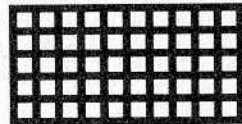




*Loods casco*



*Silo casco*



*Veem casco*

## INHOUDSOPGAVE

ii Voorwoord

### *uitgangspunten*

De Gebouwde Omgeving als Casco 1

Het Casco-concept als Ontwikkelingsconcept 7

Het Casco-concept als Fysiek Concept 11

Het Casco-concept als Ordenend Principe 17

*intermezzo: ARS advies* 22

### *operationalisering*

Het Casco-concept in de Exploitatie van Gebouwen 25

Het Casco-concept in de Grondexploitatie 37

Het Casco-concept op basis van Collectief Eigendom van grond 44

Het Casco-concept voor Integraal Beheer 48

54 Ter Afsluiting

57 Colofon

## VOORWOORD

**D**e spanning tussen het blijvende en het veranderlijke in de stad. Dat vormde de inspiratiebron van een groep Amsterdammers die zichzelf Podium Werken aan het IJ heeft genoemd. Het Podium is begin 1994 ontstaan uit een initiatief van gebruikers van de leeggekomen gebouwen aan de IJ-oever, werkers, kunstenaars en bewoners. Professionals uit verschillende disciplines verbonden zich aan dit initiatief: wetenschappers, adviseurs, ontwerpers, volkshuisvesters, beleggers.

Hun gemeenschappelijke belangstelling bracht hen bij elkaar en eind 1994 publiceerden ze hun visie in het manifest De Stad als Casco. Daarin wordt de dynamiek van het binnenstedelijk gebied van Amsterdam beschreven en de investeringsstrategie die daarbij past. Het begrip investeren wordt verbonden met geld, maar ook met tijd en energie van de gebruikers van gebouwen en gebouwomgeving. Deze laatste worden niet alleen gezien als consumenten maar juist ook als producenten.

Beschreven wordt een ontwikkelingsproces dat uitgaat van bestaande structuren, fysieke - zoals die van de stad en de gebouwen, en sociale - zoals die van de gebruikers. Beheer en ontwikkeling zijn niet van elkaar gescheiden en gaan voortdurend in elkaar over. Fysieke vormen blijven, maar het gebruik ervan verandert steeds. In het ontwikkelingsproces komt rendement uit zowel gebruik als waardeontwikkeling alle eigenaren, gebruikers en financiers ten goede. De betrokkenheid die daardoor ontstaat stimuleert de investeringen. Dat waren een aantal ideeën uit het manifest.

Dit manifest oogstte waardering en kritiek. De kritiek richtte zich vooral op de praktische uitvoerbaarheid van de ideeën. Deze publicatie, De Stad als Casco II, geeft daarvoor aanwijzingen, modellen en voorbeelden.

Het Podium vindt dat haar werk hiermee is voltooid. De ideeën zijn rijp voor toepassing en daar ligt een taak voor anderen en voor een bredere kring.

Frank Bijdendijk  
voorzitter Podium Werken aan het IJ

## DE GEBOUWDE OMGEVING ALS CASCO

**T**oen ruim tweeduizend jaar geleden nieuwe volken ons land binnentrokken vonden zij een grotendeels onbewoond land. De Bataven, Kananifaten en Friezen vestigden zich er metterwoon, dat wil zeggen om te blijven. De oorspronkelijke bewoners, Kelten en andere volken, trokken weg of gingen op in de nieuwe bevolking. Het land was nog grotendeels 'natuurland'; wellicht was er wat landbouw geweest maar dit had nog nauwelijks tot blijvende vestiging geleid. Wij vinden stenen graven (hunebedden), potten, pannen, pijlpunten wat eenvoudig gereedschap uit die voortijd van onze geschiedenis, maar weinig meer.

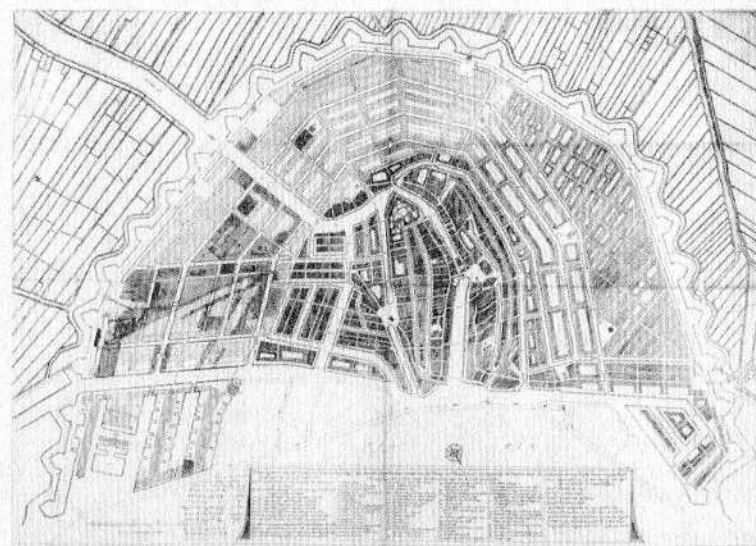
*In onze beleving, en onze geschiedenisboeken, begint de geschiedenis van Nederland dan ook met de Germanen die de Rijn afzakten en zich in onze landen vestigden. Met deze Germanen begonnen de blijvende vestigingen: boerderijen, dorpen, versterkte burchten en wat al niet meer. De Romeinen brachten de eerste steden, de boerenbevolking begon dijken te bouwen om zich te beschermen tegen het water en geleidelijk aan werd het land ingericht.*

Nu tweeduizend jaar verder, leven we in een omgeving die volledig ingericht is. De natuurlijke omgeving zoals de Bataven die ervaren hebben is verdwenen. Wat wij 'natuur' noemen is natuur binnen een cultuurlandschap, gemaakt of in ieder geval sterk beïnvloed door de ingrepen van onze voorvaders, of van ons zelf. De heidelandschappen, de meren, de drooggelegde polders, de omdijkte rivieren: zelfs de Waddenzee staat sterk onder invloed van onze ingrepen. En de Noordzee mag dan nog puur natuur zijn, de visstand erin is het niet.

Tweeduizend jaar inrichting: we zien dagelijks om ons heen de sporen van de ontwikkeling en van de verschillende fases in de ontwikkeling. De dijken, de polders, de veenmeren, de droogleggingen, de ontginningen, de recreatiegebieden, de weidegronden, de kassen: steeds andere inrichtings- en gebruiksvormen en steeds typerend voor een bepaalde fase in de geschiedenis.

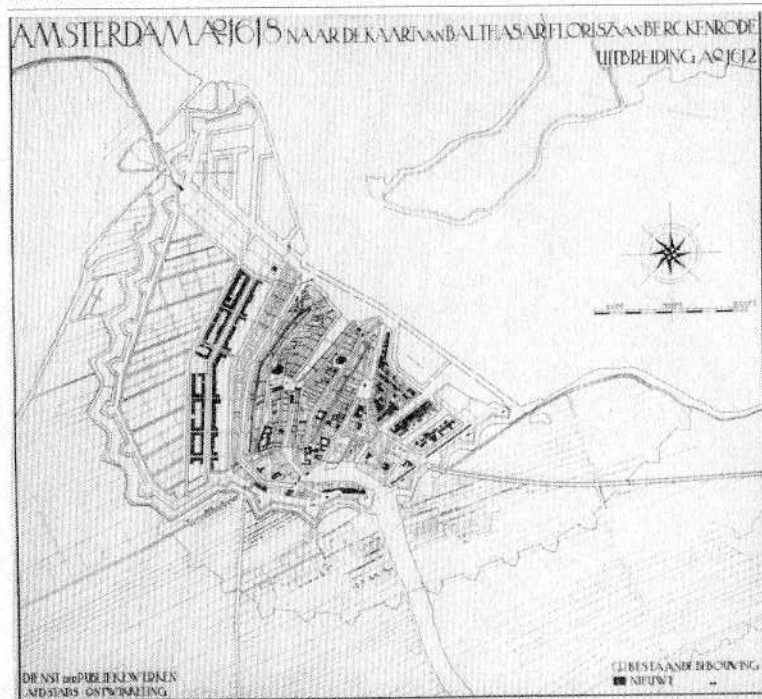
En de steden natuurlijk! Onze huidige steden ontstonden voor een belangrijk deel tussen de zeven- en achthonderd jaar geleden en nog steeds is het stadscentrum van historische steden als Amsterdam, Leiden, Delft, Haarlem, Groningen, Utrecht en al die andere steden een zichtbare erfenis van die eerste tijd. Ook de grote stadsuitbreidingen van de zeventiende eeuw, met een geheel andere structuur en ook architectuur zijn in al deze steden voortdurend zichtbaar aanwezig. Daarna de negentiende en twintigste-eeuwse uitbreidingen en ingrepen: de industrie, later de grote kantoren, de universiteitscomplexen, de woonwijken en tussen deze steden de grote wegen, spoorwegen en andere verbindingslijnen.

Onze omgeving is gebouwde omgeving en bij alles wat we doen ervaren we de betekenis ervan. We profiteren ervan als we snel van de ene stad naar de andere willen, of wanneer we winkelen, naar de schouwburg gaan, een taxi nemen of fietsen. Maar vaak ook hebben we er last van; als de gasdampen in de straten blijven hangen, als we met een vrachtwagen de stad in moeten, als we te maken krijgen met verouderde, misschien verpauperde stadswijken, als we een nieuwe wijk willen bouwen in een bestaand kassengebied.



Historische kaart 1662 -

Plattegrond van de oude en nieuwe Royinge der Steede Amstwyerdam (uit 1658)



Kaart in de jaren 30 vervaardigd door Dienst Publieke Werken op basis van historisch materiaal

De gebouwde omgeving is ons geschonken en zonder dat zouden wij onze huidige welvaart niet kennen. Maar niet altijd is de gebouwde omgeving een waardevol geschenk. De oude industrie en haventerreinen zijn vaak niet meer bruikbaar voor het doel waarvoor zij aangelegd en ingericht zijn. De bodemvervuiling kan een belemmering zijn en soms een zware lastenpost bij herinrichting of nieuwbouw. De leegstaande industriegebouwen of handelsvemen hebben hun vroegere functie verloren en wachten op een nieuwe bestemming.

De gebouwde omgeving is ons gegeven. Niet zo maar in de schoot geworpen: er zit een eeuwenlange inspanning en investering in. Zij is ons gegeven om te beheren, om er goede dingen mee te doen, om te vernieuwen of in stand te houden, om er omheen of er binnen onze eigentijdse projecten te realiseren.

Maar wij kunnen er niet vanaf! Zij is ons gegeven en het is een gegeven. Zij is het huis waarin wij wonen met de goede en de kwade dingen. In dat huis kunnen wij vernieuwen en verbeteren, aan dat huis kunnen wij bouwen, maar zolang wij willen leven in dat huis zullen we het niet kunnen afbreken en helemaal opnieuw opbouwen.

Dat is de betekenis van 'gebouwde omgeving als casco'. Het is er, laten we dat dan ook gebruiken.

