

NIEUW PERSPECTIEF IN GEBIEDSONTWIKKELING

VvG NAJAARSCONGRES

**GEURT VAN RANDERAAT
12 NOVEMBER 2014**

INHOUD

- Vlottrekken probleemprojecten
- Ontwikkelstrategie
- Faciliteren en investeerders









MEERVOUDIGE PROBLEMEN

- Niet alleen crisis
- Aard van de plannen en programma's
- Alles op en aan elkaar geknoopt
- Te veel ambitie, te rooskleurig beeld van de vraag
- Dichtgerekend met kantoorvolumes
- Niet met eindgebruikers samen bedacht
- Niet flexibel, alles vast in dikke contracten
- Risico's eenzijdig bij gemeenten
- enz

EERSTE SNELLE KLAPPEN

- Uitgeefbaar gebied optimaliseren
- Meer rijwoningen, minder appartementen
- Grote kostenveroorzakers eruit (wegverlegging)
- Uiteenrafelen / ontwarren

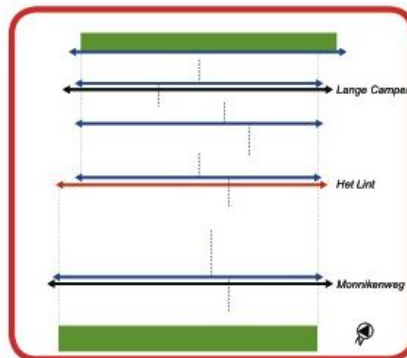
VAAK NOG NIET VOLDOENDE

NIEUW PERSPECTIEF

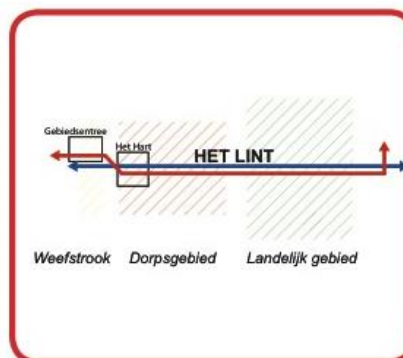
- Verleidelijk verhaal langere termijn
- Duidelijke positionering
- Samen met stakeholders bedacht
- Slimme stapsgewijze ontwikkelstrategie
- Essenties met elkaar vastleggen
- Flexibele kaders
- Rollen helder
- Eerste stap echt maken (toon zetten / bewijslast)
- Energie in proces brengen

ESSENTIEKAART EN ONTWIKKELSTAPPEN

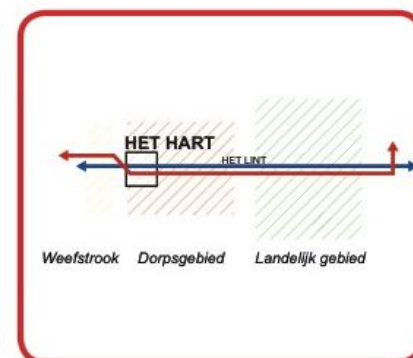
ORGANISERENDE PRINCIPES ALGEMEEN



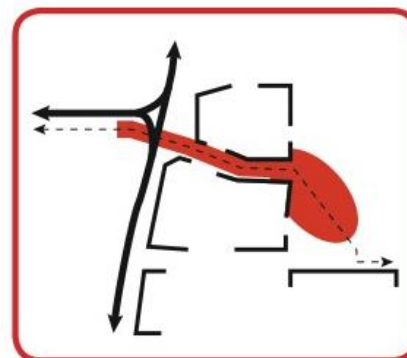
LANGE LIJNEN



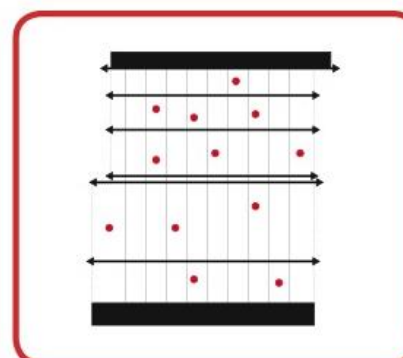
HET LINT CENTRALE AS



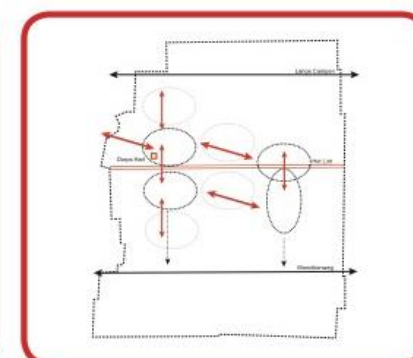
HET HART CENTRALE PLEK



ENTREEGEBIED



IDENTITEITSDRAGER



GEBIEDSKWALITEIT



EUROPAPARK GRONINGEN





EIGENAREN EN ONDERNEMERS





INVESTEERDERS EN INITIATIEVEN



OPEN EN ENERGIEK PROCES





HELPER PARK

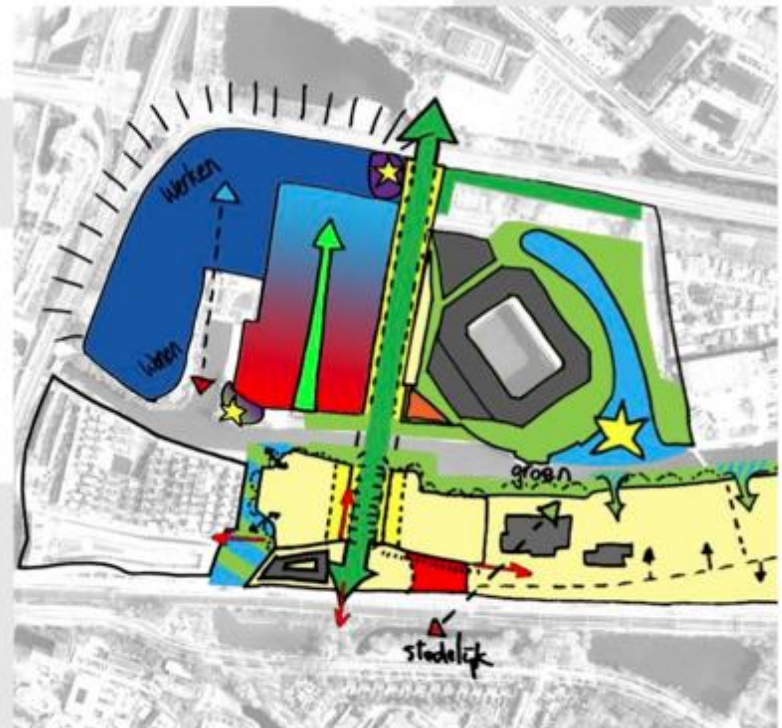
What	Concept development, strategic growth development Former master plan consisted of four quadrants; a soccer stadium, an office park 100.000 m2, residential 400 dwellings, and a train station area
Where	Helperpark, Groningen, The Netherlands
Who	Municipality of Groningen, The Netherlands
When	May - November 2010

The existing Europapark Master plan was no longer compatible with changing market conditions. It proved too rigid to provide space for new opportunities around the Euroborg stadium, the home of local football club FC Groningen. The municipality of Groningen therefore asked SITE to draw up a new area concept on the basis of market research and consultation with market players and residents. This concept would provide a basis for the assessment of new initiatives and the grasping of new opportunities.

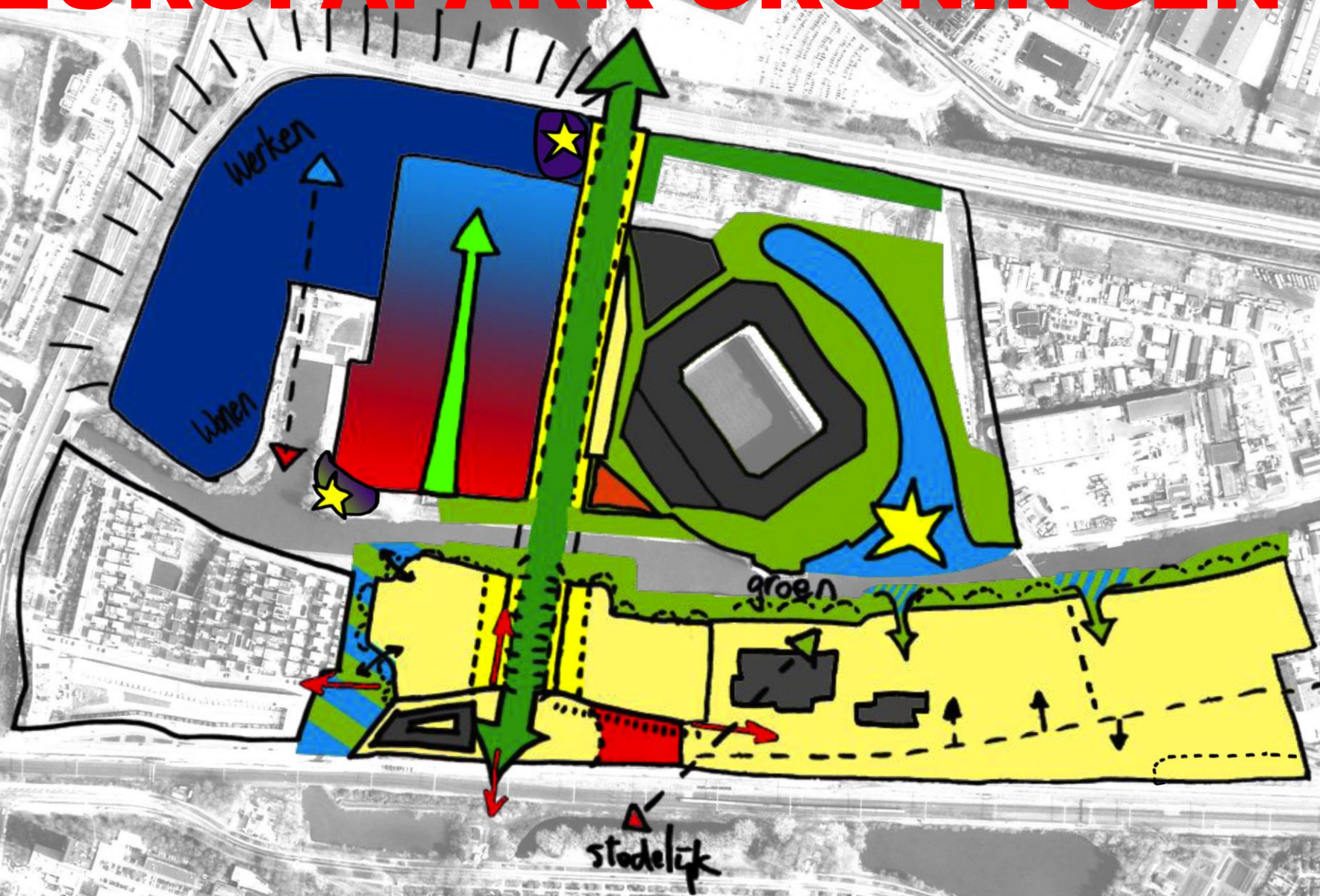
The new area concept targets at the qualities already present in the area. It takes into account the market demand and the interests of the various stakeholders and the financial bandwidth in which can be operated. This resulted in a flexible framework that offers a seductive perspective for investors, and where various possible developments can have a chance. The concept aims at a growth strategy instead of a blue print. This growth strategy shows in a relative easy way, step by step and for each part of the plan for now, the medium, and on the long term how contributions can be made to a new, green, and dynamic Europapark. The result is a concrete tool for the municipality to have a continuous dialogue with stakeholders and have them develop in the area.

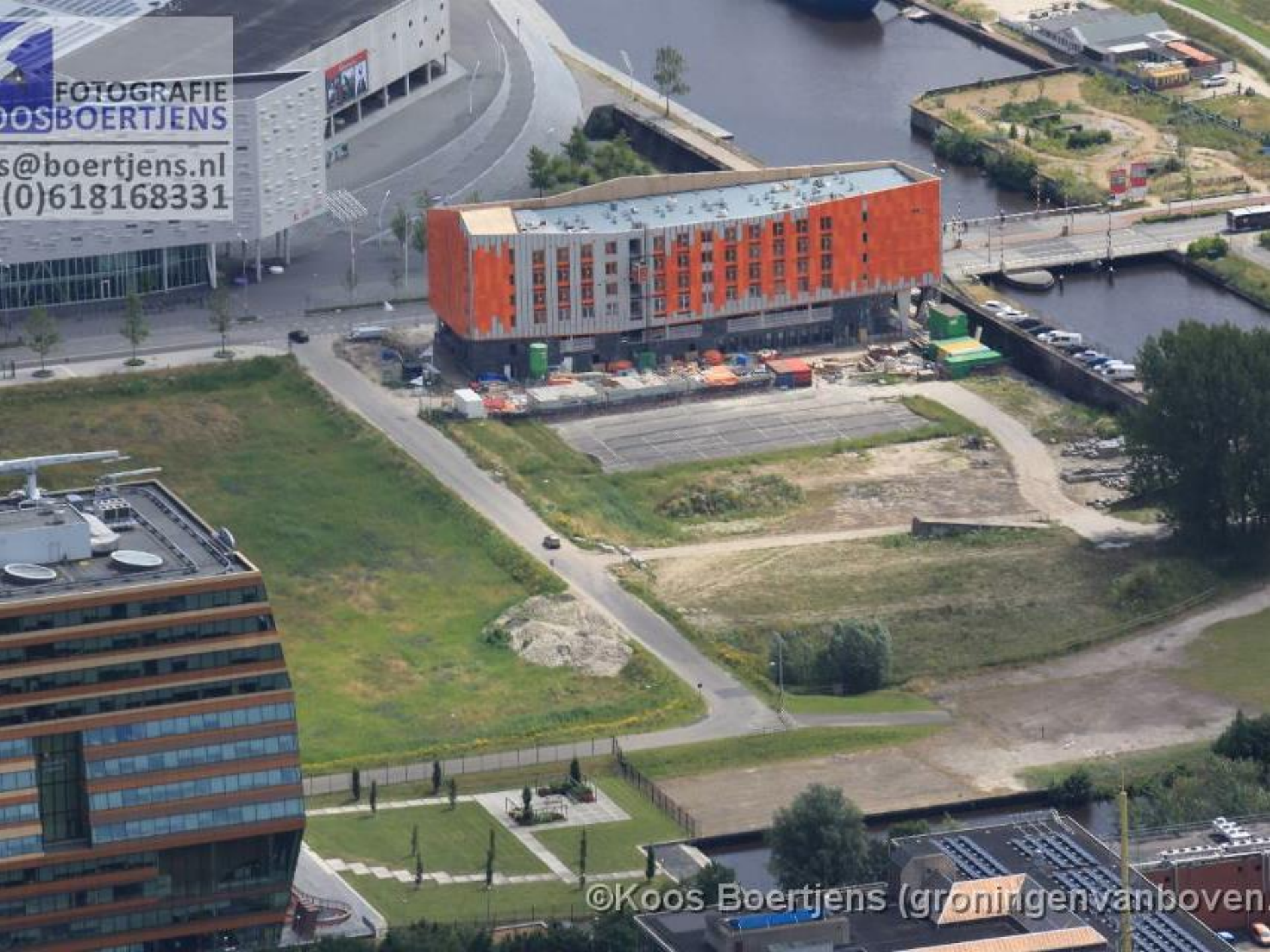


SITE urban development
www.site-ud.nl
info@site-ud.nl



EUROPAPARK GRONINGEN





FOTOGRAFIE
KOOSBOERTJENS
s@boertjens.nl
(0)618168331

©Koos Boertjens (groningen van boven)

**Hoofddorp
Toolenburg Zuid
werd
TUDORPARK**





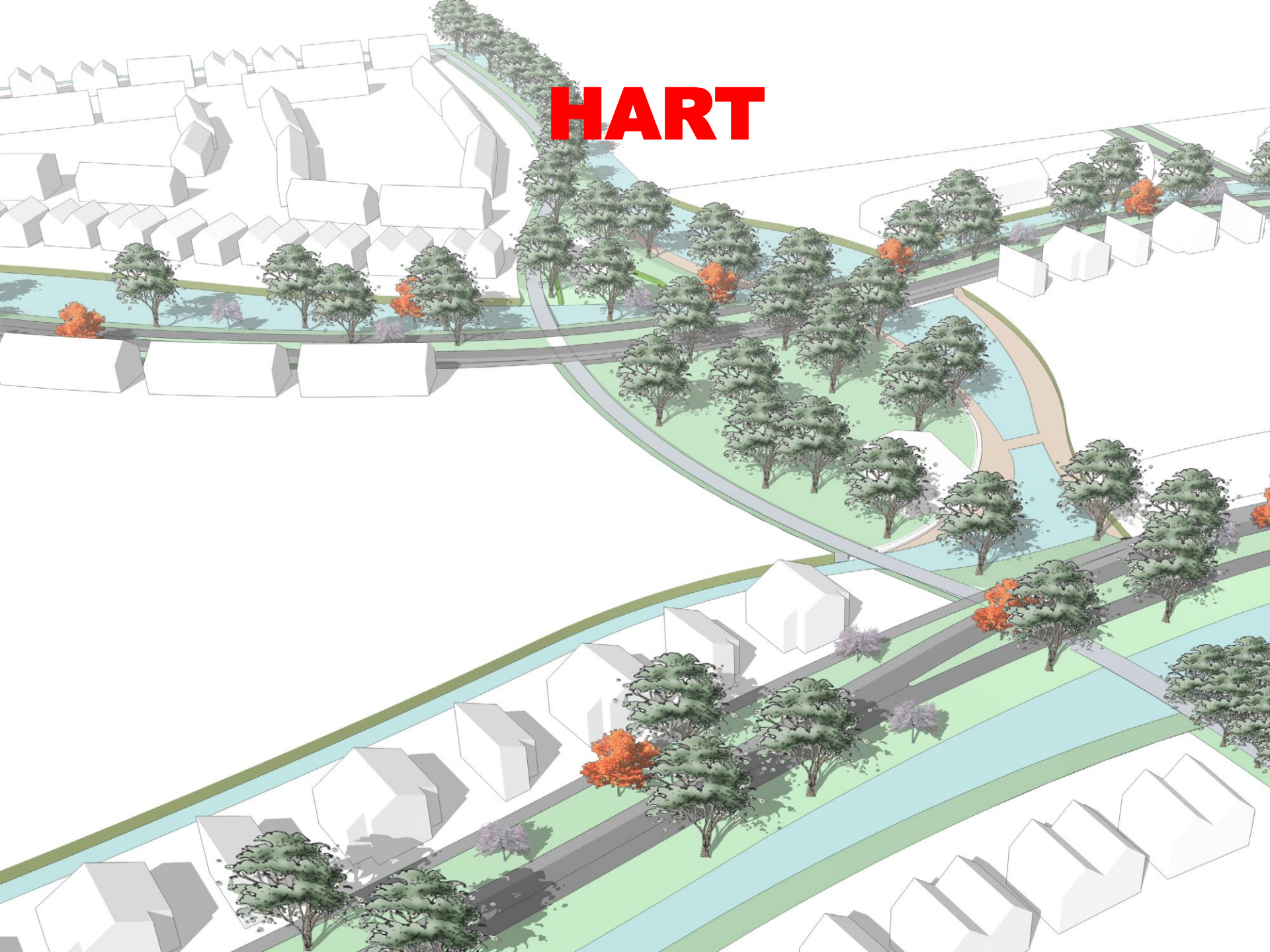
TUINDORP ROMANTIEK LANDSCHAP



ESSENTIE ROMANTIEK



HART





Belgische
chic in Georgia

In Atlanta, de hoofdstad van de Amerikaanse staat Georgia, woont Kay Douglass met haar gezin. De interieurontwerper koos voor haar in Tudor-stijl opgetrokken landhuis voor een uitdrukkelijk Europese signatuur. Met een glansrol voor België.

Foto: David Laundy - Architect: Matt Baker - Foto: Joe Miller







ONTWIKKELSTRATEGIE

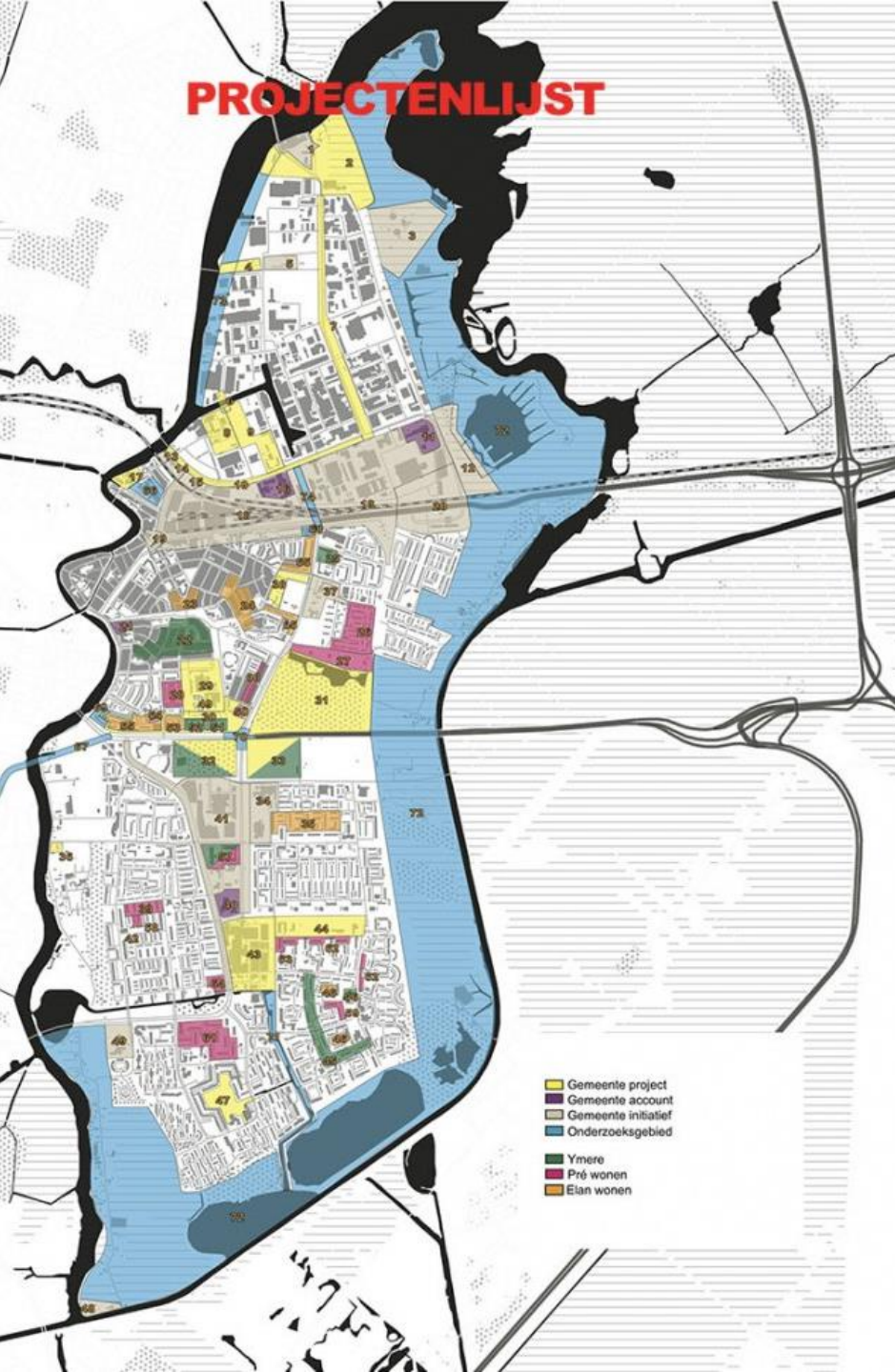


- Gemeente project
- Gemeente account
- Gemeente initiatief
- Onderzoeksgebied
- Ymere
- Pré wonen
- Elan wonen

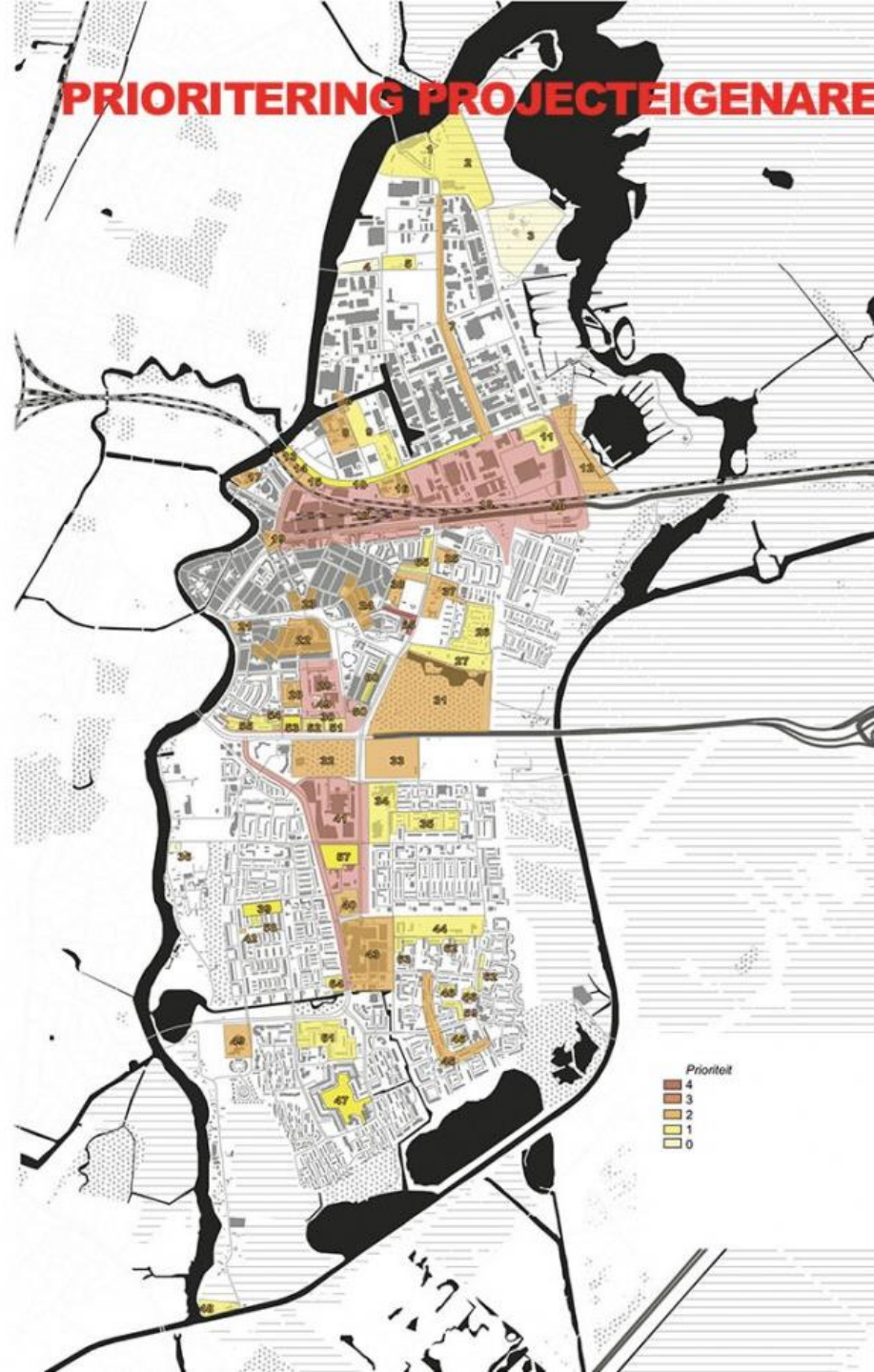
ONTWIKKELSTRATEGIE

- Doelen
- Projecten, initiatieven, kansen
- Impact op doelen
- Prioriteren en keuzes maken
- Investeerders binden
- Rol gemeente helder

PROJECTENLIJST



PRIORITERING PROJECTEIGENARE

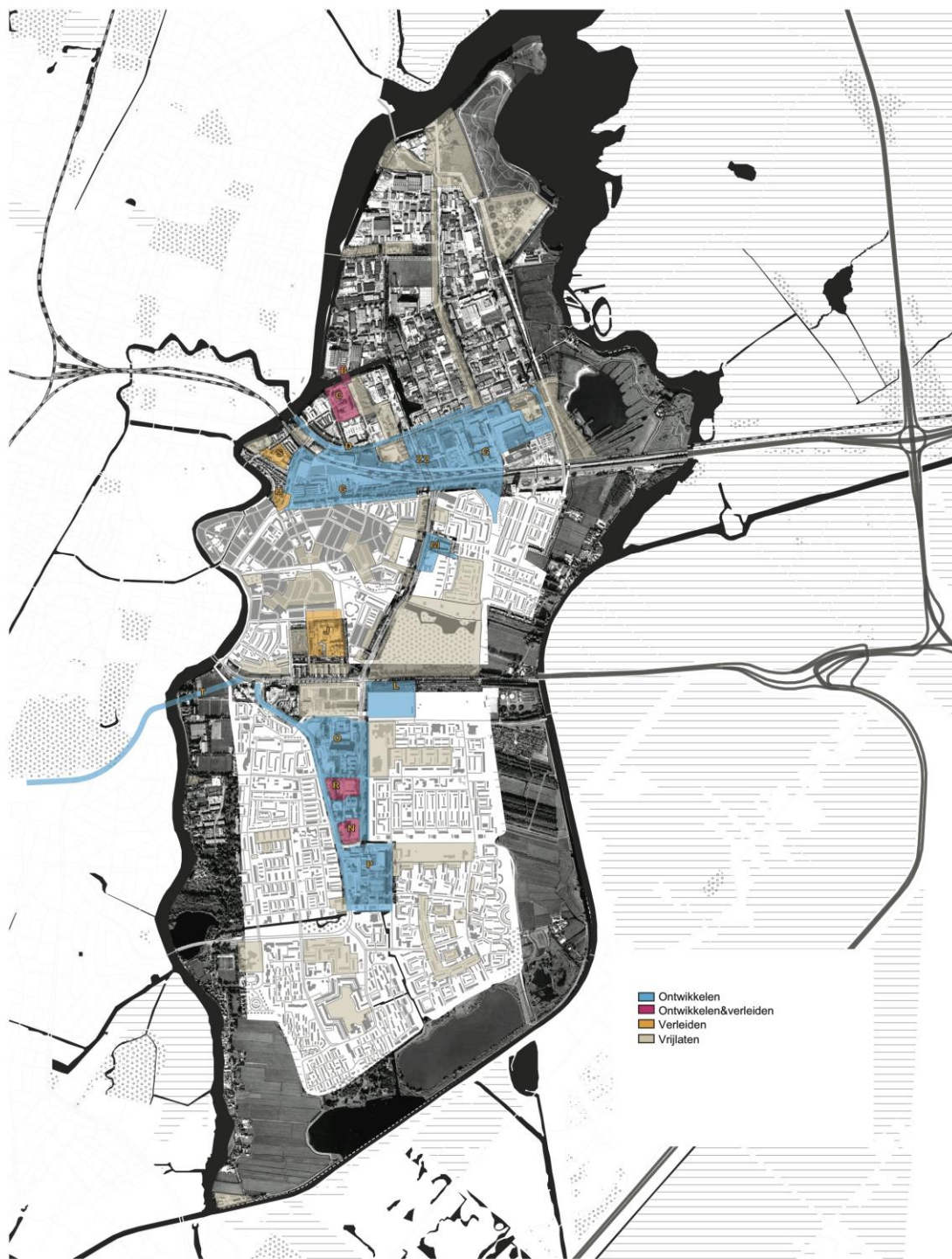


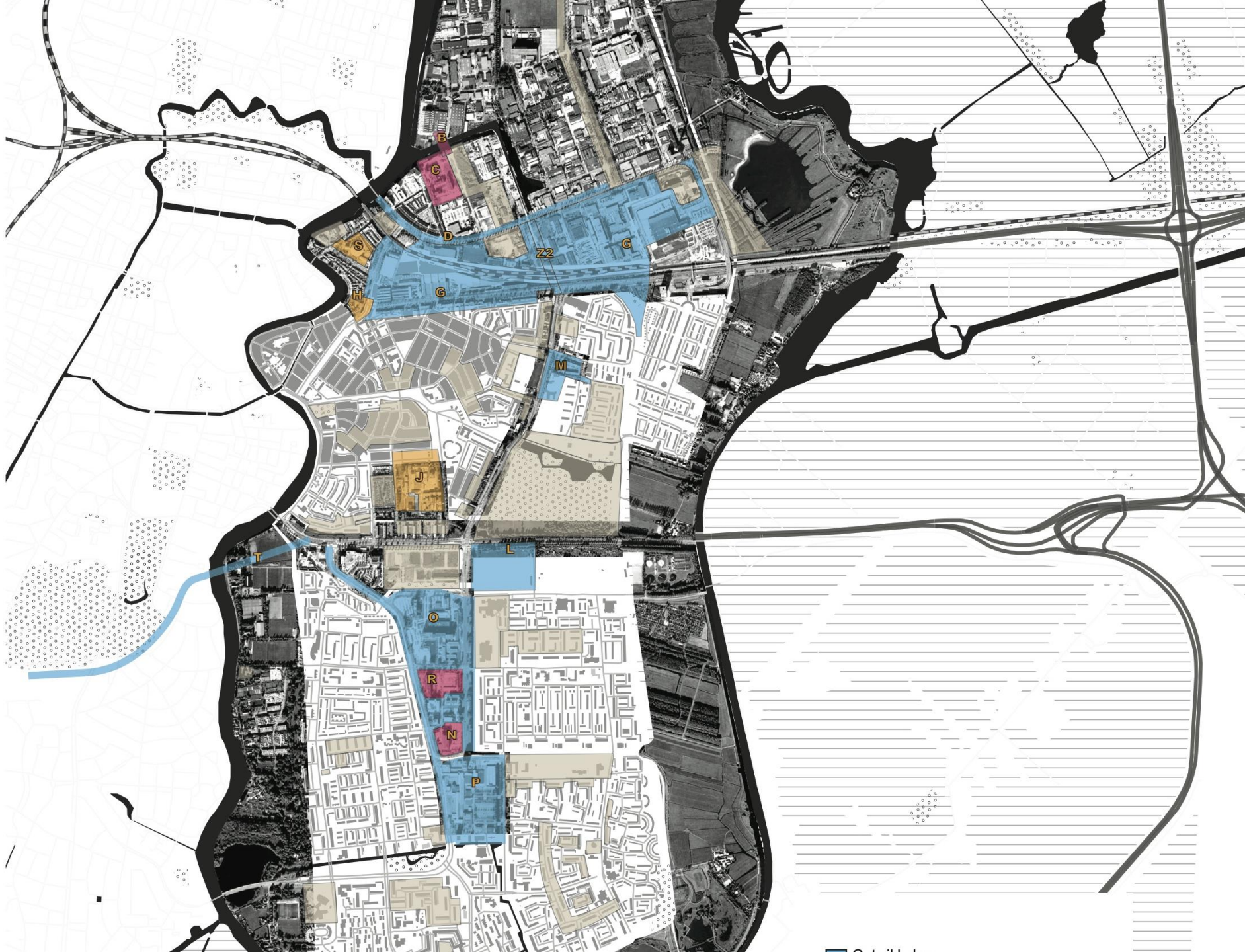
5.2. stap 2 – prOjectanalyse Met de MuLti criteria anaLyse (Mca)

- MUST HAVE: projecten zonder welke de ambitie voor Haarlem Oost niet haalbaar zal zijn
- NICE TO HAVE: projecten die de bijdragen aan de ambities HO maar niet noodzakelijk zijn
- QUICK WINS: makkelijke ingrepen met relatief groot effect op doelen HO
- NO REGRET: doen niemand pijn, iedereen is bij voorbaat voor, kosten weinig;
- SUSTAINABLE: mate waarin de effecten van blijvende/duurzame aard zijn
- CONFLICT AVOIDING: mate waarin een project bestand is tegen politieke gevoeligheid en beperkte tegenstrijdige effecten heeft
- FAST IMPLEMENTATION: in hoeverre een project snel uitvoerbaar is
- DIRECT EFFECTS: mate waarin effect op doelstellingen HO snel gehaald kan worden
- EVOKING: in hoeverre een project andere investeringen aanjaagt/uitlokt
- LOW BUDGET: mate waarin een project weinig investeringen behoeft
- INDEPENDENCY: mate waarin het project onafhankelijk is van derden
- COMPREHENSIVENESS: mate waarin projecten enkelvoudig of meervoudig aan doelen HO bijdragen
- SPINN-OFF: mate waarin het project van belang is voor het slagen van andere projecten
- INFLUENCE: mate waarin het project nog stuurbaar/beïnvloedbaar is

PROJECTEN	must have	nice to have	quick wins	no regret	sustainable	conflict avoiding	fast implementation	direct effects	evoking	low budget	independency	comprehensiveness	spin off	influence	SALDO
Brug Figee e o	x	x			2	2	-1	2	1	0	2	1	2	2	13
Nieuwe Energie	x		x		1	1	-1	1	2	1	-1	2	2	2	10
Bevordering doorstroming Oudeweg	x	x			1	1	2	2	0	2	1	1	2	2	14
Voormalig parkeerterrein Nedtrain		x	x		1	2	2	2	1	2	-2	2	1	0	11
Zandbergen locatie		x		x	1	2	2	2	-1	2	-2	0	1	-1	6
Scheepsmakerskwartier fase 1		x			2	0	1	1	2	2	-1	1	1	1	10
Oostradiaal deel 2 Oostpoort omgeving station Spaarwoude		x			1	1	0	0	2	0	-1	1	2	2	8
Oostradiaal deel 1 Water/Wonen/Groen/Verkeer	x				2	0	1	2	2	-2	0	2	2	2	11
Bavodorp		x		x	1	1	1	0	1	-1	2	0	0	1	6

Fig 5.4: voorbeeld MCA

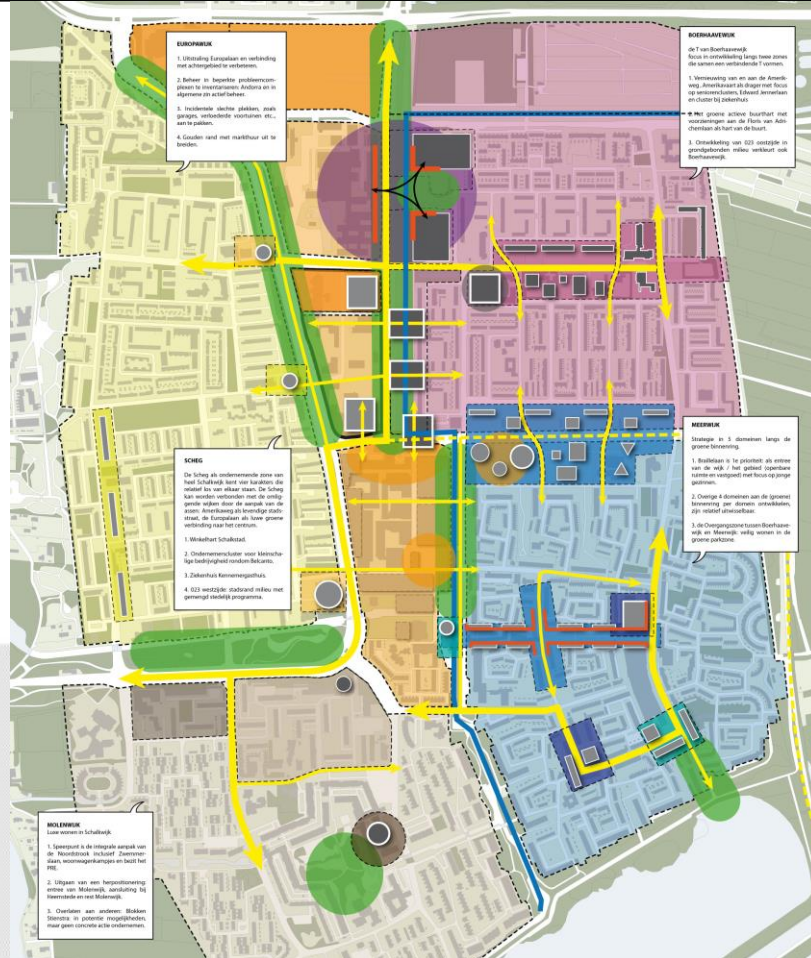




HAARLEM-OOST

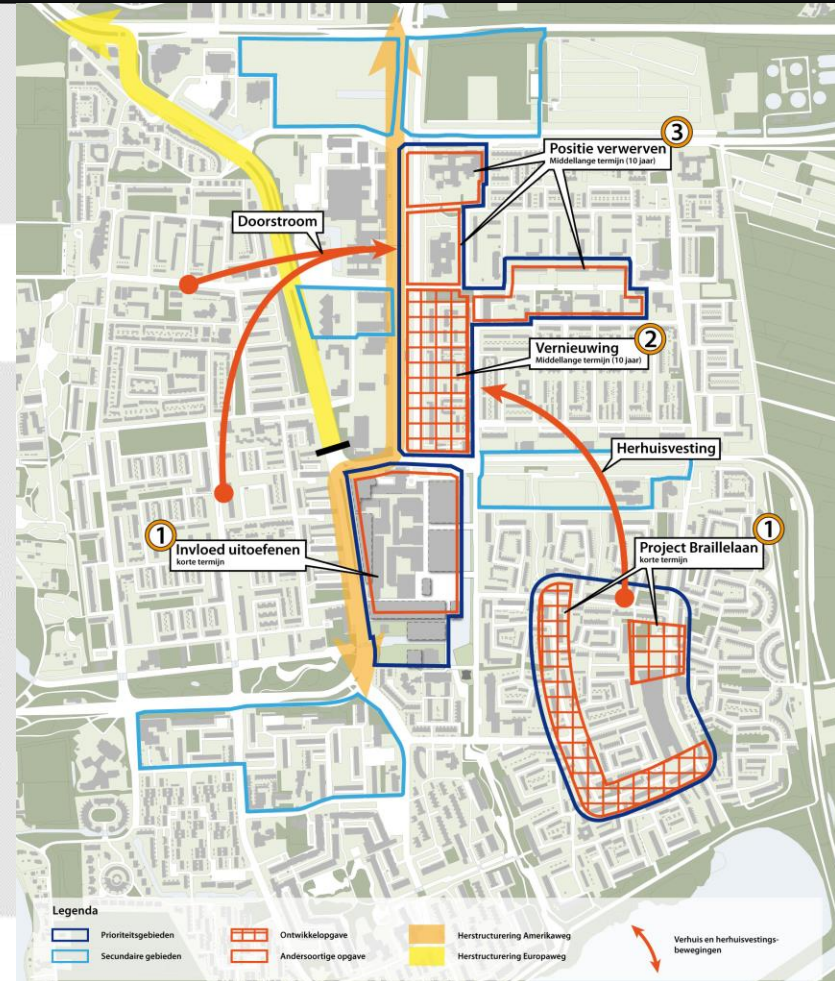
ONTWIKKELSTRATEGIE PROJECTEN

SCHALKWIJK YMERE



ONTWIKKELSTRATEGIE STRATEGIE

SCHALKWIJK YMERE





FACILITEREN INVESTEERDERS

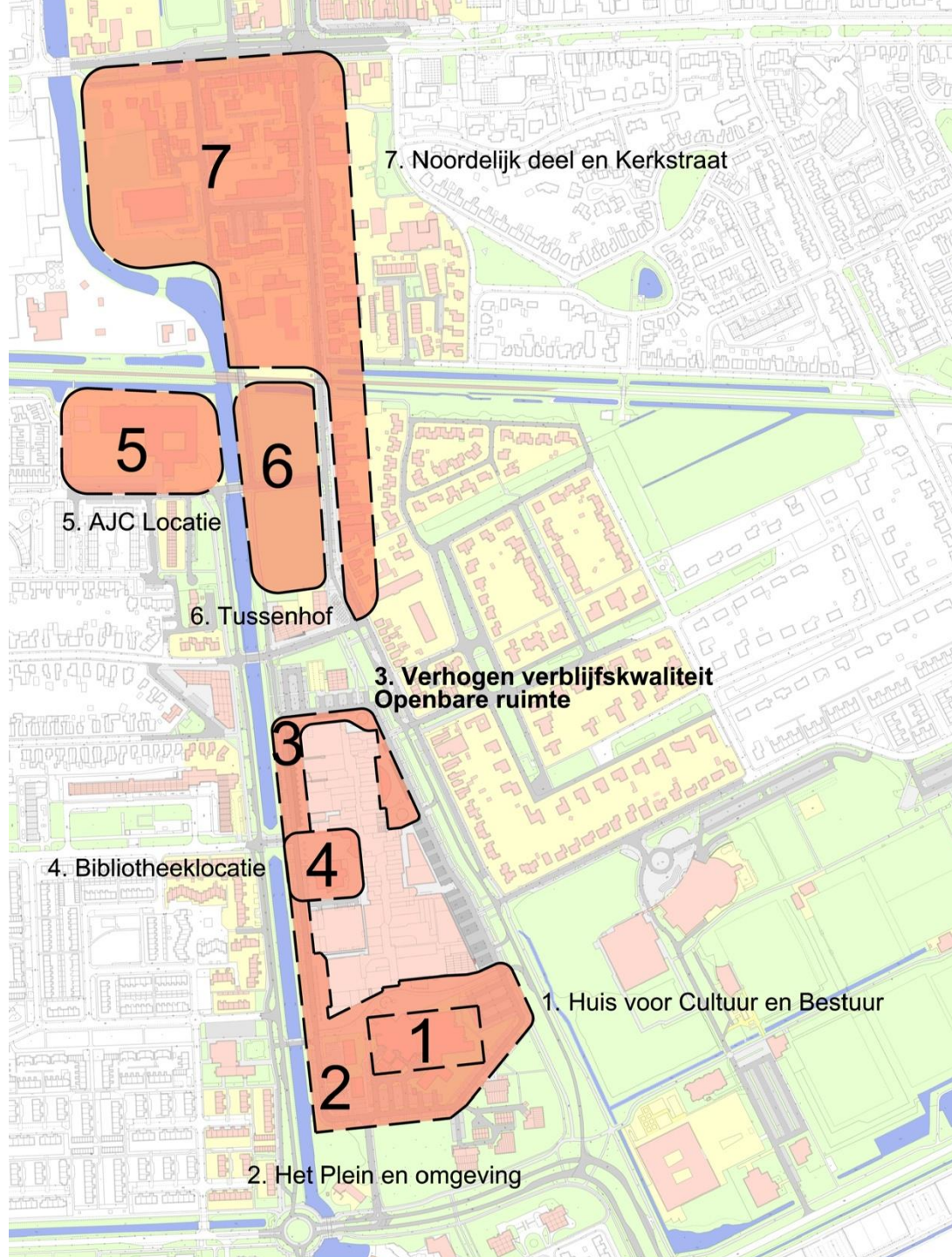


HOOGEZAND BOTER BIJ DE VIS WORKSHOP



386 m

Image © 2014 Aerodata International Surveys













OPDRACHT 2

Werk op basis van het gekozen thema/perspectief van de groep en de bevindingen tijdens de safari de volgende vragen verder uit.

Presenteer in max 10 minuten. *Gebruik hierbij flipovers en een kaart.*

- **WAT & WAAR:** Welke ideeën, initiatieven of thematische ontwikkeling kunnen 'landen' in dit gebied en wat is daar voor nodig?
- **TIJD:** Hoe ziet de ontwikkeling eruit in de tijd? Welke stappen passen in een tijdsperiode van 6 maanden, 1 jaar en 3 jaar?
- **VOORWAARDEN:** Wat heb je hierbij nodig van de gemeente of andere partijen?
- **WIE:** Is een 'coalition of the willing' aan te wijzen?
- **ROL:** Welke rol(len) zouden jullie hier in kunnen spelen en/of op welke andere manier kunnen jullie bijdragen aan verwezenlijking van dit perspectief?



RESULTAAT

- Coalitie van 5 serieuze investeerders
- Eerste investeringen gedefinieerd en afgesproken
- Oprichting gebiedsfonds voor opkopen rotte plekken
- Rol gemeente helder
- Kaders voor ontwikkelingen helder



**HOE WIL EEN
INVESTEERDER
GEFACILITEERD
WORDEN ?**

INVESTEERDERS FACILITEREN

- Helderheid in beleid en rol gemeente
- 1 loket als aanspreekpunt
- Flexibiliteit en tegelijkertijd regels / kaders
- Snelheid
- Gelijkwaardig gesprekspartner
- Openheid in businesscase
- Coalition of willing / professionaliteit
- Geen tenders



SITE urban development

Berenstraat 17
1016 GG Amsterdam
T. + 31 20 6231 459
E. info@site-ud.nl
I. www.site-ud.nl



STELLINGEN

STELLING

6. Weet wat je wilt en maak een afwegingskader, voordat je als gemeente op zoek gaat naar initiatieven van derden.

STELLING

7. Ondernemers hebben juist heldere regels en kaders nodig; geen zogenaamd flexibele en dus zwabberende opstelling van de gemeente.

STELLING

10. Een ambtenaar heeft ruimte en vertrouwen vanuit de ambtelijke en bestuurlijke top nodig op volgens eigen inzicht faciliterend te kunnen handelen.



SITE urban development

Berenstraat 17
1016 GG Amsterdam
T. + 31 20 6231 459
E. info@site-ud.nl
I. www.site-ud.nl