

PRAKTIJKVOORBEELDEN EN -INSTRUMENTEN

De gereedschapskist van de ruimtelijk professional wordt gaandeweg meer gevuld met een nieuw instrumentarium. We gooien geen ‘integraal’ gereedschap weg, maar vullen het aan met ‘organische’ instrumenten. Het aanvullende instrumentarium bestaat voornamelijk uit procesingrepen. De veranderende rolverdeling staat daarbij centraal. Bovendien sluit het instrumentarium aan bij de Omgevingswet die na 2018 van kracht wordt. In heel Nederland wordt volop geëxperimenteerd en geoefend met de nieuwe, meer organische instrumenten. Deze factsheet beschrijft zes inspirerende praktijkvoorbeelden.

Onderscheid in investeringsniveau's ZO!CITY, AMSTERDAM



Amstel3 was oorspronkelijk een kantorengedrag dat min of meer op organische wijze transformeert tot een stadswijk waar mensen kunnen werken, wonen, studeren en recreëren. De openbare ruimte wordt opgewaardeerd en er openen regelmatig nieuwe voorzieningen die het gebied een andere, meer stedelijke, allure geven. Ook als werkgebied is Amstel3 zichzelf grondig aan het updaten. Zo wordt volop geëxperimenteerd met nieuwe vormen van (samen)werken en in het zuidelijke deel van Amstel3, bij het Academisch Medisch Centrum (AMC), groeit een innovatieve HealthTech-campus.

Belangrijk middel in deze transformatie is de **gebiedsvisie 2015/2025**. Deze is in opdracht van de gemeente

Amsterdam door ZO!City (voorheen Glamourmanifest) opgesteld en bestaat voornamelijk uit een toolbox met ingrepen die gekoppeld zijn aan een investeringsniveau en mogelijke financieringspartners. Voorafgaand aan de gebiedsvisie haalde ZO!City bij gebruikers en bewoners op welke verbeteringen zij voor het gebied zien. Op basis van de bevindingen verdeelden de onderzoekers de investeringen over drie niveaus: microniveau ofwel seedmoney, mesoniveau ofwel privaat en macroniveau ofwel publiek. Deze niveaus zijn gekoppeld aan een handelingsperspectief en een schaal. Elk niveau heeft een eigen set met tools waarin concrete acties en ingrepen omschreven staan.



In het gebied van Amstel3 zijn veel verschillende spelers met diverse belangen actief. Met de transformatie naar een woon-werkgebied komen daar ook inwoners en kleine ondernemers met hun belangen bij. Omdat de transformatie zich niet alleen richt op de investeringen van de eigenaren en overheid is een online **dashboard** gemaakt. Hierop is voor iedereen inzichtelijk welke initiatieven er lopen, wie de eigenaar is, welke speler waar zit en waar partijen uit het gebied hulp bij vragen. Dit dashboard moet uitgroeien naar een plek waar actoren uit het gebied elkaar vinden en gezamenlijk plannen ontwikkelen.

Kijk voor meer informatie over rollen en belangen op 'Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling' **Factsheet #2** procesvoering.

Meer info:

www.zocity.nl

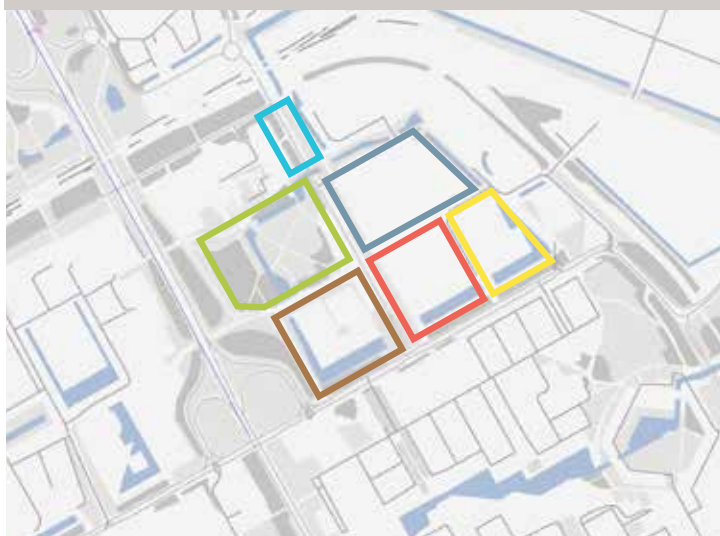
www.gebiedsontwikkeling.nu

Realisatie fasen BERGWIJKPARK, DIEMEN

In het **Bergwijckpark** in Diemen had de gemeente te maken met verschillende eigenaren. De gemeente heeft zelf, afgezien van de openbare ruimte, nauwelijks grondposities. Om het gebied tot één geheel te maken, wilde de gemeente de verhoogde Bergwijckdreef opheffen en een nieuw 'raamwerk' van ontsluitingsroutes realiseren. De gemeente heeft het raamwerk dusdanig vormgegeven dat het niet in één keer gerealiseerd hoeft te worden. Hierdoor kan de gemeente wachten met de herinrichting tot met een initiatiefnemer overeenstemming is bereikt over de kosten. De uitvoering van het raamwerk is hiermee volgend op de gebiedsontwikkelingen. Door de ingrepen aan de hoofdstructuur te koppelen aan de ontwikkelingen van de tussengelegen kavels, is het mogelijk het gebied leefbaar en bereikbaar te houden gedurende de ontwikkeling.

Inmiddels is een groot deel van de kantoorpanden opgekocht door één ontwikkelaar. Hierdoor verandert de situatie. Het moment waarop het hele raamwerk er moet liggen kan nu eerder plaatsvinden. Hoewel door de afname van het aantal partijen het kostenverhaal makkelijker is geworden, moet de

RAAMWERK BERGWIJKPARK, DIEMEN



gemeente wellicht toch een voorinvestering doen. Tegelijkertijd wil de overheid voorkomen dat de partijen die (nog) niet ontwikkelen **kunnen 'meeliften' op deze investering**. Als zij niet bijdragen, zou dat gedeelte immers voor rekening van de gemeente komen.

Kijk voor meer informatie over investeringen en tijd op 'Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling' **Factsheet #3** investeringen.

bergwijckpark.diemen.nl

nul20.nl

Gebiedsfonds en bovenlokale voorzieningen

MEER MERWEDE, UTRECHT



Voor een van de deelgebieden in de Merwedekanaalzone in Utrecht wordt gedacht aan een gebiedsfonds. Het idee hiervoor is vorig jaar gelanceerd door **Meer Merwede**, een bewoners-initiatief dat de drijvende kracht is achter de dialoog tussen eigenaren en ondernemers in het gebied. De gemeente vindt dit een aantrekkelijk idee. Het gebiedsfonds is gebaseerd op het idee dat er een onderscheid is tussen 'need to have'-investeringen, zoals het sluiten van een LPG-vulpunt (voorwaardelijk voor de transformatie) en 'nice to have'-investeringen, zoals een extra brug. Voor deze laatste categorie kun je dan sparen – niet elke ontwikkeling gaat immers even snel. De gemeente en provincie lijken bereid een voorinvestering te doen als de eigenaren en ontwikkelende partijen die daarna in het gebied aan de slag gaan garanderen dat ze dit fonds aanvullen, zodat ook de 'nice to have'-projecten uitgevoerd kunnen worden. Denk hierbij aan het maken van een extra brugverbinding. De bijdrage aan het gebiedsfonds moet via anterieure overeenkomsten met eigenaren en kopers vorm krijgen. De gemeente is ook op zoek naar andere manieren om het gebiedsfonds verder te vullen, bijvoorbeeld door aan te haken bij programma's en subsidies waarop het gebied kan meeliften.

Wat het gebiedsfonds niet kan oplossen zijn de benodigde aanpassingen aan bovenlokale voorzieningen. In Utrecht gaat het dan over bereikbaarheid. Verdichting vraagt stevige aanpassingen aan het vervoersnetwerk op stedelijk, regionaal en nationaal niveau. Als de gemeente groeit naar 400.000 inwoners, dan betekent dat ook jaarlijks extra inkomsten uit belastingen en het gemeentefonds.

Eind 2016 heeft de gemeente Utrecht een Ruimtelijke Investeringsstrategie vastgesteld. Daarin werd aan de groei van de gemeente Utrecht een investeringsstrategie gekoppeld. Dit betekent dat een gedeelte van de meeropbrengsten kan worden gestort in de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. De kosten gaan hierbij voor de baat uit: de gemeente moet eerst investeren om de meeropbrengsten ook in te kunnen boeken.



Kijk voor meer informatie over investeringen en tijd op 'Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling' **Factsheet #3** investeringen.

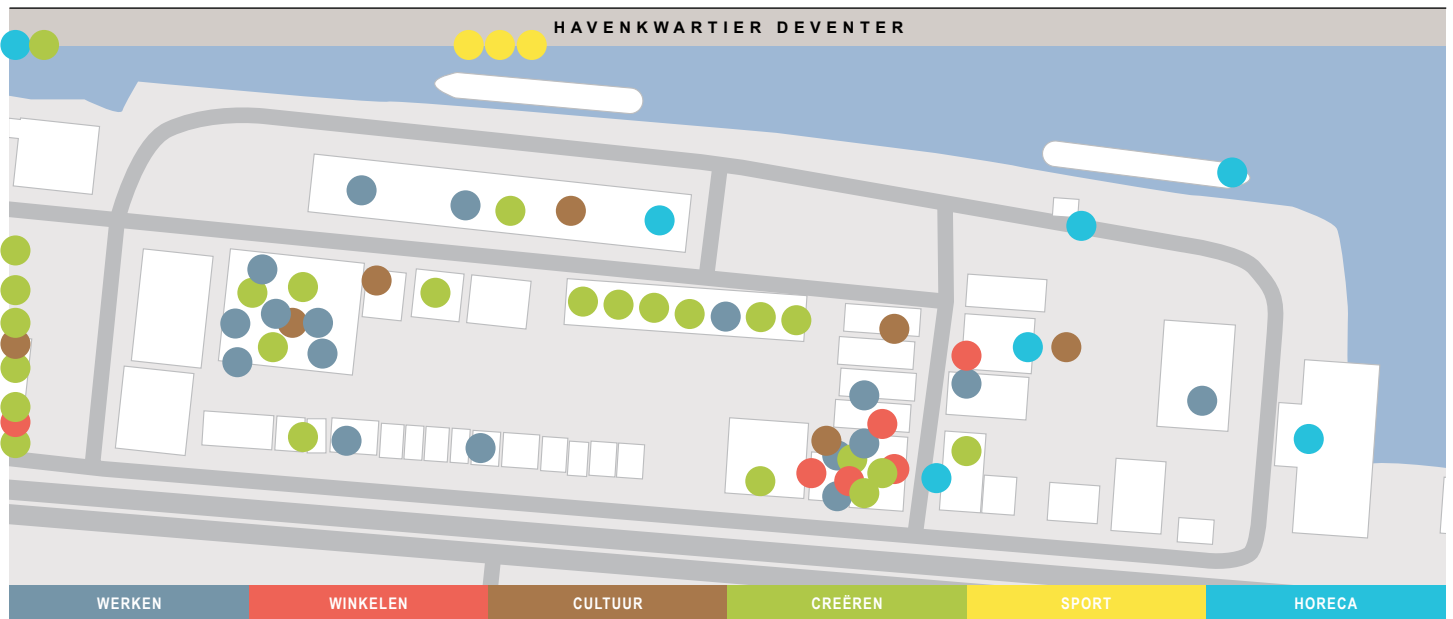
Meer info:

meerderwede.nl

vastgoedjournaal.nl

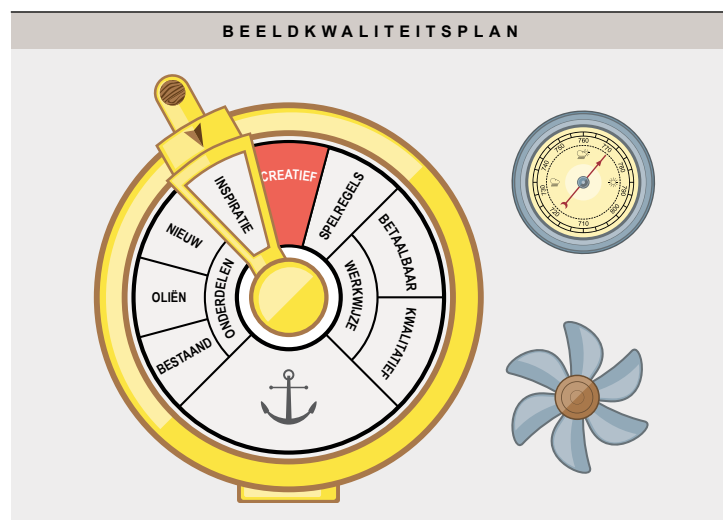
Beeldkwaliteitsplan als basis

HAVENKWARTIER, DEVENTER



Met de verhuizing van de industriële havenactiviteiten, kwam het Havenkwartier in Deventer vrij voor ontwikkeling. De gemeente Deventer heeft hierin de *lead* genomen. Het doel is een gebied voor wonen en werken te ontwikkelen

waar verschillende typen ondernemers zich vestigen. “Karakter bouw je niet in één dag, karakter moet groeien”, stelt de gemeente Deventer in haar beeldkwaliteitsplan voor het Havenkwartier.



In dit beeldkwaliteitsplan gaat de gemeente uit van het voortbouwen op bestaande kwaliteiten. Dit betekent onder meer het vervangen van ‘slechte onderdelen’ en ‘oliën’ van vastgeroeste functies. Bijzonder aan het beeldkwaliteitsplan voor het Havenkwartier in Deventer is dat is gekozen voor een ‘light’ plan met een beperkt aantal regels en de nadruk op inspiratie. Een van de belangrijkste zoektochten in dit beeldkwaliteitsplan is die naar een werkwijze die zowel betaalbare als architectonisch kwalitatieve gebiedsontwikkeling tot resultaat heeft. Het **beeldkwaliteitsplan** Havenkwartier Deventer wordt een groeidocument. De ervaringen met de eerste generatie projecten kunnen aanleiding vormen voor verdere aanscherping of flexibilisering van het plan.

Kijk voor meer informatie over rollen en belangen op ‘Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling’ **Factsheet #2** procesvoering.

Meer info:

havenkwartierdeventer.com

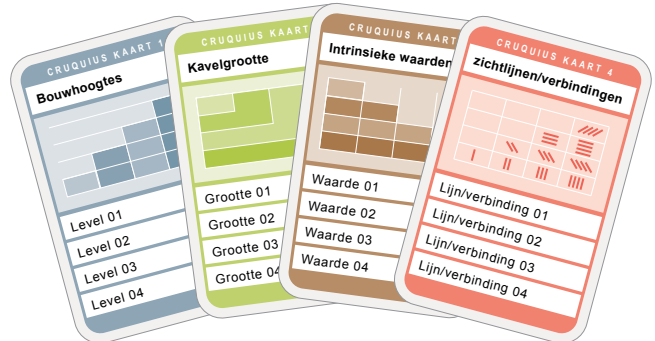
platform31.nl

Spelregelkaart geeft de ruimte aan

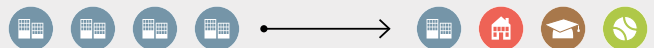
CRUQUIUSGEBIED, AMSTERDAM

SPELREGELKAARTEN

Het Amsterdamse stadsdeel Oost wil het **Cruquiusgebied** transformeren van een industriegebied naar een levendig, modern en duurzaam werk- en woongebied. Om de gewenste flexibele ontwikkeling vorm te geven, heeft het stadsdeel, in overleg met private partijen, gekozen voor het samenstellen van een set spelregels en een daaruit voortvloeiende **spelregelkaart** voor het gebied. Hierin staan de eisen van de deelgemeente ten aanzien van bouwhoogte, kavelgrootte, de intrinsieke waarden van bestaande gebouwen, zichtlijnen en verbindingen. De gebruikelijke procedure na vaststelling van gemeentelijk beleid in Amsterdam was om dit vast te leggen in een stedenbouwkundig plan, een gemeentelijke grondexploitatie en een ontwikkelbestemmingsplan. In april 2013 besloot de deelraad echter, conform de vastgestelde aanpak, voor juist een conserverend bestemmingsplan.



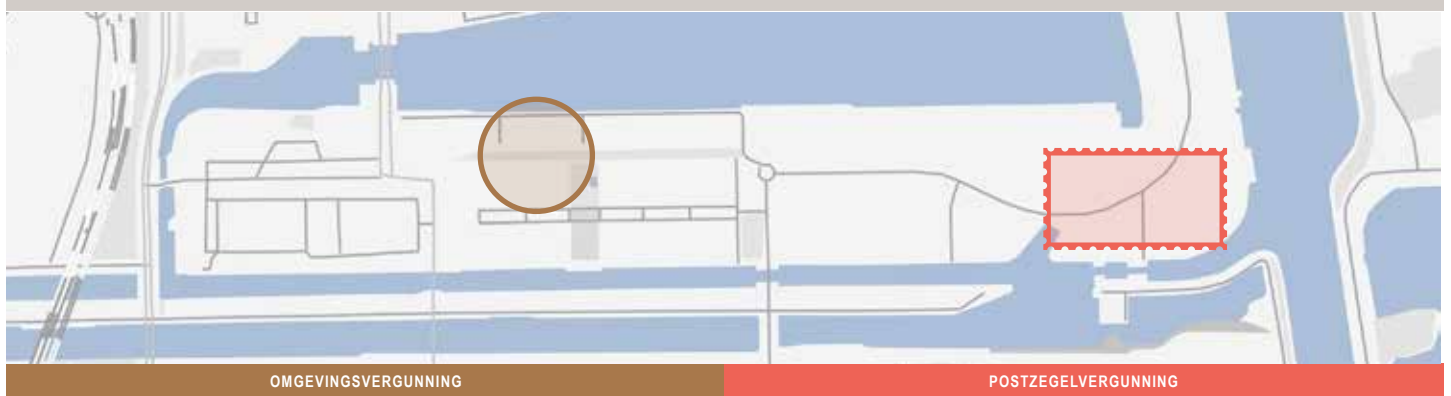
TRANSFORMATIE VAN GEBIED



Vooralsnog bestaat er vanuit het stadsdeelbestuur en de deelraad de wens om ook tijdens het ontwikkelproces invloed te kunnen blijven uitoefenen. Per initiatief zal binnen de spelregels die zijn opgesteld worden gekeken of de gemeente bepaalde eisen wil stellen, bijvoorbeeld wat betreft welstand. Binnen twee maanden kunnen initiatieven van private partijen rekenen op een principebesluit van het stadsdeelbestuur. Na dit besluit kunnen zij aan de slag met de uitwerking van hun

plan. Als het dagelijks bestuur (B&W) heeft ingestemd met verdere uitwerking, kan een (antérieure) overeenkomst worden gesloten met daarin eventueel aanvullende voorwaarden. Deze antérieure overeenkomst is belangrijk voor de financiering van vooral kleinere projecten. In overleg met het stadsdeel wordt vervolgens gekozen voor de meest logische juridisch-planologische inpassing, bijvoorbeeld in de vorm van een (uitgebreide) omgevingsvergunning of postzegelbestemmingsplan.

OMGEVINGSVERGUNNING OF POSTZEGELBESTEMMINGSPLAN CRUQUIUS



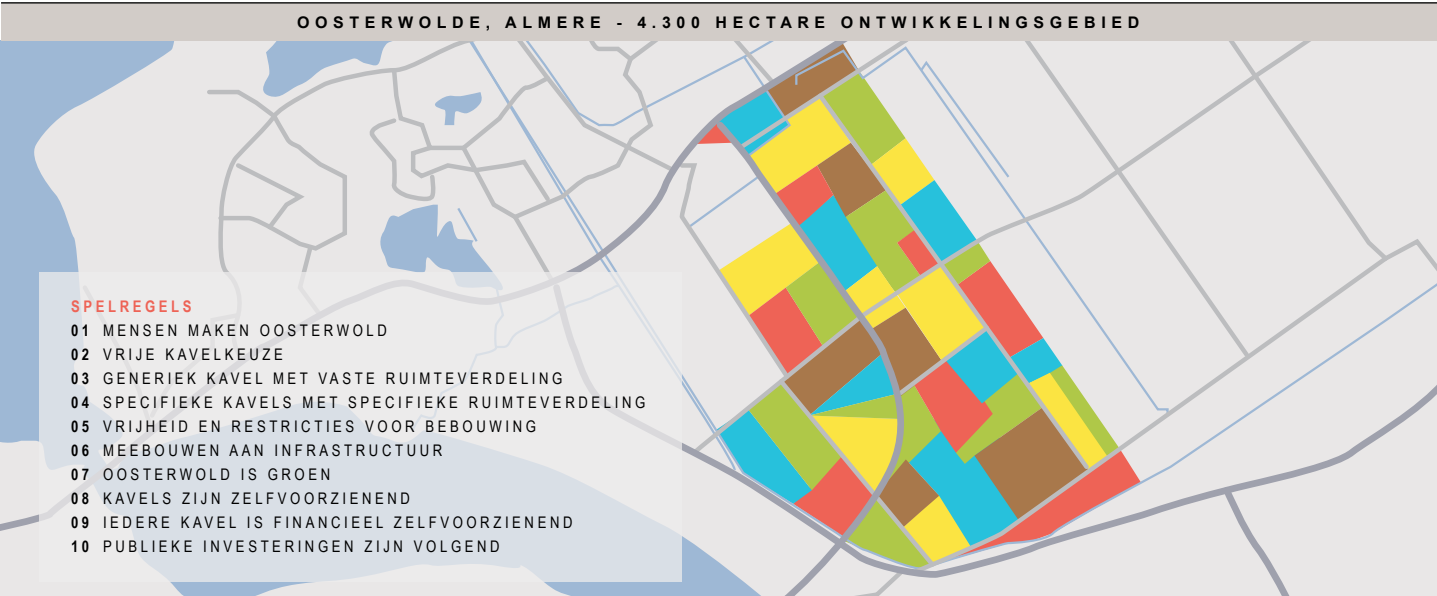
Kijk voor meer informatie over de afweging om voor een organische gebiedsontwikkeling te kiezen op 'Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling' **Factsheet #1**.

Meer info:

cruquius.nl
amsterdam.nl

Overlaten aan de eindgebruiker

OOSTERWOLD, ALMERE



In Almere Oosterwold richten initiatiefnemers zelf hun leefomgeving met openbare ruimte in. Zo is de toekomstige bewoner, individueel of samen met anderen, verantwoordelijk voor zijn deel van de openbare weg, het riool, de groeninfrastructuur, de parkeervoorzieningen, het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en de energievoorziening. De overheden stellen vooraf alleen het hoognodige vast met een set van tien spelregels. Deze spelregels waarborgen het algemeen belang en geven tegelijkertijd vrijheid aan de nieuwe bewoners om zelf hun leefomgeving mee te ontwikkelen. Dit is aantrekkelijk voor initiatiefrijke mensen die zelf willen bepalen hoe ze wonen en werken en die bereid zijn de bijbehorende verantwoordelijk-

heid te dragen. De rol van de overheid beperkt zich tot de hoofdlijnen. De gemeente Almere formuleert de ambities voor het gebied en verzorgt het raamwerk, de voorwaarden en de spelregels. De overheid blijft verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur, zoals de rijks-, provinciale, en polderwegen, vaarten en tochten. De ontwikkeling van het lokale wegennet en kavelsloten is aan de initiatiefnemer. Dit betekent onder meer dat elke initiatiefnemer aan één zijde van zijn kavel een weg aanlegt, die aansluit op een bestaand deel. De weg wordt zo gebouwd dat iemand anders daarop kan aansluiten. Zo ontstaat stap voor stap een lokaal wegennet.

Door deze strategie worden diverse risico's die gebruikelijk bij gemeenten liggen, verplaatst naar de gebruikers. Uitgangspunt is passief grondbeleid, waarbij grootschalige financiële risico's voor de overheid (meestal de gemeente) zoals die er bij actief grondbeleid zijn, voorkomen worden. Ook is de ambitie van het passief grondbeleid dat het bijdraagt aan meer ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid en aan een gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

De gemeenten Almere en Zeewolde en het Rijksvastgoedbedrijf hebben voorinvesteringen gedaan voor plan- en proceskosten, maar verder is het uitgangspunt dat investeringen volgen op inkomsten. Na drie jaar is de dynamiek in het gebied zodanig, dat met het kostenverhaal inkomsten worden gegenereerd en

VERANTWOORDELIJKHEDEN	
EINDGEBRUIKER	OVERHEID
OPENBAREWEG (DEELS)	RIJKS-, HOOFD- & POLDERWEGEN
RIOOL & AFWATERING	VAARTEN & TOCHTEN
PARKEREN	
GROENINFRASTRUCTUUR	
ENERGIE	

dat er sprake is van fondsvorming van waaruit investeringen kunnen worden gedaan en de proceskosten kunnen worden bekostigd. Ook kan worden gestart met de terugbetaling van de genoemde voorfinanciering van plan- en proceskosten.

Kijk voor meer informatie over rollen en belangen op 'Werkwijzer organische gebiedsontwikkeling' **Factsheet #2** procesvoering.

Meer info:

maakoosterwold.nl

ruimtevolk.nl

Opdrachtgevers



Uitvoering



Platform31

Bezoekadres: kantoor Stichthage, Koningin Julianaplein 10
(7e verdieping, ingang hal CS Den Haag), 2595 AA Den Haag

Postbus 30833
2500 GV Den Haag

+31 (0)70 302 84 84
info@platform31.nl

www.platform31.nl



kennis van stad en regio