouwing. Hiervoor dienen geen gebouwen gesloopt te worden, maar wordt gebruikt gemaakt van strategische ruimtereserveringen en het uitbreiden en het optoppen van bestaande gebouwen.

De integrale gebiedsvisie richt zich niet alleen op de ruimtelijke invulling, maar geeft ook een aanzet tot het beleid en sturing waarin de gemeente een andere houding moet aannemen. Door het opstellen van gebiedsvisies heeft de gemeente een leidraad bij de ontwikkeling van gebieden. De gebiedsvisies dienen duurzaam te zijn om toekomstwaarde te garanderen.

De houding van de gemeente moet marktgericht worden om vast te houden aan de gestelde visie en ambities. Door het aannemen van een marktgerichte houding kan de gemeente de regie voor het uitvoeren van de visie in handen houden en wordt ze gezien als volwaardige partij in de onderhandelingen.

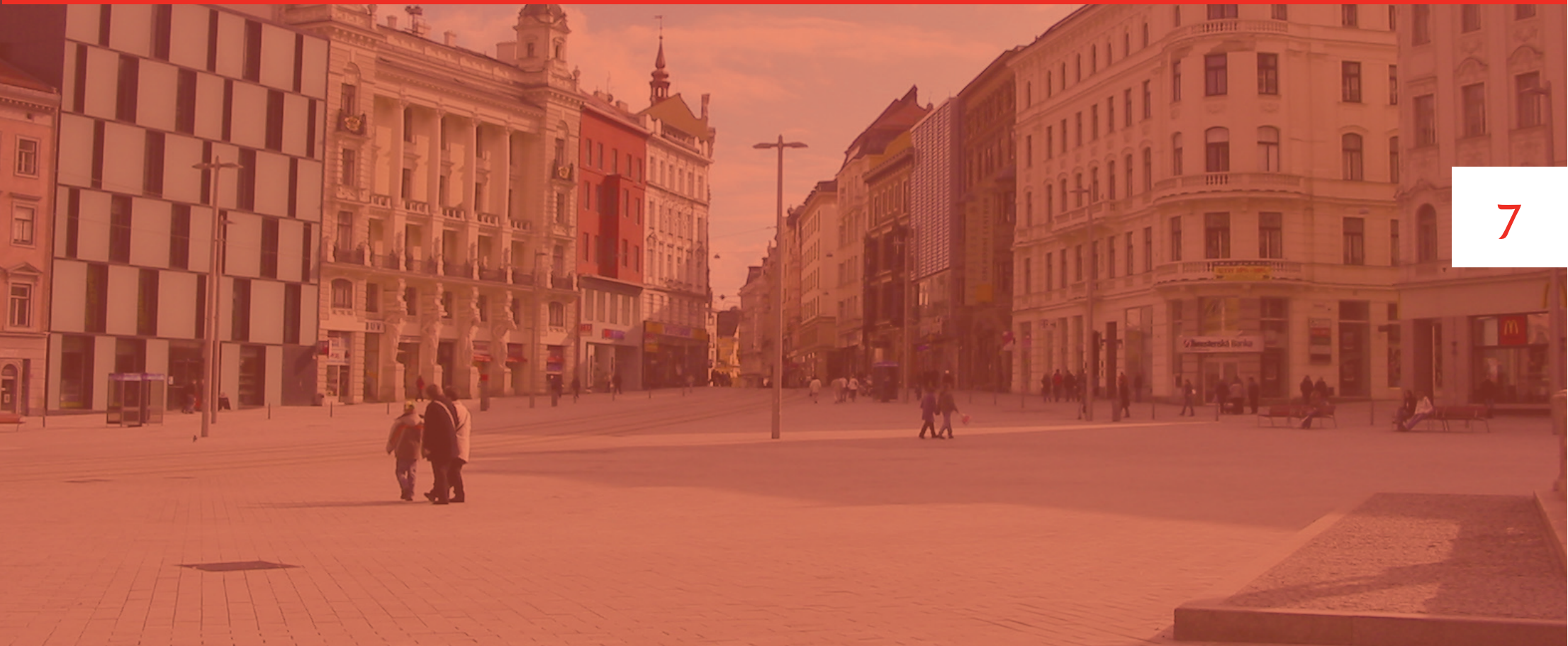


6



Hoofdstuk 1

Inleiding

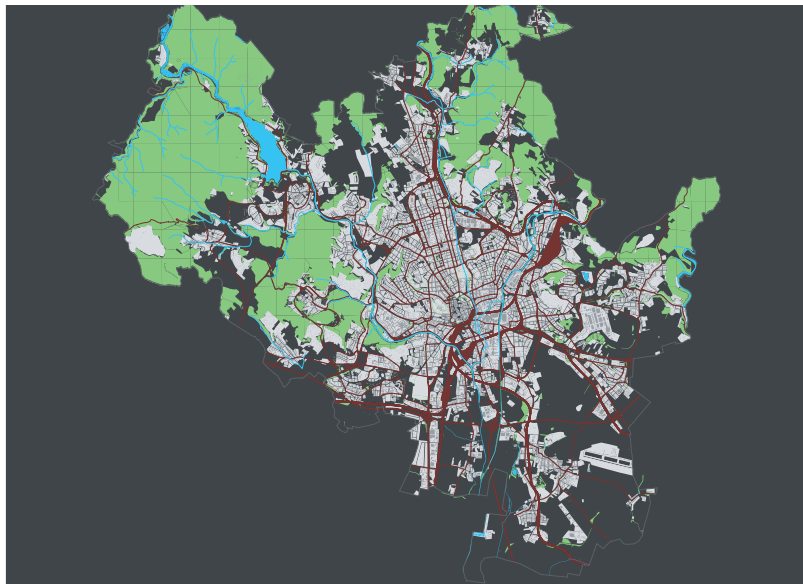




afb. 1.1 Ligging van Tsjechië in Europa



afb. 1.2 Ligging van Brno in Tsjechië



afb. 1.3 De stad Brno



afb. 1.4 Het stadsdeel Slatina

De Tsjechische stad Brno heeft te maken met schroeiplekken in de stad. Voormalige industrie- en militaire terreinen liggen verspreid over de stad, vaak vervuild en braakliggend.

De gemeente van Brno heeft MOST gevraagd een nieuw licht te laten schijnen over de inrichting van een voormalig militair terrein in het stadsdeel Slatina, de Brownfields 13+14. De houding en de ambitie van de gemeente van Brno zijn aanleiding om verder te kijken dan enkel een nieuwe invulling voor het gebied.

Sinds de aansluiting van steeds meer Oost-Europese landen zoals Hongarije, Slowakije en Tsjechië verschuift de Europese economie steeds meer in de richting van het oosten van Europa. Om deze markt goed te kunnen benaderen hebben een aantal steden waaronder Brno de handen in een geslagen om zich te profileren tot de springplank van de Oost-Europese markt. Om deze ambitie te kunnen vervullen, zal de stad ruimte moeten creëren voor internationale bedrijven.

Krampachtig beleid zorgt ervoor dat Brno niet vooruit kijkt en een soort ad hoc-planning hanteert. De gemeente is huiverig om investeerders mis te lopen en komt deze investeerders tegemoet door weinig restricties op te leggen vanuit een gebiedsvisie of beeldkwaliteitplan. Op deze manier wil zij ervoor zorgen dat internationale investeerders zich aan de stad binden en meer werkgelegenheid creëren.

Deze vorm van handelen heeft tot nadelig gevolg dat er onsamenhangend wordt ontwikkeld en integraliteit met de omgeving uitblijft. MOST heeft hieruit de volgende probleemstelling opgesteld:

Onsamenhangende ontwikkelingen als gevolg van ad hoc planning, zorgen dat de omgeving van de Brownfields 13+14 gefragmenteerd blijft. Dit Brownfield heeft haar functie als militair terrein verloren en dreigt ook afzonderlijk ontwikkeld te worden. Hierdoor ontstaat er geen samenhang met de directe omgeving en blijft het een op zichzelf staand gebied.

Uit deze probleemstelling heeft MOST de volgende hoofddoelstelling geformuleerd geldend voor het totale plan inclusief de drie architectonische uitwerkingen:

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie, ondersteund door architectonische uitwerkingen, welke als advies zal dienen voor de gemeente Brno in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het onderzoeksgebied Slatina, waarbij het aspect duurzaamheid de leidraad vormt.

MOST wil een visie neerleggen waarin in eerste instantie ruimte is voor ontwikkelingen op basis van het programma dat is gegeven door de gemeente, maar waar in de toekomst de mogelijkheid ligt om te kunnen transformeren naar het internationale ambitieniveau. Voor dit document is uit de hoofddoelstelling een doelstelling afgeleid die specifiek is voor de ruimtelijke uitwerking.

De gemeente Brno inzicht geven in mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen voor de Brownfields 13+14 met een duidelijke visie voor de toekomst. Hierin moet het belang van een visie duidelijk worden om toekomstwaarde te kunnen garanderen.

Voor het ontwikkelen van de visie is er op basis van een inventarisatie een programma van eisen en opgave opgesteld. Vervolgens is de visie in ruimtelijke zin conceptueel uitgewerkt en zijn er handvatten opgesteld voor de sturing die de gemeente kan hanteren om tot het beoogde ambitieniveau te verwezenlijken.



IO



Hoofdstuk 2

Inventarisatie

Om een goed beeld te krijgen van Tsjechië en de stad Brno wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de historie van het land en de opbouw van de stad. Dit geeft meer inzicht in de positie van Tsjechië en Brno op het moment, maar ook wat de ambities zijn voor de toekomst.

Dit hoofdstuk geeft tevens een ruimtelijke analyse van het stadsdeel Slatina en het plangebied Brownfields 13+14.

2.1 Tsjechië

Tsjechië is als zelfstandige republiek nog maar 15 jaar oud, maar heeft een geschiedenis die over honderden jaren terug gaat. In de Middeleeuwen regeerde dynastieën over het Tsjechische gebied en gebieden van omliggende landen. Na de eerste wereldoorlog werden er nieuwe grenzen bepaald waarin de scheiding tussen communistische en niet-communistische landen duidelijk werd. De nieuwe grenzen zijn voor Tsjechië en Slowakije de reden geweest de krachten te bundelen en de republiek Tsjecho-Slowakije te stichten.

Na de Tweede Wereldoorlog was de invloed van de Russische bevrijders zo groot dat tijdens de verkiezingen van 1947 gekozen werd voor communistische partij voor de Tsjecho-Slowaakse regering. 20 jaar later kwam men tot de conclusie dat de welvaart minder hard groeide dan in niet-socialistische landen en dat Tsjecho-Slowakije minder in ontwikkeling was. Dit resulteerde in een economische hervorming waarin de vrijheid van het volk nog altijd, soms met geweld, onderdrukt bleef.

Aan die onderdrukking kwam een einde toen Gorbatsjov in 1985 economische hervorming in Rusland had doorgevoerd. Tsjechië had aan Rusland geen bondgenoot meer waardoor in 1989 het regime geweldloos omvergeworpen werd. In 1992 werden Tsjechië en Slowakije van elkaar gescheiden.

In feite is Tsjechië lang onderdrukt geweest. Een periode waarin de ontplooiing van cultuur en identiteit is uitgebleven, terwijl voor deze periode Tsjechië bekend stond om gerenommeerde architecten en kunstenaars.

2.2 Brno

Brno ligt in het zuidoosten van Tsjechië en is de tweede stad van het land. Ongeveer 1000 jaar geleden werd naast de rivier de Svatava het huidige Spilberg kasteel gevestigd. Rondom het kasteel zijn verscheidene dorpjes en markten ontstaan en uiteindelijk uitgegroeid tot de stad Brno. De ontwikkelingen van de stad zorgde ervoor dat koning Václav van Bohemen in 1243 na Chr. een stadsmuur om de stad heen liet bouwen (afbeelding 2.1). Welke later uitgebreid werd met lunetten.

In de veertiende eeuw werd de stad Brno één van de hoofdsteden van het Moravische rijk. De stad ondervond hierdoor een flinke groei, waardoor de stad zich uitbreidde tot ongeveer 11.000 inwoners.

Tussen 1839 en 1850 werden de stadsmuren en stadspoorten gesloopt, waar een rondweg naar Weens model voor in de plaats kwam (afbeelding 2.2). Het Weense model hield in dat er grote brede wegen rond de stad kwamen te liggen



afb. 2.1 De Spilbergkasteel (links) en de stadsmuur (rechts)

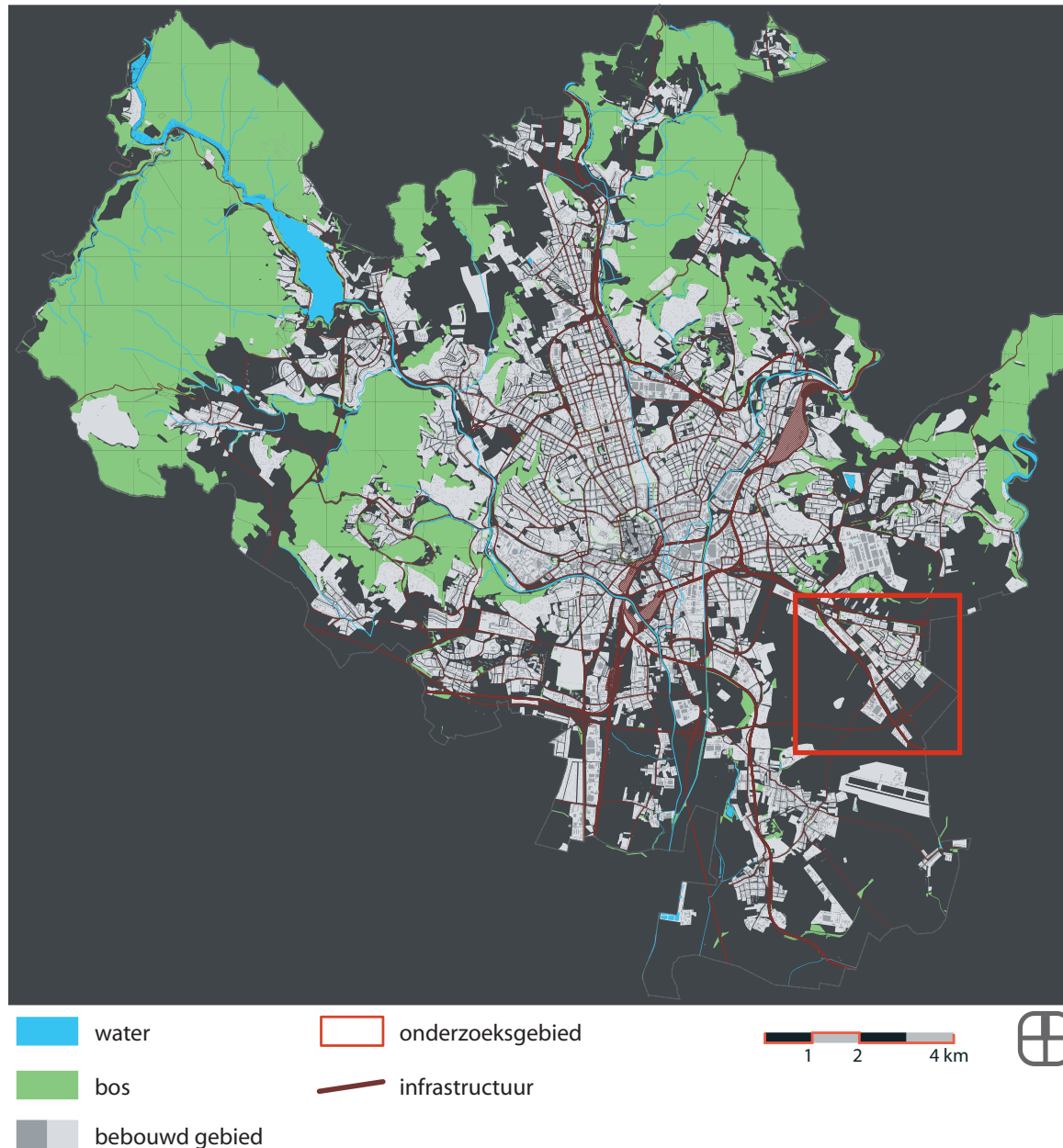
met veel groen aan weerszijden. In 1850 zijn 32 buurdorpen bij de stad gevoegd, hierdoor steeg het aantal inwoners tot 46.000.

In de achttiende eeuw namen in Brno de ontwikkelingen in handel en industrie enorm toe. Het werd destijds ook wel het Manchester van Tsjechië genoemd. De groei ging door tot de negentiende eeuw. Brno was voornamelijk een stad waar enorm veel textiel geproduceerd werd en ontwikkelingen plaatsvonden met voor die tijd de modernste apparatuur ter wereld. In 1839 arriveerde de eerste trein in Brno vanuit Wenen. Samen met de ontwikkelingen van de industrie werd Brno hiermee één van de grootste en belangrijkste steden van het land.

Voor het einde van de 19^e eeuw werden de Duitse Technologische School (1873) en Tsjechische Technologische School (1899) gesticht en begon Brno zich te ontwikkelen als een kennisstad.



afb. 2.2 De rondweg naar Weens model



afb. 2.3 De opbouw van de stad met de ligging van het onderzoeksgebied

Rond de wisseling van de twintigste eeuw bereikte het nationalistische probleem zijn hoogtepunt tussen de Tsjechische en de Duitse inwoners van de stad. De grootste Duitse vertegenwoordiging verliet de stad in 1919 aan het einde van de Eerste Wereldoorlog. In deze periode opende de Masaryk University zijn deuren. De stad was niet alleen het centrum van industrie en commercie, maar ook is vanaf dat moment de stad zich steeds meer gaan ontwikkelen in de richting van educatie en cultuur. De Tweede Wereldoorlog had een enorme impact op de stad. Na de oorlog werden alle Duitsers verjaagd uit Brno. De hierop volgende periode, van 1948 tot en met 1989, was er een communistisch regime. De stad was veelal zelfvoorzienend. In deze periode zijn er enorm veel woonwijken aangelegd die ver buiten de stad lagen.

Na de val van het IJzeren gordijn is de stad Brno in een dal geraakt en is de werkgelegenheid in de industriële sector gekrompen met 41%. Voorheen was Brno voornamelijk een stad die textiel produceerde, maar er ontstond een vrije markt door het verdwijnen van het communisme. De textielindustrie in Brno is weggeconcentreerd door lage loonlanden. Om het gat wat hierdoor ontstond op te vullen, concentreerde Brno zich meer op de handel en zorg. Voornamelijk in de jaren negentig heeft de stad zich enorm toegelegd op de ontwikkeling van haar handelspositie en de zorgsector.

Tevens heeft Brno zich weten te manifesteren als kennisstad voor West-Europese multinationals die naar het oosten trokken, op zoek naar goed geschoolde goedkope arbeidskrachten.

Aangezien Brno de grootste technische universiteit van Tsjechië heeft, is kennis aanwezig in de stad.

Door het gebrek aan kwalitatieve woningen trekken afgestudeerde uit de stad naar de buitengebieden van Brno. Om dit tegen te gaan zullen er meer kwalitatieve woningen en meer geschoold werk aangeboden moeten worden. Hiervoor wil Brno grote internationale bedrijven en investeerders naar zich toetrekken.

2.2.1 Opbouw van de stad

Brno is een typische mid-Europese stad, welke qua opbouw lijkt op zijn grote broers Praag en Wenen. In het midden van de stad ligt het centrum, de oude binnenstad (mestre), met aan de rand de burcht (stred). Rondom de binnenstad en op hogere delen van de stad zijn de begin 19^e eeuwse woongebieden gebouwd en ten zuiden van het spoor in de lagere rivierdalen liggen de grote industriegebieden. Hierbuiten liggen nieuwere woonwijken afgewisseld met industrieterreinen. Nog verder naar buiten liggen de flatwijken uit de communistische tijd en hiertussen de meest recente woonwijken met de nieuwe bedrijventerreinen veelal grenzend aan de snelweg.

De wegenopbouw kent een gridstructuur van verschillende ontsluitingswegen, die veelal als radialen boulevards door de stad heen lopen.

Vanuit het centrum lopen lange lijnen naar het vroegere buitengebied met dorpen. In de loop van de tijd begon men zich tussen deze lijnen ook te vestigen. Langzaam groeide de stad Brno en de dorpen in het buitengebied langs deze lij-



1 2 4 km



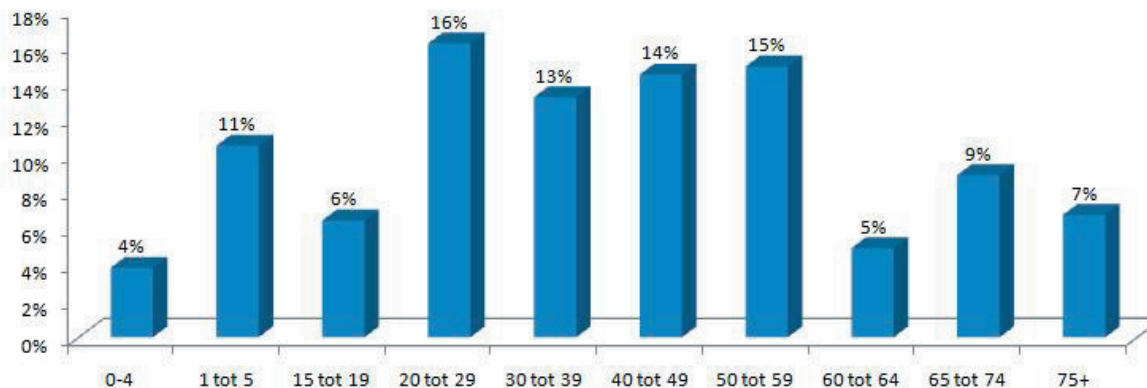
afb. 2.4 Brno als lobbenstad

nen naar elkaar toe. Hierdoor ontstonden tussen deze lijnen open gebieden als groene lobben. Op afbeelding 2.4 is moeilijk af te lezen dat Brno van oorsprong een lobbenstad is geweest. Toch zit dit in haar structuur verborgen. In de tijd van het communisme zijn veel grote stukken groen opgeofferd voor industrie en woningbouw. Dit heeft tot gevolg dat die lobben structuur moeilijk te herkennen is.

De stad ligt in een bosrijke omgeving, er lopen nog enkele groene lobben de stad in, ook het centrum kent verscheidene groenvoorzieningen, zoals de naar Weensmodel opgezette groene ringweg rond het centrum.

De flatwijken uit de communistische tijd liggen in ruim opgezette groene buitenwijken die goed met de bus te bereiken zijn. Langs de westkant van de stad loopt de rivier de Svatka die vanuit het noorden naar het zuiden stroomt.

Tsjechië kent op dit moment een sterke economische groei, waardoor er veel vraag is naar winkeloppervlak. Een slechte ontwikkeling hierbij is dat de commercie uit de (kleinere) binnensteden wegtrekt en zich voornamelijk in grote shoppingmalls buiten de stad vestigt. De winkelcentra gaan dicht na sluitingstijd wat de



afb. 2.6 Opbouw van de bevolking van Brno

leefbaarheid niet ten goede komt. Hierbij zijn vaak de kleine plaatsen rond de grote steden de dupe.

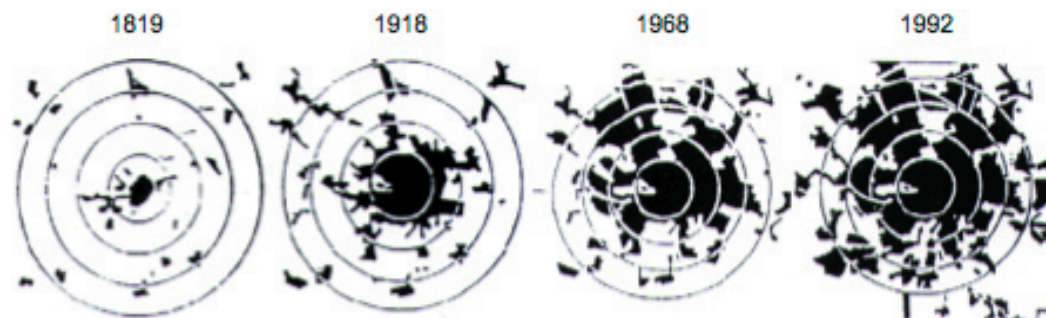
2.2.2 Bevolking en huisvesting

Net als andere Europese steden zal Brno vergrijzen. Het percentage van de totale arbeidsbevolking dat met pensioen gaat zal verdrievoudigen. De geboortecijfers zijn één van de laagste in de nieuwe EU-landen en zakt ieder jaar met 0,1%. Oorzaken hiervan zijn: bewuste kinderloosheid omdat jongeren zich richten op hun car-

rière, het tekort aan parttime banen of flexibele arbeidskansen voor vrouwen, betere toegang tot anticonceptiemiddelen en de oudere leeftijd waarop getrouwd wordt.

De geboortecijfers zijn lager dan de sterftcijfers, met als gevolg dat de bevolking vergrijst. Na 1990 bedroeg het aantal 60-plussers één tiende van de totale Tsjechische bevolking. Volgens berekeningen zal dit aantal in 2015 meer dan een vijfde van de bevolking uitmaken.

De overheid probeert de vergrijzingstrend tegen te gaan door een actief immigratiebeleid te voeren. Buitenlanders die in Tsjechië willen werken en aan bepaalde eisen voldoen, kunnen voor een permanente verblijfsvergunning in aanmerking komen. Deze maatregel zorgde voor een instroom van meer dan 30.000 buitenlanders in 2005 wat het totale aantal werkzame buitenlanders in Tsjechië op 280.000 bracht. Een andere maatregel is om vóór 2013 geleidelijk de pensioengerechtigde leeftijd te verhogen van de huidige 60 naar 63 jaar.



afb. 2.5 Opbouw van Brno in jaren

Het communistisch regime heeft haar sporen achter gelaten in de huisvesting tot de dag van vandaag. Woningen uit die periode maken nog altijd een groot deel van de woningvoorraad uit.

De woningen bestonden voornamelijk uit betonnen flats en voldoet tegenwoordig niet meer aan de wensen en eisen van de bevolking. Dit is niet alleen in Brno een groot probleem maar in heel Tsjechië. Ongeveer een derde van de Tsjechische bevolking woont in flatgebouwen (opgetrokken uit panelen). De flats, die in Duitsland 'Plattenbau' en in Nederland 'communistenflats' of 'systeembouw' genoemd worden, staan doorgaans gegroepeerd in enorme woonwijken en over het algemeen in de groene gebieden rond de stad. De flatgebouwen zijn gebouwd tijdens het communisme en voldoen slechts in beperkte mate aan de eisen die de huidige bewoners eraan stellen en aan de geldende wetgeving:

- verouderd verwarmingssysteem;
- slechte isolatie;
- onvoldoende en verwaarloosde infrastructuur;
- gebrek aan recreatie- en sportvoorzieningen.

Deze wijken liggen ook afgezonderd, ver van de bestaande voorzieningen. Na afname van de welvaart zijn werkgelegenheid, de infrastructuur en de kwaliteit van de woningbouw verder achteruit gegaan.

Om de situatie in deze wijken te verbeteren heeft de gemeente van Brno een plan opgezet voor het renoveren van achterstallige woningen.



afb. 2.7 De systeembouw als sporen van het communistische tijdperk



afb. 2.8 Ouderen maken in Brno veel gebruik van het openbaar vervoer



afb. 2.9 Oude Trabantjes als sporen uit het communistische tijdperk



afb. 2.10 De tram op het Vrijheidsplein in Brno

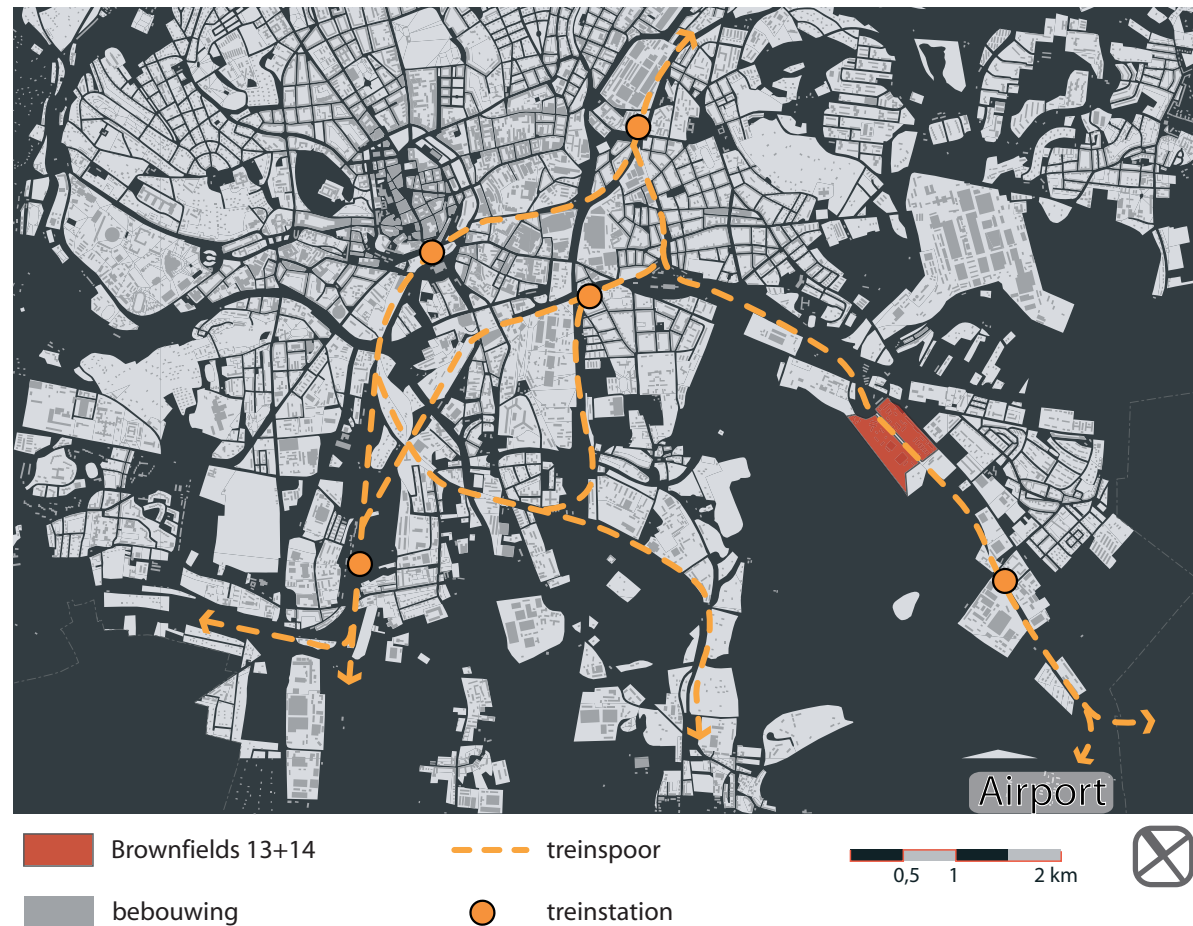
2.2.3 Openbaar Vervoer

Het treinnetwerk is erg belangrijk in Tsjechië. Zo heeft Brno een goede verbinding met de trein. In de afbeelding is te zien dat hoe het netwerk in de stad ligt, met haar vijf stations.

Als op één na grootste stad van Tsjechië met een goede ligging ten opzichte van zowel de hoofdstad Praag als hoofdsteden van naburige landen (Wenen en Bratislava), wil de gemeente Brno de stad verder internationaliseren. Dit wil de gemeente onder andere realiseren door ervoor te zorgen dat de spoorwegverbindingen met het buitenland verbeterd worden: er zijn plannen om twee hogesnelheidslijnen via Brno te laten lopen

Twee corridors van spoorwegen kruisen elkaar in Brno. Het gaat hierbij om de 4de corridor die langs de steden Hamburg, Berlijn, Praag, Brno, Breclav en Wenen/Bratislava loopt en om de 6de corridor die langs Gdansk, Katowice, Ostrava, Breclav en Bratislava loopt. Beide corridors zijn verbonden met het Trans-Europees Network (TEN) van Europese landen. De 6de corridor heeft ook een directe verbinding met Brno en doorsnijdt tevens de Brownfields 13+14. Om deze spoorverbinding ook daadwerkelijk via Brno te laten lopen, is nog een lobby gaande.

Naast het treinnetwerk heeft Brno ook de beschikking over een uitstekend tramnetwerk. Het tramsysteem werd gerealiseerd in 1869. Nagenoeg alle delen van Brno zijn bereikbaar met de tram. Waar de tram niet kan komen wordt dit ondervangen door een goed busnetwerk, bestaande uit trolley- en reguliere bussen.



afb. 2.11 Het treinnetwerk door de stad

2.2.4 Brno Airport

In 1958 werd het Brno-Turany Airport officieel geopend, gelegen ten zuidwesten van de stad, hemelsbreed circa acht kilometer van het stadscentrum en circa vier kilometer van de Brownfields. Van 1992 t/m 1994 werd het vliegveld voornamelijk gebruikt voor charter vluchten en vliegtrainingen. Sinds 1995 heeft het vliegveld van Brno zich sterk ontwikkeld en werd het record van 100.000 passagiers in een jaar gehaald. Tien jaar later maakten 315.672 passagiers gebruik van Brno Airport. In 1996 en 1997 zijn er diverse delen van het vliegveld verbouwd. In 1997 landde de eerste Boeing 747 op Brno-Turany Airport en in 2003 werd er vanaf het vliegveld van Brno naar 20 toeristische bestemmingen gevlogen tijdens het hoogseizoen.

Sinds 1 juli 2002 is Brno Airport geprivatiseerd en is het overgenomen door AIRPORT BRNO Ltd. Dit bedrijf heeft toestemming gekregen om Brno Airport de komende 50 jaar te runnen. Per 1 juli 2004 is het vliegveld in eigendom van de regio Zuid-Moravië. AIRPORT BRNO Ltd. blijft betrokken

ken bij het vliegveld als zelfstandige partij onder lease contract bij de regio Zuid-Moravië.

De positieve ontwikkelingen en groei van het vliegveld dragen bij aan de ontwikkeling en naamsbekendheid van Brno als stad en wordt de toegankelijkheid van de stad bevorderd. De opening van een nieuwe terminal is hiervan een goed voorbeeld.

De stad Brno is erg in ontwikkeling en is bezig met het creëren van vestigingsplaatsen voor internationale bedrijven. Hierbij is een goed vliegveld een belangrijke factor.

De groei van het vliegveld brengt ook negatieve effecten met zich mee. Zo is er gesteld dat er in de directe omgeving van het vliegveld niet hoger dan 4 lagen gebouwd mag worden.

2.2.5 Potentie van Brno

De jury van FDI-magazine¹ (Foreign Direct Investment) verkoos Brno tot stad met het beste economische potentieel in Midden-Europa voor 2006/2007. In 2004 is de regionale economie van Brno gegroeid met 14,9% terwijl die van de

gehele Tsjechische Republiek is toegenomen met 4,5%. In 2004/2005, versloeg Brno Boedapest, Warschau en Bratislava en werd, na Wenen, als tweede verkozen.

Geheel vreemd is het niet dat Brno deze titel heeft ontvangen. Van de arbeidsbevolking van Zuid-Moravië werkt 64% in de dienstensector in de stad of in de buurt van de stad. Is de dienstensector erg breed en heeft de stad goede onderwijsmogelijkheden (het hoogste aandeel mensen met universitaire diploma's in de Tsjechische Republiek, beschikbaarheid van aantal arbeidskrachten met vreemde taalmogelijkheden enz.). Hiermee heeft Brno een sterke concurrentiepositie zowel binnen Tsjechië als Midden-Europa.



afb. 2.12 De nieuwe terminal van de luchthaven Turany Brno

¹ <http://www.fdimagazine.com>

2.3 Brownfields

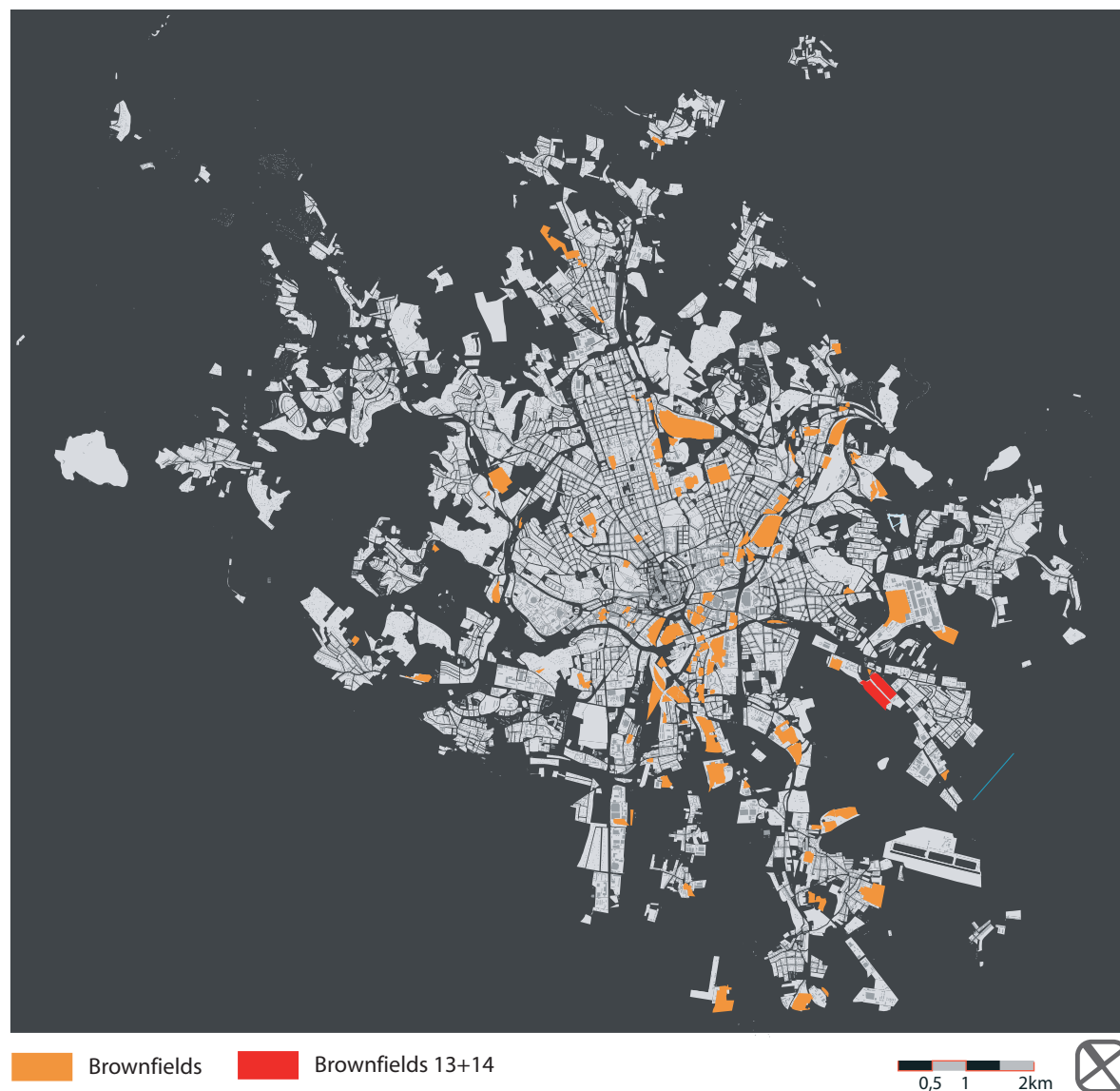
Brownfields bestaan voornamelijk uit voormalig industriële of militaire terreinen, vaak verwaarloosd en nog met originele bebouwing. Op en nabij Brownfields wordt vaak schade aan het milieu aangetroffen. Naast de ecologische problemen hebben de brownfields een negatief effect op de leefbaarheid van de directe omgeving.

De problemen van de brownfields zijn het eerst waargenomen in het westen van Europa en in de VS aan het begin van de jaren zeventig.

Brownfields bevinden zich overal in Tsjechië: in het centrum en aan de randen van steden, bij dorpen en op het platteland.

De rede voor de enorme toename van de brownfields in Tsjechië is de verandering in politieke en economische condities in 1989, samengaan met de afname van zware industrie en het vertrekken van grote bedrijven. Het herbestemmen van brownfield-gebieden is momenteel een ingewikkeld probleem in Tsjechië omdat er vaak onduidelijkheid is over het voormalig grondeigendom.

Ondanks deze negatieve factoren is de kijk op brownfields de afgelopen jaren positief veranderd. Er wordt nu beter naar de potentie van deze gebieden gekeken. De ligging van de brownfields zijn vaak ideaal ten opzichte van stadscentra, rivieren en uitvalswegen. Daarbij kan het behouden van het industriële erfgoed goede mogelijkheden bieden voor toekomstig gebruik. De tegenhanger van brownfields zijn greenfields, dit zijn schone niet bebouwde ontwikkelingsgebieden.



afb. 2.13 De ligging van brownfields in Brno

Vanuit de Europese Unie wordt een project gestart (looptijd 2008 t/m 2013) waarin alle aangewezen brownfields in de regio Brno herontwikkeld moeten worden, wat neerkomt op ongeveer 12.000 hectare te revitaliseren terrein. Dit gaat onder leiding van het staatsgestuurde ontwikkelingsbedrijf Czech Invest. Czech Invest wil de brownfields puur commercieel gaan ontwikkelen. De gemeente kijkt hier anders tegenaan. Zij zien de gebieden eerder bestemd met gemengde functies, zoals lichte industrie, commercie, voorzieningen en woningen. Kleine fabrieken worden over het algemeen behouden en herontwikkeld tot bijvoorbeeld woningen of lichte industrie.

Enkele voorbeelden van goed ontwikkelde brownfields zijn het Emscher Park in het Duitse Ruhrgebied, waar een oude mijn is omgetoverd tot een parkachtig gebied met verschillende functies. Verder worden overal in Europa herbestemmingen gevonden voor brownfields van verschillende grootte en niveau, internationaal zoals de Docklands in Londen en lokaal het DRU-terrein in Ulft. Een goed ontwikkeld brownfield is



afb. 2.14 Het DRU-terrein in Ulft

een katalysator voor zijn omgeving en kan bijdragen aan de transformatie van een gebied of sta. Deze stelling wordt alleen al in Brno bewezen. Zo heeft men van de voormalige Vankovka fabriek direct achter het Centraal Station een winkelcentrum met galerie gebouwd, waardoor het achtergelegen gebied een nieuwe impuls heeft gekregen. Verder gaat het revitaliseren van brownfields steeds vaker hand in hand met de renovatie van nabijgelegen gebieden, waardoor de potentie van een gebied nog beter benut kan worden.



afb. 2.15 (boven) en 2.16 (onder) De Docklands in Londen



afb. 2.17 (boven) en 2.18 (onder) Galerie Vankovka in Brno



afb. 2.19 Het Emscher Park in Bochum

2.4 De Brownfields 13+14

Brownfields 13+14 is zo'n schroeiplek in de stad Brno. De naam, Brownfields 13+14, dankt zij simpelweg, doordat de Brownfields nummer 13 en 14 zijn van de totaalijst van brownfields in Brno. Brownfield, met een totale oppervlakte van 25 hectare is in de periode na de Tweede Wereldoorlog aangelegd door het Tsjecho-Slowaakse leger in opdracht van de overheid. Brownfield 13 heeft plaats geboden aan een militaire kazerne die dienst deed als accommodatie voor militairen, opslag en als oefenterrein. Brownfield 14 werd gebruikt voor het onderhouden en repareren van helikopters en vliegtuigen, de opslag van brandstof en het parkeren van militaire voertuigen.

De val van het in communisme in 1989 heeft op vele vlakken voor een omslag gezorgd en leidde tot vernieuwing van het beleid. Het legerapparaat werd geheel hervormd. Het communistische Sovjetleger moest plaats maken voor een modern 'democratisch' Tsjechisch leger. Door deze ontwikkelingen is de functie van het militaire terrein op Brownfields 13+14 komen te vervallen en zijn ze sinds 1995 ongebruikt.

De Brownfields 13+14 liggen ongeveer vijf kilometer ten oosten van de binnenstad en op vier kilometer ten westen van het vliegveld. Aan de noordkant van de Brownfields loopt de Ripska, dit is een oude verbindinagsweg tussen Brno en Slatina. Tegenwoordig is dit een vierbaans auto-weg en is de verbinding tussen de binnenstad en het vliegveld. Ten oosten van het gebied loopt de Svedske Valy. Dit is en nieuwe verbinding tussen de Ripska en het Cernovicka Terasa. Deze

Svedske Valy grenst niet direct aan de Brownfields. Een privé perceel met wat kleine bebouwing in het groen en een licht productiebedrijf liggen hier tussen.

Aan de zuidkant grenst Brownfield 14 aan het Cernovicka Terasa, dit is een bedrijventerrein in ontwikkeling, hier later meer over in hoofdstuk 2.5. De gemeente heeft plannen om tussen Brownfield 14 en het Cernovicka Terasa een ontsluitingsweg aan te leggen, deze zal in het rapport benoemd worden als de Zuidweg. Over de Brownfields heeft de gemeente een weg gepland om een verbinding tussen veld 13 en 14 te maken en om vervolgens aan te sluiten op de Zuidweg. De weg wordt aangeduid met de naam Westweg. Deze loopt over het westelijke deel van de Brownfields en maakt gebruik van een bestaande brug in het gebied. De Westweg maakt de verbinding tussen de Ripska en de Zuidweg.



afb. 2.20 De infrastructuur rond de Brownfields 13+14



afb. 2.21 Luchtfoto van de Brownfields 13+14



afb. 2.22 De hangars op de Brownfields 13+14



afb. 2.23 Verkeertoren op de Brownfields 13+14



afb. 2.24 Spoortrace op maaiveld aan oostelijke kant Brownfields 13+14

Het gebied wordt doorsneden door een spoor-tracé. Dit tracé heeft een totale breedte van 30 meter. In het westelijke deel van het gebied liggen de sporen zes meter verdiept en geleidelijk loopt het tracé naar het oosten omhoog om op maaiveldniveau uit te komen.

Het tracé bestaat uit drie sporen. Twee voor het treinverkeer tussen Brno en Ostrava en één spoor loopt van de Zetorfabriek, een oude tractorproducent, naar het vliegveld van Brno. Dit laatste genoemde spoor wordt niet meer gebruikt en is niet geëlektrificeerd.

De doorsnijding van het spoortracé zorgt voor een geluidhinderzone van 45 meter aan iedere kant van het tracé. Volgens de Tsjechische regelgeving kan in deze zone tot op heden niet gebouwd worden. Wel zijn functies als recreatie mogelijk.

Langs de spoorzone is veel groen aanwezig in de vorm van grote bomen en klein struikgewas in het talud van het spoortracé. Brownfield 13 is rijkelijk bedeed met bomen ten opzichte van Brownfield 14. Het verschil is te verklaren omdat Brownfield 14 dienst heeft gedaan als luchtvaartreparatiebasis en de ruimte nodig was voor de helikopters en straaljagers. Aan weerszijde van Brownfield 14 zijn grotere concentraties bomen te vinden ter afscherming van de reparatiebasis richting het woongebied.

Doordat het Brownfield 14 dienst heeft gedaan als luchtvaartreparatiebasis en hier veel met milieuvervuilende producten is gewerkt, zoals kerosine, olie en lood, zal dit deel voordat het bebouwd kan worden eerst gesaneerd moeten worden. Om hier verdere uitspraken over te

doen zal het nader onderzocht moeten worden. Brownfield 13 heeft alleen dienst gedaan als kazerne, hier zal sanering niet nodig zijn.

De vroegere functie van de Brownfields heeft het gebied veel fysiek erfgoed nagelaten. In het onderzoek "Behoud van erfgoed¹" wordt de bestaande bebouwing op de Brownfields onderzocht. Hierin wordt uitspraak gedaan over het wel of niet behouden van de bebouwing. Hieronder volgt een korte weergave van de gebouwen die behouden zullen blijven.

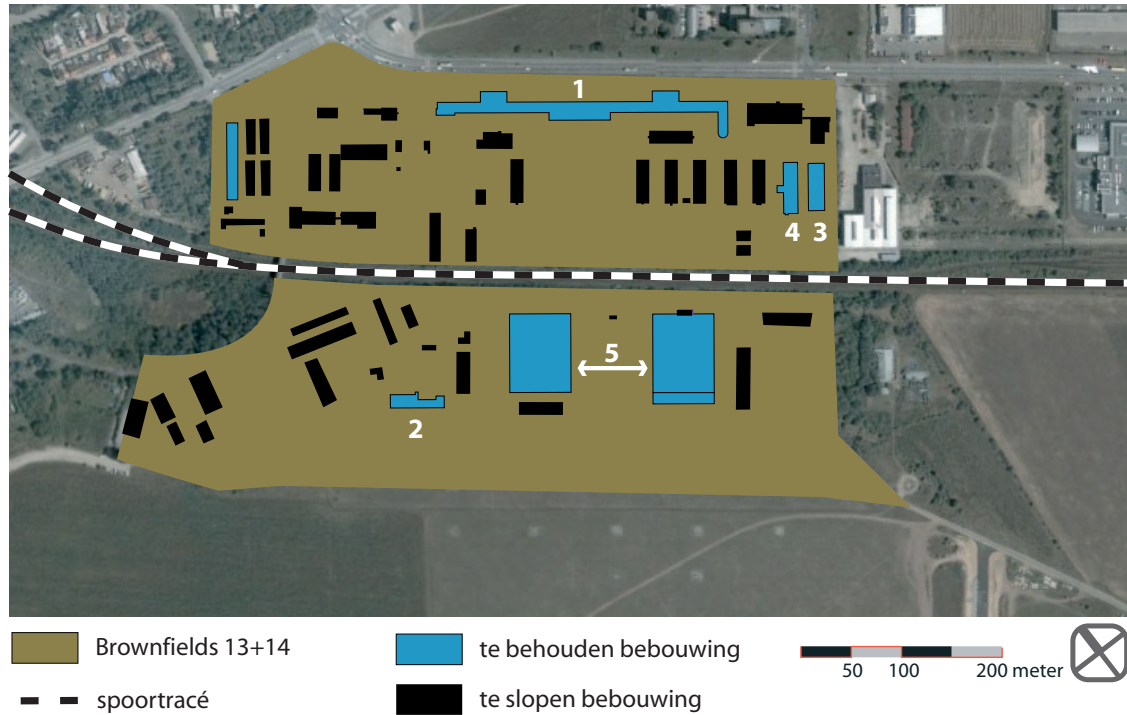


afb. 2.25 Geluidhinderzone



afb. 2.26 Huidig groen

¹ studie naar behoud van erfgoed, Christian van Hoeijen



afb. 2.27 Overzicht te behouden en te slopen bebouwing



2 Verkeerstoren

MOST ziet de verkeerstoren als een belangrijk icoon van het gebied. Samen met de hangars en het hoofdkantoor aan de Ripska zijn dit belangrijke referenties met het verleden.



1 Hoofdkantoor

MOST is van mening dat dit pand een beeldbepalend object is aan de Ripska. Het is eveneens een belemmering voor het terrein in de ontwikkeling van de Brownfields 13+14. Het gebouw zal zodanig aangepast moeten worden dat de belemmering minder wordt, maar dusdanig dat het haar identiteit behoudt. MOST hecht veel waarde aan de beeldbepalende rol die het pand heeft.



3 Garage

De gemeente Brno heeft te kennen gegeven dat zij dit pand graag wil behouden en wil invullen als brandweerkazerne.



4 Kantoor

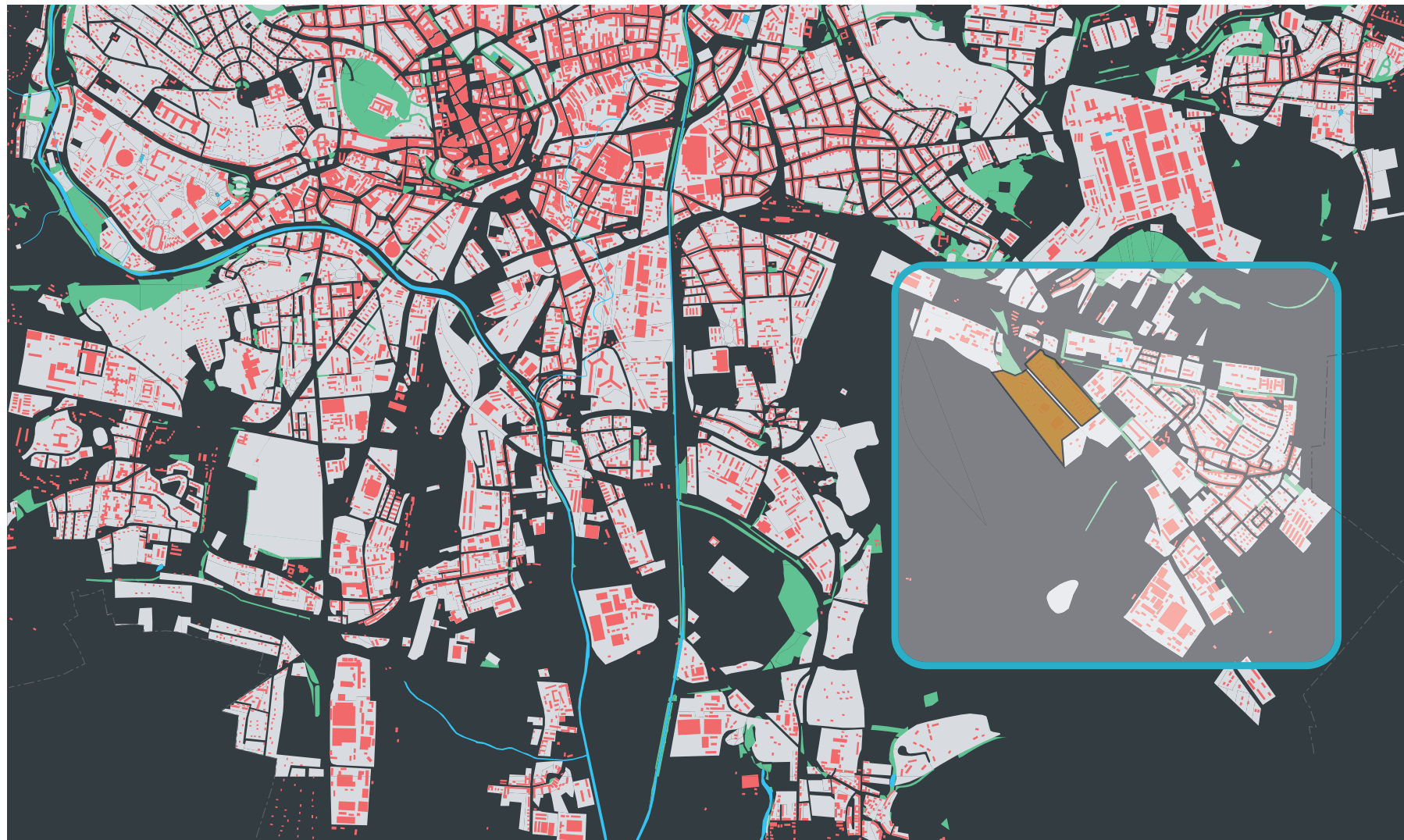
De gemeente ziet de mogelijkheid om hier een politiekantoor te vestigen.



5 Hangars

MOST is van mening dat deze twee gebouwen in aanmerking komen voor militair cultureel erfgoed. Beide hangars zijn beeldbepalend in het gebied en hebben een bepaalde uitstraling en belangrijke relatie met de geschiedenis van het terrein.





Brownfields 13+14



bebouwing



water



onderzoeksgebied



afb. 2.28 Ligging van onderzoeksgebied Slatina t.o.v de stad

2.5 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft de omgeving van de Brownfields 13+14. Om de nieuwe invulling van de Brownfields te verankeren in haar omgeving is het nodig breder te kijken dan het plangebied. De omgeving van de Brownfields bestaat uit het stadsdeel Slatina waartoe de Brownfields behoren en het ontwikkelingsgebied Cernovicka Terasa.

Slatina

De Brownfields liggen in het stadsdeel Slatina. Het woongebied van Slatina is ingeklemd tussen de wegen Hviezdoslavova en Ripska. De Hviezdoslavova is van oorsprong de oude verbinding tussen Brno en Slatina. Ten noorden van deze weg loopt parallel de Ostravska. Deze weg sluit aan op de E50, een belangrijk snelweg op de route Praag-Brno-Ostrava. Aan de Ripska liggen de Brownfields 13+14 en is de verbinding met het centrum van Brno en het vliegveld Turany. Deze wegen zijn de grenzen van het onderzoeksgebied.



afb. 2.29 Te slopen bebouwing



Brownfields 13+14

0,5 1 2 km



afb. 2.30 Historische kaart Brno en Slatina



afb. 2.31 Luchtfoto van stadsdeel Slatina met onderin de de Brownfields 13+14



afb. 2.32 Bedrijven in omgeving Slatina



afb. 2.33 Wonen in omgeving Slatina



afb. 2.34 Voorzieningen in omgeving Slatina

Slatina telt op het moment ongeveer 8.000 inwoners. Voor de Tweede Wereldoorlog was dit een op zichzelf staand dorp in het buitengebied van Brno. Op de historische kaart van 1931 is goed te zien dat het gebied tussen de stad Brno en Slatina open is, het enige dat dit stuk kenmerkt is de spoorlijn en de autoweg naar Ostrava.

Na de Tweede Wereldoorlog, onder het communistisch regime, is Slatina gegroeid en is de woningvoorraad uitgebreid. Duidelijk zichtbaar is de systeembouw in het noorden van de wijk. Na 1989 heeft vooral langs de Ripska en de Hviezdoslavova zich veel bedrijvigheid ontplooid. Van autoshowrooms, garagebedrijven, een bus rangeergarage tot een Coca Cola fabriek. Dit

heeft tot gevolg dat het dorp Slatina, waar van origine voornamelijk gewoond wordt, omsloten is door bedrijvigheid.

In het dorp Slatina zijn onvoldoende voorzieningen aanwezig. Er is een kleine supermarkt, apotheek en dergelijke, maar dit is niet voldoende om in behoefte de 8.000 inwoners te voorzien.

Slatina is een van de weinige stadsdelen van Brno zonder een tramverbinding. Hier staat tegenover dat het een eigen treinstation heeft, al is deze voor personenvervoer niet optimaal. Het station ligt midden in een verouderd bedrijventerrein ten zuiden van Slatina en wordt vooral voor goederenvervoer gebruikt. Dit geeft het station

geen uitnodigende uitstraling om passagiers te vervoeren.

De stad is vanuit Slatina het best te bereiken met de (trolley-)bus. Langs de Brownfields lopen twee trolleybuslijnen van de stad naar Slatina met een hoge frequentie en een reguliere buslijn van en naar het vliegveld.

Op de Brownfields 13+14 heeft de gemeente voor de toekomst een tramhalte ingepland.



afb. 2.35 Groen in de omgeving van Slatina

Cernovicka Terasa

Aan de zuid- en westkant van de Brownfields 13+14 ligt het ontwikkelingsgebied Cernovicka Terasa. Het Cernovicka Terasa is een belangrijk project voor de stad Brno. Het greenfield van 179 hectare, moet de nieuwe vestigingsplaats worden voor internationale investeerders voor productie van high-tech industrie; zoals ruimtevaart technologie, electro, telecommunicatie, farmaceutische industrie, bio- en autotechnologie en medisch onderzoek. Het ontwikkelingsbedrijf CTP invest is een grote speler in de ontwikkeling van dit terrein. Het bedrijf is opgericht door twee Nederlanders, die 10 jaar geleden begonnen zijn met het investeren in Tsjechische grond, om daar vervolgens bedrijfsruimte op te ontwikkelen en te verhuren. Inmiddels zijn zij een van de grootste in Tsjechië.

Binnen het Cernovicka Terasa, ten zuidwesten en direct grenzend aan de Brownfields 13+14, hebben twee Japanse bedrijven grond opgekocht. Het bedrijf Aisin, heeft 25 hectare tot haar beschikking en het andere Japanse bedrijf NTN, 20 hectare. Beide bedrijven produceren onderdelen voor de auto-industrie.

Door de aanleg van het Cernovicka Terasa, zal er nog een groene lob van de stad worden bebouwd. Deze groene lob bestaat vooral uit grasland, de totale oppervlakte is ongeveer 400 hectare. Het Cernovická Terasa is met 179 hectare bijna de helft van de lob.

2.6 Programma

Vanuit de gemeente Brno is voor de Brownfields een indicatief programma gegeven voor de invulling van de gebieden. Het programma omvat functies die op de wijk Slatina zijn gericht: woningen, wijk(winkel)voorzieningen, recreatie en kantoren. Aan weerszijde van het spoortraject wil de gemeente ruimte reserveren voor het ontwerp van een tramhalte.

De woningen zullen voornamelijk zijn gericht op starters en senioren. De starterswoningen zijn nodig om jonge mensen aan de stad verbonden te houden. De trend is dat jonge hoogopgeleiden wegtrekken uit de stad om zich te vestigen in kwalitatief aantrekkelijke woningen. De woningvoorraad die in Brno voor deze groep beschikbaar is, bestaat vooral uit de communistische flats.

2.7 Economische ontwikkelingen

Het strategische hoofddoel van Brno's industriële beleid is het ontwikkelen van een gedifferentieerde economie en het scheppen van nieuwe banen². In dit opzicht heeft de stad enig succes met het aantrekken van buitenlandse investeerders, voornamelijk in de high-tech sector, gedeeltelijk als gevolg van het 'Czech Technology Park', in het noorden van Brno en de 'Industriële Zone Brno Cernovicka Terasa', in het oosten. Een aantal bedrijven als Honeywell/Ademce, Invensys Controls en IBM zijn al operationeel. De ontwikkelingen van meer industriële parken, bij blijk van succes in het aantrekken van binnen- en buitenlandse bedrijven

naar Brno, versterkt het verband tussen Brno als kennisstad en zijn onderzoeksmogelijkheden en de industriële toepassing.

De stad stimuleert steeds meer de ontwikkeling van ondernemers door het midden- en kleinbedrijf te steunen met specifieke bedrijven op het gebied van technologie.

Zo kunnen afgestudeerden van de technische universiteit drie jaar lang vrijwel kosteloos een bedrijfsruimte ter beschikking krijgen om een bedrijf op te starten. De bedrijfsruimte wordt gesubsidieerd door de gemeente Brno.

De uitdaging voor Brno op de middellange termijn is het verbeteren van zijn concurrentiepositie ten opzichte van Praag en andere steden in Midden- en Oost-Europa. Belangrijke factoren voor het aantrekken van investeerders is de kwaliteit van het internationale vervoersnetwerk. Het verbeteren en bevorderen van de internationale vervoersaansluitingen zullen noodzakelijk zijn.

2.8 Centrope

Centrope is een samenwerkingsverband tussen grenzende regio's van Oostenrijk, Tsjechië, Slowakije en Hongarije. Die regio's betreffen voornamelijk grensprovincies van de betreffende landen. Wenen, Brno, Bratislava en Gyor zijn per land de belangrijkste stedelijke kernen binnen Centrope. Het initiatief voor Centrope is voortgekomen uit de samenwerking tussen de Oostenrijkse provincies Wenen, Burgenland en Lager Oostenrijk. Deze provincies zijn grensoverschrijdende samenwerking aangegaan om een synergie te creëren. Het idee van de Centrope regio was een logische vervolgstap.

In totaal wonen er 7 miljoen mensen waarvan

2.7 miljoen op de arbeidsmarkt actief op een oppervlakte van 54.000 km². De zeer belangrijke Europese commerciële centra liggen binnen een straal van 500 kilometer van het gebied Centrope, met inbegrip van steden als Berlijn, Praag, Warschau, Boedapest, München, Milaan en Belgrado.

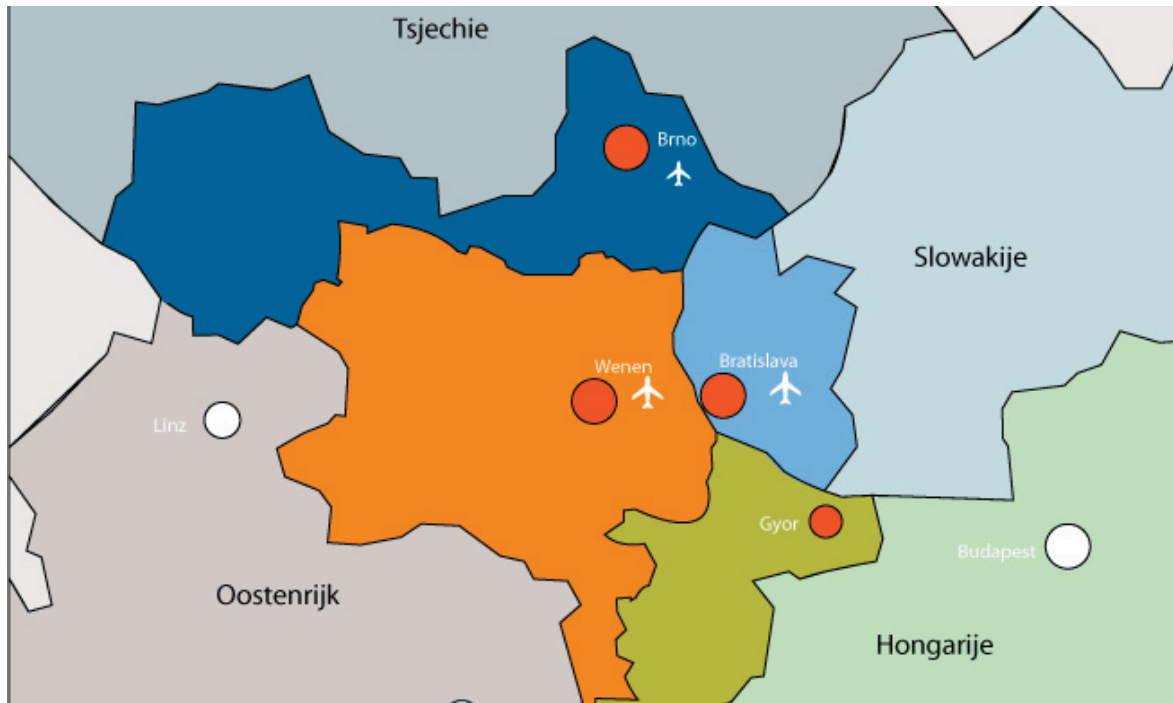
In de regio wordt onder andere samengewerkt in de sectoren handel, wetenschap, cultuur en natuur en transport. Het doel van de regionale samenwerking is centraal Europa op de kaart te zetten.

Momenteel maakt deze regio de grootste economische groei door, alleen Zuid Azië overtreft deze groei. In de eerste twee jaar van het lidmaatschap bij de EU is er een groei gegenereerd van 5% boven het gemiddelde. De vooruitzichten zijn veel belovend met een groei van 6.5% in 2007 met een groei van Tsjechië met 5%.

De afgelopen jaren is er echter een transformatie in gang gezet, waarbij de branche voor technologische bedrijven enorm is vergroot. Steeds meer bedrijven organiseren hun centrale en Oost-Europese activiteiten vanuit Centrope om de nieuwe Oost-Europese markten te betreden. Internationale investeerders willen graag investeren in Centrope vanwege het grote scala aan voordelen:

- lage collectieve inkomensbelastingstarieven, variërend van 16% tot 25%;
- hooggekwalificeerde werknemers;
- lage loonkosten en eenheidsloonkosten;
- een uitstekende infrastructuur.

² analyse augustus 2003, Moodys.com



afb. 2.36 Centroe regio

2.9 Veranderende waarde

De World Value Survey is een onderzoek waarin verschillen worden onderzocht tussen verschillende maatschappijen. Er wordt in twee metingen onderscheiden, de traditionele/seculair-rationele waardedimensie en de polarisatie tussen de waarden overleven en de waarden van zelfontplooiing en zelfexpressie in relatie met de overgang van een industriële naar een postindustriële maatschappij. In die overgang zit Brno nu.

De traditionele/seculair-rationele waardedimensie wijst op het contrast tussen de maatschappijen waarin de religie zeer belangrijk is en die

waarin religie dat niet is. Hoe traditioneler de maatschappij, hoe meer waarden er gehecht worden aan het belang van familie en trouw aan gezag. Maatschappijen met een seculair-rationele inslag zijn over het algemeen genomen het tegenovergestelde.

De tweede meting is die van de polarisatie tussen de waarden het overleven en de waarden van zelfontplooiing en zelfexpressie in relatie met de overgang van een industriële naar een postindustriële maatschappij. De waarden van zelfexpressie liggen vooral bij zaken als milieu-bescherming, tolerantie van diversiteit en meer

aandacht en participatie in besluitvorming in het economische en politieke leven. De tolerantie van diversiteit komt vooral in uitdrukking in de acceptatie van out-groups (homoseksuelen, vreemdelingen, vrouwen/emancipatie). Er is tevens een verschuiving in de waarden van het traditionele gezin.

Door de opkomende economie van Tsjechië en Oost-Europa zullen de instellingen en de behoeftes van de mensen veranderen en daarmee de waarden en normen. Waar eerst het accent lag bij overleven en zorgen dat er eten op het bord kwam, de traditionele en overlevingswaarden, zal dit verschuiven naar zelfontplooiing en zelfexpressie. Men krijgt meer aandacht voor materialistische zaken. De prioriteiten zijn verschoven van een nadruk op economische en fysieke veiligheid naar een stijgende nadruk op subjectieve welzijn, zelfuitdrukking en levenskwaliteit. Industrielanden veranderen door een groeiende economie in kennismaatschappijen. Dit is tevens het geval bij Brno. De voormalig industriestad wil zich meer inzetten voor de ontwikkeling van kennis.

³ bron: <http://www.worldvaluessurvey.org>



32



Hoofdstuk 3

Programma van Eisen & opgave

De opdracht vanuit de gemeente is een invulling te geven aan de Brownfields op basis van een globaal gegeven programma. Dit programma is vooral gericht op de wijk.

MOST ziet meer potentie in het gebied op basis van de de uitgesproken ambitie van de gemeente om Brno te ontwikkelen als een gedifferentieerde handelsstad.

De inventarisatie heeft kennis opgeleverd waarmee de opgave kan worden uitgewerkt. Deze kennis is gebundeld in het Programma van Eisen en waarmee de randvoorwaarden zijn vastgelegd.

3.1 Programma van Eisen

3.1.1 Doelgroepen

Om het uiteindelijke programma vast te stellen zijn er doelgroepen gedefinieerd. Door de doelgroepen specifiek te maken kan er bepaald worden welke gebouwtypologieën gerealiseerd moeten worden.

Uitgaande van het globale programma wat de gemeente heeft gegeven en de ambities die Brno heeft voor de toekomst in relatie tot wat externe partijen zien als potentie voor Brno zijn er gebruikers gedefinieerd.

Het gebrek aan kwalitatieve huisvesting zorgt ervoor dat hoogopgeleiden Brno verlaten voor huisvesting buiten de stad. Hiermee kan gesteld worden dat er ook een groep wegtrekt die een inkomen heeft dat bovenmodaal is. Deze groep is opzoek naar kwaliteitswoningen als gevolg van veranderende waarden. Ze hebben meer geld te besteden dan vroegere generaties en de meer kapitalistische instelling verandert de eis naar het soort huisvesting.

Een ander gevolg van veranderde waarden is de waarde die gehecht wordt aan de familiebanden. Gezinsuitbreiding is voor jongeren niet interessant en vergrijzing is in proces. Waar in de socialistische tijden de ouderenzorg vonden bij eigen familie, is er in de huidige tijd minder aandacht voor de ouderen. Collectieve verzorging is nog niet van hetzelfde niveau als in Nederland, maar daar ligt een ontwikkeling voor de toekomst. De groep ouderen is tweeledig. Er is een groep

die afhankelijk is van hulp en een groep die nog zelfstandig kan wonen. Voor beide groepen ziet MOST de mogelijkheid voor huisvesting.

Onder overige gebruikers is een groep te definiëren die, net als de senioren groep, tweeledig is. Mensen die werken in het gebied en mensen die als bezoekers in het gebied (moeten) zijn. De groep die in het gebied werkzaam is, komt voornamelijk in de kantoren en voorzieningen als winkels en de dienstensector. Bezoekers komen voor de voorzieningen of voor afspraken bij de gevestigde bedrijven.

3.1.2 Ambitie

De internationale ambitie van Brno moet de ruimte krijgen zich te ontwikkelen op de Brownfields 13+14. Van een wijkbedieningsniveau moeten de Brownfields kunnen uitgroeien tot een internationaal zakelijkcentrum.

3.1.3 Functieprogramma

Het programma van de gemeente zal als basis moeten dienen voor de dynamiek van het gebied en zal dus in elk geval gerealiseerd moeten worden. Echter is de flexibiliteit en de mogelijkheid van functieverandering een belangrijk aspect om de dynamiek te bewaken.

Het programma bestaat, als vermeld in de inventarisatie, uit een opsomming van functies. Hieraan zijn geen cijfers gekoppeld vanuit de gemeente. De functies die een plaats moeten krijgen in het gebied zijn woningen, kantoren en wijkvoorzieningen in de vorm van winkels en gebieden voor recreatie. Daarnaast moet er huis-

vesting worden geboden aan de brandweer en politie van Slatina. Hiervoor heeft de gemeente gebouwen aangewezen zoals beschreven in de inventarisatie. In dit in programma van eisen zullen de functies vastgesteld worden zoals ze zijn voorgeschreven door de opdrachtgever. In de uitwerking in hoofdstuk 4.1 zal de transformatie van het functieprogramma worden belicht.

Woningen

De gestelde doelgroepen van de bewoners is gericht op starters en senioren. Als beschreven in de inventarisatie bestaat de groep senioren uit hulpbehoevende en zelfstandige. Ter bevordering van de variatie en daarmee de levendigheid moeten woningen voor gezinnen ruimte krijgen in het programma.

Kantoren

Hier wordt gericht op zelfstandige ondernemers. Aan starters die na hun opleiding een eigen onderneming willen beginnen biedt de gemeente de mogelijkheid om gesubsidieerd werkruimte te huren voor maximaal een periode van 3 jaar. Om de gemeente in dergelijke ruimte te voorzien worden in het startscenario bedrijfsverzamel panden opgenomen.

Winkels en horeca

De winkels zullen gericht zijn op de dagelijkse boodschappen, gedacht kan worden kleine zelfstandige detailhandel als een kapper, kleine kledingwinkels, een drogisterij, etc. Daarnaast kunnen ondernemingen als een makelaarskantoor, een apotheek en een kleine horecavoorziening in de vorm van een cafe/restaurant zich ook

in het startscenario vestigen. Een supermarkt op de Brownfields is overbodig, omdat er een supermarkt tegenover Brownfield 13 staat.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn onder te verdelen in recreatieve en zorgvoorzieningen. Voor de wijk Slatina zullen nog enkele voorzieningen worden aangelegd ter ontspanning. Dit zijn voorzieningen als wandelroutes en speel- en trapveldjes. Waar mogelijk worden volkstuinen aangelegd. Onder zorgvoorzieningen worden huisartspraktijken, tandartsen en fysiotherapiepraktijken verstaan.

Tramstation

In de inrichting van de Brownfields zal ook de wens van de gemeente voor een tramstation worden meegenomen.

3.1.4 Ruimtelijke randvoorwaarden

Door regelgeving en bepalingen zijn er voor de Brownfields randvoorwaarden vastgesteld. Hieronder vallen de te behouden bebouwing, de geluidhinderzone, verbinding tussen Brownfield 13 en 14 en eventuele groenstructuren.

Te behouden bebouwing

De bebouwing van de Brownfields staat nog altijd op het terrein. Enkele gebouwen zullen bewaard blijven en met een nieuwe functie onderdeel moeten worden van het ontwerp. Hiermee wordt de voormalige functie van het gebied in de nieuwe invulling herkenbaar.

Geluidhinderzone

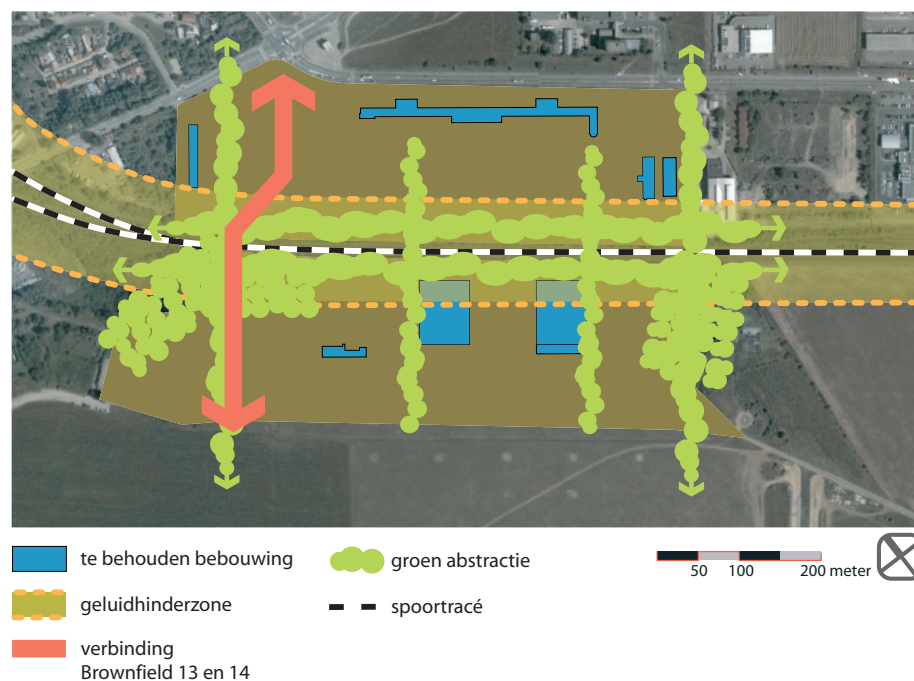
Het spoortracé zorgt voor een geluidhinderzone van 120 meter. Hierin mag tot nu toe niet gebouwd worden in verband met overlast. Het is voor de Brownfields een zeer bepalend element doordat ze ongeveer een kwart van het gehele gebied beslaat.

Verbinding Brownfield 13 en 14

Vanuit de gemeente is er de wens een verbinding aan te leggen tussen de twee Brownfields. Deze zal op de plaats van de huidige brug moeten komen. De verbinding is tevens bedoeld als doorgaande route naar het nog te ontwikkelen terrein van de Japanse bedrijven.

Groenstructuur

De Brownfields moeten in hun omgeving verankerd liggen. Tot op heden is het gebied voor publiek gesloten geweest, maar nu ze onderdeel van de omgeving wordt moet de verankering ruimtelijk tot uitdrukking komen. Hiervoor worden aanknopingspunten gezocht in groenstructuren.



afb. 3.1 de ruimtelijke randvoorwaarden

3.2 opgave

3.2.1 Probleemstelling

Onsamenhangende ontwikkelingen als gevolg van ad hoc planning, zorgen dat de omgeving van het Brownfield Slatina gefragmenteerd blijft. Dit Brownfield heeft haar functie als militair terrein verloren en dreigt ook afzonderlijk ontwikkeld te worden. Hierdoor ontstaat er geen samenhang met de directe omgeving en blijft het een op zichzelf staand gebied.

3.2.2 Doelstelling

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie, ondersteund door architectonische uitwerkingen, welke als advies zal dienen voor de gemeente Brno in toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het onderzoeksgebied Slatina, waarbij het aspect duurzaamheid de leidraad vormt.

Opgave

Om verder te kijken dan de ontwikkelingen voor de wijk wil MOST de mogelijkheid onderzoeken hoe dit gebied zich kan ontwikkelen van een niveau op wijkbediening met als invulling het globaal gegeven programma van de gemeente naar een ambitie waarin ze ruimte biedt aan internationale kantoren en bedrijven en daarmee aansluit bij de internationale strategie van Brno. De opgave is het ontwikkelen van een visie waarin de mogelijkheid tot transformatie van het gebied kan worden aangetoond.

Als rode draad in deze opdracht moet duurzaamheid een onderwerp zijn dat de toekomstwaarde en gebruikswaarde garandeert. Duurzaamheid is een begrip waaronder vele betekenissen vallen. Om duidelijk te maken waar MOST waarde aan hecht in het geval van duurzaamheid bij dit project heeft ze een definitie opgesteld, afgeleid van document *Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad* van het Ministerie van VROM ¹.

3.2.3 Duurzame stedenbouw volgens MOST:

Er is sprake van duurzame stedenbouw wanneer een gebied of een onderdeel daarvan kan transformeren, zonder dat de integrale samenhang wordt aangetast. Met transformeren wordt bedoeld het veranderen van functies en/of verandering van gebruikers. Veranderingen kunnen

ontstaan door invloeden van buitenaf. Positieve en gewenste invloeden moeten kunnen worden opgenomen, maar negatieve invloeden moeten worden geweerd. Het opnemen van invloeden en veranderingen vereist een goede basis waarin deze veranderingen plaats vinden. De structuur van het gebied moet eenheid creëren. Een goede structuur is de basis voor het ontwerp en moet veranderingen kunnen opnemen zonder dat de eenheid van het gebied uit balans raakt. Door aanwezige elementen als groenstructuren en oude bebouwing in het ontwerp op te nemen krijgt het gebied een gestructureerde basis. Aanwezige elementen met cultuurhistorische waarden geeft identiteit aan het gebied. De voormalige functie blijft aanwezig in de vorm van gebouwen zodat het gebied een karakter krijgt waarin het verleden te herkennen is.

Structuur	=	Eenheid
Cultuurhistorie	=	Identiteit
Variatie en functiemenging	=	Levendigheid en veiligheid
+		
Duurzaamheid	=	Succes van het plan

afb. 3.2 De som van duurzaamheid

¹ Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad, VROM, zonder jaar

Hoofdstuk 4

Visie

Slatina heeft een tekort aan voorzieningen en er zijn voor Brno te weinig woningen voor starters en senioren. Deze functies zijn geschikt voor de Brownfields. Maar Brno geeft aan een internationale handelspositie te willen worden in het 'nieuwe' centrum van Europa en door de nabijheid van het vliegveld zijn de Brownfields 13+14 een goede plek voor een zakelijk centrum.

Het gegeven programma van gemeente Brno is de eerste insteek van de opdracht. Daarnaast is er de uitdaging om deze invulling duurzaam te maken en verder te kijken in tijd.

MOST heeft een traject uitgezet om het plangebied te ontwikkelen aan de hand van de mate van stedelijkheid, van een gebied met een wijkfunctie tot een internationaal zakelijk centrum met de allure van de Amsterdamse Zuidas.

Een duidelijke structuur zal moeten zorgen dat het gebied flexibel is in de invulling van functies en zal zo ontworpen moeten worden dat de veranderingen in de tijd goed zijn in te passen.

Slatina is nu nog niet geschikt voor een hoogstedelijk gebied, maar heeft wel behoefte aan een wijkwinkelcentrum en sociale voorzieningen die gericht zijn op de wijk. MOST wil aantonen dat het gebied in de toekomst meer potentie heeft dan een aantal woningen en een wijkwinkelcentrum. De relatie met het nabij gelegen vliegveld en de komst van een verbinding met het HSL-netwerk van Europa geven Brno de mogelijkheden de Brownfields te profileren als handelscentrum. Het gebied ligt in de periferie van Brno en is zeer goed bereikbaar.

Omdat de stad Brno en de wijk Slatina nog niet klaar zijn voor een dergelijk centrum is er een visie opgesteld waarin zowel de ambitie van Brno en de wensen van Slatina zijn verenigd.

4.1 Transformatie

Voor de transformatie heeft MOST drie fasen voor ogen waarin een bepaalde ambitie wordt behaald. Brownfields 13+14 kan veranderen van een gebied met een wijkfunctie, het startscenario, naar een gebied wat de internationale markt voorziet in huisvesting voor internationale bedrijven. De fasen zijn niet aan tijd gekoppeld, maar aan het moment dat de markt rijp is om te ontwikkelen. Hiermee moet worden vermeden dat ontwikkelingen plaatsvinden op een moment van mindere economische vooruitgang. Het ambitieniveau is gekoppeld aan de reikwijdte van de functies. De verschillende ambitieniveaus zijn aangegeven met Slatina, Brno en Internationaal.

Slatina

Een nieuw gebied dat bij de wijk Slatina zijn aansluiting vindt. Dat is de visie die de stad Brno nu voor ogen heeft. Dit ambitieniveau zal ondanks invloeden van de marktwerking worden uitgevoerd. Het programma bestaat uit een mix van woningen voor voornamelijk starters en senioren, maar moet ook ruimte bieden aan woningen voor gezinnen, wijkvoorzieningen als recreatie, winkels en zaken als makelaars. Daarnaast moet er ruimte geboden worden aan bedrijven in de dienstverlenende sector en in de lichte productie.

Doordat het gebied wordt doorsneden door een spoortracé zal in deze fasen een tweedeling worden gemaakt in functie. Brownfield 13 zal

gevuuld worden met functies die gericht zijn op de wijk Slatina, terwijl Brownfield 14 zal worden gebruikt voor functies als de kantoren en productie.

Referentie bij het ambitieniveau Slatina:

Het Tableau is een groot project in de wijk Terwijde in Leidsche Rijn Utrecht. Het project moet nog gerealiseerd worden, maar het sluit goed aan op het ambitieniveau Slatina, vooral op Brownfield 13. Het project zal plaats bieden aan 500 woningen met in het centrum voorzieningen op wijkniveau.



afb. 4.1 Referentiebeeld van het Tableau in de wijk Terwijde Leidsche Rijn, Utrecht

Brno

Het gebied kan meer hebben dan enkel de wijk voorzien in zijn behoeftes. Door een snelle verbinding met de stad kan het gebied ook ruimte bieden aan functies voor de stad. Gedacht kan worden aan functies als een grote concertzaal en een cultureelcentrum die in het centrum hun plek niet kunnen vinden. Hier zouden ook commerciële functies zich kunnen vestigen die geschikt zijn voor de periferie, bijvoorbeeld een woonwinkel of een groothandel in levensmiddelen die hun benodigde vloeroppervlakte niet in het centrum kunnen vinden. Het winkelgebied zal zich dan ook meer gaan richten op publiek breder dan de wijk Slatina.

Gebieden die in de startfase al zijn open gelaten kunnen worden bebouwd zodat het gebied intensiever gebruikt wordt en zo overgaat van

een wijkkarakter naar een meer stedelijk karakter. Ook de dichtheid van woningen wordt verhoogd en zal het kantoren aanbod groeien en zullen de gebouwen forser en hoger zijn.

Referentie bij het ambitieniveau Brno:

Het Ceramique terrein in Maastricht is een goed referentiebeeld voor dit scenario. Het gebied is een voormalig brownfield op 5 minuten lopen van het stadshart van Maastricht. Het gebied trekt bezoekers aan vanuit de hele stad en regio. Grote trekker in het gebied is het cultureel centrum met concertzaal, bibliotheek en museum. Deze functies zijn centraal aan een plein gelegen met daaromheen voorzieningen, wonen en kantoren. Het gebied heeft een oppervlakte van 23 hectare en is daarmee ongeveer even groot als de Brownfields 13+14.



afb. 4.2 Referentiebeeld van het Ceramique terrein in Maastricht

Internationaal

Wanneer Brno werkelijk zich gaat laten gelden als nieuw zakelijk centrum voor het oosten van Europa, zullen Brownfields 13+14 getransformeerd zijn naar een internationaal zakelijk centrum. Hoofdkantoren van verschillende grote internationale bedrijven hebben zich hier gevestigd. De verbinding met het nabijgelegen vliegveld is door middel van een tramverbinding optimaal. Het winkelgebied heeft zich ontwikkeld tot een nieuw stadscentrum. Toevoeging van functies als een hotel en congrescentrum bedienen de kantoren door bezoekers voor het zakelijke centrum te herbergen. Functies die de stad bedienen, een grote concertzaal en een cultureelcentrum zijn nog steeds aanwezig om de levendigheid te behouden. Een bioscoop kan aan deze voorzieningen worden toegevoegd.

Referentie bij de ambitie:

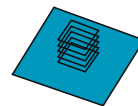
De Amsterdamse Zuidas past in het beeld bij het internationale ambitieniveau op basis van de volgende aspecten. Het gebied heeft een hoog stedelijk karakter met een hoge mate van functiemenging. In de plint zijn voornamelijk voorzieningen gevestigd met daarboven wonen en werken, voornamelijk gericht op de internationale markt. Al het parkeren vindt ondergronds plaats. Het vliegveld Schiphol ligt op enkele kilometers afstand en is goed met de trein te bereiken, net zoals het centrum van Amsterdam dat goed te bereiken is per trein, metro en tram.

GSI
ground space index



bebouwd oppervlak

plangebied



FSI
floor space index

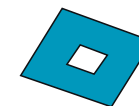


bruto vloeroppervlak

plangebied



OSR
open space ratio



plangebied - bebouwd oppervlak

bruto vloeroppervlak



afb. 4.3 Schematische uitleg van de begrippen GSI, FSI en OSR



afb. 4.4 Referentiebeeld van de Zuidas in Amsterdam

4.2 Mate van stedelijkheid

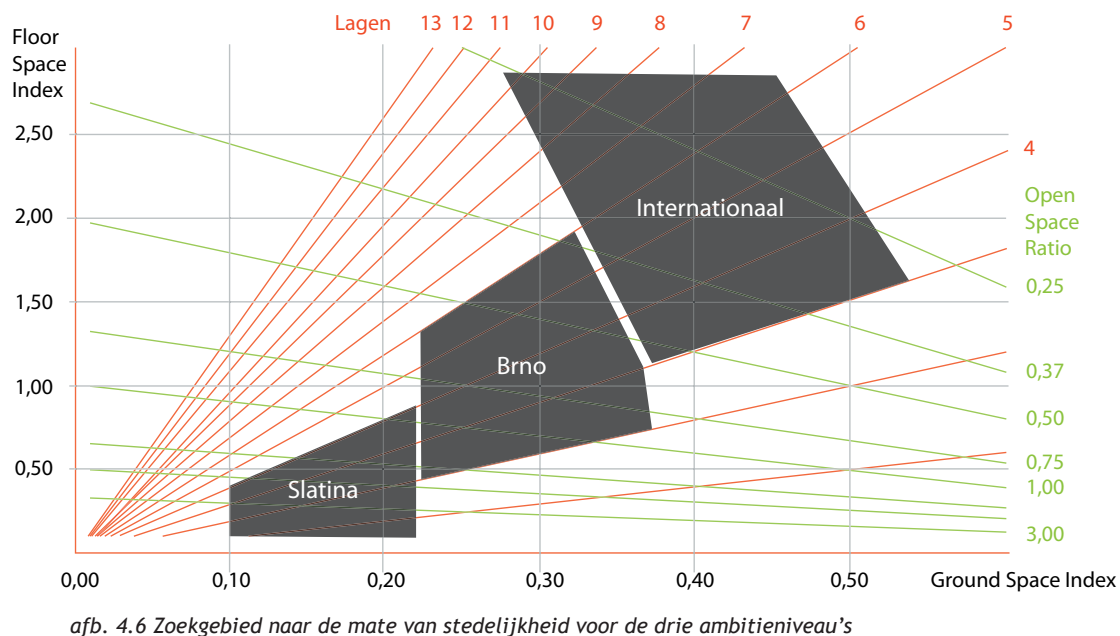
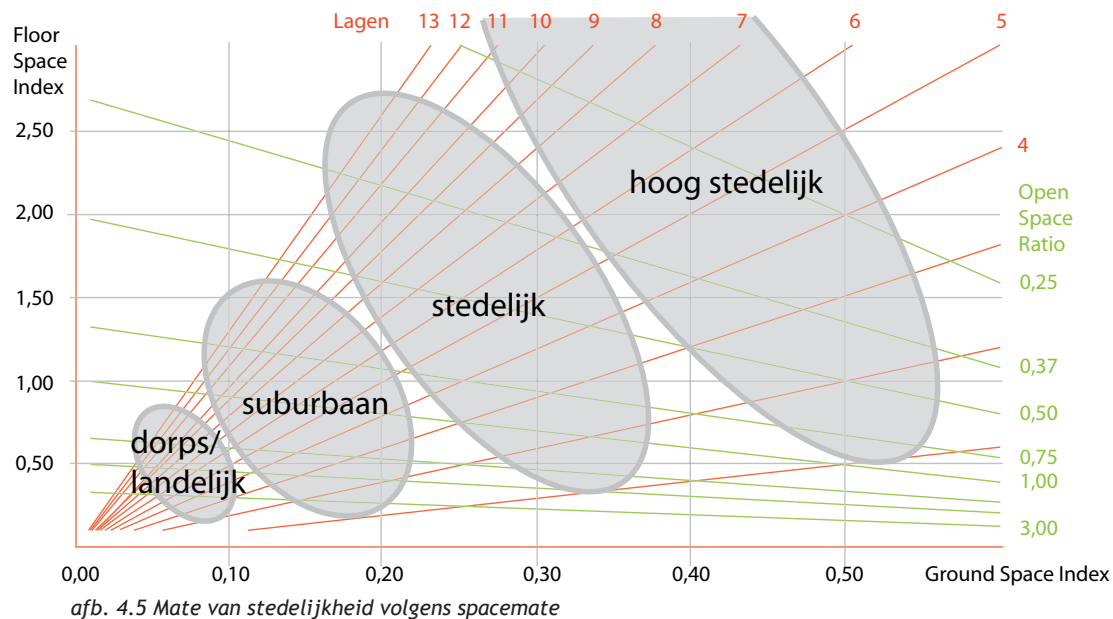
Aan elk ambitieniveau wordt een mate van stedelijkheid gekoppeld om zo te bepalen welk karakter de Brownfields hebben bij een bepaalde ambitie. De mate van stedelijkheid is de verhouding tussen het openbare gebied, het oppervlakte van het bebouwd gebied en het bruto vloeroppervlak. Hoe hoger en groter de gebouwen, hoe meer druk op de openbare ruimte wordt uitgeoefend. De uitkomst van die verhoudingen zijn de parameters voor de stedelijkheid en wordt als volgt berekend:

Ground Space Index (GSI) = de oppervlakte van de bebouwing / het oppervlakte van het plangebied

Floor Space Index (FSI) = het bruto vloeroppervlak / het oppervlakte van het plangebied

Open Space Ratio (OSR) = (oppervlakte plangebied-oppervlakte bebouwing) / bruto vloeroppervlak

Om aan te geven hoe de verschillende ambitieniveaus invulling moeten krijgen is er aan de hand van Spacemate is een grafiek opgesteld waarin de 'graad' van stedelijkheid is weergegeven. Spacemate is een programma, ontwikkeld door de TU Delft, waarmee de mate van dichtheid kan worden berekend. In afbeelding 4.5 is weergegeven waar een bepaald stedelijk karakter zich bevindt. Afbeelding 4.6 geeft weer waar voor de Brownfields de mate van stedelijkheid wordt gezocht.





42



Hoofdstuk 5

Uitwerking

In de visie zijn drie ambitieniveaus uitgezet en door middel van Spacemate bepaald wat voor een stedelijk karakter bij een ambitieniveau hoort. Op basis van de mate van stedelijkheid wordt in de uitwerking een conceptuele ruimtelijke invulling gemaakt, waarmee wil MOST laten zien hoe de Brownfields kunnen veranderen. Om het moment van veranderen meer vorm te geven, worden ze gekoppeld aan scenario's waarin economische veranderingen voor Europa uiteen zijn gezet.

Naast de ruimtelijke mogelijkheden zal er ook een taak bij de overheden liggen om de sturing te geven aan het proces om de ambities te kunnen waarmaken.

5.1 Drie scenario's voor Brno

De publicatie *Four Futures of Europe*¹ komt voort uit de afspraak die Europese leiders maakten tijdens de Lissabon top van maart 2000. Tijdens die top is de ambitie uitgesproken om Europa "de meest concurrerende en dynamische op kennis gebaseerde economy in de wereld te worden, geschikt voor de duurzame economische groei met meer en betere banen en grotere sociale samenhang". Productiviteit en werkgelegenheid moet verheven worden naar Amerikaans niveau terwijl de sociale samenhang gehandhaafd blijft. Beide doelen, effectiviteit en de sociale gelijkheid, zijn echter tegenstrijdig met elkaar.

Een viertal scenario's moeten de toekomstmogelijkheden geven voor de ontwikkelingen van Europa waarbij twee sleutelonzekerheden de basis vormen: de mate waarin landen bereid zijn tot internationale samenwerking en de hervorming van de collectieve sector.

Drie van de vier scenario's zullen model staan voor de toekomstmogelijkheden van Brno.

Regional Communities

In het scenario Regional Communities hechten landen sterk aan hun eigen tradities en cultuur, waardoor de Europese Unie er niet in slaagt om institutionele hervormingen door te voeren. Ook internationale handelsliberalisatie komt niet van de grond, waardoor de wereld uiteenvalt in een aantal handelsblokken. Collectieve regelingen blijven in stand, waarbij de nadruk ligt op een gelijkmatige inkomensverdeling en solidariteit. Door het gebrek aan prikkels in de sociale zeker-

heid en de hoge belasting- en premietarieven is de arbeidsparticipatie relatief laag en de werkloosheid hoog. Gebrek aan concurrentie remt de noodzaak voor bedrijven om te innoveren. De verbrokkelde markten belemmeren de snelle verspreiding van kennis en de kleine inkomensverschillen leiden tot een matige stimulans voor het opbouwen van menselijk kapitaal. De jaarlijkse stijging van arbeidsproductiviteit en economische groei zijn gering.

Gevolgen voor Brno: geen economische groei doordat investeringen uitblijven en aanwezige bedrijven zich terugtrekken vanwege beperkte ontwikkelingen met als gevolg dat de werkgelegenheid daalt. De kantorenmarkt stagneert. De nationale markt wordt bediend, waardoor er minder concurrentie is en de innovatie van bedrijven verminderd. Gelijkheid in lonen stimuleert jongeren minder om te gaan studeren en hoger opgeleiden zullen hun toekomst buiten het land zoeken om daar hun kennis te gebruiken en zichzelf te ontwikkelen. Het ambitieniveau bij dit scenario is gericht op de wijk.

Strong Europe

In Strong Europe is er meer aandacht voor internationale samenwerking. De Europese instituties worden succesvol hervormd en landen geven een deel van hun soevereiniteit op. Daarmee wordt Europa een invloedrijke speler op het economische en politieke wereldtoneel. Dit maakt het mogelijk internationale milieuvraagstukken gecoördineerd aan te pakken. Europa doet enige concessies aan de VS die daarna het Kyoto-verdrag ratificeren. Turkije treedt toe tot de Euro-

pese Unie.

Het sociaal-economisch beleid is net als in Regional Communities gericht op solidariteit en een gelijkmatige inkomensverdeling, al vinden er wel enige hervormingen plaats. Door deze hervormingen, door hogere investeringen in onderwijs en onderzoek, en door de grotere markt komt de groei van de arbeidsproductiviteit hoger uit dan in Regional Communities. Ook de economische groei is in dit scenario hoger.

Gevolgen voor Brno: Samenwerking met omliggende landen (kans voor Centroepe). Economische ontwikkelingen door de samenwerking, maar door het accent op solidariteit en gelijkheid nog niet op het niveau van de Amerikaanse economy. De verschillen in inkomen zullen gelijk blijven. Het ambitieniveau bij dit scenario is gericht op de stad.

Global Economy

In het scenario Global Economy breidt de EU zich nog verder naar het oosten uit. Naast Turkije worden ook landen als Oekraïne lid. De WTO-onderhandelingen zijn succesvol en de internationale handel vaart er wel bij. Politieke integratie komt echter niet van de grond. Internationale samenwerking op andere gebieden dan handelsvraagstukken mislukt. Net als in Transatlantic Market is in dit scenario sprake van een overheid die de eigen verantwoordelijkheid van burgers benadrukt. De groei van de arbeidsproductiviteit krijgt vergeleken met Transatlantic Market nog een extra stimulans door de sterke wereldwijde economische integratie. De groei van de materiële welvaart is dan ook het hoogst in dit scenario. Net als in Transatlantic Market komt er

¹ Four Futures of Europe, Centraal Plan Bureau, 2000

geen overeenkomst voor de aanpak van grensoverschrijdende milieuvraagstukken. Dit en de wereldwijde hoge economische groei leiden tot forse milieuvervuiling. Wel leidt de hogere welvaart ook hier tot lokale milieu-initiatieven.

Gevolgen voor Brno: Door de verdere oostelijke uitbreiding van de EU is de Centroperegio een poort naar het oosten. Amerikaanse en Europese multinationals hebben de oostelijke markt ontdekt en zullen zich in deze regio vestigen. De Brownfields zullen vanwege de goede ligging ten opzichte van vliegveld en centrum van Brno ontwikkeld worden tot internationaal handelsgebied met goede relaties met omliggende steden uit de Centroperegio. De kennis die in de stad aanwezig is van hoger opgeleiden blijft in de stad. Kapitalisatie neemt hier de overhand, omdat er meer geld te besteden is. Het ambitieniveau bij dit scenario is gericht op de internationale markt.

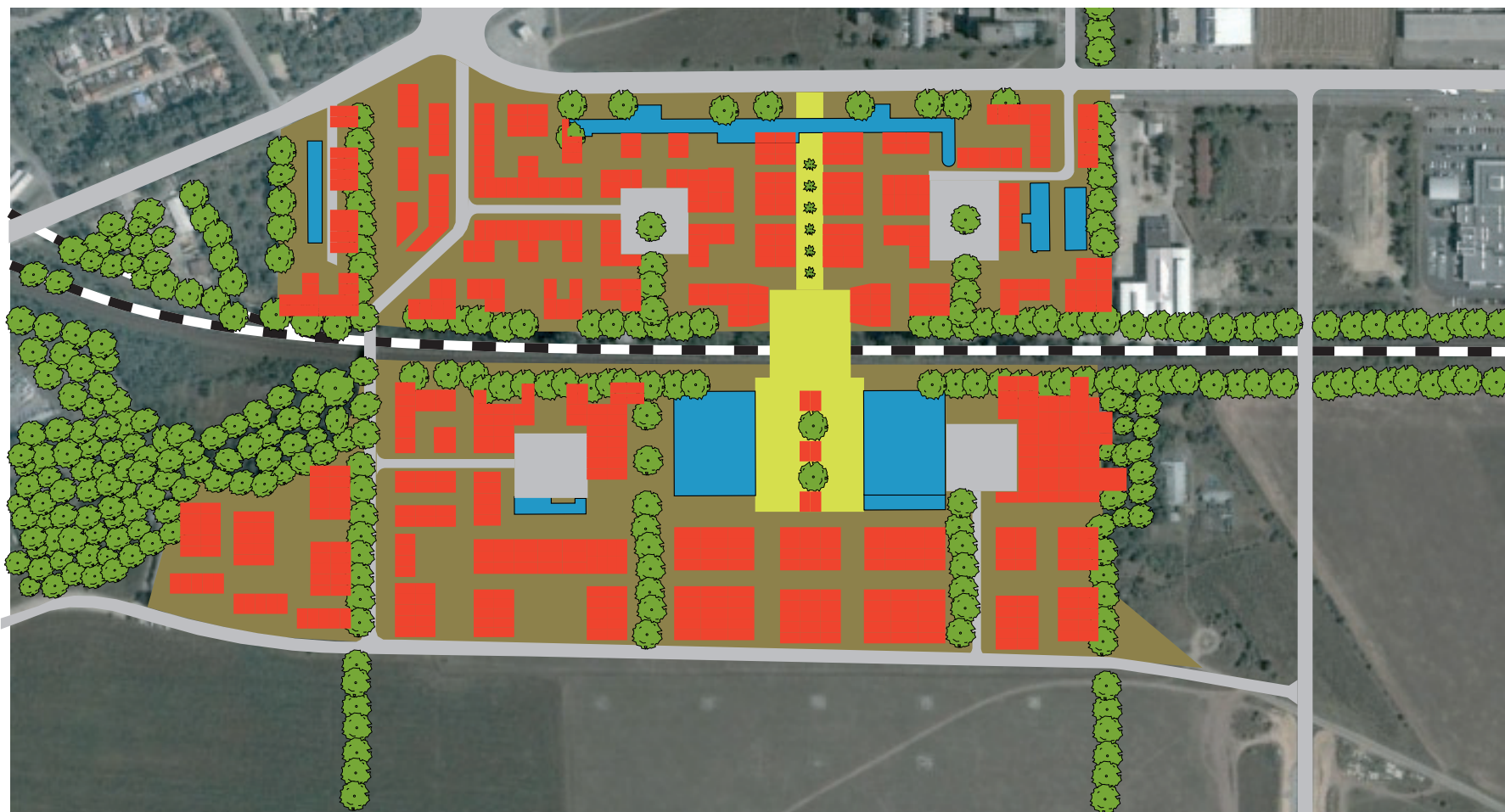
Transatlantic Market

In het scenario Transatlantic Market wordt de uitbreiding van de Europese Unie geen politiek succes. Daarvoor hechten landen te veel aan hun soevereiniteit en lossen problemen op nationaal niveau op. Wel vindt er een vergaande handelsliberalisatie plaats tussen de Verenigde Staten en Europa waardoor op termijn een nieuwe interne markt ontstaat. Het scenario kenmerkt zich door een overheid die de eigen verantwoordelijkheid van burgers benadrukt. De verzorgingsstaat wordt ingeperkt en publieke voorzieningen worden versoberd, hierdoor neemt de inkomensongelijkheid toe. Door het afnemen van de macht

van vakbonden wordt de arbeidsmarkt flexibeler.

De versobering van de sociale zekerheid verhoogt de arbeidsparticipatie, de internationale concurrentie verhoogt de prikkel om te innoveren en de grotere inkomensverschillen maken studeren aantrekkelijk. De groei van de arbeidsproductiviteit en de economische groei zijn hoog. Grensoverschrijdende milieuvraagstukken worden niet opgepakt, maar de hogere welvaart leidt wel tot lokale milieu-investeringen gericht op bijvoorbeeld geluids- en stankoverlast en onderhoud van natuur.

Gevolgen voor Brno: Dit scenario zal niet worden gebruikt omdat de gevolgen voor Brno dichtbij het scenario Global Economy liggen.



indicatieve invulling
met bebouwing

te behouden
bebouwing

promenade met
plein

spoortracé

bomen en struiken

wegenstructuur met
centrale plekken

50 100 200 meter



afb. 5.1 Indicatieve invulling Brownfield 13+14

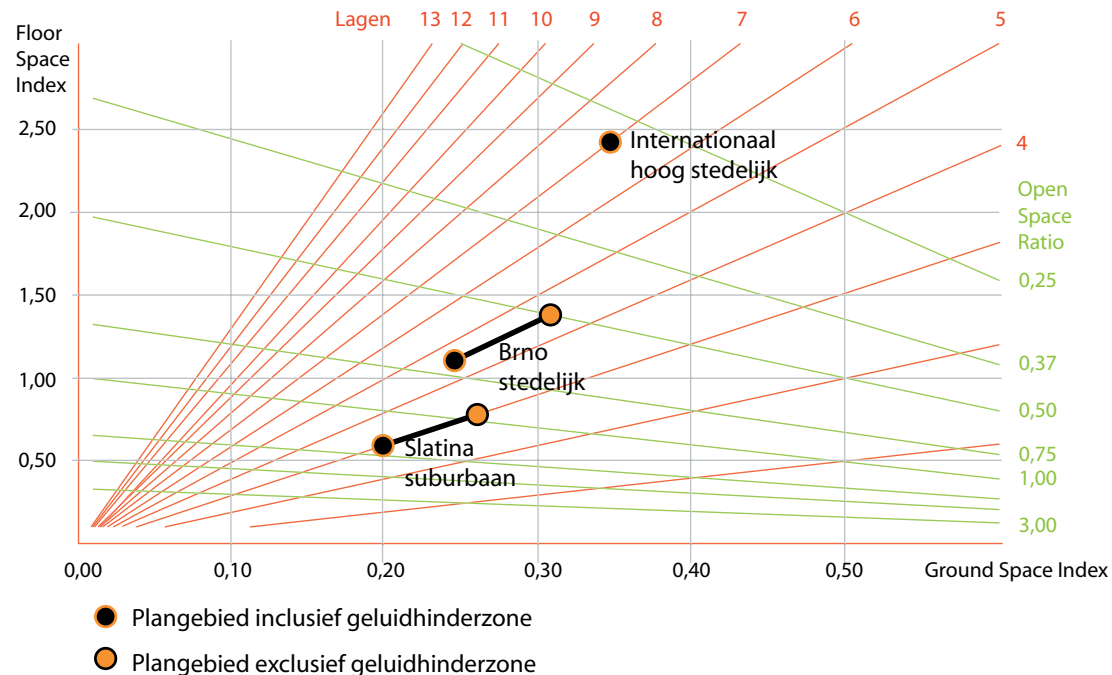
5.2 Dichtheid

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat door middel van het programma Spacemate de mate de stedelijkheid voor de verschillende ambitie-niveaus is bepaald.

Deze paragraaf beschrijft de koppeling tussen de mate van stedelijkheid en de scenario's voor Brno en laat zien hoe het gebied in de door-loop van de scenario's verandert. Op basis van de gestelde stedelijkheid is bepaald wat er per scenario aan oppervlakte bebouwd wordt en hoeveel bruto vloeroppervlak bij een bepaalde mate van stedelijkheid hoort.

	Scenario 1	Zonder geluidhinderzone	Scenario 2	Zonder geluidhinderzone	Scenario 3
Oppervlakte plangebied (v)	242.160	186.974	242.160	186.974	242.160
Te bebouwen oppervlakte (m ²)	49.887		60.087		83.887
Reeds bebouwd oppervlakte (m ²)	16.287		49.887		60.087
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	149.661		270.392		587.209
Parameters:					
GSI	0,20	0,26	0,24	0,32	0,34
FSI	0,60	0,80	1,11	1,44	2,42
OSR	1,30	0,91	0,67	0,46	0,26
Lagen	3	3	4,5	4,5	7

afb. 5.2 Tabel met waarden voor de drie scenario's



afb. 5.3 Mate van stedelijkheid voor de drie scenario's

Regional Communities

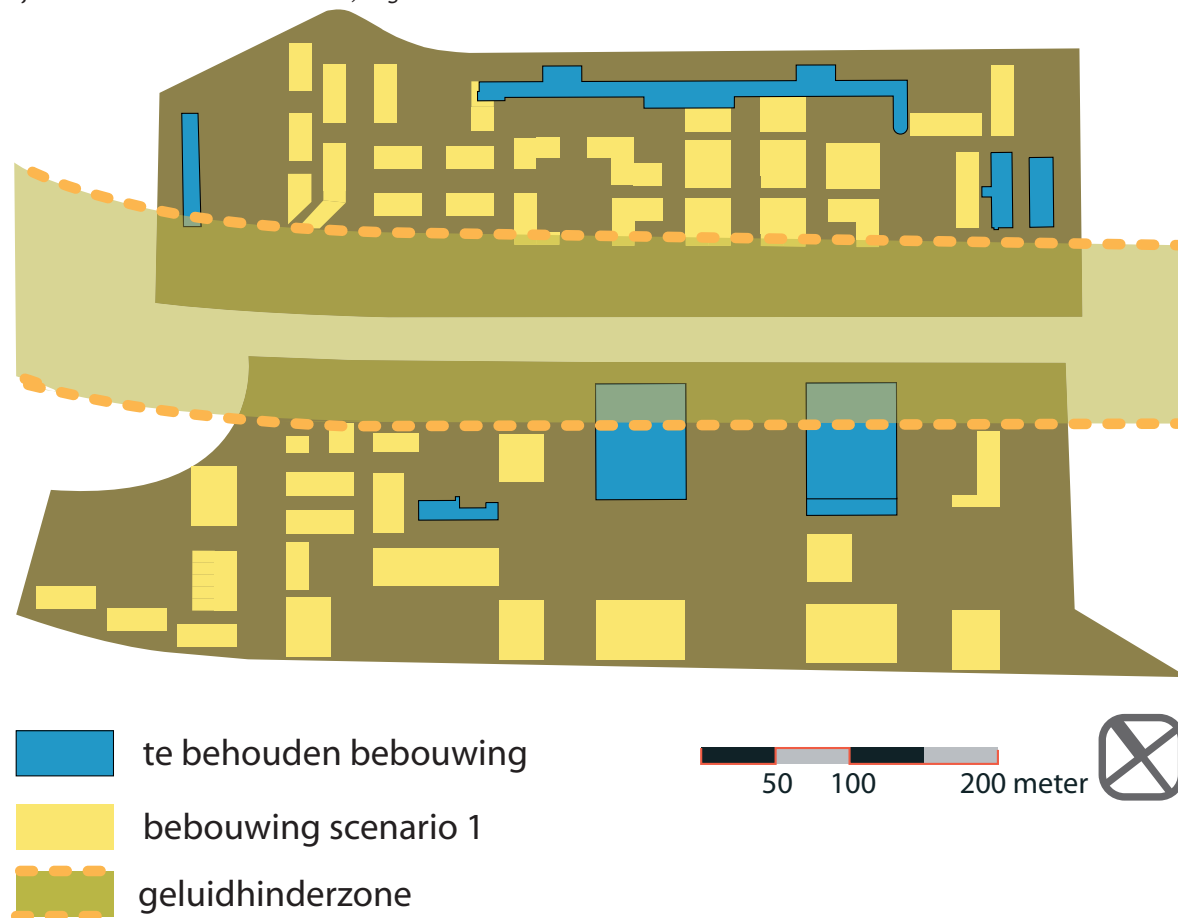
De laagste mate van stedelijkheid zal in het startscenario zijn. In het scenario Regional Communities zijn de functies gescheiden. Op Brownfield 13 zal voornamelijk gebruikt worden voor wonen en het winkelapparaat en Brownfield 14 zal worden bestemd voor bedrijven.

In dit scenario zal voornamelijk langs de wegen worden gebouwd. Brownfield 13 wordt voor het grootste gedeelte ingevuld, Brownfield 14 heeft meer ruimte over voor verdichting.

De geluidhinderzone is een groot oppervlak van het totaal van de Brownfields, ongeveer 25% van het gehele plangebied en is in de eerste twee scenario's nog onbebouwd. Hierdoor is de beleving van het bebouwde gebied meer stedelijk dan de cijfers uit de Spacemate uitwijzen. De geluidhinderzone wordt in die scenario's wel gebruikt doordat ze een recreatieve en groen-vorzienende functie heeft.

Regional Communities	Verdeling in %	Aantal m ² bvo	Aantal woningen
wonen	40	60.000	500
kantoren	50	75.000	
voorzieningen	10	15.000	
totaal		150.000	

afb. 5.4 Waarden voor het scenario, Regional Communities



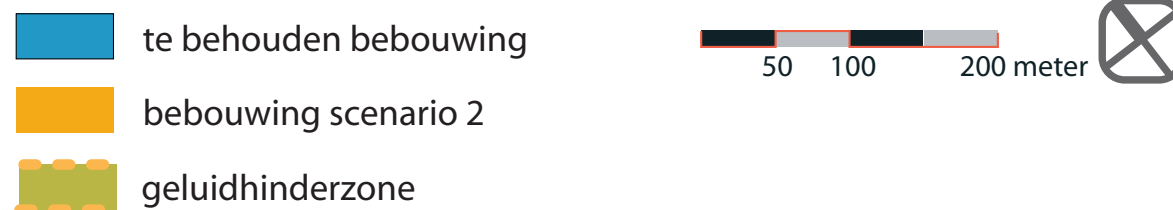
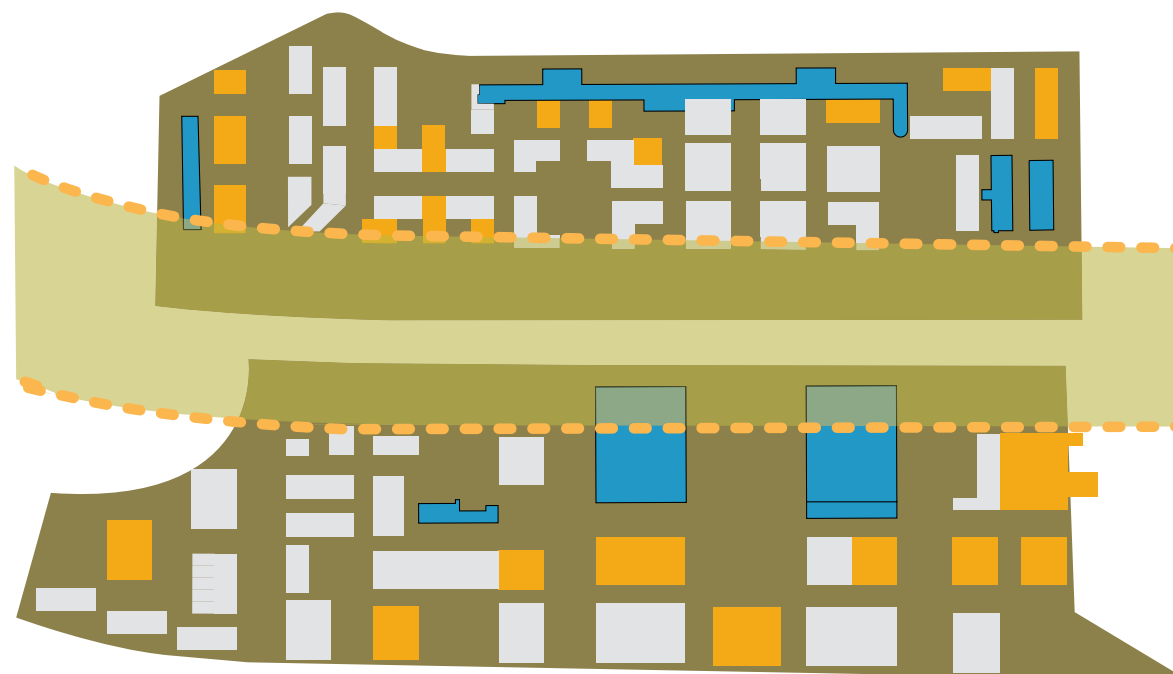
afb. 5.5 Indicative invulling voor het scenario, Regional Communities

Strong Europe

Wanneer de economy aantrekt en Brno in het scenario Strong Europe komt, zal de vraag naar kantoorruimte toenemen. De reeds gerealiseerde gebouwen uit het vorige scenario worden geïntensiveerd door het toevoegen van extra bouwlagen. (zie hf. 5.3.3. optoppen). De geluidhinderzone is nog steeds een recreatieve zone. Er is weinig ruimte voor nieuwe gebouwen, maar op plekken waar nog gebouwd kan worden zullen gebouwen komen van maximaal zeven lagen. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (FSI) stijgt niet in relatie tot de druk op de openbare ruimte (GSI). Dit komt omdat bestaande gebouwen worden uitgebreid met extra bouwlagen, terwijl het oppervlakte aan nieuwe gebouwen minder hard zal stijgen. Het aantal woningen zal minder hard stijgen ten opzichte van de kantoren. Door functiemenging in het gebied door te voeren worden tussen de woningen ook kantoren gerealiseerd. De toename van het aantal vierkante meters voorzieningen is te wijten aan de toevoeging van een gebouw met een groot volume als een cultureel centrum of concertzaal.

Strong Europe	Verdeling in %	Aantal m ² bvo	Aantal woningen
wonen	30	80.000	675
kantoren	50	135.000	
voorzieningen	20	55.000	
totaal		270.000	

afb. 5.6 Waarden voor het scenario, Strong Europe



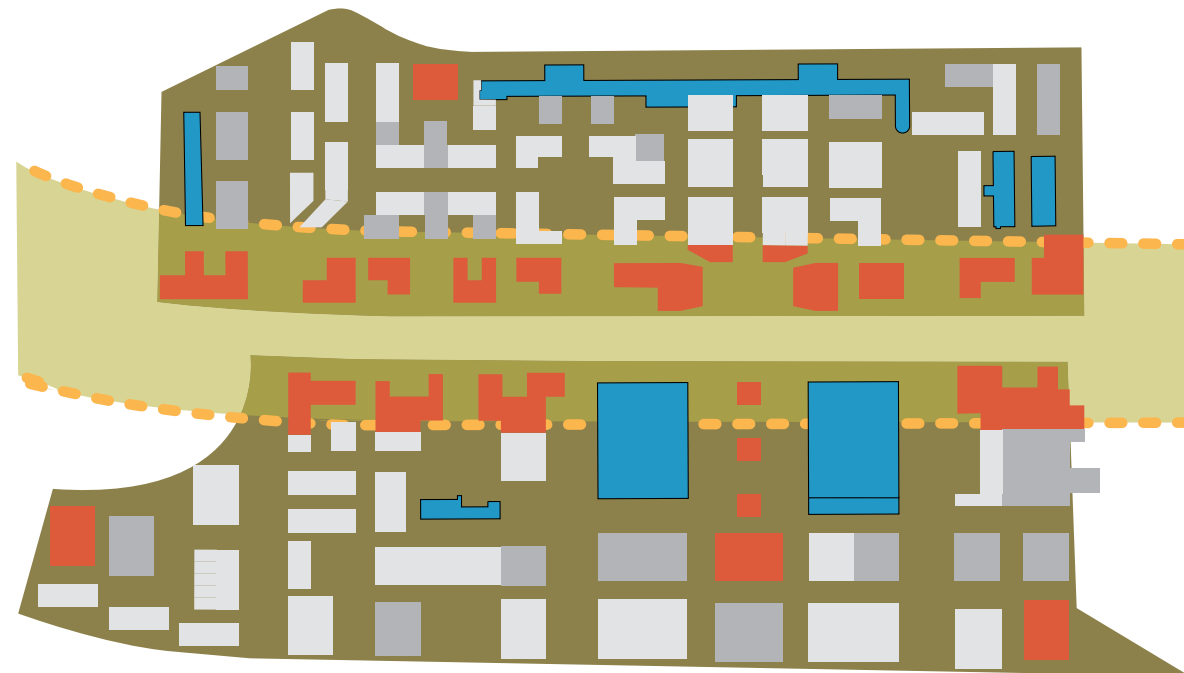
afb. 5.7 Indicatieve invulling voor het scenario, Strong Europe

Global Economy

In het laatste scenario Global Economy groeit het plangebied uit tot een internationaal zakelijk centrum. In de geluidhinderzone is het toegestaan te bouwen. De mogelijkheid tot bebouwen wordt hiermee met ongeveer 25% vergroot. Bebouwing in de geluidhinderzone zorgt voor een enorme stijging in het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak en bruto vloeroppervlak. De voorzieningen stijgen door de toevoeging van een congrescentrum met hotel. In dit scenario is geen maximale bouwhoogte van kracht, er wordt uitgegaan van een gemiddelde van zeven bouwlagen over het gehele plangebied. Dit is gesteld in de mate van stedelijkheid.

Global Economy	Verdeling in %	Aantal m ² bvo	Aantal woningen
wonen	30	175.000	1.500
kantoren	50	295.000	
voorzieningen	20	117.000	
totaal		587.000	

afb. 5.8 Waarden voor het scenario, Global Economy



 te behouden bebouwing

 bebouwing scenario 3

 geluidhinderzone

 50 100 200 meter



afb. 5.9 Indicatieve invulling voor het scenario, Global Economy

5.3 Ruimtelijke uitwerking

Eerder geschetste scenario's gekoppeld aan de gestelde dichtheid zijn een leidraad voor de transformatie van het gebied. Transformatie naar een opvolgend scenario heeft tot gevolg dat de bebouwing geïntensiveerd wordt om een meer stedelijk karakter te krijgen. Om het gebied duurzaam te transformeren zal het ontwerp van het beginscenario de basis moeten worden voor de toekomst. Stedenbouwkundig is het scenario van Regional Communities het fundament voor de mogelijke transformatie. De ambitie die bij dit scenario hoort zal in ieder geval gerealiseerd worden.

Het ontwerp moet van dusdanige kwaliteit zijn dat ze veranderingen in de toekomst kan opvangen en ongewenste veranderingen kan weerstaan. Hierbij moeten structuren en netwerken worden ontworpen die bepalend zijn en toekomstwaarde hebben. De structuren en netwerken zullen bestaan uit netwerken van routes en openbare ruimte en structuren van groen. Daarnaast vormen bestaande elementen een kader waarmee rekening gehouden moet worden. Deze elementen bestaan uit de geluidhinderzone, te behouden bebouwing, een verbinding tussen de twee Brownfields en de groenstructuur en zijn nader beschreven in het programma van eisen.

5.3.1 Stedenbouwkundige onderlegger

Het stedenbouwkundige onderlegger is de ruimtelijke drager van het plan. Hierin moet de duurzaamheid tot uiting komen en voldoen aan de gestelde definitie van duurzaamheid.

De transformatie aan de hand van de scenario's moet niet van invloed zijn op de onderlegger.



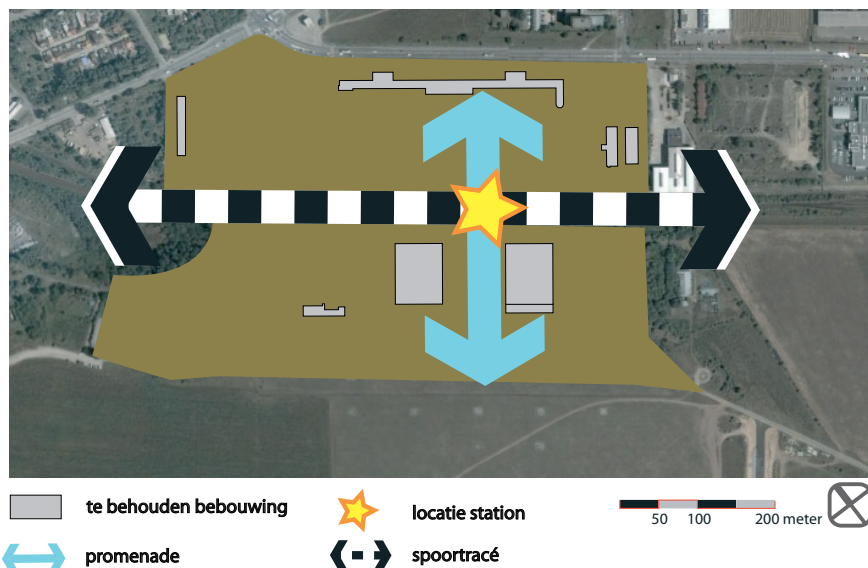
afb. 5.9 Randvoorwaarden

Structurerende elementen

De Brownfields worden op het moment van elkaar gescheiden door drie spoorbanen. De geluidhinderzone die dit spoortracé met zich meebrengt is in het eerste scenario een structurerend element. Deze zone blijft vrij van bebouwing en is gereserveerd voor intensivering. Hier kan volgens het huidige bouwbesluit nog niet gebouwd worden. Wij verwachten dat hier in de toekomst verandering in kan komen en dat deze zone, onder bepaalde voorwaarde van geluidsisolatie, wel bebouwd kan worden. In deze zone kan op hoger ambitieniveau flinke volumes worden neergezet om het stedelijke karakter dat bij het scenario hoort te ondersteunen. Tijdens

de periode dat de zone gereserveerd is, kan de zone met recreatieve functies worden gevuld om het wel in gebruik te laten zijn en niet aan verpaupering onderhevig raakt.

Groen is een bindend en structurerend element dat, wanneer het goed is opgenomen in het ontwerp, een krachtige basis is voor de toekomst. Van het bestaande groen op de Brownfields 13+14 is een abstractie gemaakt waardoor er een structuur zichtbaar wordt. De meest opvallende lijnen lopen in de geluidhinderzone langs het spoor, aan beide korte zijde van het gebied en twee minder sterke lijnen in het gebied.



afb. 5.10 Het spoor en de promenade als assen in het gebied



afb. 5.11 Verdeling in velden

Brownfield 13 is meer voorzien van groen dan Brownfield 14. Een logische verklaring hiervoor is dat Brownfield 14 de ruimte nodig heeft gehad voor het stallen van helikopters en vliegtuigen. Aan weerszijde van Brownfield 14 zijn twee concentraties van groen waardoor het gebied meer afgeschermd ligt van de buitenkant.

De groene lijnen zijn over beide velden doorgezet om te versterken dat de twee velden één gebied vormen. Via de geluidhinderzone en over de korte zijdes heeft de groenstructuur aansluiting bij de omgeving om het gebied te verankeren in zijn omgeving. Twee korte lijnen in het gebied geven interne oriëntatie.

Promenade en spoortracé

De voorzieningen op het ambitieniveau van de wijk zullen geconcentreerd zijn langs een promenade². De keuze van de ligging van de promenade is mede bepaald door de wens van de gemeente voor een tramstation in het gebied. Door een stationsplein te verbinden aan een winkelgebied moet een stroming ontstaan door het gebied.

De maat van de beide loodsen en tussenliggende ruimte is de mede inspiratie geweest voor de locatie van een promenade.

In het startscenario nog (winkel)voorzieningen die gericht zijn op Slatina, maar in de hogere ambities transformeert de promenade zich tot bruisend winkelcentrum met horeca en winkels.

Een brede brug over het spoor moet de beide Brownfields met elkaar verbinden.

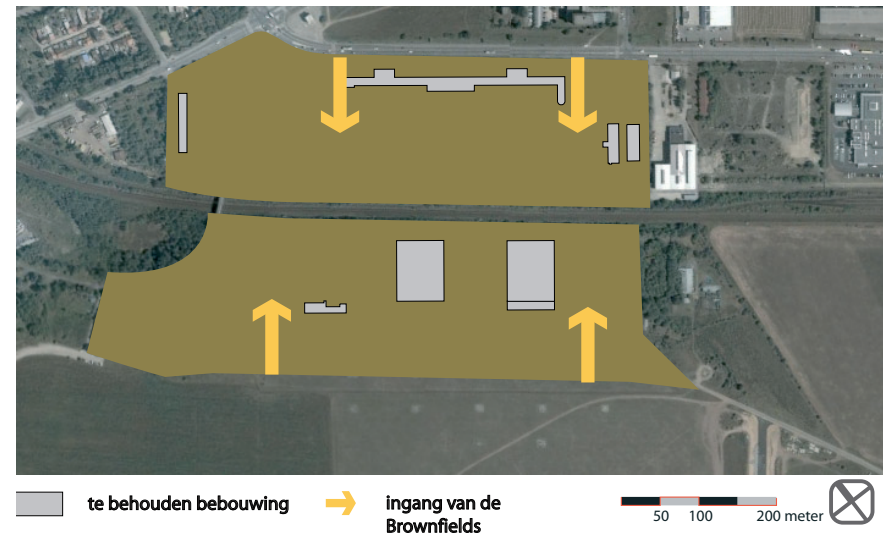
De scheiding van de Brownfields door het spoortracé is niet alleen een barrière, maar biedt ook mogelijkheden door middel van het plaatsen van een station. Hiermee krijgt het gebied aansluiting op het bestaande netwerk en wordt het gebied beter bereikbaar.

De promenade en het spoortracé zijn bepalende assen in het gebied en verdelen Brownfields 13+14 in vier deelvelden. Op de kruising van de assen zal de locatie voor een station zijn.

² Bron: Ontwerp van de openbare ruimte, Najat El Markai, nog te verschijnen



afb. 5.12 Verkeerstructuren in het gebied



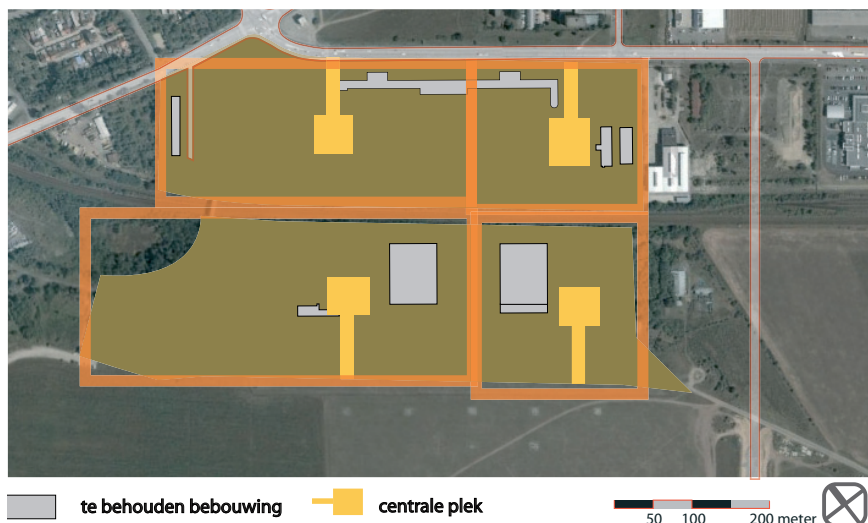
afb. 5.13 Entrees tot het gebied

Autoverkeer

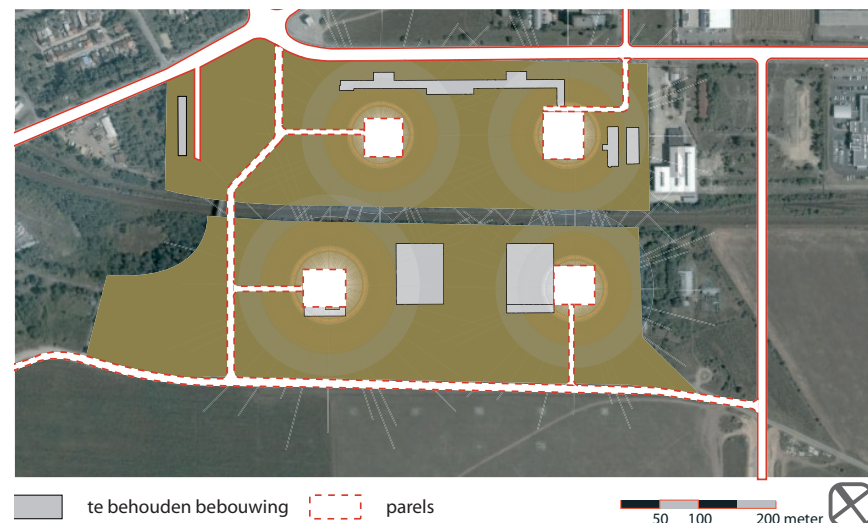
Op de Brownfields zal het autoverkeer minimaal zijn. Hiermee zal de leefbaarheid en veiligheid toenemen. Vanuit het Programma van Eisen is gesteld dat de Westweg een verbinding moet worden tussen Brownfield 13 en 14. Dit is de enige doorgaande route voor autoverkeer in het gebied. De verbinding zal op de zelfde locatie zijn waar nu een brug tussen de twee velden ligt. De oude brug is constructief te zwak voor dagelijks autoverkeer en zal vervangen moeten worden. Intussen moet het gebied goed ontsloten worden en moet elke plek bereikbaar zijn. Elk deelveld krijgt een centrale plek waar centraal geparkeerd kan worden.

In het eerste scenario zal dit bovengronds zijn, later zal dit (half-)verdiept of in gebouwen moeten plaatsvinden. Vanuit de centrale plekken zijn de gebouwen in een straal van honderd meter te bereiken.

De centrale plekken worden ontsloten aan de Ripska, de toekomstige Zuidweg en de Westweg.



afb. 5.14 Centrale plekken in het gebied



afb. 5.15 Parels in het gebied

Langzaamverkeersnetwerk

De beperkte autoroutes op de Brownfields maken het niet mogelijk om tussen de centrale plekken te bewegen. Door deze beperking voor de automobilist krijgt het langzame verkeer de ruimte zich vrij door het gebied te bewegen. Op de routes waar auto en fietser confronteren is het profiel dermate ingericht dat de auto ondergeschikt is aan de fietser. Deze routes betreffen de toegangen tot de centrale plek. De Westweg is hierop een uitzondering omdat dit een doorgaande route betreft.

Het langzaamverkeersnetwerk geeft toegang naar alle belangrijke plekken in het gebied waaronder de haltes en stations voor openbaar

vervoer. Hiermee hebben de voetganger en fietser aansluiting op het intensieve openbaar vervoersnetwerk van Brno.

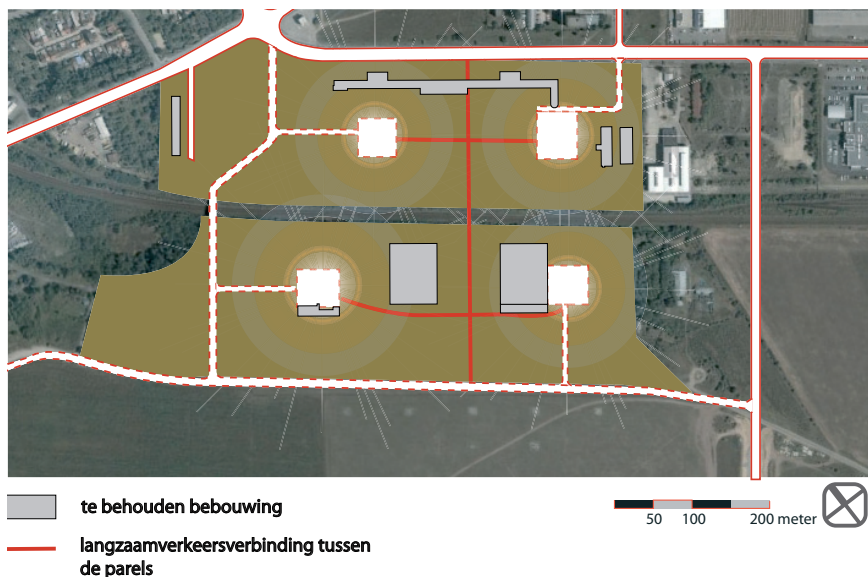
Parels in het netwerk

Mensen bewegen zich langs de daarvoor bestemde routes. Een netwerk van openbare ruimte leidt mensen door het gebied waarbij oriëntatie een belangrijke factor voor de gebruikswaarde is.

De centrale plekken liggen als parels in het gebied. De parels zijn openbare ruimten die toegang bieden tot de gebouwen die er omheen staan en zijn onderling met elkaar verbonden door middel van een langzaamverkeersnetwerk.

Openbaar Vervoer

Het spoortracé dat de Brownfields van elkaar scheidt bevat op het moment drie sporen. Twee sporen daarvan zijn onderdeel van het traject Brno-Ostrava. Het derde spoor loopt door naar het vliegveld Turany, maar wordt niet meer gebruikt. MOST ziet de mogelijkheid om een spoorverbinding met de stad te maken door de aanleg van een vierde spoor. Een station in het gebied moet op de kruising liggen van het spoortracé en de promenade. Hiermee wordt een zwaartepunt in het gebied gecreëerd. In het startscenario zal het station als tramhalte fungeren. Twee sporen worden een tramverbinding met de stad, dat aansluit op het bestaande netwerk.



afb. 5.16 Langzaamverkeersnetwerk



afb. 5.17 Abstractie van het groen in het gebied

Het draagvlak is dan niet voldoende om het aantrekkelijk te maken er treinen te laten stoppen. Bij het scenario Global Economy zal de tramverbinding worden doorgezet naar het vliegveld om een snelle verbinding te maken naar de Brownfields en het centrum van Brno. Er zal in dit scenario een groter draagvlak voor de trams zijn waardoor de frequentie verhoogd wordt. Bij de hoogste ambitie wordt dit station uitgebreid naar de combinatie van treinen en trams. Met de aansluiting op het nationale treinnetwerk wordt de bereikbaarheid uitgebreid. Op het moment is er een lobby gaande om Brno aan te sluiten bij het HSL-netwerk. Wanneer Brno wordt aangesloten op het HSL-netwerk, komt er een directe verbinding van Brno naar Bratislava,

Wenen en Ostrava.

Naast de tram is ook het busnetwerk van Brno goed. De Brownfields zijn op de Ripska aan de noordkant al aangesloten op dit netwerk, echter is de locatie van de halte al in het eerste scenario niet meer functioneel. Deze zal verschoven moeten worden en in het verlengde van de promenade komen te liggen. Hierdoor ontstaat er een directe route tussen het station en de bushalte. De afstand hiertussen is met 200 meter goed per voet te overbruggen.

Aan de zuidkant moet het gebied nog ontsloten worden door openbaar vervoer. Over Zuidweg heeft de gemeente een busroute gepland. Ook hier komt een halte in het verlengde van de pro-

menade.

Door te zorgen voor een goed openbaar vervoers- en langzaamverkeersnetwerk wordt de gebruiker gestimuleerd om de auto te laten staan en zich te verplaatsen met de fiets en/of in combinatie met het openbaar vervoer. De gebruikers van de Brownfields kunnen zich lopend en fietsend via de directe routes in het langzaamverkeersnetwerk makkelijk verplaatsen binnen de Brownfields. Binnen enkele minuten is er een bus, tram of treinhalt te bereiken.

5.3.2 Transformatie

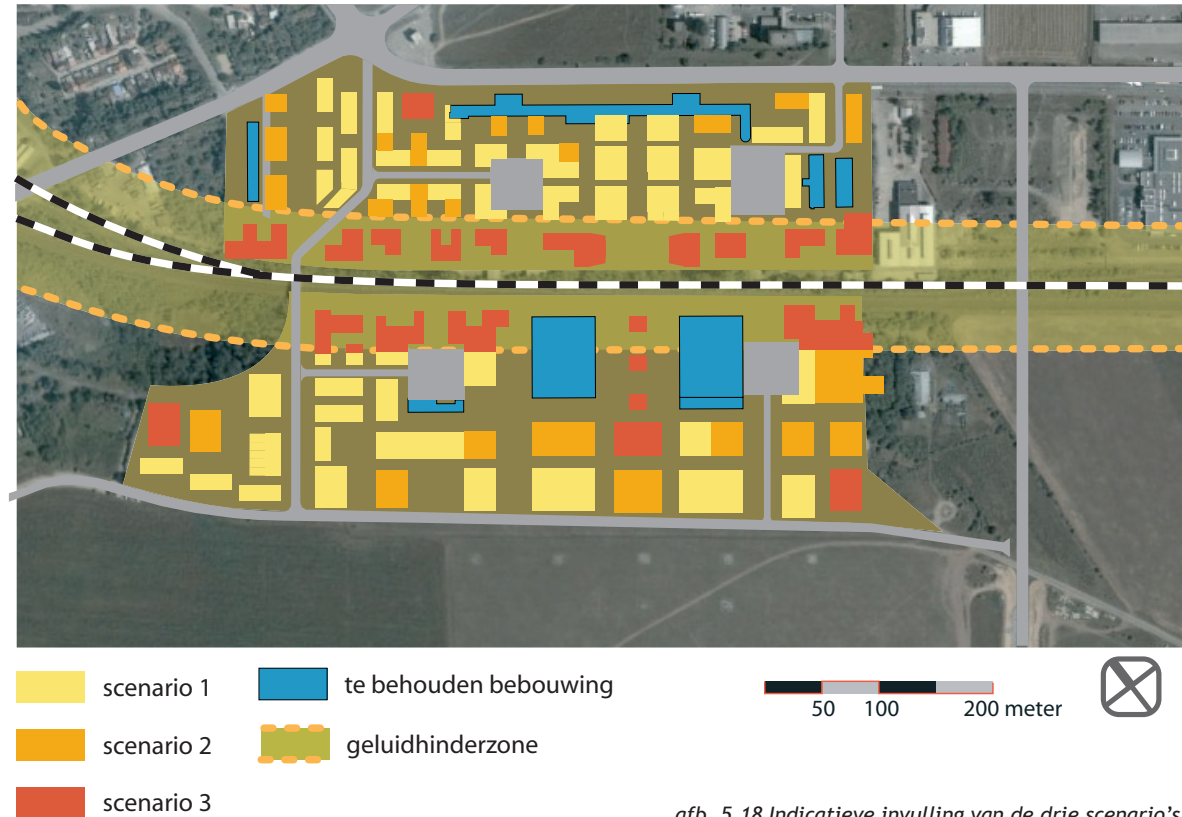
In het beginscenario zijn de voorzieningen voor de wijk geclusterd langs de promenade. Het wonen en werken is nog verdeeld om in een later stadium met elkaar te vermengen. Wanneer de ambitie van het gebied naar een hoger niveau gaat moeten de functies mee veranderen.

Verdichting

Wanneer de economy bloeit en de vraag naar kantoren en woningen stijgt zal er transformatie in het gebied plaatsvinden. De Brownfields veranderen van een suburbaan naar een stedelijk karakter. Het ruimtelijk ontwerp moet de transformatie kunnen opvangen waaraan de Brownfields onderhevig raken wanneer het ambitieniveau wordt verhoogd. De bebouwing wordt dan intensiever en de druk op de openbare ruimte neemt toe. Om de intensivering op te vangen zal er in het ontwerp voor het scenario Regional Communities ruimte gereserveerd worden waarin in latere scenario's gebouwd kan worden. De grootste ruimtereservering ligt in de geluidhinderzone, maar zal pas gebruikt worden in het laatste scenario, Global Economy.

Bij de omschakeling van het scenario Regional Communities naar het scenario Strong Europe zal voornamelijk verdichting plaatsvinden tussen de bouwblokken en doormiddel van optoppen³

De ruimtereservering houdt in dat er ruimte leeg blijft. Om verpaupering te voorkomen moeten deze ruimtes een tijdelijke functie krijgen. De functie is afhankelijk van de oppervlakte van de ruimte en de periode dat de ruimte nog niet bebouwd wordt. Ruimte die tussen bouwblokken



afb. 5.18 Indicatieve invulling van de drie scenario's

gereserveerd wordt kunnen dienst doen als trap- en speelveldjes of perkjes.

De geluidhinderzone kan een meer permanente functie krijgen, bijvoorbeeld een park met wandelroutes, ruimte voor recreatie en volkstuin-tjes. Wanneer deze zone bebouwd gaat worden kan de parkfunctie behouden blijven.

Funcatiemenging

Funcatiemenging betekent dat er verschillende vormen van grondgebruik naast elkaar plaatsvinden. Het is een vorm van flexibel en zuinig grondgebruik en bevordert differentiatie en daarmee de belevingswaarde en de leefbaarheid. Een goed voorbeeld in het plan is de promenade. In de plint zitten voorzieningen met daarboven appartementen. Doordat er boven de voorzieningen wordt gewoond, zal dit de veilig-

³ Optoppen hoofdstuk 5.3.3

heid en leefbaarheid van de promenade, ook na sluitingstijd bevorderen.

Functiemenging zal in het eerste scenario, op de promenade na, nog niet veel plaatsvinden. In het scenario Strong Europe zullen functies meer met elkaar worden verweven, door in het bestaande gebied te intensiveren met verschillende functies. Een kantoorgebouw kan worden opgetopt met een aantal woonlagen en vice versa. Het dak van gebouwen kan ingericht worden als daktuin⁴. Bij nieuwe gebouwen kan parkeren in of onder het gebouw plaatsvinden plaatsvinden⁵. Functiemenging wordt makkelijker wanneer de gebouwen flexibel zijn in te richten.

De Amsterdamse woningcoöperatie 'het Oosten' is op dit moment bezig met een gebouwconcept waarin huurders geheel vrij zijn de ruimte te gebruiken⁶. Zij bepalen zelf het aantal vierkante meters dat ze willen huren en hoe ze ingericht worden. De huurders kunnen voor verschillende doelen hun ruimte gebruiken, bijvoorbeeld voor woonruimte, werkruimte of een combinatie. Wanneer eenzelfde concept wordt toegepast op de Brownfields is functiemenging gemakkelijk te realiseren.

Wonen

Om in te spelen op de stijgende vraag naar kwalitatieve woningen voor starters en de vergrijzing waaraan Brno onderhevig raakt, zijn de woningen voornamelijk gericht op deze doelgroepen. Zowel de starters als de zelfstandige senioren hebben qua woonruimte ongeveer hetzelfde oppervlakte nodig. Uitgaande van een huishouden van twee personen wordt er uitgegaan van een gemiddeld oppervlak van 90 m² per woning.

Het soort bebouwing zal in alle scenario's bestaan uit gestapelde woningen. Gestapelde woningbouw is nodig voor de transformatie naar een volgend ambitieniveau. Het startscenario Regional Communities biedt ook ruimte aan woningen voor gezinnen, maar ter voorbereiding op de transformatie zijn de traditionele ééngezinswoningen niet efficiënt. Deze passen niet in de transformatie naar een hoger ambitieniveau. Gestapelde woningbouw betekent wel een beperkte eigen buitenruimte voor de woningen, maar de openbare ruimte is in de eerste twee scenario's daarentegen erg groot. Speelruimte voor kinderen is in dit scenario nog volop aanwezig.

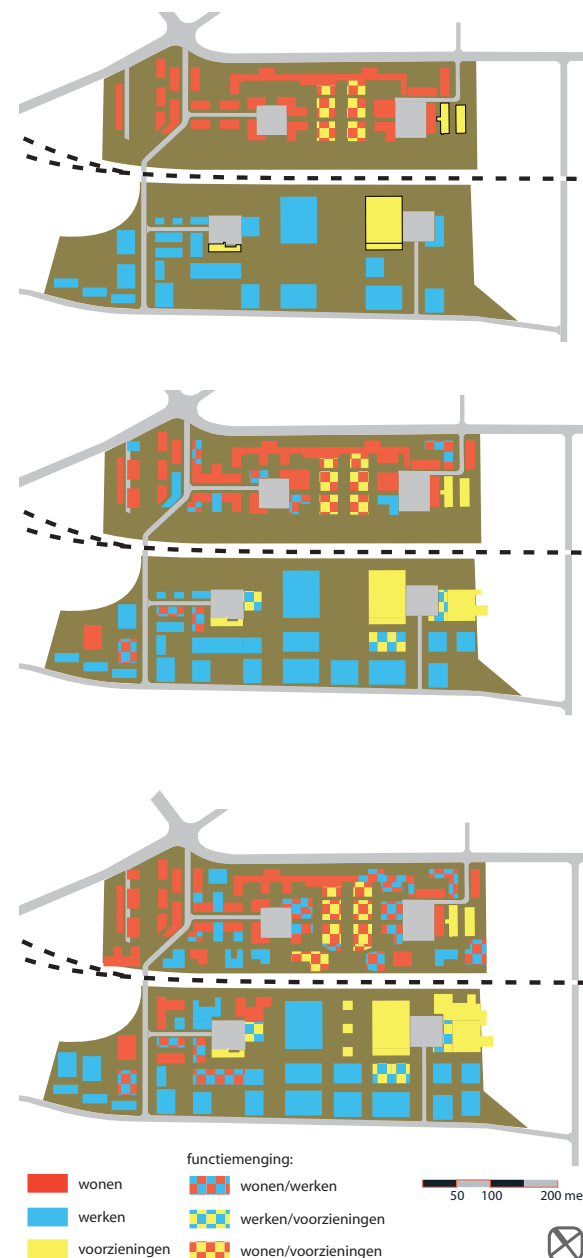
Voor de hulpbehoevende senioren is er ruimte gevonden voor een tehuis in het lange gebouw aan de Ripska.

In de transformatie zal niet veel veranderen voor het soort woningen, behalve dat de gebouwen zelf flexibel moeten zijn en voorbereid op transformatie. Zorgfuncties die in het begin langs de promenade zijn geplaatst, kunnen in het scenario van Global Economy worden verweven tussen de woningen.

Kantoren

Beginnende ondernemers en kleinschalige kantoren hebben in het beginscenario kantoorruimte op de Brownfields. Het soort gebouwen zal bestaan uit bedrijfsverzamel panden voor de starters en kantoorpanden.

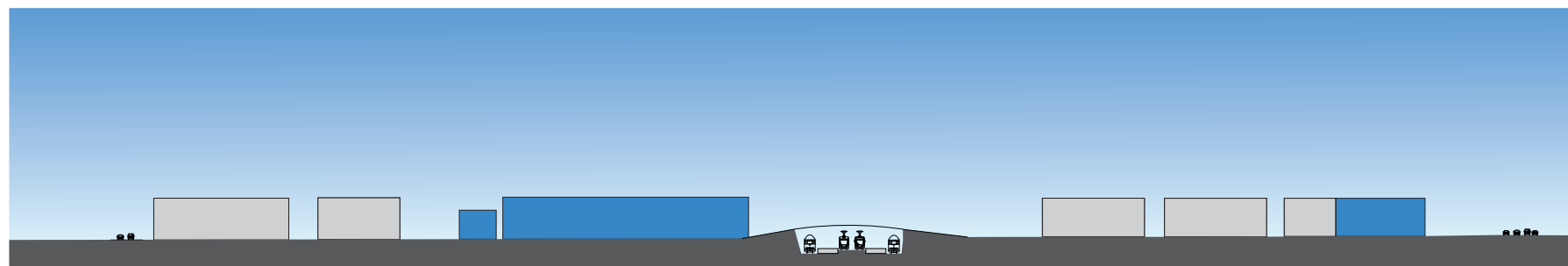
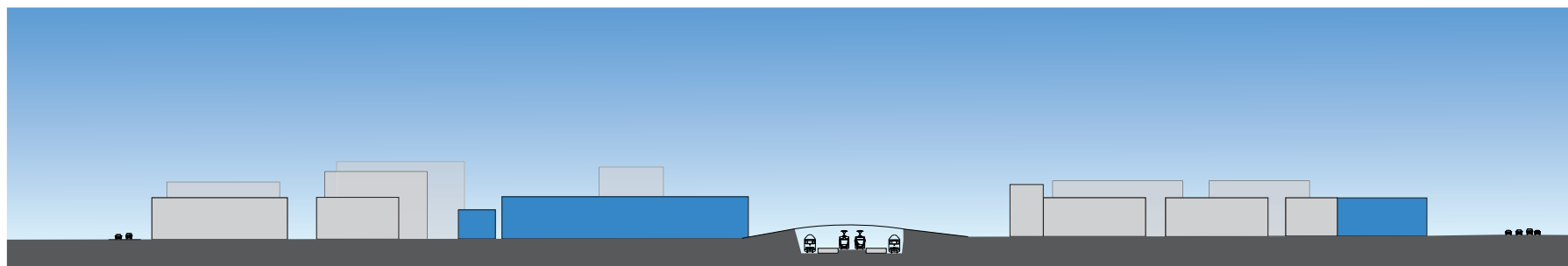
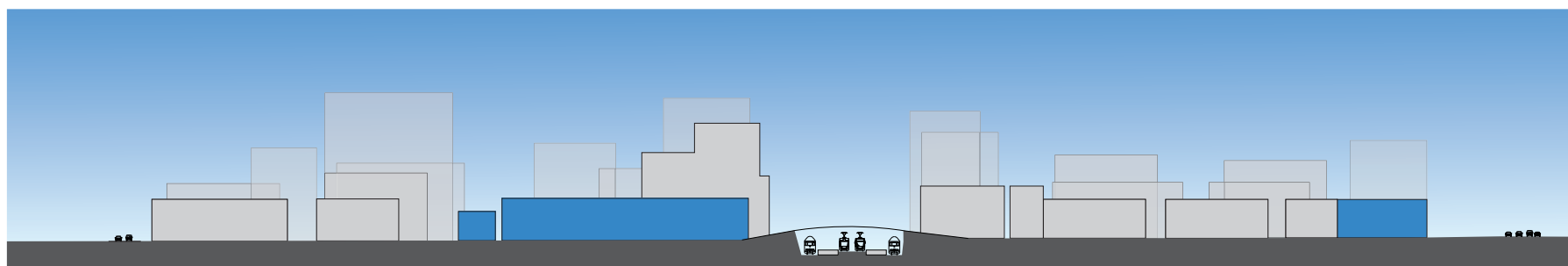
Op het moment dat de vraag naar kantoorruimte toeneemt, zal het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak toenemen en zullen ook het soort



⁴ Daktuinen zie hoofdstuk 5.3.3

⁵ Parkeren zie hoofdstuk 5.3.3

⁶ Bron: Met andere ogen, F. Bijddendijk, 2006

*Regional Communities**Strong Europe**Global Economy*

485 meter

afb. 5.19 Drie doorsnedes op basis van de scenario's

bedrijven veranderen. Van kleine ondernemers zal het profiel van het bedrijf veranderen via een nationaal regio- of hoofdkantoor naar een multinational bedrijf.

Winkels en horeca

De winkels zullen in het begin, bij het ambitieniveau gericht op de wijk, voorzien in dagelijkse behoeftes met een enkele uitzondering als een kleding- of muziekwinkel. Bedrijven die wel een etalage nodig hebben, maar niet onder detailhandel vallen, bijvoorbeeld een makelaar of hypotheekadviseur, zullen een plek krijgen in het startscenario.

Een ambitie niveau hoger zullen de kleine winkels plaats maken voor grotere ketens en de horecavoorzieningen worden opgewaardeerd, mede door het toevoegen van een hotel en restaurants. Ook meer cultuurgerichte ondernemingen als een expositieruimte zijn in dit scenario mogelijk. De voorzieningen moeten meer op de stad gericht zijn. Het bruto vloeroppervlak voor deze voorzieningen zal stijgen. Voor het hoogste ambitieniveau wordt een congrescentrum met hotel toegevoegd. In het startscenario zal de promenade tot de geluidhinderzone lopen en pas in het scenario Global Economy worden de functies aan de promenade verlengt tot over het spoor.

Recreatieve voorzieningen

Het Programma van Eisen stelt dat de overige voorzieningen bestaan uit wandelroutes en speel- en trapveldjes en waar mogelijk volkstuinen. De volkstuinen zijn ter compensatie van het ontbreken van tuinen. Naarmate de stedelijkheid

en de druk op de openbare ruimte toenemen zal er minder ruimte zijn voor dergelijke functies. Een oplossing hiervoor is gebruik maken van de ruimte bovenop de gebouwen (zie hf XXX). Daarnaast zal er ruimte vrijkomen in de parels op het moment dat parkeren ondergronds en in de gebouwen is ondergebracht. De parels kunnen ingericht worden met speel- en trapveldjes en de parels kunnen onderdeel uit maken van de wandelroutes.

Een recreatieve voorziening die toegevoegd wordt in het tussenscenario, Strong Europe, is ten behoeve van cultuur. Een muziek en cultuureelcentrum moet mensen naar de Brownfields halen voor exposities, voorstellingen en concerten.

Voor de intensivering van het gebied moet er grond gereserveerd worden. Een groot gedeelte voor de intensivering zal plaats vinden in de geluidhinderzone, maar er zal ook ruimte gereserveerd worden tussen de bestaande bebouwing. In de periode dat de ruimte nog niet gebruikt wordt voor het uiteindelijke doel zal er een tijdelijke invulling aan moeten worden gegeven om verpaupering te voorkomen. Voornamelijk recreatieve functies als parken en trapveldjes zijn hiervoor geschikt. Grotere gereserveerde gebieden zouden ruimte kunnen bieden aan volkstuinen.

5.3.3 Flexibiliteit

De transformatie van de Brownfields in stedelijkheid vraagt om flexibele oplossingen op gebouwniveau. De flexibele oplossingen hebben betrekking op de uitbreiding van de bouwvolumes, de druk op de openbare ruimte en parkeren.

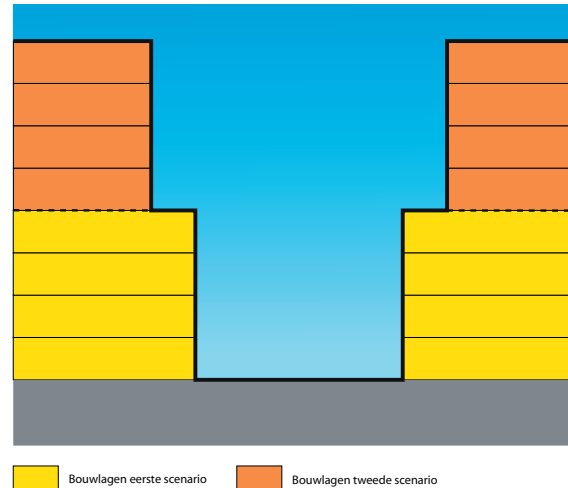
Optoppen

Optoppen is een relatief simpele methode om het volume van een bestaand gebouw te vergroten. Hierbij worden bouwlagen toegevoegd aan het gebouw. Bouwlagen toevoegen aan bestaande woningen wordt nog altijd met enige argwaan bekeken.

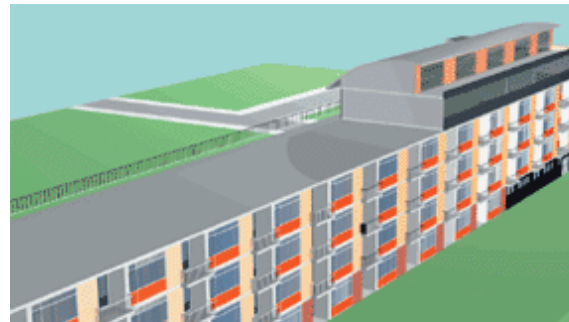
In Nederland is echter wel een trend gaande. Door het intensiever gebruik maken van grond moet gezocht worden naar creatieve oplossingen. Een dergelijke oplossing is bestaande bouwvolumes uitbreiden door het dak te bebouwen. Hiermee kan het bestaande bruto vloeroppervlakte worden uitgebreid en soms verdubbeld. De mogelijkheden voor optoppen zijn verschillend. In Nederland worden oude woonwijken geïntensiverd door bouwlagen toe te voegen aan het bestaande gebouw, meestal in combinatie met de revitalisering van wijken. Funderingen van middelhoogbouw in deze wijken hebben volgens huidige berekeningsmethode vaak een overmaat in draagkracht, waardoor ruimte ontstaat om bouwlagen toe te voegen.

De meest voorkomende mogelijkheid is woonlagen toevoegen aan bestaande bebouwing door lichtgewicht constructies van staal, glas en/of hout op de daken te bouwen.

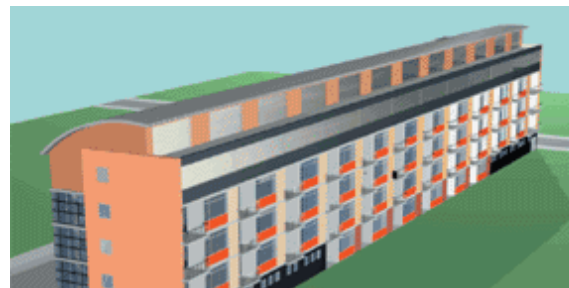
Door bij het ontwerp van de gebouwen al een overmaat qua draagkracht in de fundering door



afb. 5.20 Schematische weergave van optoppen



afb. 5.21 Voorbeeld van optoppen



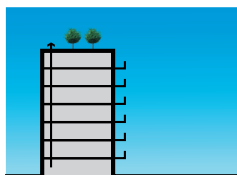
te berekenen zijn de gebouwen voorbereid op eventuele uitbreiding. Dit houdt in dat er een zwaardere en duurder fundering ligt, maar heeft als voordeel dat de latere uitbreiding zwaarder en groter kan zijn.

De transformatie van het gebied heeft grote gevolgen voor de openbare ruimte. Deze zal in oppervlakte afnemen wanneer het gebied gaat transformeren. Dit houdt in dat de openbare ruimte hoogwaardig ingericht zal moeten worden. Een oplossing is om openbare ruimte van het maaiveld op te tillen en plaats te geven op gebouwen. De aanleg van een daktuin is een effectieve manier om een buitenruimte te creëren waar op maaiveldniveau geen ruimte meer voor is.

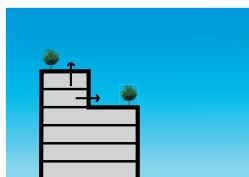
Daktuinen

Daktuinen zijn op verschillende manieren in te passen. Voor bijna elk dak bestaat wel een oplossing om groen te realiseren. De dienst Ruimtelijke Ordening van Amsterdam heeft een publicatie uitgebracht waarin de mogelijkheid van het gebruik van daktuinen in de binnenstad wordt beschreven (Handleiding daktuinen, mei 2004). Hierin worden twee soorten daktuinen onderscheiden, beloopbare- en niet-beloopbare daktuinen.

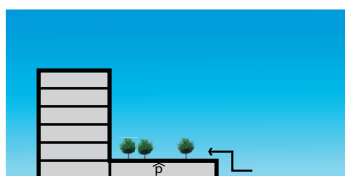
Niet-beloopbare daktuinen zijn daken die in de loop van de tijd begroeid zijn of vegetatiedaken die bewust zijn aangelegd voor de isolerende functie en opvang van hemelwater. Dit is duurzaam omdat deze daken het vocht vasthouden en pas later afvoeren, waardoor er geen piektoevoer is tijdens hevige regenbuien. Tevens



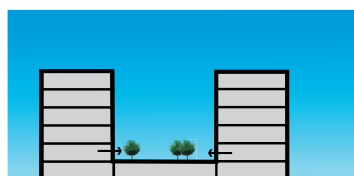
collectieve daktuin
op appartementen



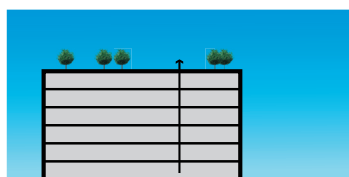
individuele daktuin



daktuin op de parkeergarage
van een kantoorgebouw



collectieve daktuin in
gesloten bouwblok



semi-openbare
daktuin op instituut

afb. 5.22 Voorbeelden van daktuinen

zorgt het vasthouden van hemelwater ervoor dat het vocht kan verdampen voor het afgevoerd wordt en direct terugkomt in de atmosfeer. Ook kunnen niet-beloopbare daktuinen als uitzicht dienen en zo bijdragen aan esthetische waarde. Niet-beloopbare daktuinen behoeven geen aanpassingen in de dakconstructie.

Beloopbare daktuinen dienen als (semi-)openbare ruimte. Een toevoeging van buitenruimte op een woning, een lunchplek in de buitenlucht voor kantoren of een park op hoogte. In dicht bebouwde gebieden geeft het een meerwaarde door meervoudig ruimtegebruik. Beloopbare daktuinen brengen echter wel een verstevigde dakconstructie met zich mee. Vanaf het begin van het ontwerp van het gebouw moet hier rekening mee worden gehouden. De daktuinen dienen dan ook opgenomen te worden in het bouwkundig ontwerp, zowel technisch als architectonisch.

Parkeren

De toenemende druk op de openbare ruimte heeft gevolgen voor het parkeren. In het scenario Regional Communities is er nog op maaiveld ruimte voor parkeerplaatsen, maar naarmate de stedelijkheid toeneemt zal die ruimte afnemen en in het laatste scenario, Global Economy, zal het parkeren in de gebouwen plaatsvinden. Dit kan verdiept, half-verdiept of op daken van gebouwen. Een andere minder traditionele oplossing is op de verdiepingen van gebouwen. Parkeren onderbrengen onder de gebouwen heeft als nadeel de hoge kosten voor de aanleg van de parkeerruimte, mede door de construc-

tie en de luchtzuiveringsinstallaties.

Voordelen van in de gebouwen parkeren zijn dat de openbare ruimte vrijblijft van auto's wat weer ten goede komt van de leefbaarheid en meervoudig ruimtegebruik.

5.4 Spin off

De drie beschreven scenario's zijn gericht op de Brownfields 13+14. Veranderingen die de verschillende scenario's met zich meebrengen, zullen ook uitwerking hebben op de omgeving van het gebied. Wanneer de gemeente de omgeving van de Brownfields wil laten aansluiten op de visie van de Brownfields kan ze strategische plekken aanwijzen waar een bestemming aan wordt gegeven die aansluit bij de visie. Deze plekken kunnen bestaan uit braakliggend terrein aan de Ripska of terreinen van vertrekkende bedrijven. Het aanwijzen van braakliggende terreinen als strategische plekken voorkomt dat omliggende bedrijven kunnen uitbreiden. Hiermee geeft Brno het signaal af dat ze toekomstplannen heeft voor de omgeving.

Regional Communities

De Brownfields en woongebied van Slatina zijn nader tot elkaar gekomen doordat de gemeente strategische locaties heeft bepaald voor woningen. De promenade heeft direct effect op de terrein waar nu een supermarkt staat. De winkelvoorzieningen en het tramstation op de Brownfields zorgen voor een route tussen het woongebied van Slatina en de Brownfields.

Strong Europe

Het zakelijke centrum komt in beeld en er is meer vraag naar kantoren. Het stadsdeel Slatina zal profiteren van de economische groei op de Brownfields. De directe omgeving van de Brownfields krijgt een impuls. Woningen worden gerenoveerd en de leefomgeving verbetert.

Global Economy

De Brownfields zijn een groot succes. Internationale bedrijven willen zich graag in Brno vestigen. De grond op en rond de Brownfields is flink in waarde gestegen. Het zakelijke centrum breidt zich uit langs de Ripska. De drempel voor bedrijven aan de Ripska om te verhuizen wordt lager door stijgende grondprijzen. Deze bedrijven zijn niet locatiegebonden en zijn niet gebaat bij de ontwikkelingen aan de Ripska. De vrijkomende grond kan gebruikt om de aansluiting bij Slatina te versterken.



afb. 5.23 Geplande- en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden rond de Brownfields 13+14

5.5 Sturing

Om de ambities te verwezenlijken zal de gemeente Brno een strategie moeten volgen waarin ze een duidelijke rol als regisseur aanneemt. Uitgaande van de verwachte economische groei, mede door de samenwerking op economisch gebied tussen de steden Wenen, Bratislava, Gyor en Brno (Centrope), zijn de scenario's voor Brownfields 13+14 een realistische toekomst.

Om te zorgen dat de gewenste bedrijven zich willen vestigen in Brno en bij voorkeur op de Brownfields 13+14 zal de gemeente gunstige vestigingsfactoren moeten creëren.

Daarnaast is het van belang dat de gemeente duidelijke richtlijnen opstelt voor de gebruikers van het gebied. Of het nu gaat om bewoners of mensen die hun bedrijf in het gebied hebben, door de eventuele verandering die het gebied kan ondergaan zullen deze gebruikers hier mee te maken krijgen. Hoe kan het gebied toch zijn gebruikswaarde en leefbaarheid behouden terwijl er geïntensiveerd gaat worden? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat er zo min mogelijk aan gebouwen wordt gesleuteld zonder dat de gebruikers daarvoor hun pand uit moeten? Of kunnen hier goede bepalingen voor opgesteld worden waarin de gemeente gemachtigd is om veranderingen door te voeren?

5.5.1 Beleid

Het Tsjechische ruimtelijk ordeningsbeleid verschilt niet veel van het Nederlandse model. Plannen worden op elke schaal door de overheid ontwikkeld en er wordt van bovenaf gestuurd op

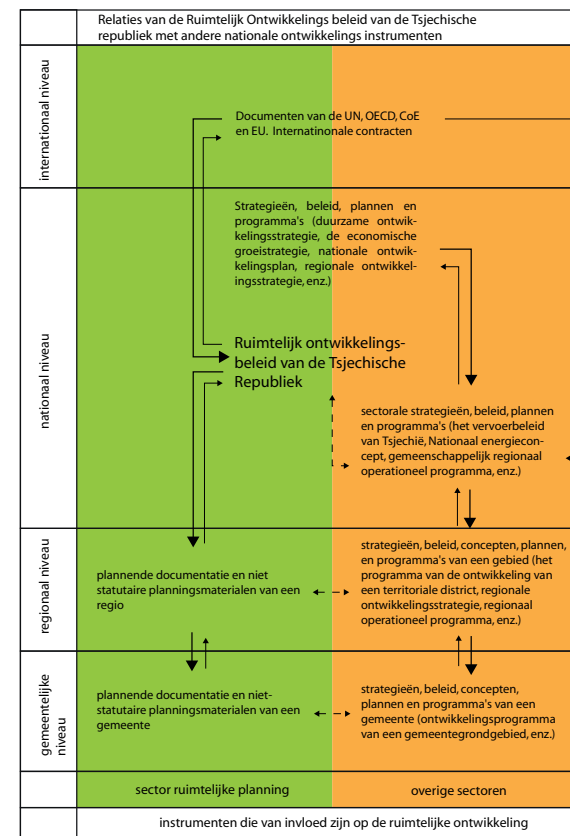
de inrichting. De kennis bij MOST van het Tsjechische beleid is te oppervlakkig om werkelijk de instrumenten aan te tonen waarmee de overheden de sturing kunnen geven. Om toch duidelijk te maken hoe Brno de ambitie van de internationale bediening kan behalen zijn de stappen gekoppeld aan het Nederlandse beleid.

Nationaal

Het Tsjechische Ministerie voor Regionale Ontwikkeling heeft in 1999 een Nationaal Ontwikkelingsplan (NDP) opgesteld met als speerpunten:

- voortbrengen van voorwaarden voor de economische groei door interne factoren;
- verhoging van het kwalificatieniveau, concurrentievermogen en arbeidskrachten mobiliteit en, tegelijkertijd de compensatie van de economische groei-effecten op minder begunstigde bevolkingsgroepen;
- benadering volgens de normen van de EU op het gebied van het milieu te versterken;
- evenwichtige ontwikkeling van gebieden.

Via het nationaal beleid voor de ruimtelijke planning kan het Ministerie voor Regionale Ontwikkeling gebieden aanwijzen waar de prioriteit ligt voor duurzame ontwikkeling en waar veranderingen in functie en gebruik nodig zijn ten behoeve van het toekomstige belang. Ook kunnen er gebieden aangewezen worden voor ontwikkeling voor (inter)nationaal economisch belang. Brownfields 13+14 zouden door de nationale overheid in aanmerking kunnen komen voor een dergelijke aanwijzing. Hiermee heeft Brno een instrument in handen waarmee ze



afb. 5.24 Schematische weergave van het Tsjechische ruimtelijke ordenings beleid

het belang van de ontwikkeling kan versterken en heeft hiermee tevens de nationale overheid achter zich staan. Dit is vergelijkbaar met de Nederlandse Planologische Kernbeslissing. Het indicatieve karakter zal door lagere overheden concreet moeten worden gemaakt. Hoe lager de overheid qua schaal, hoe concreter de uitwerking. Door de omgeving van Brno aan te wijzen als gebied voor het ontwikkelen van economisch

prioriteitsgebied kan de overheid van Zuid-Moravië concrete plekken aanwijzen waar dat moet gebeuren, waarna Brno de exacte invulling kan geven.

Door een gebied als prioriteitsgebied aan te wijzen waarin economische ontwikkelingen moeten gaan plaatsvinden en als aantoonbaar kan worden gemaakt dat deze ontwikkelingen een positief effect zullen hebben op de omgeving, kan via de EU een verzoek ingediend worden voor de aanvraag van economische structuurfondsen. Het doel van deze structuurfondsen is om economische ongelijkheid onder de lidstaten te verminderen. Een voorbeeld van een dergelijk fonds is het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Het EFRO draagt bij aan drie doelstellingen die zijn opgenomen in het Europese regionale beleid 2007-2013:

- Convergentie: het verkleinen van economische verschillen tussen de regio's;
- Regionaal concurrentievermogen en werkgelegenheid: het benutten en ontwikkelen van regionale (arbeids)markten;
- Europese territoriale samenwerking: het versterken van internationale samenwerking.

Een lidstaat komt in aanmerking voor een dergelijk fonds om de economische ongelijkheid weg te werken wanneer een lidstaat een gemiddeld bruto nationaal product per hoofd van de bevolking heeft dat onder 75% van het Europese gemiddelde ligt. Het gemiddeld bnp per hoofd van de bevolking in Tsjechië lag in 2006 op € 20.539,-. Dit was 73,8 % van het Europese gemiddelde (€ 27.849,-).

Regionaal

Het bestuur van Zuid-Moravië kan doormiddel van 'streekplannen' de exacte plek aanwijzen voor bepaalde bestemmingen bepaald door de nationale overheid. De regionale overheid is niet geheel vrij invulling te geven aan een gebied, maar er moet afstemming plaatsvinden tussen de nationale en regionale schaal. Plannen moeten aansluiten bij de visie die de nationale overheid heeft. Regionale ontwikkelingsplannen en een programma voor het territoriale district Zuid-Moravië moet het bestuur sturing geven aan de visie.

Lokaal

De plannen van de gemeente zijn een voortzetting van de plannen op nationaal en regionaal niveau. De bestemmingsplannen geven duidelijk aan wat de ambitie van Brno is en geeft de gemeente een instrument om de sturing in handen te houden. Om uiteindelijk het gebied te laten transformeren tot een zakelijk centrum zal de gemeente een discipline moeten hebben waarin zij vasthoudt aan de gestelde eisen.

De gemeente van Brno moet voor de verwezenlijking van de ambities duidelijke richtlijnen opstellen door middel van een structuurplan en bestemmingsplan ondersteund door een duidelijke gebiedsvisie voor de toekomst en beeldkwaliteitsplannen. Brno kan aangeven welke ambitie ze heeft. In deze plannen kunnen ook de strategische plekken in de omgeving van de Brownfields worden aangewezen om de Brownfields beter aansluiting te geven bij de omgeving.

De gemeente kan de rol van regisseur op zich nemen door in gesprek te gaan met partijen en de partijen in contact met elkaar te brengen. Partijen voor samenwerking zijn voornamelijk investeerders. Een zeer waarschijnlijke investeerder is CTP Invest (bron), een ontwikkelingsbedrijf met een Nederlandse achtergrond die op het Cernovicka Terasa al een aantal projecten, voornamelijk bedrijfsruimte, heeft gerealiseerd. Daarnaast is CzechInvest, het ontwikkelingsbedrijf van de nationale overheid, een goede partner voor de samenwerking. Dit ontwikkelingsbedrijf is door het ministerie van handel en industrie aangesteld om brownfields in het algemeen commercieel te ontwikkelen. Door de participatie van CzechInvest krijgt Brno de nationale overheid als speler in de ontwikkelingen en daardoor een goede toegang tot subsidies en fondsen.

Door samenwerking kunnen krachten gebundeld worden en gezamenlijke doelen worden behaald. Een publiek-private samenwerking (PPS) is een manier om plannen van private investeerders te combineren met de plannen van de gemeente. De ontwikkeling krijgt een betere kwaliteits/prijsverhouding, omdat afstemming plaatsvindt tussen de publiek en private onderdelen⁷. De gemeente als spil in de contacten tussen de partijen kan de lijnen uitzetten en sturing geven aan het proces. De gemeente moet hierbij een marktgerichte houding aannemen om de regie vast te houden. Een goed voorbeeld van sturing in dergelijke processen is het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Deze dienst is gespecialiseerd in de vele facetten die een

⁷ Bron: <http://www.vrom.nl>

ruimtelijk ordeningsproces met zich meebrengen. Diensten en producten die het OGA aanbiedt zijn:

- Projectleiding, projectmanagement, procesmanagement;
- Verwerven en schadeloos stellen;
- Planeconomy en planbegeleiding;
- Sanering, opslag en hergebruik van grond;
- Gronduitgifte, erfpachtbeheer.

De gemeente van Brno zal over een dergelijke dienst moeten beschikken om het proces naar het gewenste ambitieniveau en de transformatie te begeleiden.

5.5.2 Verandering van ambities

De mogelijkheid om tot het uiteindelijke ambitieniveau te komen is afhankelijk van diverse aspecten. Het ambitieniveau van de lokale, regionale en nationale overheid is cruciaal omdat hier bepaald wordt in hoeverre ze de ambitie willen doorvoeren en vooral hoeveel geld daarvoor beschikbaar kan worden gesteld.

Misschien wel het meest belangrijke aspect dat van invloed is om op het hoogste ambitieniveau te komen is de marktwerking met betrekking tot onroerend goed. De verhouding tussen vraag en aanbod zal bepalen wanneer het gunstig is om te gaan bouwen en dus wanneer het gebied overgaat naar het volgende ambitieniveau.

De visie van dit document zet geen eindbeeld neer, maar een visie van de potentie van het gebied en hoe deze verwezenlijkt kan worden. Het moment waarin de transformatie plaatsvindt is afhankelijk van de overheid wanneer ze de ambitie behaald wil hebben in relatie met de

markt op het moment en in de toekomst.

Door uit te gaan van een mate van ambitie (of stedelijkheid) is er geen tijd gekoppeld, maar liggen de momentkeuzes bij de overheid. Hiermee wordt niet verplicht tot het overgaan naar een hoger ambitieniveau op een vooraf bepaald moment, maar wordt er ontwikkeld als het moment zich daarvoor aandient.

5.5.3 Vestigingsplaatsfactoren

Verskillende aspecten kunnen bepalend zijn om te kiezen voor een locatie. Elk bedrijf heeft zijn eigen specifieke wensen. Brownfields 13+14 kan nooit voldoen aan al die specifieke wensen, maar het is wel mogelijk om de overeenkomstige wensen te bundelen.

De belangrijkste factoren die het gebied op het moment van zichzelf heeft zijn de autobereikbaarheid, een vliegveld op steenworp afstand en de nabijheid van geschoold personeel, aanzien Brno de universiteitsstad van Tsjechië is. Daarnaast maakt Brno in de toekomst deel uit van het HSL-netwerk. De fysieke bereikbaarheid is ten alle tijden een belangrijke factor geweest. Tegenwoordig wordt er ook steeds meer waarde gehecht aan een goede bereikbaarheid via de digitale weg door middel van snel dataverkeer. In de ontwikkeling van het plan kunnen verschillende factoren worden opgenomen waarbij het gebied zich profileert ten opzichte van andere bedrijfslocaties. Bijvoorbeeld de aanleg van een hoogwaardig telecomnetwerk met ultrasnel internet voor snelle uitwisseling van dataverkeer, de toevoeging van bereikbaarheid met het openbaar vervoer en zorgen voor genoeg parkeerruimte zijn factoren die doorslaggevend

kunnen zijn in de beslissing voor de vestiging op de Brownfields 13+14. Daarnaast zijn er, minder cruciale, factoren die mee kunnen spelen in de vestigingsplaatskeuze. Dit zijn factoren als de aanwezigheid van de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid, parkmanagement, niveau van de horecavoorzieningen en het arbeidsmoraal en -ethos.

5.5.4 Belastingvoordelen

Bedrijven aantrekken kan op vele manieren. Bijvoorbeeld door middel van belastingvoordelen. De Centroperegio heeft een zeer lage belasting op de winst, tussen de 16 en 25%. Dit is de marge tussen de Centropelanden. Tsjechië zit hierbij aan de bovenkant met 24%. Voor de vergelijking, Nederland heeft een winstbelasting van 31,5%. Voor de Tsjechische Republiek geldt een persoonlijke inkomensbelasting tussen de 15 en de 32%. De VAT (Value Added Tax) op goederen en diensten ligt in Tsjechië tussen de 5 en 19%. Dit is vergelijkbaar met Nederland.

Een goed voorbeeld waarbij lage belastingen hebben gezorgd voor het aantrekken van (internationale) bedrijven is Ierland en dan met name de stad Dublin. Een mix van aspecten als beheerste uitgaven van Europese subsidies en overheidsuitgaven, investeren in onderwijs, opleidingen en de digitale en fysieke infrastructuur, aantrekkelijk belastingtarief voor buitenlandse investeerders in de industriële en dienstensector en het systematische bevorderen van die buitenlandse investeringen zorgden in Ierland voor een explosieve economische groei. De Ieren stellen dat ze van een agrarische cultuur in een paar jaar tijd

overgestapt zijn naar diensteneconomy en de industriële revolutie hebben over geslagen.

Het bruto binnenlands product groeide tussen 2000 en 2005 met 5,2%. Dublin heeft als voordeel dat het een Engelstalig land is en de Euro voert als munteenheid. Vooral voor Amerikaanse high-tech bedrijven zijn deze factoren interessant om in Noord-Ierland een Europees hoofdkantoor te vestigen.

Brno is niet geheel te vergelijken met Dublin, maar toch zijn er overeenkomsten. Evenals Dublin beschikt Brno over een groot aantal hoger opgeleide inwoners en heeft het een gunstig belastingsysteem. Tevens kan Brno aanspraak maken op Europese subsidies omdat Tsjechië lid is van de Europese Unie. De EU kan bijdrage aan de ontwikkeling van economische en duurzame gebieden, zoals eerder beschreven.

De Tsjechische Republiek heeft nog geen beschikking over de Euro. Dit kan een reden zijn voor internationale bedrijven om zich elders te vestigen. Het Tsjechische ministerie van financiën zegt in 2012 klaar te zijn voor de Euro. Wanneer de nationale overheid niet achter wil lopen bij andere EU-lidstaten is het noodzakelijk om de Euro als valuta te gaan gebruiken en dus zo snel mogelijk in te voeren. Echter wil de president van Tsjechië, de euroscepticus Vaclav Klaus, een referendum waarin de bevolking kan beslissen over het gebruik van de Euro als valuta.

5.5.5 Bepalingen voor de fasering

Veranderingen in het gebied kunnen niet onopgemerkt worden uitgevoerd. Bewoners en gebruikers zullen hiervan hinder ondervinden.

Wanneer het gebied transformeert moeten vooral de gebruikers diegene zijn die er baat bij hebben. Het niveau van de aanwezige functies gaat omhoog en de bereikbaarheid wordt beter. Echter zal de gemeente bepalingen moeten opstellen om de sturing in handen te houden en gebruikers tegemoet te komen en te betrekken bij de transformatie. Hierdoor kan de gemeente een draagvlak creëren bij de gebruikers. Grond die later bestemd is om te bebouwen zal in de eerste periode een andere functie hebben om verloedering te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is de geluidszone langs het spoortracé. Hier is in het begin een groenzone met recreatie als buffer tegen het geluid. Wanneer intensivering plaats vindt zal deze zone bebouwd gaan worden en zal dit stuk zijn functie kwijtraken. Een andere plaats in de omgeving moet plaats bieden aan de recreatieve functie.

5.5.6 Bedrijfsprofiel

Het transformatieproces is niet gebonden aan een bepaalde periode, maar zal in relatie tot de (vastgoed)markt een proces zijn. Hierin is sturing vanuit de gemeente zeer belangrijk, omdat de gemeente moet bepalen in welke mate de transformatie plaats vindt en zal dus goed de ontwikkelingen van de markt in de gaten moeten houden.

Om de juiste bedrijven bij de juiste ambitie te zetten kan de gemeente aan de hand van een bedrijfsprofiel bepalen welk bedrijf er in het ambitieniveau past. Een internationaal hoofdkantoor past niet in het ambitieniveau voor de wijk. Een bedrijfsprofiel kan worden opgesteld aan de hand van (verwachte) omzet, bruto vloer

oppervlakte en/of aantal werknemers. Hoe meer omzet/bvo/werknemers, hoe groter het bedrijf.

5.5.7 Grondverwerving en -uitgiften

De eerste financiële kostenpost zal de verwerving van de Brownfields zijn. Deze is nu in handen van het Tsjechische leger. Er zijn twee mogelijkheden waarop de grond in handen van de gemeente kan komen:

- 1 De grond kan in vervuilde toestand kosteloos worden overgedragen aan de gemeente, met als consequentie dat de gemeente het terrein zal moeten laten saneren.
- 2 De Brownfields worden gesaneerd aangeboden voor een bedrag per m².

Als de gemeente de grond vervuild kan overnemen is het voordeel dat het saneringsproces zelf in de hand kan worden gehouden. Het is mogelijk om verschillende technieken en mate van sanering toe te passen als er rekening gehouden kan worden met het toekomstige gebruik van de te saneren grond. Nadeel hiervan is dat de gemeente dit proces zelf zal moeten aansturen, wat weer extra kosten en tijd met zich mee brengt, die in het geval van overname van gesaneerde grond verwerkt is in de overname prijs. MOST adviseert om de grond door de gemeente te laten saneren. Er kan bespaard worden op de kosten door de grond niet voor iedere geplande functie in de zelfde mate te laten saneren. In een PPS-constructie moet de grond worden verdeeld over de verschillende ontwikkelaars. Ontwikkeling zal dan plaatsvinden onder leiding van de gemeente.

In de loop van de tijd, naar mate het ambitie niveau verschuift en daarbij ook de stedelijkheid, zal de grondprijs flink stijgen. Deze meerwaarde valt in handen van de ontwikkelaars en niet van de gemeente.

Niet alle grond wordt in scenario Regional Communities uitgegeven, dit heeft als voordeel dat de gemeente in de volgende scenario's kan profiteren van de meerwaarde van de grond. In het scenario Strong Europe zal er waar mogelijk worden geïntensiveerd. Deze extra uitgeefbare grond kan in dit scenario voor een hogere grondprijs worden verkocht. De geluidhinderzone zal in scenario Global Economy worden bebouwd, deze grond kan naar verwachting voor een nog hogere grondprijs verkocht worden. De opbrengsten van deze gronduitgifte is voor de gemeente.

De grond zoveel mogelijk in een vroeg stadium uitgeven heeft als voordeel dat rente verlies beperkt wordt. Een nadeel is dat de gemeente de zeggenschap over die grond kwijt is en de grond voor een prijs verkoopt die lager ligt dan de verwachte waarde in de toekomst.

In het belang van de regio moet de gemeente zeggenschap houden over de ontwikkeling. Dit kan door delen van de Brownfields door de gemeente zelf te laten ontwikkelen en vervolgens te verhuren. Op deze manier houdt de gemeente de invloed op de ontwikkelingen.

In het scenario Global Economy, wanneer het gebied het hoogtepunt van de transformatie bereikt, kan de grond alsnog worden verkocht tegen marktprijzen.



68



Hoofdstuk 6

Conclusie & aanbevelingen





70



70

‘Planologie is handelen in onzekerheid’. Dit is een quote van begeleidend docent Bas Ouwehand. De toekomst is nooit zeker, maar planologie is eigenlijk juist een middel om onzekerheden te beperken en een plan te laten slagen. Met dit document heeft MOST geprobeerd de mogelijkheden voor Brownfields 13+14 onder het licht te brengen en op basis van de ambitie van Brno een blik in de toekomst werpen.

De gestelde probleemstelling voor deze opdracht is:

Onsamenhangende ontwikkelingen als gevolg van ad hoc planning, zorgen dat de omgeving van de Brownfields 13+14 gefragmenteerd blijft. Dit Brownfield heeft haar functie als militair terrein verloren en dreigt ook afzonderlijk ontwikkeld te worden. Hierdoor ontstaat er geen samenhang met de directe omgeving en blijft het een op zichzelf staand gebied.

Door structuur, functiemening en variatie in het gebied te brengen en de cultuurhistorie te respecteren is duurzaamheid op de Brownfields ingebracht. Een duidelijke visie voor de toekomst en een goede sturing zorgen voor gerichte planning en samenhang met de omgeving.

De gemeente Brno wil op de Brownfields een programma realiseren dat is gericht op het stadsdeel Slatina. Met het oog op de internationale ambitie van Brno is er in de toekomst meer mogelijk met dit gebied.

MOST heeft scenario's uitgezet gerelateerd aan economische ontwikkelingen. De scenario's dienen als moment om de Brownfields 13+14 te transformeren naar een hoger ambitieniveau.

Het stedenbouwkundig plan met uitwerking van programma en transformatie en de instrumenten die de gemeente in handen heeft om de regie te houden zijn succesfactoren voor dit plan.

Het transformeren naar een hoger ambitieniveau kan enkel duurzaam worden gerealiseerd wanneer het gebied beschikt over een stedenbouwkundige onderlegger die veranderingen kan opnemen zonder grote aanpassingen te moeten ondergaan. Hiervoor dient ruimte gereserveerd te worden voor het intensiveren van de bebouwing en de gebouwen over een zekere flexibiliteit en mogelijkheid tot uitbreiding te bezitten. In de stedenbouwkundige onderlegger die is ontworpen voor de Brownfields dienen de verkeers- en groenstructuur en de te behouden bebouwing als de duurzame elementen die bij de transformatie onveranderd blijven.

Om de transformatie goed weer te geven is er een conceptuele invulling van het gebied gemaakt. Voor een uiteindelijk stedenbouwkundig plan dient een nadere uitwerking op basis van een concreet programma per scenario. Hiervoor dient de onderlegger als basis voor duurzaamheid.

Wanneer er een daadwerkelijke invulling met programma voor de Brownfields bekend is kan de financiële haalbaarheid worden bepaald.

De opdracht is vanuit Nederland gemaakt. Hierdoor is de toegang tot de juiste informatie beperkt. Zo is zijn de instrumenten die de gemeente heeft om een strategie uit te zetten en de regie in handen kan houden onderbelicht

gebleven. Het behalen van de ambitie is afhankelijk van de bestuurlijke wil van de gemeente. Om te bepalen welke instrumenten het Tsjechische ruimtelijk orderingsbeleid voorschrijft om de gemeente de regie in handen te laten houden zal hier een nader onderzoek naar moeten worden verricht.



72



Bronvermelding

Informatie uit gemeente Brno:

Cd foto's Cernovická Terasa, Slatina en Brownfield 13+14

Cd met kaartmateriaal Brownfields 13+14

Cd Urban Centrum, Overzicht van de aanwezige brownfields in Brno.

www.brno.cz

www.airport-brno.cz

www.invest-in-czech.cz

www.ctpark.cz

www.urbancentrum.brno.cz

www.mapy.cz

www.survival.rrajm.cz

<http://www.vilemwalter.cz/mapy>

Algemene informatie:

Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, Nationaal Dubocentrum, voorjaar 1999,

Duurzame stedenbouw, F. Adriaens, M. Dubbeling, F. Feddes, 2005

Helder rapporteren, P. Nederhoed, 2000

Atlas van het Hollandse bouwblok, S. Komossa, H.Meyer, M. Ris-selada a.o. , 2003

Het ontwerp van de stadsplattegrond, H. Meijer, J. Westrik, 2002

Met andere ogen, F. Bijdendijk, 2006

Herbestemming industrieel erfgoed Nederland, P. Nijhof, E. Schulte, 1994.

www.google.earth.com

www.map.google.nl

www.vrom.nl

www.centrope.com

www.centrope.info

www.kei-centrum.nl

www.sinternovem.nl

www.skyscrapercity.com

www.ceramique.nl

www.zuidas.nl

www.nai.nl

www.archined.nl

www.spacemate.nl

www.emscher.nrw.de/

[www.vrom.nl/pagina.html?id=30572\)](http://www.vrom.nl/pagina.html?id=30572)

Scriptie:

Duurzaam stedenbouw, R. van Meel, 20005

Minor PPP:

Revitalisatie voormalig Zetor terrein, H. Bakker, J. Manten, T. Scheffer, M. Thys, 2007