

FALSE START?

HILDE BLANK, DIRECTEUR BVR

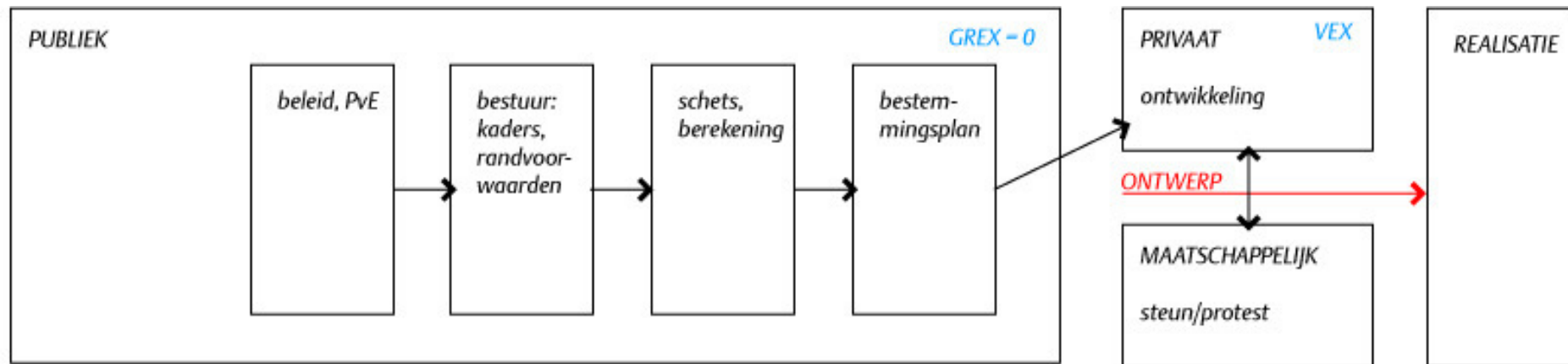
SUCCESVOLLE WERKWIJZEN DOOR DE OVERHEID

HILVERSUM 10 JUNI 2009

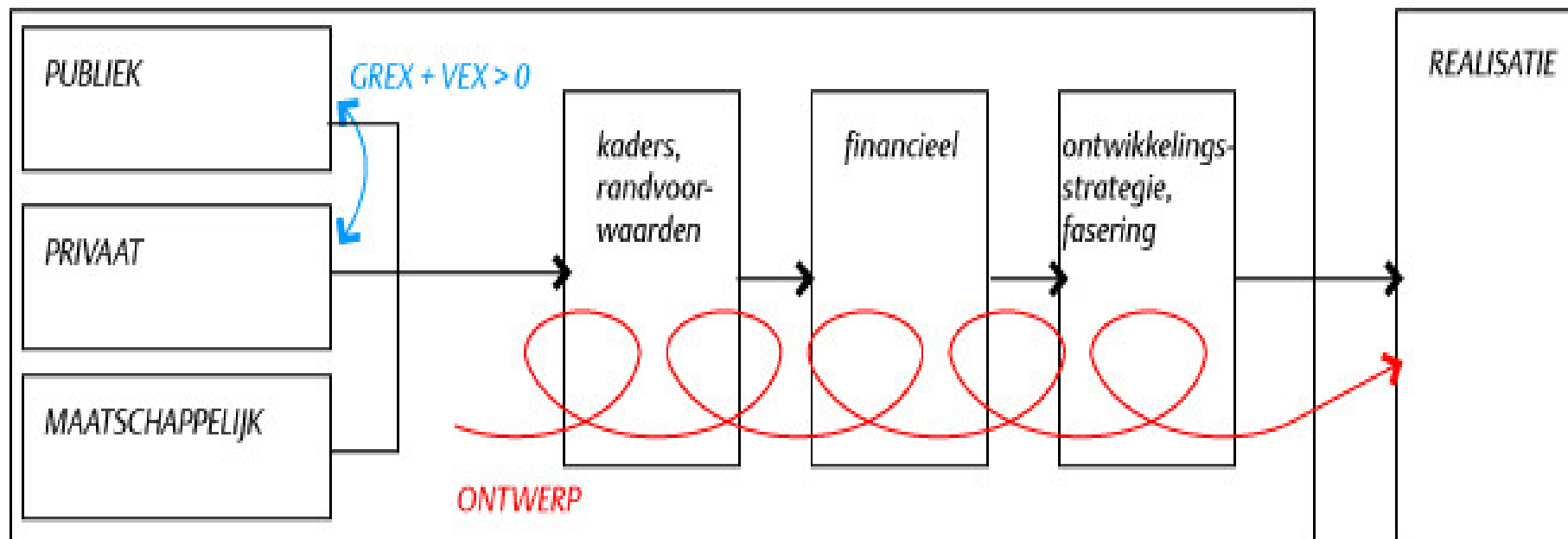
GEBIEDSONTWIKKELING, DE REDDING

- > Introductie ontwikkelingsplanologie Nota Ruimte en NWRO
- > Adviescommissie Gebiedsontwikkeling o.l.v. Riek Bakker
 - > Andere rol overheden
 - > Andere rol private partijen
 - > Andere rol maatschappelijke partijen
- > Ontwerpen mag weer! revival regionaal ontwerp
 - > Nieuwe gebiedsopgaven; interessante opdrachten
 - > Integraal; kansen voor andere disciplines
- > Nieuw beleid: ruimtelijke kwaliteit voorop
 - > Provinciale structuurvisies
 - > Randstadnota 2040
 - > Gemeentelijke structuurvisies

Positie van het ontwerp in ontwikkelproces



‘traditioneel’



gebiedsontwikkeling

Symposium Valse start? 10 juni 2009

DE ROL VAN HET ONTWERP

Rol van ontwerp(er)

- > Stedelijk regisseur
- > Definiëren van de opgave
- > Bepalen van ambitie en programma (meerdere partijen)
- > Ruimtelijke agenda bepalen
- > Opiniërend ontwerp
- > Bindend ontwerp
- > Realisatiegericht ontwerp

Instrumentarium

- > Scenario's en perspectieven
- > Stedelijke strategieën / ontwikkelstrategieën
- > Flexibele raamwerkplannen
- > Concrete (stedelijke) projecten

DE PRAKTIJK IS WEERBARSTIG

Complexere context:

- > Meerdere partners: overleg, samenwerking, rollen
- > Meerdere disciplines: fysiek, sociaal-economisch en sociaal-cultureel
- > Meerdere schaalniveaus: regio tot stedelijk fragment
- > Vraagstuk van opdrachtgeverschap

Vraag naar andere planvormen:

- > Blauwdrukplan versus ambitiedocument
- > Hoe ver gaat de inhoudelijke planvorming?
- > Vraagstuk van overdrachtgeverschap

Mismatch huidige wet- en regelgeving:

- > (Europese) aanbesteding
- > Bestemmingsplanprocedures
- > Duale stelsel raden en staten
- > vraagstuk van flexibiliteit

DE PRAKTIJK IS WEERBARSTIG

Rekenen en tekenen:

- > Geen adequate methode voorhanden
- > Cijfers gaan eigen leven leiden
- > Omgaan met onzekerheden, flexibiliteit

Macht van grondeigenaar:

- > Grondprijzen versus haalbaarheid
- > Strategische aanpak partijen
- > Meedoen vraagt om andere attitude
- > Dilemma van de plantekening

Eigen gewin versus algemeen belang:

- > Crises, tegenvallers
- > Mythe van risicodragend participeren
- > Spanning GREX en VEX
- > Geld is bron van ellende

A12ZONE: FRISSE START

Frisse start:

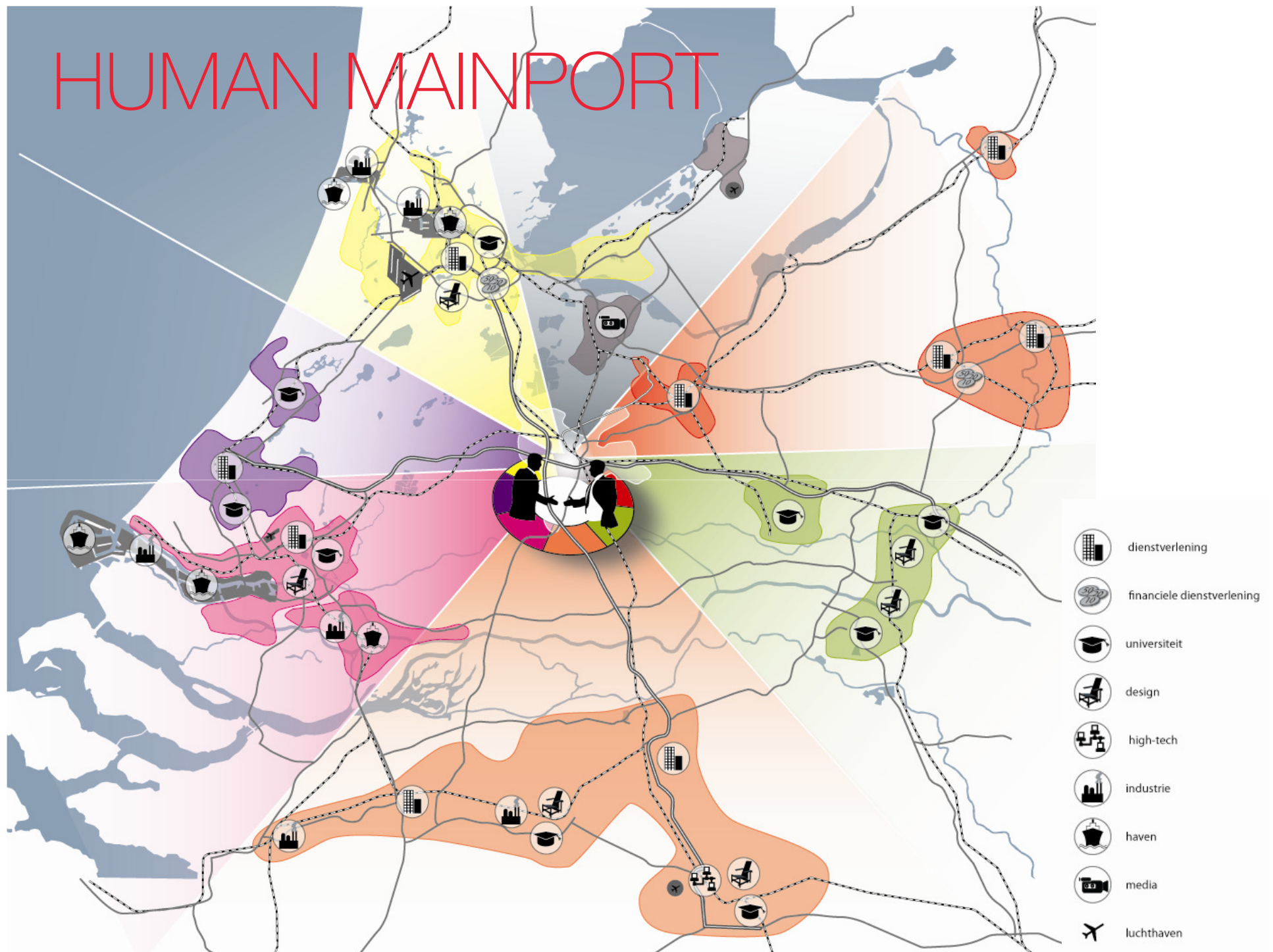
- > Alle publieke partijen vertegenwoordigd in projectgroep en stuurgroep
- > Opdracht: verkennen van kansen en mogelijkheden
- > Wervend en realistische gebiedsvisie
 - > Basis voor ontwikkelingsstrategie
 - > Doorkijk 2040

Participerende partijen:

VROM, V&W,RW, prov. Utrecht, BRU, gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten, rijksadviseur infrastructuur



HUMAN MAINPORT



KANS REGIO UTRECHT

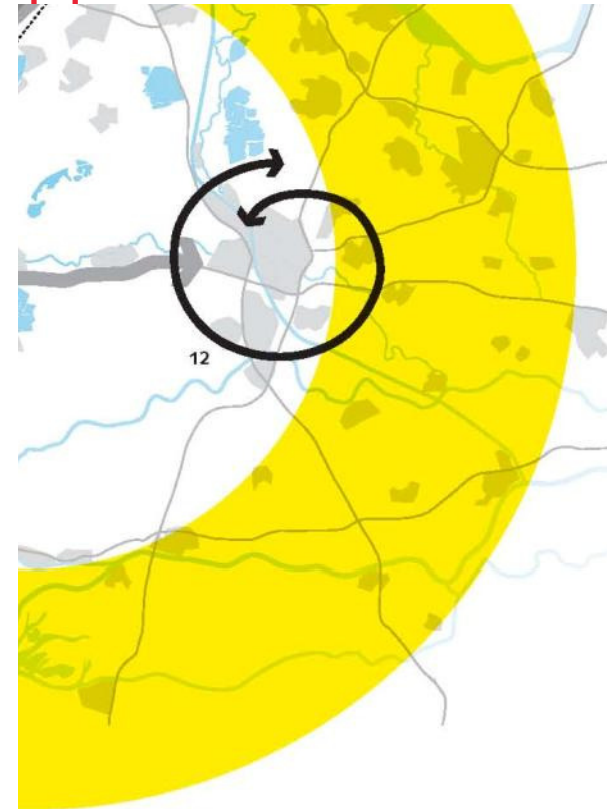
KENNIS + CULTUUR

+

DRAAISCHIJF NEDERLAND

=

HUMAN MAINPORT



12.
DRAAISCHIJF NEDERLAND:
PROJECT PLANSTUDIE EN PAKKETSTUDIES
DRIEHOEK UTRECHT-HILVERSUM-
AMERSFOORT EN RING UTRECHT

AMBITIES

- > Uitvoering geven aan Randstad 2040
 - > Stedelijke economie
 - > Duurzaamheid
- > Benutten van laatste grootschalige intensieve ontwikkelingslocatie regio Utrecht
 - > A12zone als bestemming
 - > Kwaliteit van het landschap

Vereist hoge dichtheid, gemengd milieu en flexibiliteit van ruimte en programma



POTENTIE

> BOSTON



© 2007 Google™

Image © 2009 Aerodata International Surveys
Streaming 100%

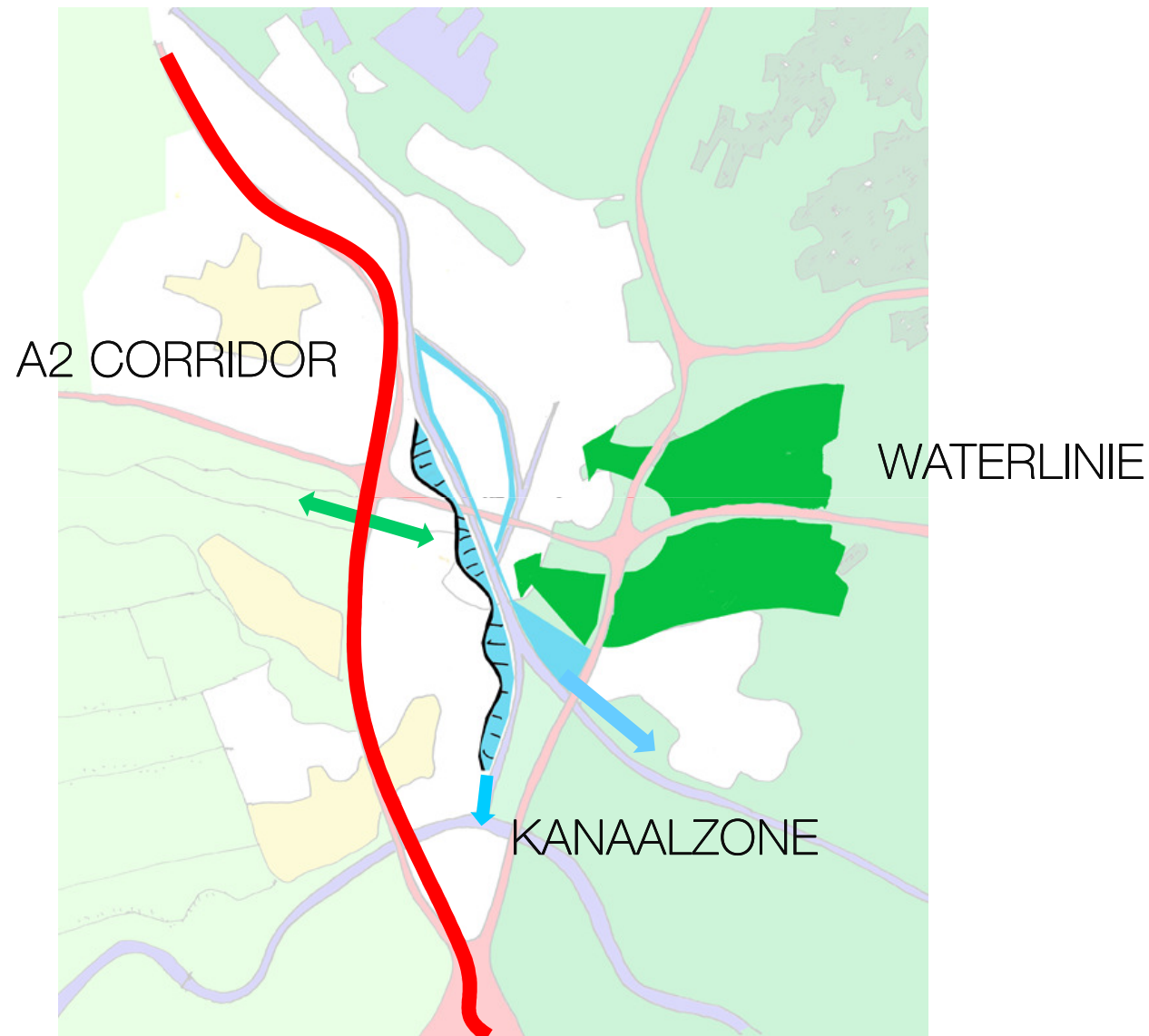
Ooghoogte 6.91 km

POTENTIE

- > NEW YORK: HET PARK CENTRAAL
- > STEDELIJK FRONT AAN HET PARK
- > SNELWEG VERWEVEN IN PARK

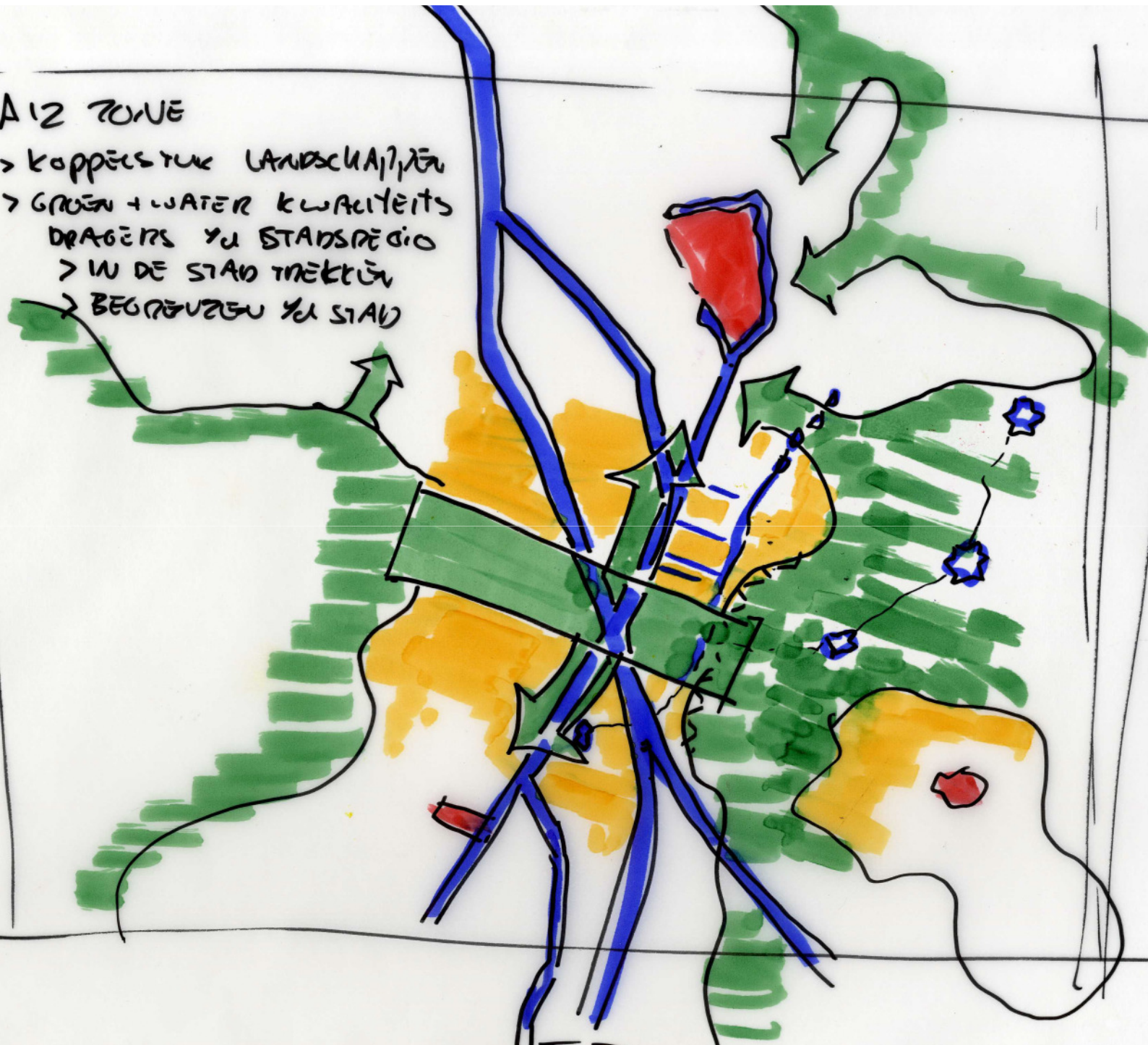


DRIE SFEREN VAN DE A12 ZONE

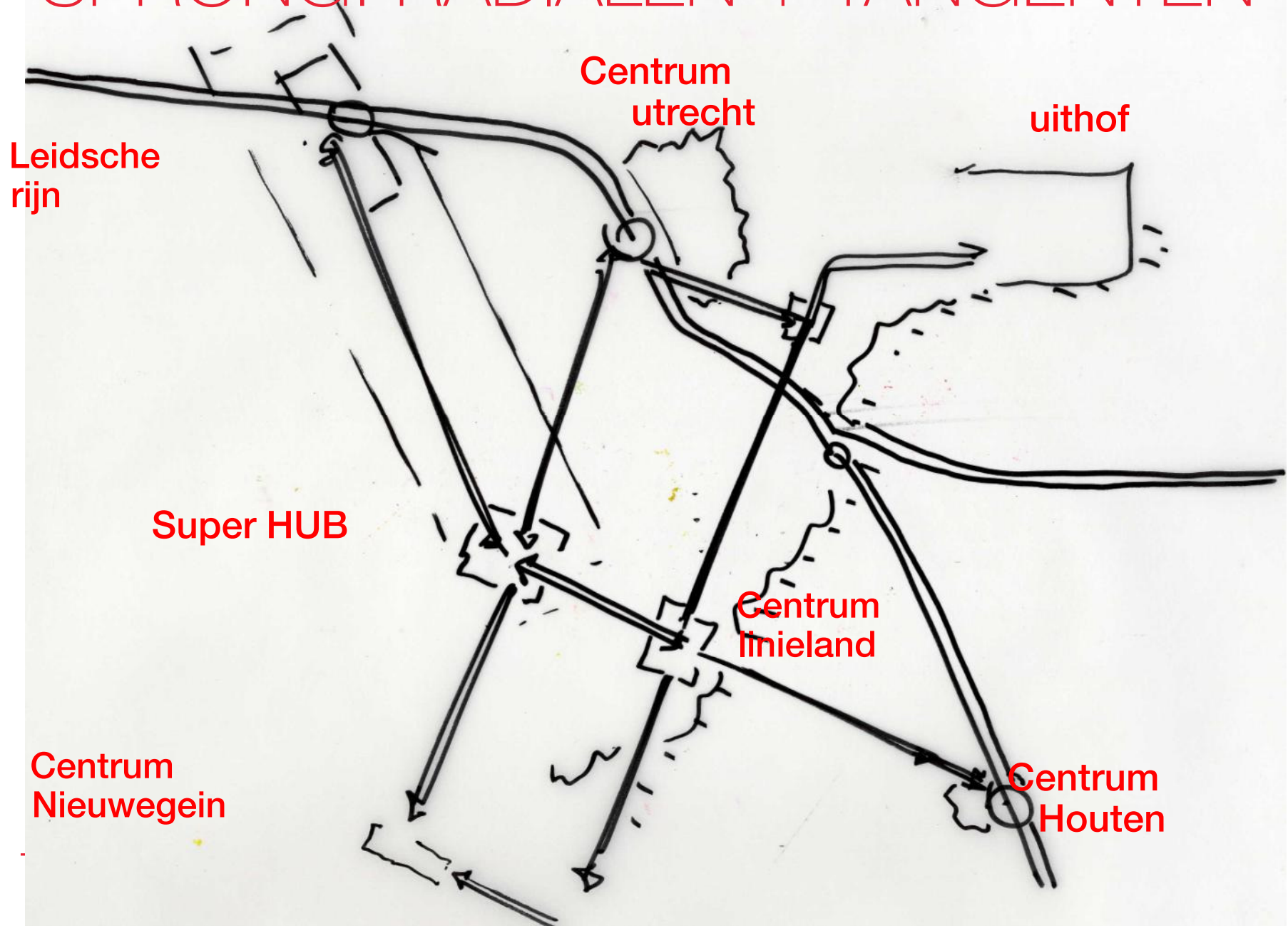


A12 ZONE

- > koppels met LANDSCHAPPEN
- > GROEN + WATER kwaliteits
DRAGERS van STADSPEDIC
> IN DE STAD TREKKEN
- > BEGRÈNZEN van STAD



OV SPRONG: RADIALEN + TANGENTEN



A12

Voorwaarden om gewenste verstedelijkingsvisie van A12zone mogelijk te maken:

- > De huidige barrière van de A12 moet worden opgeheven
- > Er dient een OV-sprong te worden gemaakt
- > Er dient een robuuster onderliggend wegennet te komen
- > Groen-blauw als kwaliteitsdrager (verstedelijking en ecologie)

Ontwikkelstrategie:

- > Publiek je ambitie bepalen; stevig concept gekoppeld aan maatschappelijke urgentie
- > Verkennen van kansen met stakeholders
en dán
- > Vertaalslag maken samen met stakeholders naar een 'masterplan' en een "Businesscase"

A12ZONE: DOORSTART

Doorstart:

Hoe stevig is de achterban?

- > Raden en staten
- > Maatschappelijke organisaties

Welke partijen staan aan de lat?

- > wie horen in de volgende fasen
- > Rol grondeigenaren en maatschappelijke stakeholders
- > Hoe wordt de ambitie bewaakt?

Hoe voorkom je dat krenten eruit worden gehaald?

- > Verdeling zoet-zuur
- > Voorinvesteringen OV en landschap?



G l a s p a r e l ^x

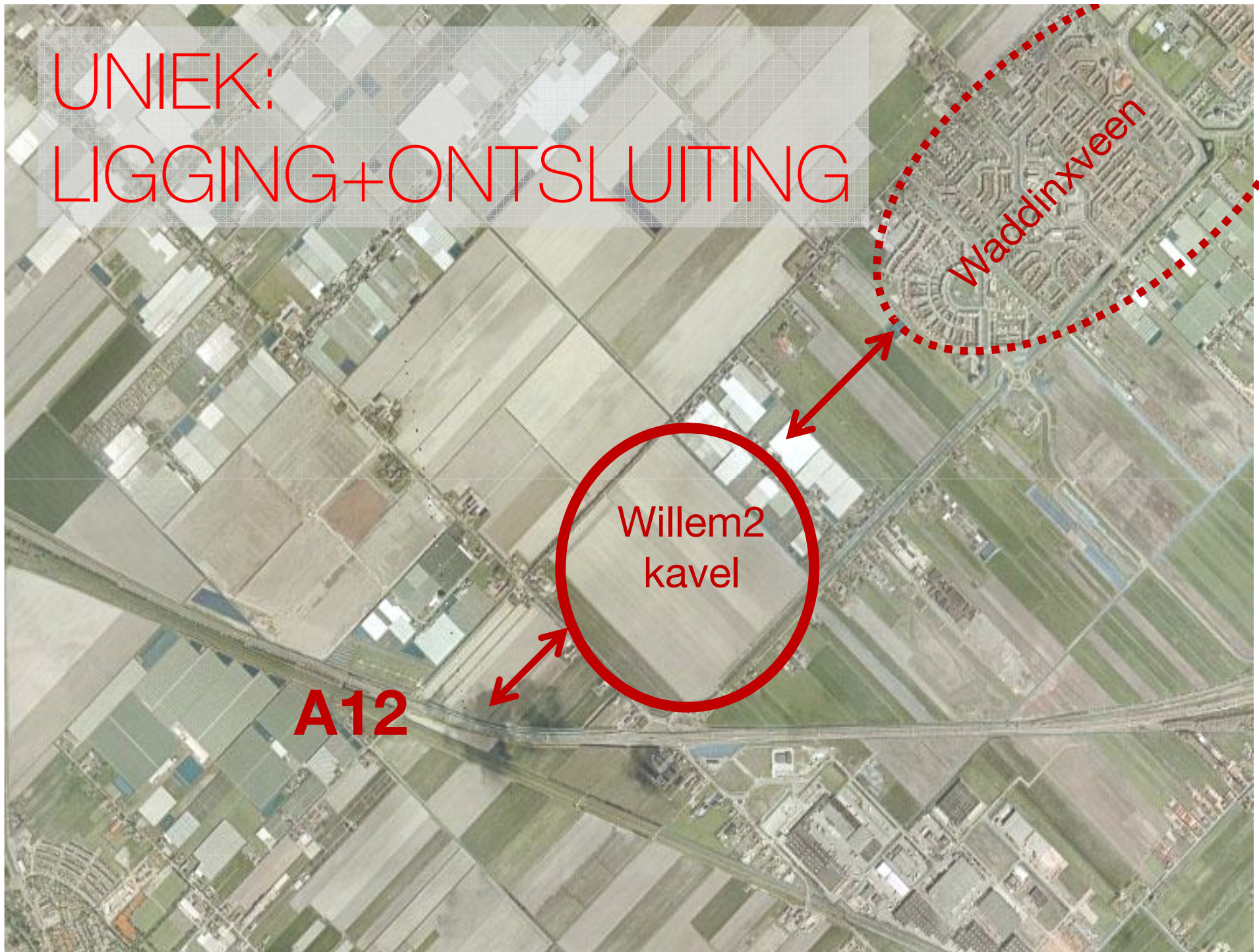


UNIEK:
LIGGING+ONTSLUITING

Willem2
kavel

A12

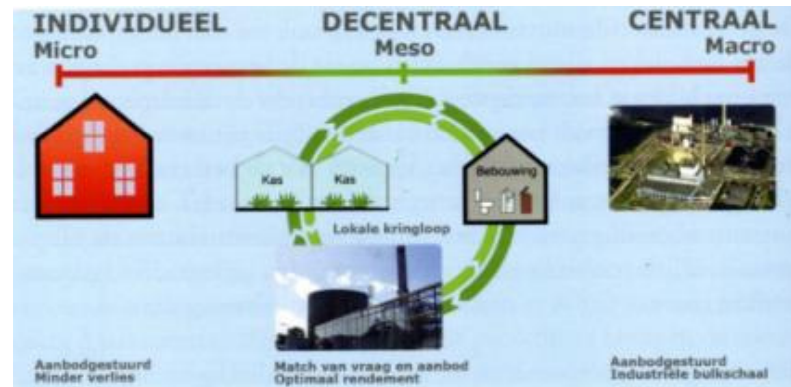
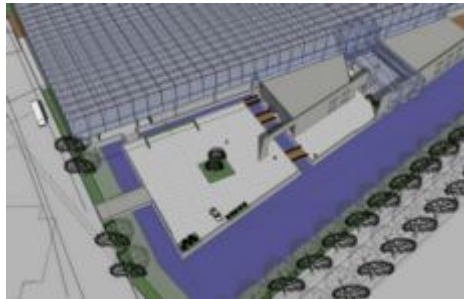
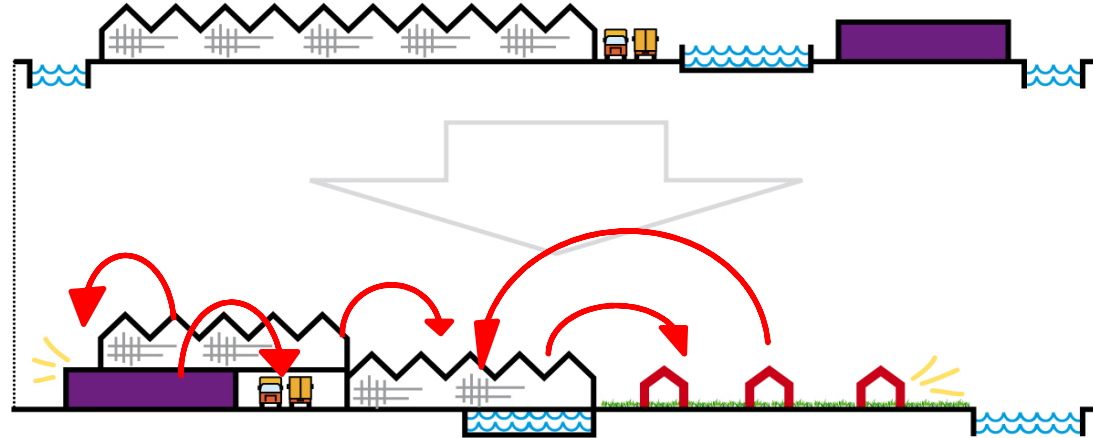
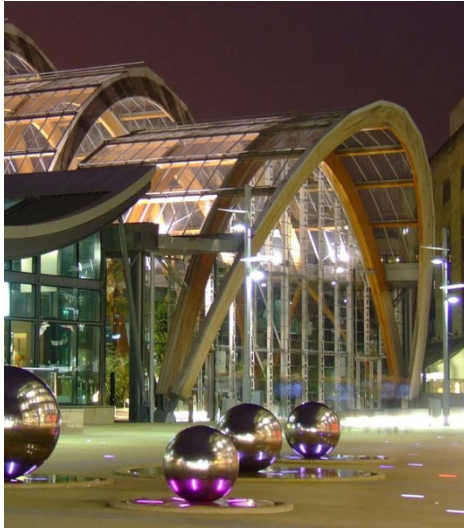
Waddinxveen

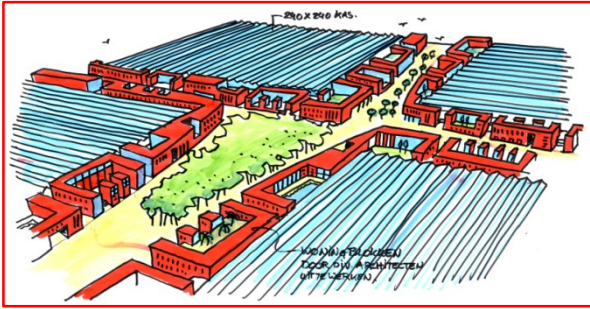


ISP VERSUS AMBITIE VOOR KAVEL

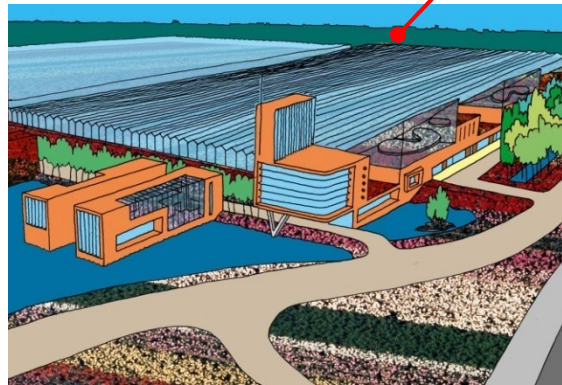
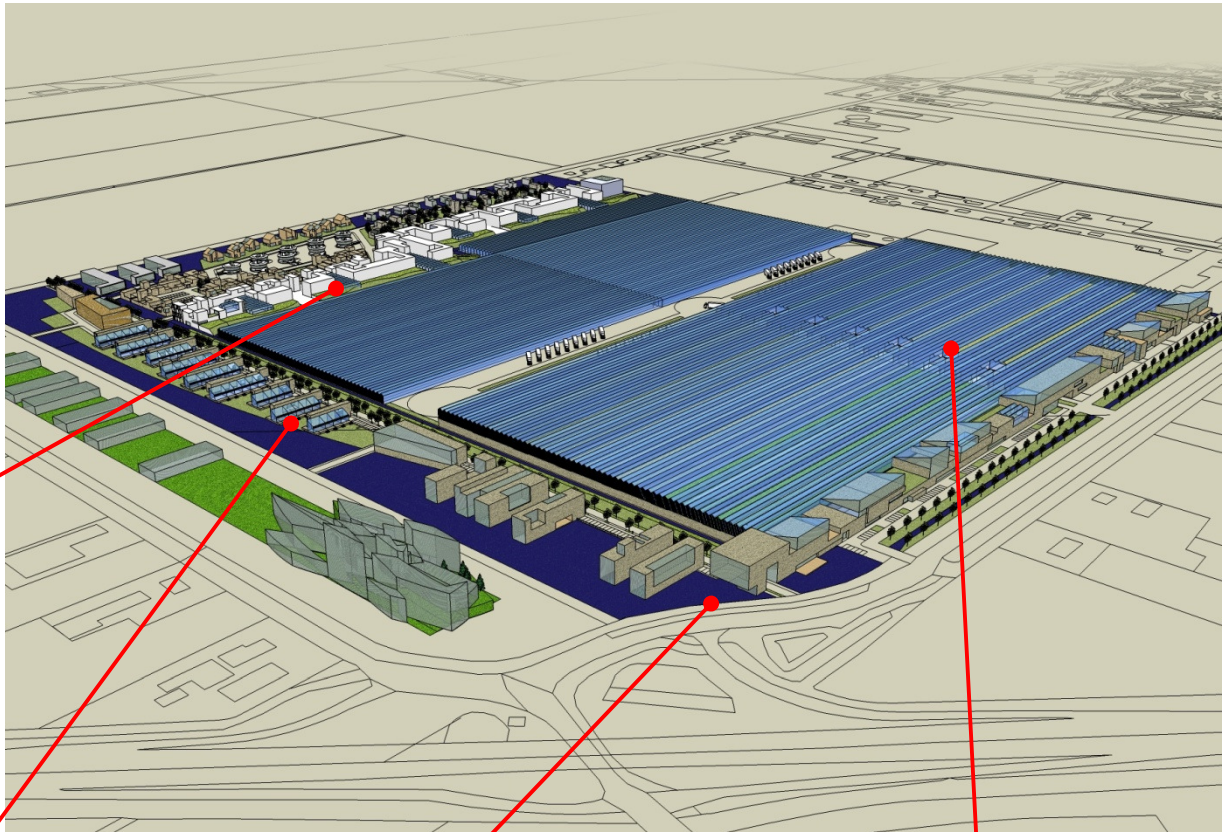


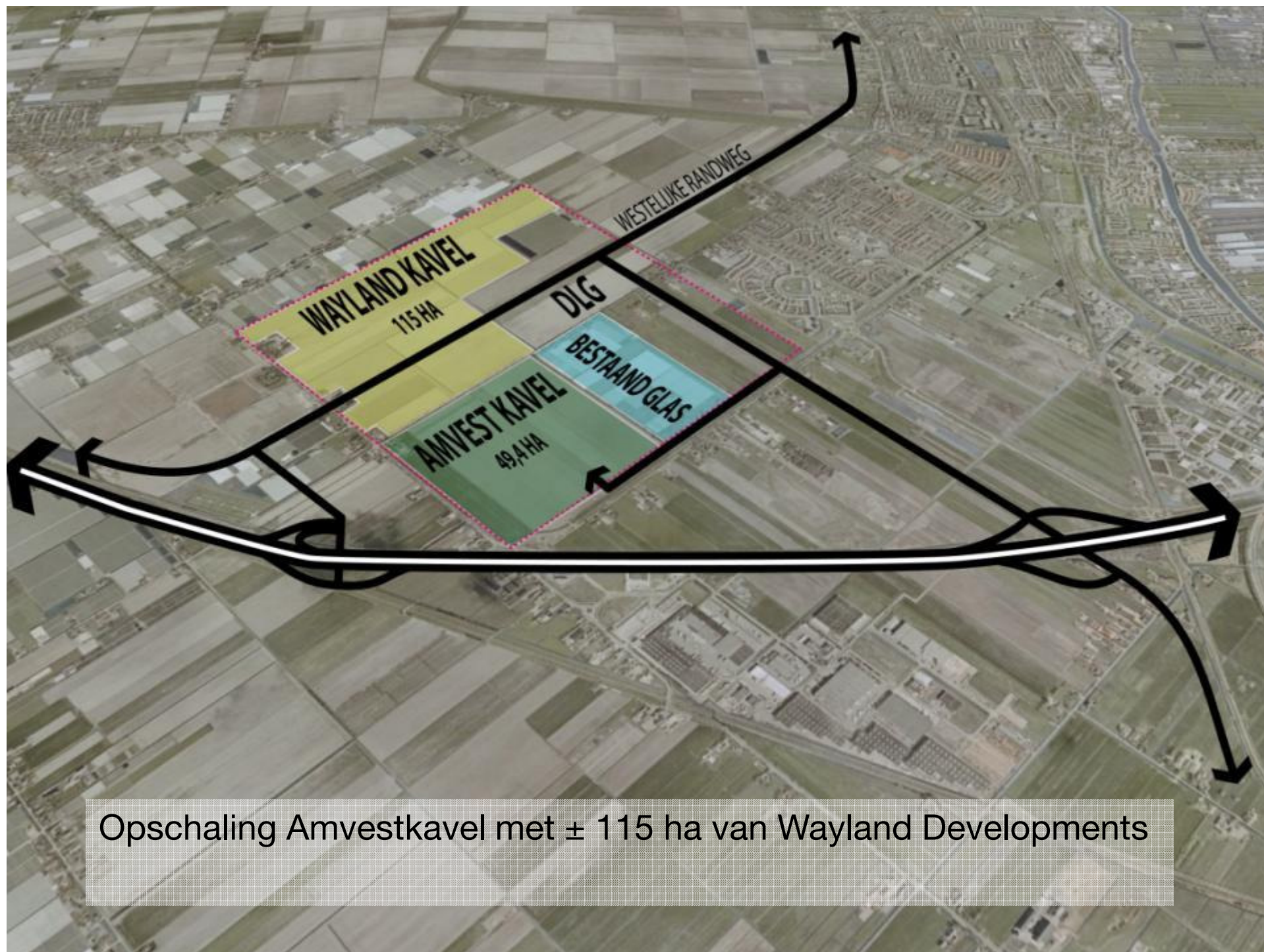
UNIEK: UITWISSELING KASSEN + BEDRIJVEN + WONEN





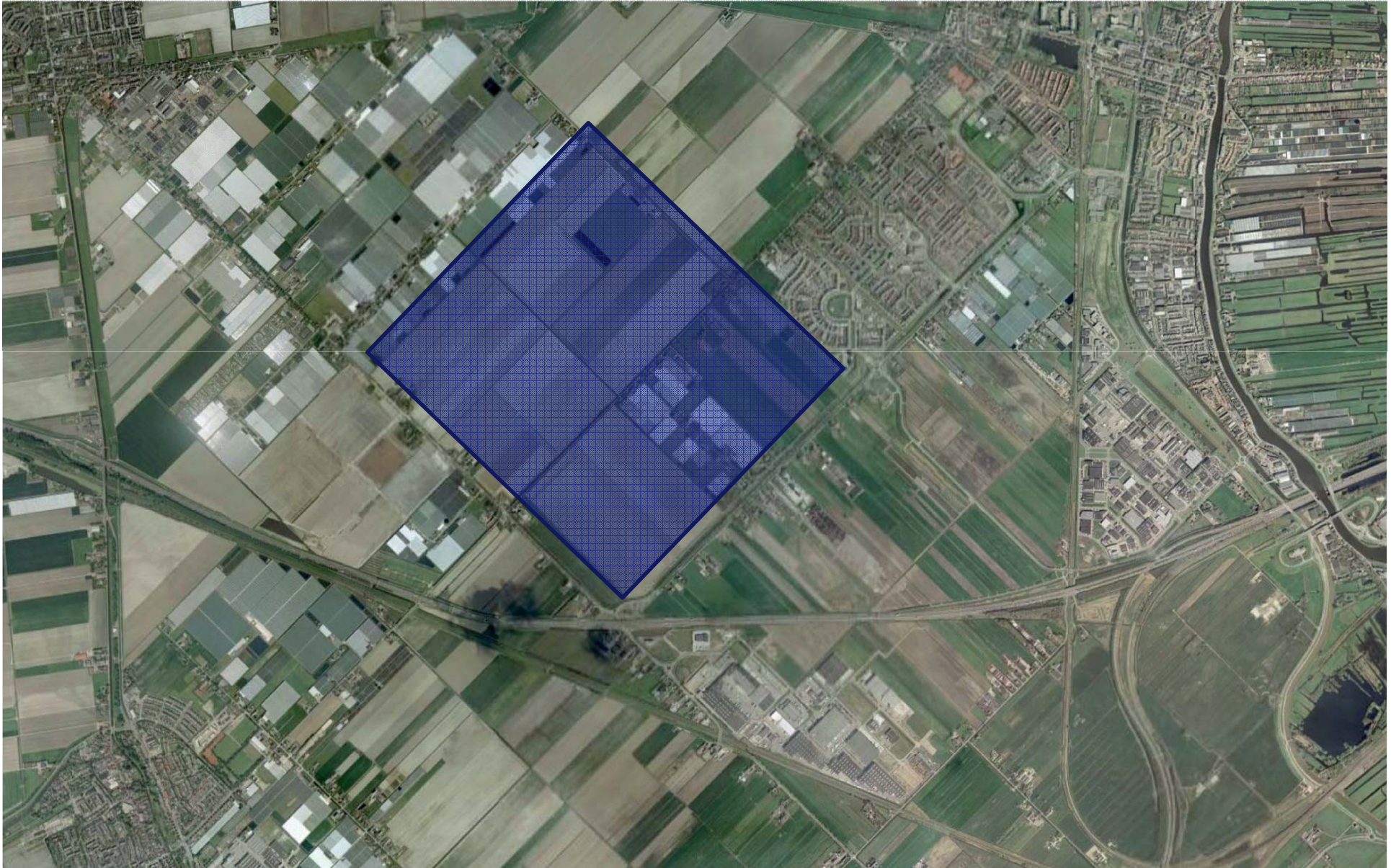
QUICK SCAN INNOVATIEF GLASMILIEU
ZPP - 2007





Opschaling Amvestkavel met $\pm$ 115 ha van Wayland Developments

Opgave: maak een droombeeld voor hele kwadrant en een ontwikkelstrategie voor eigen kavels.



DROOMBEELD VOGELVLUCHT



Westelijke
Randweg

Plasweg

DROOMBEEELD



BIJZONDER GEBOUW BIJ AFRIT A12



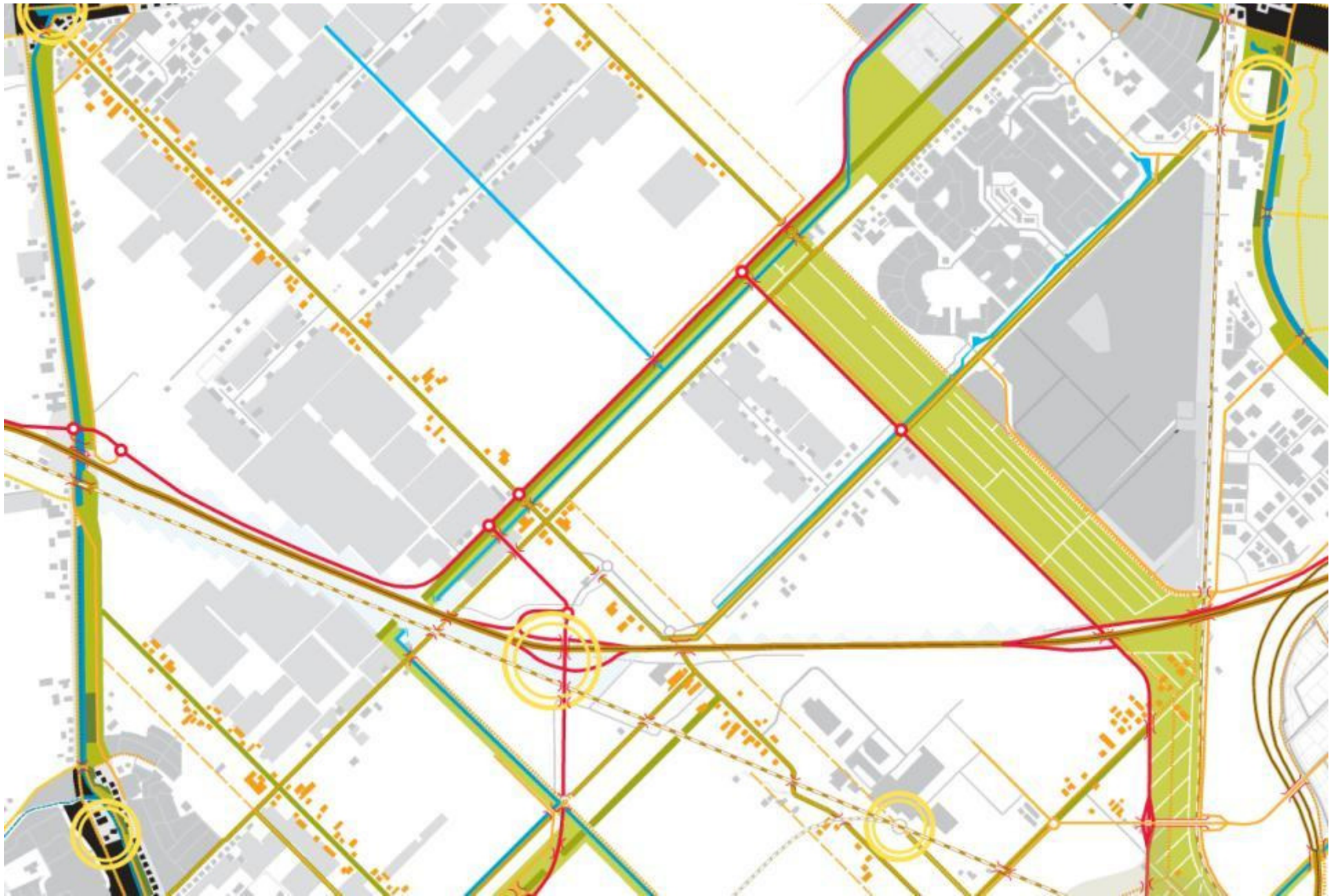
PLASWEG MIDDEN IN DE GLASPAAREL

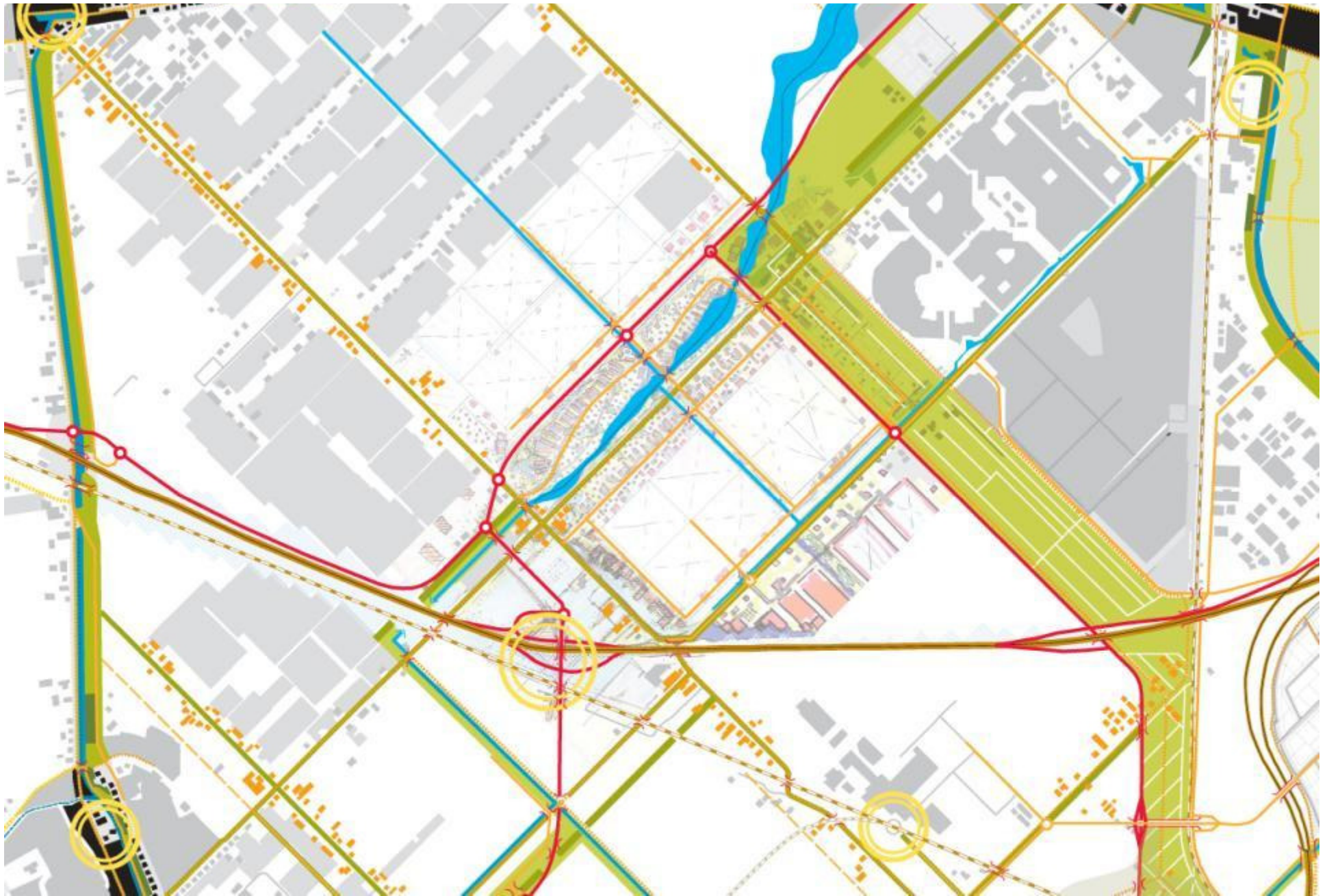




NOORDELIJK DEEL GLASPAREL MET WESTELIJKE RANDWEG







PROCES GLASPAREL

- > Publiek: kaders bepaald in Integrale structuurplan Zuidplas
- > Privaat: grondpositie en belangen, ziet kansen
- > Integraal wervend plan om partijen te overtuigen
- > Partijen staan open voor gekozen ambitie
 - > Pilot energie/ duurzaamheid
 - > Pilot glas, wonen en werken
 - > Locatie aan A12
 - > Verbinding bestaande stedelijk gebied Waddinxveen (voorzieningen)
- > Vraagt om aanpassing ISP
 - > Hoe flexibel is publiek plan, kunnen kaders veranderen?
- > Vraagt lange adem wanneer je iets anders wilt

CONCLUSIES

- > De start bij gebiedsontwikkeling is niet het probleem
 - > Gebiedsgericht, integraal, verkennen van kansen, verenigen van belangen: bepalen gemeenschappelijke ambitie
- > De problemen beginnen bij de doorstart
 - > Overdrachtgeverschap; vasthouden ambitie
 - > Financiële afspraken en risico's
 - > Grondpolitiek
 - > Eigenaarschap
 - > Planologische procedures/aanbesteding

SUCCESFACTOREN

- > Gemeenschappelijk gedragen ambitie/toekomstperspectief met lange houdbaarheidsdatum
- > Planproces opgeknipt in heldere, overzichtelijke stappen, afgerond moet goede besluitvorming
- > Goed georganiseerd overdrachtgeverschap
- > Op tijd inschakelen van stakeholders (grondeigenaren, maatschappelijke en private partijen)
- > Commitment van partijen op inhoud en geld
- > Flexibele planvormen (spanning met het bieden van planologische zekerheden)
- > Duidelijke probleemeigenaar, ambassadeur, boegbeeld o.i.d.

FALSE START?

HILDE BLANK, DIRECTEUR BVR

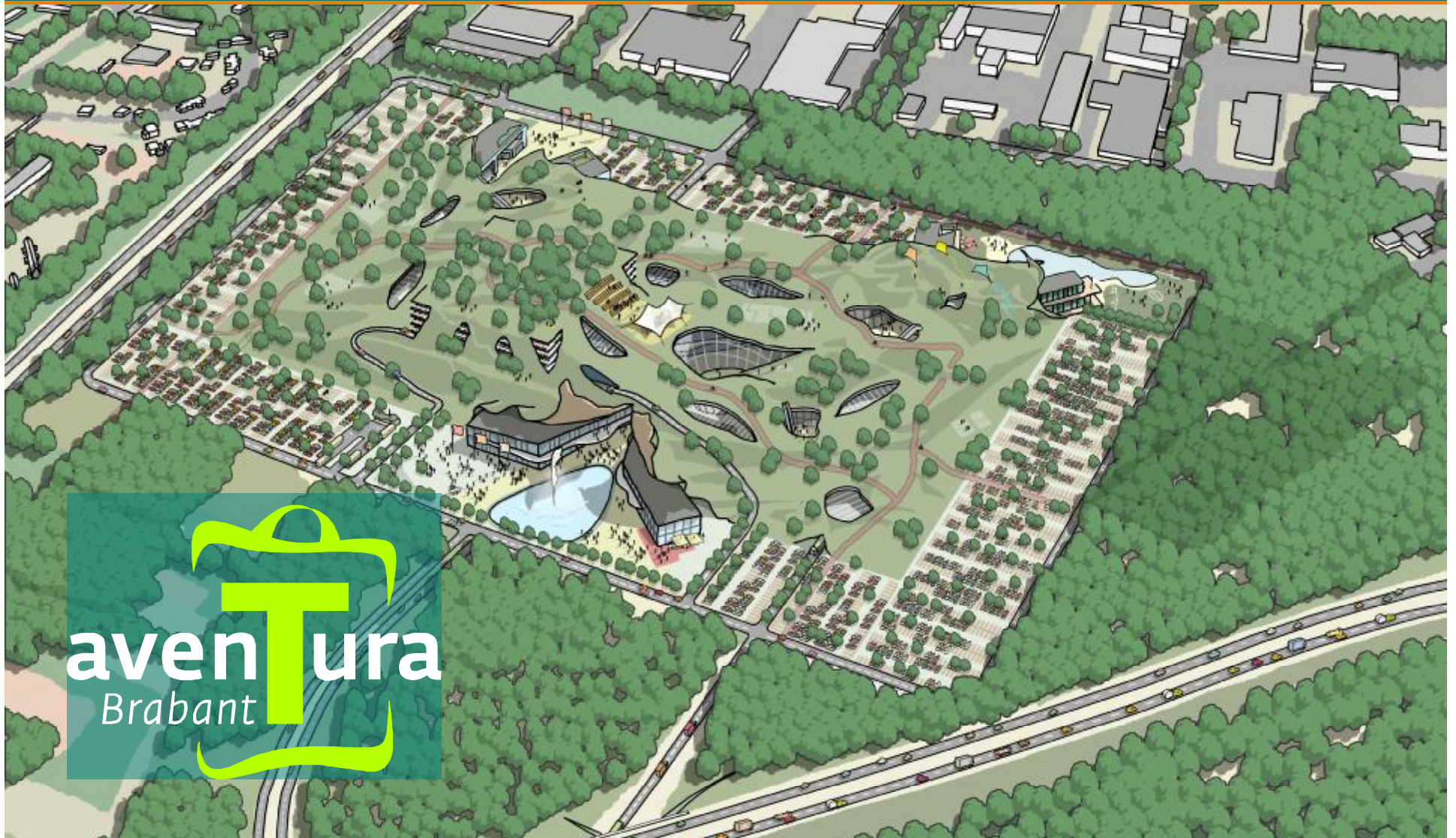
SUCCESVOLLE WERKWIJZEN DOOR DE OVERHEID

HILVERSUM 10 JUNI 2009

The image is a composite of two photographs of a track race start. The top photograph shows the upper bodies and arms of several runners in various colored uniforms (red, white, yellow, blue) as they lean forward in their starting crouch. The bottom photograph shows the lower legs and feet of the same runners as they push off from their starting blocks on a reddish-brown track. A semi-transparent teal horizontal band runs across the middle of the image, containing the text 'Valse Start' in a yellow, serif font.

Valse Start

Valse Start?



Stadshart Amstelveen begin '90



Stadshart Amstelveen 2009



Programma

- q Volledige herontwikkeling binnenstad
- q Nieuwe openbare ruimte
- q 13.000 m² cultuur
(museum, bibliotheek, cultureel centrum)
- q 45.000 m² retail (nieuw en renovatie)
- q 40.000 m² kantoor
- q 300 appartementen
- q 2200 parkeerplaatsen
- q Busstation

Selectie van ontwikkelaars

§ Selectie ontwikkelingspartners op basis van:

- Kennis
- Kunde
- Track record

§ Aannemer al gepreselecteerd

§ Aannemer is tevens ontwikkelingspartner

De eerste stappen

§ Stuurgroep met zware vertegenwoordigers van publiek en privaat o.l.v. onafhankelijke deskundigen

§ Als eerste stap opstellen commercieel ontwikkelingsplan (COP)

§ Op de werkvloer een woud aan werkgroepen met de gemeente als veelkoppig monster, vele loketten, vele (tegengestelde) meningen, stroop en verwarring

De centen

§ Bite the bullit - meteen:

- Definitie van uitgangspunten voor haalbare businesscase over en weer; budgettaire neutraliteit voor de gemeente, redelijk rendement voor private partners
- Transparant – residueel – rekenen in een haalbaarheidsanalyse met Kolpron als adviseur namens de gemeente

§ Rafels:

- Budgettaire neutraliteit stuit op verwarring
- Gebrek aan echt draagvlak voor gedefinieerd redelijk rendement private partijen bij groot deel van ambtenarenapparaat
- Programma van eisen culturele voorzieningen onvoldoende uitgediscussieerd en begroot



Cruciaal probleem: het plan

§ Gemeente had zware “conditionerend architect” aangeworven om de uitwerking van het plan te begeleiden:
Kees Rijnboutt (tevens rijksbouwmeester)

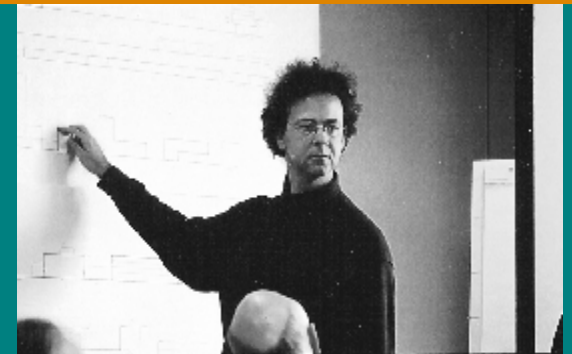
§ Gemeente had met architect (Wout Ellerman) een Masterplan gemaakt dat gepresenteerd werd als onwrikbaar uitgangspunt

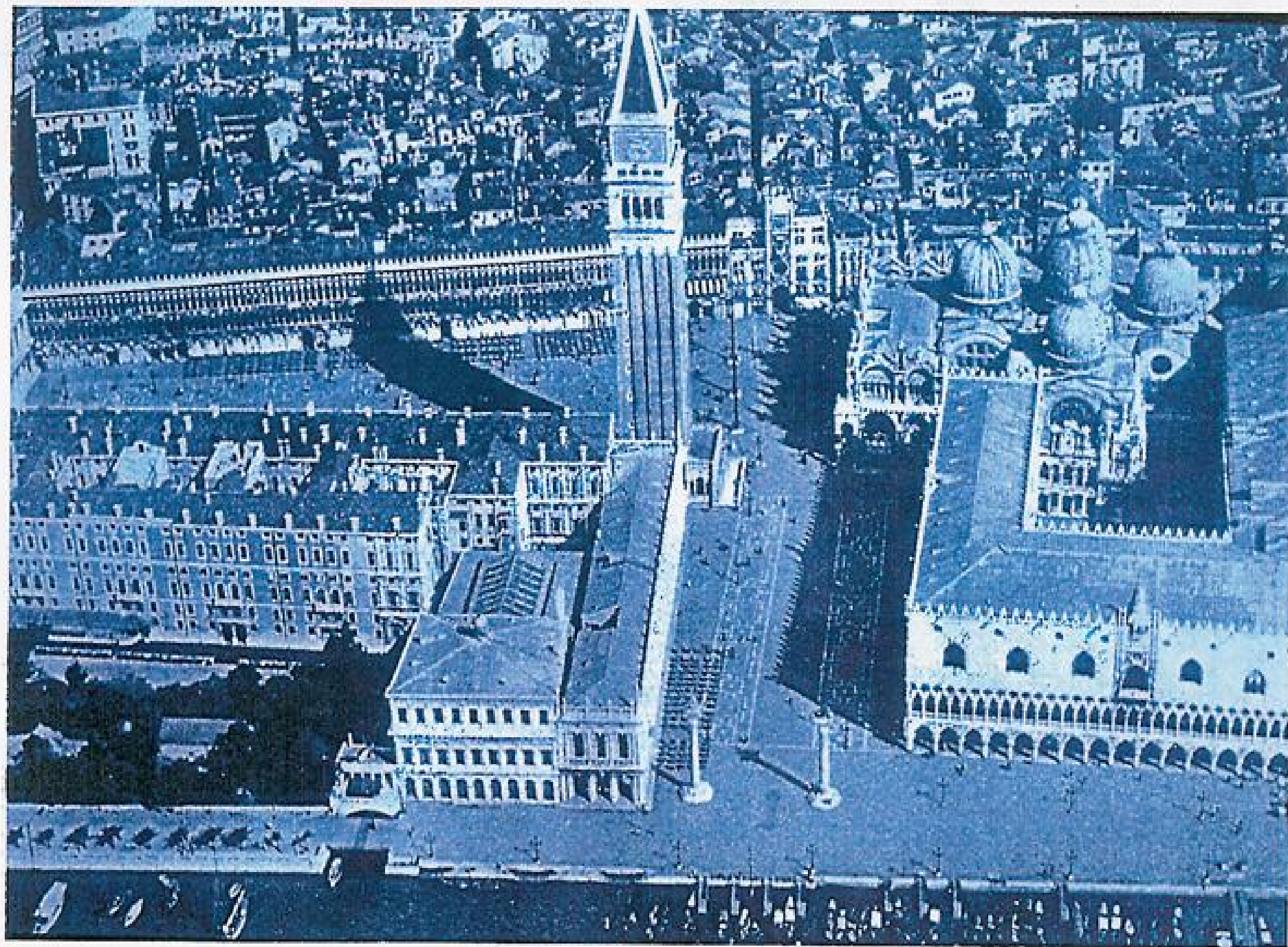
Het plan

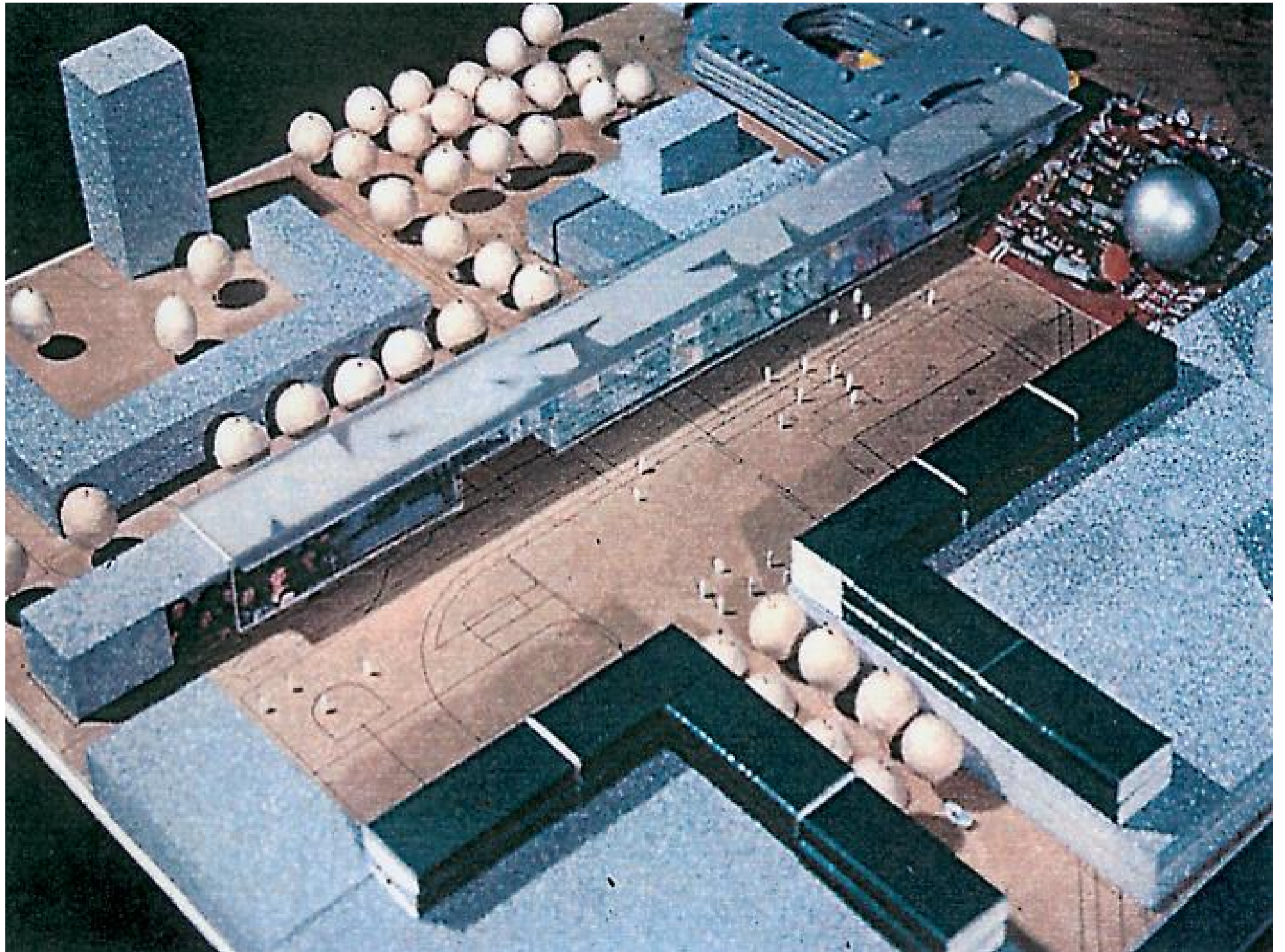


NIEUWE SITUATIE STADSHART

Workshoppen maar !









Verdere “startonderbrekers”

- § De veranderende lokaal politieke context (verkiezingswinst lokale partij)
- § Tegenstand in de stad van bewoners, winkeliers en eigenaren tot aan de Raad van State
- § De lokale Amstelveense Media

Belangrijke omgevingsfactoren

- § Er was een haalbare businesscase mogelijk bij budgettaire neutraliteit voor de gemeente en redelijk rendement voor de privaten
- § Het benodigde grondeigendom was in principe van de gemeente (maaiveldparkeren, openbare weg)
- § Er was een gevoel van urgentie; een leeg kaal en winderig centrum
- § Er stond tijdsdruk op het proces om op tijd met het Cobramuseum te kunnen starten
- § Groot pakket aan culturele voorzieningen vergrootte politiek draagvlak

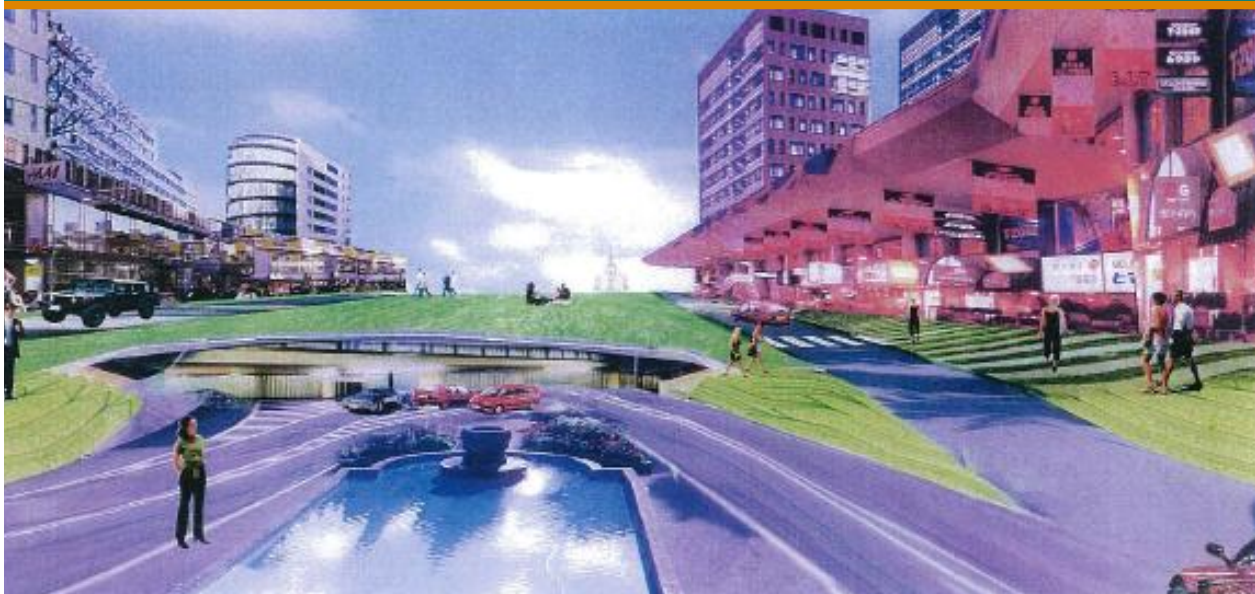
Business Park Gouda - Valse Start?



Idee 1



Idee 2



Ambitie tot in de hemel

- § Megaprogramma
- § Vanuit spreadsheet hoge inkoopwaarde grond reëel
- § Programma roept veel parkeervraag op en vraagt aanpassing infrastructuur in het gebied
- § Programma alleen passend bij stapelen
- § Door stapelen geen fasering mogelijk – probleem met afzettempo
- § Hoge bouwkosten door gebouwd parkeren, infra en stapelen
- § Mismatch tussen kosten en potentiële opbrengsten
- § Zonder stapelen onvoldoende ruimte voor haalbare programmaomvang
- § Zeer kwetsbaar voor verslechterende markt
- § Geen transparant en open planproces; ambitie als drijfveer

Arnhem Rijnboog - Valse Start?



Te moeilijk?

- § (te) Veel partijen geselecteerd
- § Grondeigendom versnipperd
- § Controversieel concept (haven); tast lokaal draagvlak aan
- § Moeilijke politieke context (Arnhem centraal)
- § Haalbare businesscase?
- § Urgentie?

Achter de Lange Stallen - Valse start?



Te moeilijk?

- § Moeilijke grondeigenaren
- § Aarzelende gemeente (omvang programma)
- § Dogmatische stedenbouwers (ladderstructuur, expeditie)
- § Haalbare businesscase?

De Rotterdam – Gestart?



De Rotterdam - starten en volhouden

- § Grote ambitie
- § Moeilijke afzetmarkt (kantoren)
- § Spanning tussen kwaliteit product c.q. bouwkosten en haalbaar opbrengstniveau
- § Veel geduld, doorzettingsvermogen en flexibiliteit bij gemeente en private partijen
- § Lijkt er nu toch te gaan komen, mede dankzij de crisis!

Succesvol starten doe je zo

- § Een goed selectieproces voor private partijen
- § Begin met een haalbare business case met “rendement” voor publiek én privaat; is die niet te maken: stop!
- § Samen rekenen én tekenen
- § Betrek lokale politiek en stakeholders bij initiatieffase
- § Creëer draagvlak vanuit een verleidelijk plan (programma/openbare ruimte, etc.)
- § Zie showstoppers (grondeigendom, belanghebbenden) meteen onder ogen en verzin een oplossing
- § Pas op voor te grote gebieden en teveel versnipperd grondeigendom
- § Urgentie helpt!
- § Word de beste vriend(in) van de lokale media

A photograph of two male relay runners on a red track. The runner in the foreground is shirtless, wearing dark shorts and sunglasses, and is handing a blue baton to the runner behind him. The runner in the background is wearing a blue and orange jersey. The scene is set outdoors under a clear blue sky. A semi-transparent orange banner with white text is overlaid across the middle of the image.

Werk samen, wees open, heb begrip
voor elkaars belangen, heb lef!