Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Proeftuin De Frans

Aanbieding SITE 13-10-2022 | Bijlage 3

SITE

1	Visie op de Opgave	4
2	Visie op de Aanpak	14
3	Referenties	32
4	Team	42

Voorwoord

Het doet ons een genoegen een visie en aanpak te presenteren voor de Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie voor Proeftuin De Frans.

Vanuit onze ruime ervaring in binnenstedelijke transformatieopgaven geven wij in deze aanbieding onze visie op de opgave, onze aanpak “Tour De Frans”, lichten wij enkele relevante referentieprojecten toe en stellen wij ons team voor.

Proeftuin De Frans is een gebied met volop kansen voor een stapsgewijze transformatie naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Een gebied dat samen met de ontwikkelingen van het stationsgebied het volgende hoofdstuk inluidt van de jonge gemeente Dijk en Waard.

Visie en Strategie gaan voor De Frans hand in hand. Alleen dan ontstaat er een nieuw woongebied dat werkt. En een werkgebied waar je wilt wonen.

Hoogachtend,

Oedsen Boersma

Partner SITE Urban Development



Visie op de opgave

1

Visie op de opgave

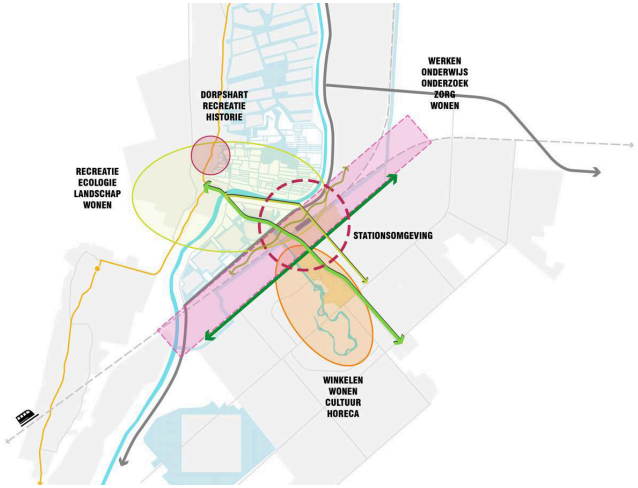
De Frans is een gemengd gebied dat tussen Heerhugowaard en Langedijk gelegen is. Je komt hier om naar school te gaan, voor de zorgvoorzieningen, om te werken, speelgoed te lenen, naar de sauna te gaan, een auto te kopen, of misschien kom je hier wel als nieuwkomer in Nederland. Veel Dijk en Waarders zullen vooral ook vaak De Frans passeren, met de fiets, trein of auto, of erdoorheen fietsen om naar de sportvelden, volkstuintjes of het open landschap te gaan.

De Frans is langs historische lijnen gegroeid. Toen het polderlandschap werd doorsneden door het spoor tussen Alkmaar en Hoorn en later Heerhugowaard gebouwd werd als groeikern ontwikkelde De Frans zich tot een rafelrand waar veel maatschappelijke functies samenkomen. Het gebied is onderdeel van de Boulevard, vlak bij het station en binnenstad van Heerhugowaard. Tegelijkertijd is het gebied goed verbonden met Alkmaar, de MRA en Noord-Holland, zowel met het OV als met de auto.

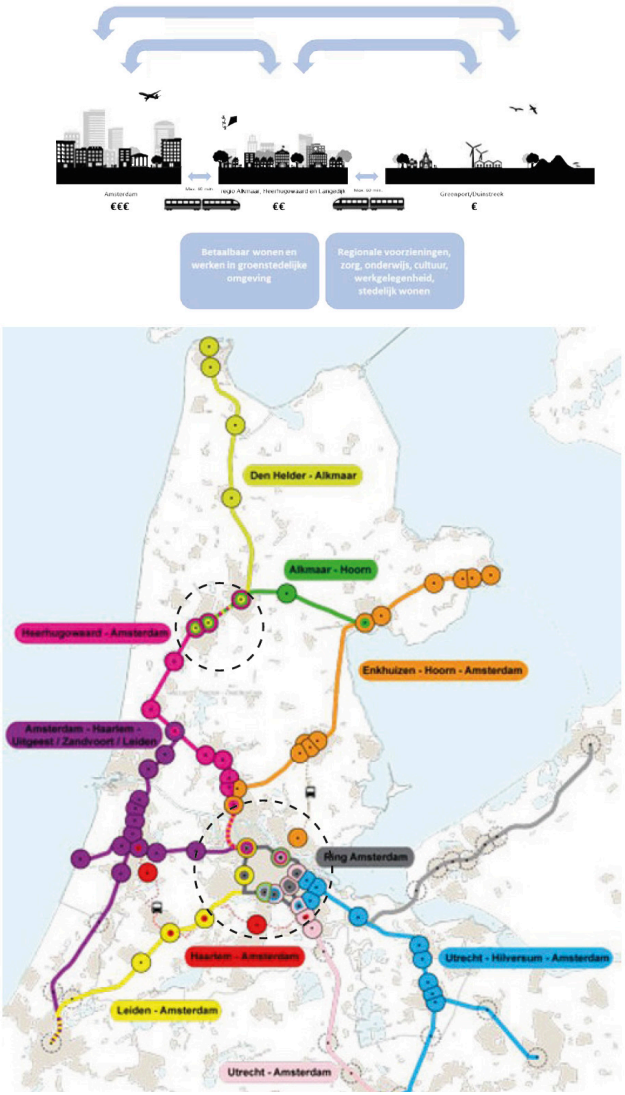
Transformatie De Frans

Met de groei van Dijk en Waard, de herpositionering binnen het stedelijk netwerk van Alkmaar en de MRA liggen er kansen om De Frans – en de totale Boulevard –een impuls te geven ter verbreding van het werk- en woonprofiel. Momenteel is een groot deel van het vastgoed en publieke ruimte in De Frans verouderd, van matige kwaliteit en de sfeer van het gebied past niet bij de verzorgende rol en potentie die De Frans heeft voor Dijk en Waard. Tegelijkertijd is er ook een groeiende vraag naar woningen, waar meerdere initiatieven binnen De Frans momenteel op inspelen.

De centrale vraag is nu: wat wordt de toekomstige identiteit van De Frans? Hoe kunnen we de loskomende energie en ontwikkelingen richting geven zodat het een impuls geeft aan bredere stedelijke opgaven en kwaliteiten? Dat willen we gaan ontdekken in ‘Proeftuin De Frans’.



De boulevard speelt een sleutelrol in het proces om van dorpslint naar complete stad en eigentijds dorp te gaan (Masterplan Stationsgebied Heerhugowaard, 2020)



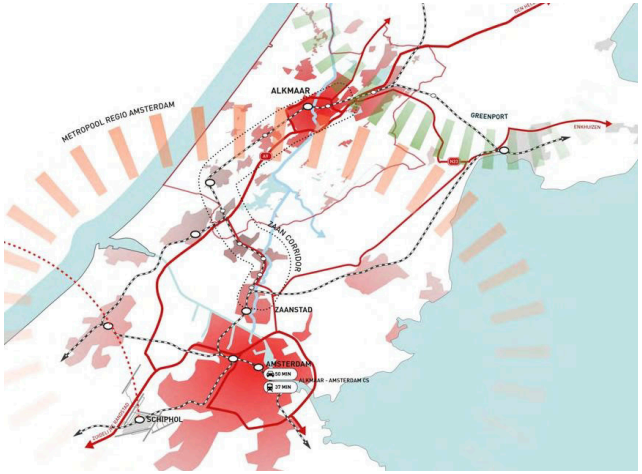
Dijk&Waard als schakel in de stedelijke regio Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk (Masterplan Stationsgebied Heerhugowaard, 2020)

Visie op de opgave

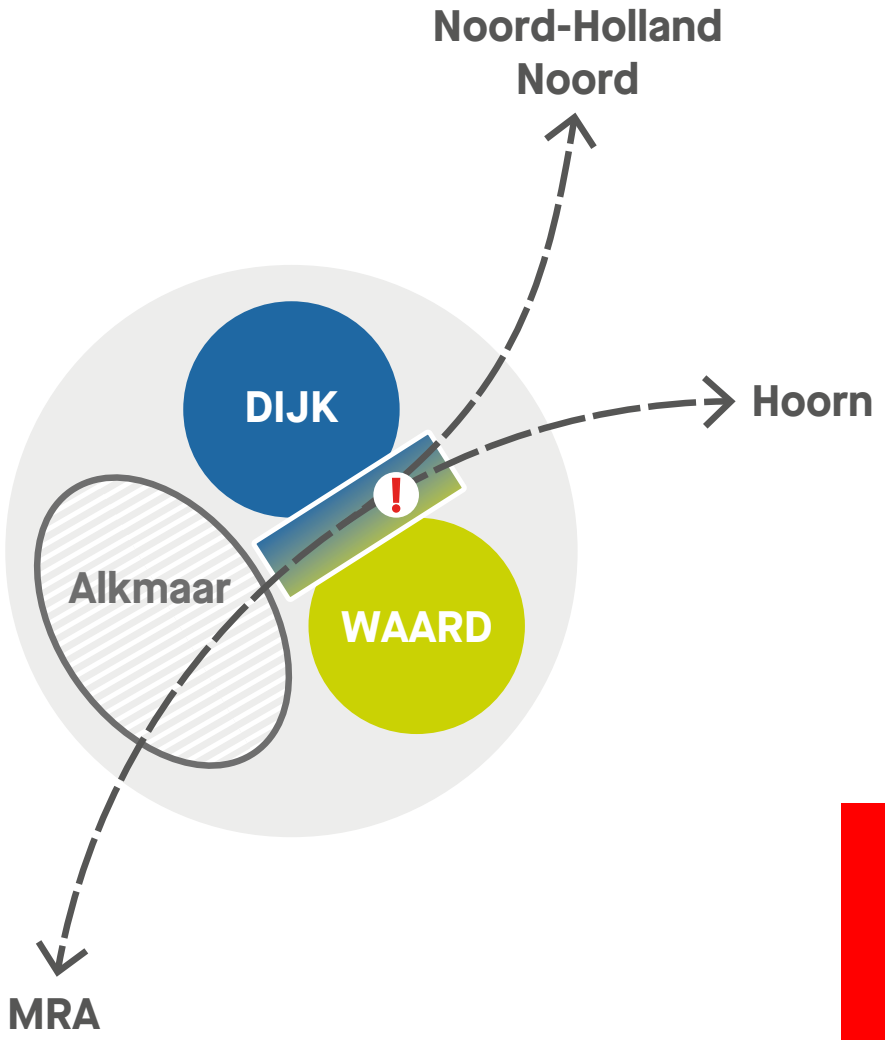
Groeistrategie voor Dijk en Waard

Met de (her)ontwikkeling van De Frans breekt een nieuw hoofdstuk aan voor Dijk en Waard. De locatie ligt zeer strategisch binnen de spoorzone “Boulevard” en biedt allerlei ingrediënten om een robuuste groeistrategie voor wonen, werken en stedelijke verblijfskwaliteit te realiseren.

De Frans is een schakelstuk van ca 22 hectare dat op allerlei schaalniveaus het profiel van de gemeente Dijk en Waard kan ontwikkelen en aanscherpen. Dat komt de Heerhugowaarders en de Broek op Langedijkers toe. Het definiëren van de gemeenschappelijke identiteit van Dijk en Waard is volgens SITE een belangrijk vraagstuk voor de herontwikkeling van De Frans. De intrinsieke kwaliteit van de locatie, van de spoorzone/Boulevard en van de stedelijke omgeving (centrum/Middenwaard, bedrijf terrein, woonwijken).



Dijk en Waard op de rand van de Metropool regio Amsterdam en de Greenport/Noord-Holland Noord (Urhahn)



Positie van De Frans & Boulevard tussen Heerhugowaard en Broek op Langedijk en in de regio.

Een ruwe diamant

Het gebied van De Frans is in onze ogen met een “Franse slag” ontwikkeld. Het mist een logische verbindende structuur (intern en naar omliggende gebieden), er is geen duidelijk brandpunt of hart, gebouwen zijn veelal van matige kwaliteit en de menselijke maat en sociale controle ontbreekt. Tegelijkertijd is er ook veel kwaliteit in De Frans aanwezig, zij het verstopt of verscholen. De Frans is in onze ogen een ruwe diamant die moet worden (door)ontwikkeld en fijn geslepen. We zijn ervan overtuigd dat het juist ook kleinere ingrepen kunnen zijn die het verschil kunnen maken. Aandacht besteden aan de directe omgeving, oog voor de openbare ruimte, aandacht voor kwaliteit van architectuur, ontwikkelen van langzaam verkeer verbindingen (lopen, fietsen) zal de basiskwaliteit van De Frans versterken.



Schatkaart Dijk & Waard: De Frans is als een schat op schatkaart, maar tegelijkertijd een belangrijke schakel tussen stad en landschap. (Bewerkte schatkaart uit de Structuurvisie Heerhugowaard 2020)

Wat is de schat van De Frans?

- **De gemoedelijkheid**
- **De aanwezige ruimte**
- **Poort naar het landschap**
- **De goede bestaande bereikbaarheid met de auto, fiets, OV met regio en MRA**
- **De aanwezigheid van (maatschappelijke) voorzieningen als zorg en onderwijs, echte smaakmakers van het gebied!**
- **De kracht en uniciteit van de aanwezige voorzieningen van Zuyder Waert, het onderwijscluster en het ROC.**
- **Het ondernemerschap in het gebied: woon-/werkgebouwen**



Groen fietspad langs het spoor, maar ook: weinig sociale controle door gebrek aan begeleidend programma



Verouderde kantoorvilla’s, veelal onderbenut, bieden kansen voor nieuw programma



De balletschool: interessante commerciele voorziening, in suboptimaal pand



Gemiste kans: maatschappelijk programma (sporthal) gaat weinig verbinding aan met directe omgeving

De Frans als voorproefje van nieuwe stedelijkheid in Dijk en Waard.



Dobbelman: een nieuw en bijzonder stukje stad in Nijmegen

Van Proeftuin naar Proef‘stad’

De gemeente Dijk en Waard omschrijft de ontwikkelstrategie voor De Frans als een Proeftuin, een “bruisend woon en werk gebied waar experimenten, innovatie en pionieren worden aangemoedigd”. Vanuit meerdere invalshoeken is deze benaming in onze ogen op zijn plaats. Het valt ons op dat er vooral wordt ingegaan op het gewenste en noodzakelijke proces om vanuit een versnipperde eigendomssituatie – zonder dominant gemeentelijk bezit – te komen tot een samenhangende gebiedsontwikkeling. Dat is zeker een relatief nieuwe episode in ruimtelijke ordening, maar inmiddels op plekken in het land toegepast en in werking. SITE heeft veel ervaring opgedaan in soortgelijke transformatieopgaven waarbij er sprake is van een meer organische en flexibele ontwikkelstrategie.

Proeftuin wordt ook gekoppeld aan de Omgevingswet, waarbij participatie en integraliteit kernbegrippen zijn. Voor De Frans zijn dit jaar reeds twee startbijeenkomsten met stakeholders georganiseerd en er zijn al diverse initiatieven vanuit marktpartijen gepresenteerd. Dit is een goede basis voor de vervolgstappen, waarbij vanuit een gedragen Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie moet worden gekomen naar gemeenschappelijke afspraken over gebiedsgerichte zaken als kwaliteit openbare ruimte, mobiliteit/parkeren, energie en overige gewenste/ noodzakelijke gebiedsvoorzieningen.

Een cruciaal element van de Proeftuin voor De Frans is in onze ogen nog wat onderbelicht, namelijk **identiteit**. Een aanzienlijk deel van de groei-ambitie van Dijk en Waard moet plaats gaan vinden in bestaand stedelijk gebied, zoals De Frans en de bredere Boulevard. Een schaalsprong van 10.000 woningen in de gemeente Dijk en Waard zal al snel een groei betekenen van het inwonertal in de gemeente met circa 25%. Een dergelijke groeisprong, inbreiding en verdichting in de bestaande stad én het naderen van een “tipping point” van 100.000 inwoners maakt dat Dijk en Waard de discussie aanzet over “stads en dorps”. SITE is voorstander om dit debat openlijk te voeren en hiermee de onderliggende waarden over identiteit van Dijk en Waard te kunnen bepalen. Dit debat kan gevoed worden door een bezoek aan relevante projecten elders in . Zie onze visie op de aanpak aangaande de ‘Tour De Frans’.

De opgave voor De Frans is een verkenning van stedelijkheid voor Dijk en Waard. Durft Dijk en Waard een stad te worden? Een echte stad, met nieuwe woonvormen en doelgroepen, ander type werk(functies), nieuwe mobiliteitsvormen en nieuwe stedelijke voorzieningen. Dat gaat gepaard met meer drukte, met hoogbouwvormen, met een nieuwe mix van “oudgedienden” en “nieuwkomers” en een ander type stadswijk/stadsdeel dan de huidige verschijningsvorm van groeikern Heerhugowaard of de lintdorpen Broek op Langendijk, Noord-, en Zuid-Scharwoude.

Vanuit de ervaring en lopende projecten van SITE merken we dat de agenda van “stad worden” en het versterken van identiteit een groot verschil kan maken voor het succes van de gebiedsontwikkeling. Niet alleen voor het draagvlak en acceptatie van nieuwbouwplannen, maar juist voor het aanboren van (latente) behoeften en het onderkennen van mogelijke spanningen.



Aanzet voor een logo voor een mogelijk logo voor Proefstad Dijk en Waard, de Proeftuin in De Frans kan het debat over nieuwe stedelijkheid in de gemeente gaan faciliteren.



Zoektocht naar het type stedelijkheid dat past bij de Boulevard: de Groene Trede vlakbij het stationsgebied.

Visie op de opgave

Laat de Proeftuin van Dijk en Waard vanuit onbevangenheid en nieuwsgierigheid zoeken naar het soort stedelijkheid dat past bij de gemeente Dijk en Waard. Vanuit een open vizier kijkend naar nieuwe woonvormen, nieuwe werkvormen, nieuwe voorzieningen etc. Maar ook met respect naar de waarden van gemeenschapszin, naar de cultuur van Heerhugowaard, de omliggende lintdorpen en naar “haalbaarheid” in de meest brede zin van het woord.

Van grondgebonden naar gebiedsgebonden

In Heerhugowaard staat men met beide voeten op de grond. In figuurlijke zin, maar ook vaak letterlijk. De betaalbare grondgebonden woning is bij uitstek het middel geweest dat Heerhugowaard als groeikern aantrekkelijk heeft gemaakt. De ruimte, de privacy, de dorpse sfeer, de auto voor de deur, en het directe contact met het Westfriese landschap is kenmerkend. Ook voor de historische lintdorpen Broek op Langedijk en Noord-, en Zuid-Scharwoude geldt een duidelijke grondgebondenheid, ingegeven door de polderstructuur en veelal agrarische dorpsgemeenschappen.

De gewenste transformatie en verdichting van De Frans gaat een nieuw type stedelijkheid introduceren voor Dijk en Waard. De schaal en omvang van hoogbouw, van de mix tussen wonen en werken, van nieuwe mobiliteitsvormen en de nieuwe manieren om relatie tussen stad en landschap te ontginnen is in de visie van SITE alleen mogelijk vanuit een breed gedragen gebiedsconcept. De verbintenis van bewoners, gebruikers en bezoekers van De Frans aan het gebied is hierbij essentieel. Je woont niet op jezelf, je werkt niet in je eentje, je studeert niet anoniem enzovoorts. Het versterken van de gemeenschapszin gaat hand in hand met het ontwikkelen van efficiënte benutting van ruimte, dubbelgebruik, mobiliteitsdiensten, energie etc.

De Proeftuin van De Frans vertaalt zich naar een gemengd vastgoedprogramma waarin vele vraagstukken samen zullen komen. Daarmee is het niet alleen een proeftuin vanuit de ontwikkelstrategie, maar ook een proeftuin voor de agenda’s op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit, onderwijs.

De Frans verbindt, activeert en bloeit!



Referentie Oosterspoorbaan, Utrecht. (OKRA Architecten)

Visie op de opgave

1. Woonagenda

De kansen voor verdichting en menging van stedelijk woonprogramma zijn evident, maar zijn tegelijkertijd geen invuloefening. Wonen is in onze ogen een katalysator voor de gebiedsontwikkeling van De Frans, juist door de koppeling met belangrijke thema's:

- Doorstroming woningmarkt Dijk en Waard, waarbij het woonmilieu in De Frans kan bijdragen aan een brede "roltrap" binnen de gemeente voor zowel een oudere doelgroep (empty-nester, senioren), een jongere doelgroep (student, starter) en een grote, groeiende en vaak vergeten doelgroep in alternatieve gezinsvormen (scheidingen, co-ouderschap).
- Aantrekken nieuwe doelgroepen, nieuwe instroom. De Frans zet Dijk en Waard op de kaart als nieuwe stedelijke omgeving met een uitstekende bereikbaarheid en hoog voorzieningenniveau. Binnen de regio Alkmaar en MRA is een groot woningtekort en grote behoefte aan dergelijke woonmilieus, waarbij ook betaalbaarheid een cruciaal element vormt.
- Ontwikkelen van een buurt/wijkvoorzieningen voor De Frans vanuit het groeiende draagvlak, maar zonder hierbij de concurrentie te willen aangaan met het centrumgebied (Middenwaard). Overal in het land wordt er meer aandacht besteed aan wijkeconomie en aan lokale community building. Denk hierbij aan sport, onderwijs/educatie, co-working en maatschappelijke voorzieningen. Voor De Frans gaat het hierbij juist ook om het verbinden van bestaande functies (ROC, zorginstelling, AZC, etc.) aan de nieuwe bewoners.
- Potentie voor de ontwikkeling van specifieke woonconcepten die zich bijvoorbeeld richten op ouderen als een Knarrenhof of op collectieve woongemeenschappen als een all-generation woonconcept, een CPO of woongemeenschappen op basis van een duurzaamheidsideologie.

2. Werkagenda

Het gebiedsconcept en ontwikkelstrategie voor De Frans dient een duidelijke visie te bevatten over het soort werk/bedrijvigheid dat passend is binnen de toekomstige woon/werk omgeving. Net zoals bij het wonen zien we hierbij een "roltrap-model" voor ons waarbij we de juiste functie op de juiste plek situeren en relaties zien met de diverse sterke bestaande werkclusters binnen de gemeente (Zandhorst, De Vork/Oostrand). Vanuit gesprekken met belangrijke stakeholders moet blijken wat de individuele wensen zijn en waar win-win mogelijkheden kunnen liggen. Het begrip win-win zien wij als volgt:

- Versterken van relatie bedrijvigheid/werk met De Frans – voor zowel bestaande als nieuwe werkfuncties is een hechte relatie met het gebied De Frans van toegevoegde waarde. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de zorgvoorziening Zuyder Waert die ook elders in het gebied woonzorgvormen kan ontwikkelen/beheren/exploiteren voor specifieke doelgroepen. Of bedrijven die heel nadrukkelijk een relatie aangaan met ROC voor stage, startersfuncties of leer/werk trajecten.
- Bedrijven die vanuit groeidoelstellingen en specifiek ruimtegebruik geen of weinig relatie (willen) hebben met bewoners kunnen worden verleid elders binnen de gemeente een vestiging te ontwikkelen. Idealiter is hierbij sprake van een win-win. Een actief verplaatsings- of uitkoopstrategie lijkt ons in deze fase niet aan de orde.

- Ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid/economie die past bij de kracht en identiteit van Dijk en Waard en wellicht ook heel specifiek bij het gebiedsconcept van De Frans. Het idee hierachter is dat een bedrijf niet alleen een fijne werkomgeving wil, maar juist een werkomgeving zoekt waar het product en dienst toegepast kan worden als een showcase/etalage. In deze Business to Consumer focus zien we kansen in de domeinen zorg (domotica), mobiliteitsdiensten of ICT-toepassingen in het stedelijk gebied (smart-city domein).



3. Talentonwikkeling

De Proeftuin De Frans is in onze ogen ook een omgeving waar talentontwikkeling een grote agenda vormt. Bii voorkeur voor alle leeftijden en generaties, maar in deze context ook zeker voor de koppeling van de Doeners en Makers aan Dijk en Waard. Gezien de centrale ligging, de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van een ROC en de insteek van een woon-werkgebied is De Frans bij uitstek een gebied waar talentontwikkeling een eigen agenda verdient.

- Zichtbare koppeling tussen ROC met bedrijven binnen De Frans en daarbuiten. Stimuleren van ondernemerschap tijdens en na de opleiding
- Bij de gebiedsontwikkeling van De Frans dient talentontwikkeling te worden gekoppeld. Het letterlijk meebouwen, mee-maken van De Frans kan een onderdeel zijn van de ontwikkelstrategie (zoeken en betrekken van lokaal talent, startende bedrijven, stage plaatsen). Hierbij ligt het voor de hand om een link te maken met de Onderwijstuin (Umbriellaan) vanuit het Masterplan Stationsgebied.
- Talentontwikkeling en gezondheid hoort in onze ogen bijelkaar. De Frans dient zich als een gezonde stedelijke omgeving te presenteren en mensen letterlijk en figuurlijk in beweging te brengen. Dit leidt niet alleen tot fitheid voor lijf en leden, maar ontgint ook nieuwe mogelijkheden in het samenbrengen van onderwijs, wonen en bedrijfsleven vice versa (lunchloopjes, fit-tracks, free running parcours, bootcamp etc.)



4. Agenda overige voorzieningen

Als afgeleide van de agenda's voor wonen, werken en talentontwikkeling is het van belang een duidelijke koers te varen voor mobiliteit (en parkeren), voor het voorzieningenareaal (commercieel en maatschappelijk) en voor energie/circulariteit. Deze onderdelen zijn wezenlijke randvoorwaarden voor het bereiken van de gewenste gebiedsgebondenheid aan De Frans.

Door de agenda voor wonen, werken en talent te prioriteren zal de discussie over bereikbaarheid en parkeren in een net iets ander daglicht komen te staan dan vanuit een meer normatieve benadering. Zoals in bijna alle gebiedsontwikkelingen vormen elementen als parkeren, plintinvulling en energiesystemen de bottlenecks. Daarbij kan een goede mix van wonen, werken en talent de kritische massa bieden voor een voldoende aantrekkelijk voorzieningenniveau, waarbij de voorzieningen functioneren als intermediair.

SITE wenst de Proefuin benadering te gebruiken om gezamenlijk met private partijen, gemeente en toekomstige bewoners/gebruikers het optimum te bereiken in de oplossingen voor zaken als parkeren, voorzieningen en energiesysteem. We respecteren het vigerende beleid maar schuwen niet om nieuwe experimenten aan te gaan als dat ons helpt de woonagenda, de werkagenda of talentontwikkeling structureel te verbeteren.

Visie op de aanpak

‘Tour De Frans’

2

Visie op de aanpak

Visie op totaal en strategie per deelgebied

Zoals terecht gesteld in de uitvraag is alleen vanuit een intensieve samenwerking tussen gemeente en stakeholders een gedragen Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie te realiseren. Er is sprake van verdeeld eigendom en de gemeente zelf is geen dominante eigenaar in De Frans. Onze aanpak is erop gericht om zowel de lange termijn als de korte(re) termijn in het vizier te houden. Dit zorgt ervoor dat het een Proeftuin kan worden en dat de verschillende belangen van eigenaren, initiatiefnemers, ondernemers, gemeente en overige belanghebbenden kunnen worden gediend.

Robuuste strategie

De overkoepelende visie op de Proeftuin dient in onze ogen ruimte te bieden voor ontwikkelingsmogelijkheden per deelgebied. Een Proeftuin met veel variatie! Door zones en deelgebieden te onderscheiden doen we recht aan de verschillen in posities, type stakeholders en belangen. Niet voor alle stakeholders in het gebied zal de ontwikkeling De Frans even urgent zijn. Door gebieden te creëren waarbinnen de belangen wat dichter bij elkaar liggen, kan vanuit een gedeelde visie op het geheel, per deelgebied een eigen tempo en eigen strategie kennen. De robuustheid van de overkoepelende visie die inspirerend is en uitnodigt tot het maken van plannen en een concept voor de (verblijfskwaliteit) openbare ruimte of publiek domein zijn daarin essentieel en moeten bestand zijn tegen tijd en tegenslag. In het ‘Inspiratiedocument De Frans t.b.v. versnellingslocatie’ wordt al een aanzet gedaan naar logische deelgebieden.

Van visie en strategie naar stedenbouwkundige uitwerking

Een gebiedsvisie bestaat voor SITE uit kernwaarden en een gebiedsidentiteit elementen waarop altijd kan worden teruggevallen. Wat moet Proeftuin De Frans in de toekomst voor een gebied zijn? Hoe staat het gebied in relatie tot het stationsgebied, de omliggende woonwijken van Heerhugowaard, de lintdorpen (Broek op Langedijk, Noord-, en Zuid-Scharwoude) en bedrijventerrein Zandhorst? Welke functies gaan er landen in De Frans en voor welke gebruikers? Wat hebben bestaande en mogelijke nieuwe stakeholders in het gebied nodig voor een succesvolle ontwikkeling van De Frans?

Met de elementen kernwaarden, identiteit en positionering leggen we de basis voor een (gedragen) gebiedsconcept. We kunnen deze “zachte waarden” ook vertalen naar afspraken waarop we het succes van het gebied kunnen beoordelen. Een kernwaarde kan bijvoorbeeld “avontuurlijk” zijn – in een latere fase van het proces kunnen we dan steeds de vraag stellen of een ontwerp aan deze kernwaarde voldoet en waarom.

De in de uitvraag voorgestelde overgang van Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie naar stedenbouw vindt SITE erg belangrijk. In onze ervaring met transformatieopgaven vanuit een publiek-private samenwerking is het concretiseren naar ruimtelijke principes, typologie, randvoorwaarden en afspraken van belang om de realiteitswaarde te kunnen toetsen. SITE gaat daarom voor deze opgave een samenwerking aan met MORE (Daan Roggeveen) die reeds meedoet in de fase van de Gebiedsvisie. Op deze wijze is borging van kwaliteit en verbinding met het vervolg effectief georganiseerd.

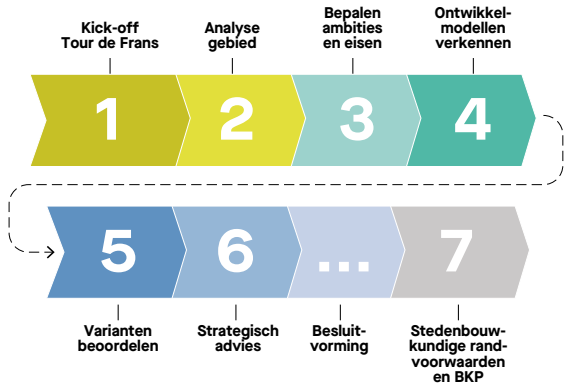
De essenties, die ruimtelijk van aard zijn, worden weergegeven in een essentiekaart. Deze essentiekaart vormt het ruimtelijke kader waarop de verdere stedenbouwkundige uitwerking gebaseerd wordt, het robuuste raamwerk waar toekomstige plannen binnen moeten passen. In de ontwikkelstrategie worden de overige essenties vervolgens vertaald in kaders: tijd (planning en fasering), geld (verwachte opbrengsten en kosten) organisatie en informatie en geborgd in een gebiedsconvenant. Onze advisering zal daarin vooral globaal en strategisch zijn. Zaken als overeenkomsten en kostenverhaal worden niet uitgewerkt maar er moeten wel richtinggevende conclusies getrokken worden over wat er afgesproken moet worden en welke stappen de gemeente verder zou moeten zetten.

Wij zien een mogelijke stedenbouwkundige uitwerking voor ons (stap 7) die zich richt op het ruimtelijk vertalen van het gedeelde verlangen en essenties van de Gebiedsvisie. Geen klassiek stedenbouwkundig masterplan, maar organische stedenbouw vanuit vuistregels, met een overall beeldkwaliteitsplan en visie op deelgebieden.

Visie op de aanpak

Voorlopige planning/projectorganisatie

SITE start het project op 1 november 2022 met een doorlooptijd tot eind juni 2023. Half mei verwachten we alle inhoud afgerond te hebben zodat de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie in circa 6 weken ter formele besluitvorming voorgelegd kan worden aan het College. De laatste 6 weken zijn gereserveerd voor finale correcties op de Gebiedsvisie en informatiemomenten met betrokken wethouder(s) en/of het gehele College. In het procesdiagram op pagina 19 en wordt dit nader toegelicht.



De opeenvolgende stappen van de aanpak Tour De Frans

Team SITE

SITE werkt met een compact team aan de Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie. In het team wordt ervaring in projectontwikkeling, gebiedsontwikkeling, programmatische kennis en ruimtelijke expertise gecombineerd met brede ervaring in participatie en publiek-private samenwerkingsvormen. De achtergrond van het SITE team vindt u in de bijgevoegde CV's in hoofdstuk 4.

Dynamisch werkproces: Tour De Frans

SITE hecht veel waarde aan een energiek en creatief werkproces dat zich midden in De Frans afspeelt. We nemen elke speler binnen De Frans serieus en hebben oog voor korte en lange termijn. We organiseren ateliers waarbij we belangrijke stakeholders vragen om actief mee te denken en doen in het formuleren van de gebiedsvisie. Voor stakeholders met een meer secundair belang binnen De Frans geven we de mogelijkheid te participeren vanuit gebiedscafé 's.

Door de hele aanbieding spreken we over 'stakeholders' zonder een specificatie of die stakeholder een grondeigenaar, huurder, grondeigenaar en huurder, initiatiefnemer met eigendom of zonder, een belanghebbende organisatie, vereniging of bewoner. We zijn ons bewust van de verschillende rollen van deze stakeholders echter willen we in gezamenlijkheid met de gemeente in stap 1 en 2 bepalen welke rol/ participatieniveau welke stakeholder heeft.

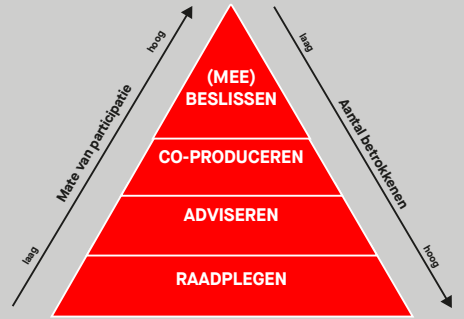
Ambtelijke-, en Initiatievencarrousel

De ambtelijke disciplines die van belang zijn in de ontwikkeling nodigen we graag uit voor een ambtelijke carrousel. Dit is een beproefde methode die we vaker toepassen in soortgelijke projecten. In overleg met de gemeentelijk projectleider nodigen we de verschillende ambtelijke disciplines een voor een uit voor een informele pitch waarbij alle relevante (beleids)informatie, randvoorwaarden en knelpunten in het ambtelijke team worden opgehaald. Maar ook de stand van zaken van de projectleider Masterplan Stationsgebied en andere

Ateliers

Wij organiseren gezamenlijke ateliers met gemeente en stakeholders, waarin we stappen zetten in het produceren van inhoud en waarin keuzes gemaakt en gereflecteerd worden. Dit zijn intensieve, interactieve en productieve werksessies van ten minste een dagdeel met een vaste afvaardiging van gemeente en belangrijke stakeholders (eigenaren, initiatiefnemers, gebruikers of organisatie). De ateliers starten met een presentatie van een afronding van de vorige fase en een inhoudelijke aanzet voor de volgende fase, waar we in gezamenlijkheid mee aan de slag gaan in het atelier. We zullen hierbij ook werkmaquettes gebruiken om de discussie te stimuleren.

We zouden graag direct bij gunning alle ateliers inplannen op vaste momenten in de week en wenselijk op een vaste plek in het gebied. De voorkeur zou een dagdeel in de middag zijn, startend met een inloop met lunch om elkaar even informeel te spreken waarna we starten met het inhoudelijke deel.



relevante lopende projecten komen terug in het ambtelijk carrousel. En de doelstellingen en grenzen t.a.v de eigen gemeentelijke rol (faciliterend of actief). Zo krijgt SITE op een efficiënte manier input vanuit alle disciplines, maken we contact met de mensen achter het beleid en kunnen we meteen vragen stellen. Onze ervaring is dat hierdoor meer draagvlak ontstaat in de ambtelijke achterban.

Wij denken dat het ook belangrijk is om een aantal 1:1 introductiegesprekken met de initiatiefnemers/eigenaren te hebben, we organiseren daarvoor een **initiatieven carrousel.**

Clubhuis Tour De Frans

SITE is voorstander van het organiseren van een dynamisch proces voor De Frans. Indien haalbaar zouden wij graag de voorgestelde ateliers en mogelijk ook de overleggen in het gebied organiseren samen met gemeente en stakeholders. Gebiedsconvenant

Het werk- en participatieproces dient te worden samengevat en bekrachtigd in een gebiedsconvenant. Dit convenant is in ieder geval een feestelijke ondertekening van de gebiedsvisie maar kan ook al een eerste stap in de ontwikkeling van Proeftuin De Frans zijn. Denk hierbij aan bekostiging, de oprichting van een gebiedsorganisatie en/ of een gebiedsfonds of gebiedsgerichte afspraken over parkeren (dubbelgebruik) of een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Met de belangrijkste stakeholders wordt al gestreefd naar meer specifieke afspraken naast de mogelijke afspraken op gebiedsniveau.

‘Specials’ voor energiek en dynamisch proces

Kenmerkend voor onze aanpak is dat wij graag energie en dynamiek stoppen in onze processen door middel van ‘specials’. Gedurende het proces zullen er mogelijk mystery guests (experts uit ons netwerk of local heroes) langskomen tijdens de ateliers. Een andere ‘special’ is het bezoeken van inspirerende projecten met de belangrijke stakeholders, bestuurders, raadsleden of een combinatie. Deze specials dienen een dubbel doel. Enerzijds inhoud- en kennisoverdracht, anderzijds ook aandacht voor het proces en versterken van onderlinge relaties. In onze “Tour De Frans” streven we naar een gevoel van collectiviteit en gedeeld verlangen. Hierbij is het cruciaal dat er vertrouwen ontstaat tussen de verschillende stakeholders.

Samenwerking met de gemeente

Gedurende het gehele traject stemt SITE graag informeel af met één aanspreekpunt van de gemeente, de projectleider. Onze voorkeur zou digitaal als basis zijn en indien nodig/opportuun fysiek. Om onze tijd zo efficiënt mogelijk te benutten, stellen we voor zo weinig mogelijk ‘vaste’ overlegmomenten te plannen. Echter ons procesdiagram geeft aan wanneer we voorzien dat er strategisch overleg met de gemeente (kernteam en/ of programmateam) is gewenst. Het gewenste ritme van de stuurgroep bepalen we in gezamenlijkheid. Goede afstemming met de werkgroep samenwerking & communicatie lijkt ons van groot belang, we kunnen ons voorstellen dat we na elk atelier een moment inplannen om enkel met de gemeente de uitkomst en acties uit de ateliers te bespreken.

Bestuurlijke afstemming

Bestuurlijke afstemming vullen we in naar behoefte, maar ook hier streven we naar een efficiënte invulling. Wij hebben goede ervaringen met het informeel uitnodigen van wethouders en eventueel ook raadsleden aan het einde van de ateliers en of in de vorm van gebiedscafé ’s waarin een bredere groep belanghebbende geïnformeerd wordt. Dit is afhankelijk van de samenwerkingscultuur en de betrokkenheid van college en raad, maar zorgt er vaak wel voor dat de energie in het proces overslaat op een bredere groep mensen. Dit zullen we in afstemming met het gemeentelijk team nader invullen. Ook hebben we goede ervaring met excursies naar relevantie projecten in Nederland waarbij de busrit gebruikt wordt voor een informerende presentatie. Dit kan met een wethouder, raad, belangrijke stakeholders of een combinatie van voorgaande.



Voorbeeld: ateliers op locatie in Hoorn

Visie op de aanpak

Samenwerkingspartners

SITE heeft veel van de benodigde expertise in huis. Op een aantal specifieke onderwerpen schakelen wij soms externe specialisten in. Indien nodig kunnen we voor specialistische plan-economische kennis snel schakelen met Pascal Sijstermans van SumCity. Hetzelfde zou kunnen wat betreft mogelijk nodige specialistische juridisch planologisch kennis in relatie tot de nieuwe Omgevingswet, daar kunnen we snel schakelen met Van Riezen & Partners. Daarnaast kunnen we ook eenvoudig kennis en ervaring binnenhalen vanuit onze contacten bij naburige gemeenten waar SITE soortgelijke gebiedstransformaties begeleidt vanuit het nieuwe RO-instrumentarium.

Ruimtelijke expert

Voor het verkrijgen van draagvlak en vergroten van snelheid in het proces zien wij veel meerwaarde in het vroegtijdig betrekken van een ruimtelijk expert in het proces van Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie. SITE heeft voor deze opgave een samenwerking georganiseerd met Daan Roggeveen, oprichter van MORE. MORE en SITE spreken elkaars taal en werken regelmatig samen (bv Buikslotermeerplein Amsterdam-Noord, herontwikkelingsopgave voor Eigen Haard in Amsterdam West). MORE werkt onder regie van SITE en richt zich vooral op fase 4. MORE zal onder de hoede van SITE intensief samenwerken aan de vertaling van het gebiedsconcept naar stedenbouwkundige massastudies die input zijn voor de ontwikkelmodellen. MORE zal zorgen voor een werkmaquette die met de initiatiefnemers en gemeente kan worden gereflecteerd.

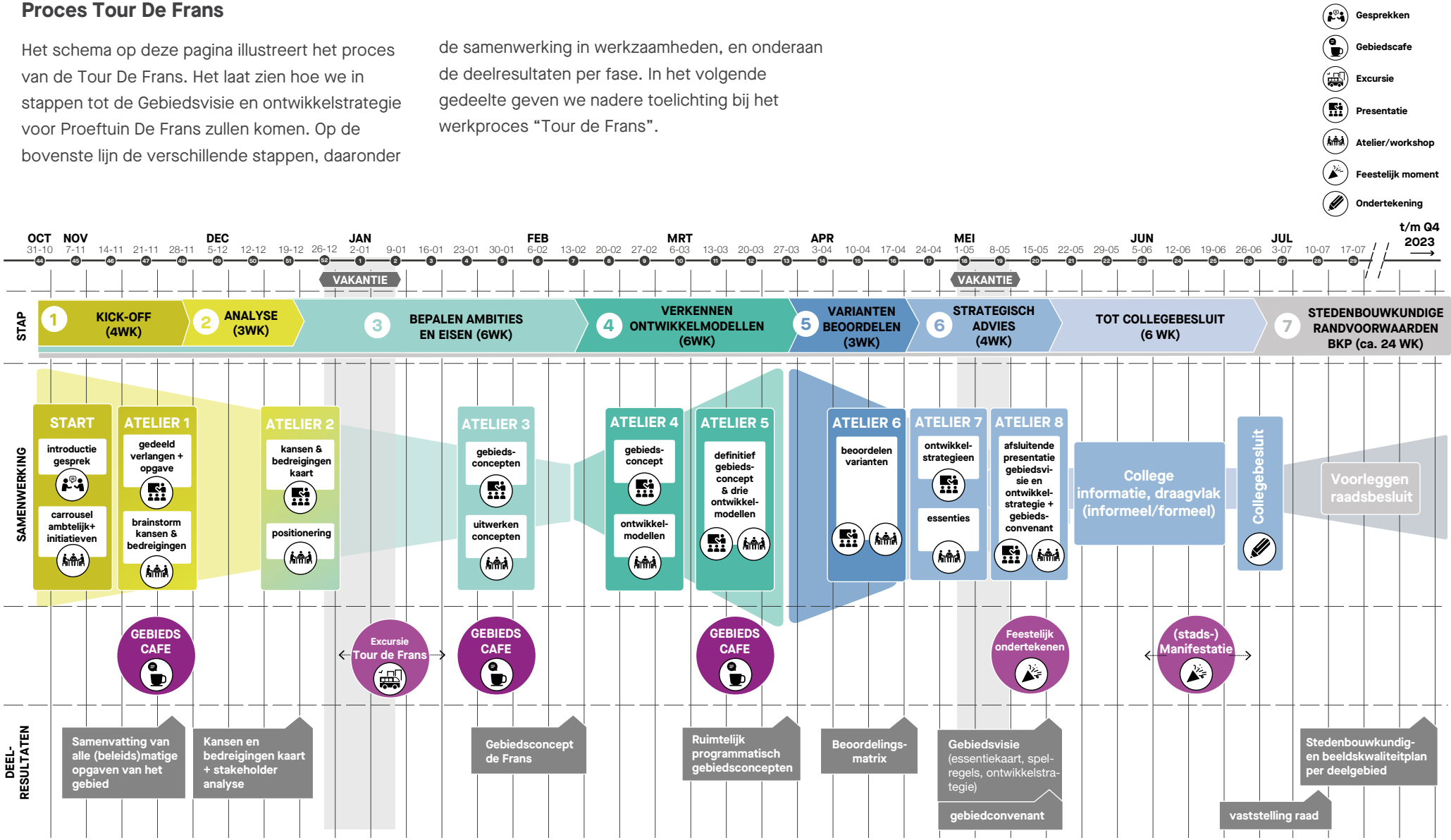




Voorbeeld: samen inspirerende locaties in Nederland bezoeken (Op bustour met de gemeente Hoorn ter inspiratie voor de ontwikkelstrategie voor de Poort van Hoorn

Proces Tour De Frans

Het schema op deze pagina illustreert het proces van de Tour De Frans. Het laat zien hoe we in stappen tot de Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor Proeftuin De Frans zullen komen. Op de bovenste lijn de verschillende stappen, daaronder de samenwerking in werkzaamheden, en onderaan de deelresultaten per fase. In het volgende gedeelte geven we nadere toelichting bij het werkproces “Tour de Frans”.



Visie op de aanpak

Invulling werkzaamheden

STAP 1 | KICK-OFF TRANSFORMATIE PROEFTUIN De Frans

Periode: 4 weken

Product: (beleidsmatige) Opgaven De Frans

Omschrijving/doel werkzaamheden:

Het proces start met een uitgebreide introductie met het gemeentelijk team (projectteam en ambtelijke achterban) en na overleg met de gemeente een introductie met belangrijke stakeholders.

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

- **Projectstart:** introductiegesprek met gemeentelijke team/projectleider mogelijk in combinatie met een gebiedssafari (fietsen door gebied met gemeentelijk projectleider) waarbij met het gemeentelijke team de aanpak en inzet wordt besproken, waar doelstellingen en uitgangspunten worden gedeeld (faciliterende of actieve gemeente) en waar werkafspraken worden gemaakt. Daarbij bespreken we graag een eerste stakeholdersanalyse om het participatieniveau van specifieke stakeholders te duiden, gaan we bijvoorbeeld door met de genodigden van de twee startbijeenkomsten of maken we een selectie. We houden ruimte in onze agenda voor deze introductie zo snel mogelijk na gunning.
- Identificatie/selectie van plek in het gebied **Clubhuis Tour De Frans**
- **Ambtelijk carrousel**: (indien gewenst samen met gemeentelijk projectleider) We doen dit het liefst door het organiseren van een dag(deel), waarbij georganiseerd naar verschillende thema's verschillende ambtelijke collega's hun kennis overdragen aan SITE in de vorm van een informele pitch. Daarnaasr de projectleider van het Masterplan Stationsgebied
- **Initiatieven carrousel:** 1:1 gesprekken met belangrijke eigenaren/initiatiefnemers in De Frans alsmede het Stationsgebied op basis van een eerste stakeholdersanalyse met een inventarisatie van de (voor zover bekende) belangen. Eerste stakeholdersanalyse in overleg met gemeentelijke team.
- **Kick-off**: het eerste **atelier** waarin we starten met het ophalen van het gedeelde verlangen. Vervolgens presenteert SITE de opgave voor De Frans op basis van de uitkomsten van het ambtelijk en projectcarrousel. We eindigen de kick-off met een brainstorm over de kansen en bedreigingen vanuit de belanghebbenden. We doen dit in kleinere groepen.
- **Gebiedscafé**: aansluitend aan de kick-off is er ruimte voor een gebiedscafé.

Resultaat stap 1:

Na het doorlopen van stap 1 heeft SITE een compleet beeld van de opgave, de bestaande situatie, eerste inzicht in belanghebbenden en hun positie (het speelveld). In stap 2 gaan we de analyse verder uitwerken.

Ronde van Hoorn

In de Ronde van Hoorn heeft SITE een open dialoog georganiseerd waarbij het bedrijfsleven, onderwijs, zorgvoorzieningen, cultuursector, evenementen etc. uit Hoorn en omgeving werd meegenomen in de ambitiesprong van Hoorn onder de titel #meerstadworden. De ontwikkeling van de Poort van Hoorn biedt een uitgelezen kans om nieuwe stedelijke functies en functie-mixen te organiseren binnen de Spoorzone. In het traject Ronde van Hoorn is veel aandacht besteed aan coalitievorming van Hoornse stakeholders en zijn voorbeelden gepresenteerd en bediscussieerd van geslaagde mixed-use gebiedsontwikkelingen (o.a. De Nieuwe Stad in Amersfoort, cultuurprogrammering / placemaking).



Voorbeeld eindproduct fase 1+2: kansenkaart


heeft
u over
de
edekanaalzone?

Visie op de aanpak

STAP 2 | ANALYSE GEBIED (ruimtelijk, functioneel, maar ook stakeholder analyse)

Periode: 3 weken

Product: Kansen en bedreigingenkaart en stakeholdersanalyse

Omschrijving/doel werkzaamheden:

Op basis van alle input van stap 1 komen we tot een concluderende kansen en bedreigingenkaart voor De Frans. In stap 1 is er al een start gemaakt met de analyse van de kansen en bedreigingen vanuit het perspectief van de stakeholders die we in deze fase afronden.

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

Deze fase bevat een aanzienlijk deel interne productie vanuit SITE waarin we de analyse afronden met een kansen en bedreigingenkaart die we digitaal versturen alsmede presenteren als aftrap van atelier 2 (start stap 3).

Resultaat stap 2:

Stap 2 resulteert in een kansen en bedreigingen kaart en een stakeholdersanalyse.

STAP 3 | BEPALEN AMBITIES EN EISEN

Periode: 6 weken

Product: Gebiedsconcept De Frans

Omschrijving/doel werkzaamheden:

In deze fase gaan we op zoek naar de kernwaarden van De Frans, definiëren wij een gebiedsidentiteit en worden de ambities en eisen vertaalt in een nieuwe positionering voor Proeftuin De Frans. Deze stap zorgt ervoor dat nog los van de concrete invulling, er een basis ligt voor wat het gebied in de toekomst moet doen.

In deze stap doen we zoveel mogelijk uitspraken over wat de positionering betekent voor het soort van programma en welke uitgangspunten daaruit volgen voor de thema's wonen, economie, beheer en onderhoud, groen en verblijf, duurzaamheid, mobiliteit en de bestaande context, maar mogelijk ook recreatie, zorg en leefbaarheid. Hiermee wordt de positionering geconcretiseerd en landt deze op de plek waarmee het wordt uitgewerkt tot een ruimtelijk programmatisch gebiedsconcept.

We streven naar een gebiedsidentiteit voor De Frans als geheel, maar verschillende deelgebieden kennen hierbij hun eigen plek en profiel. Het onderscheid tussen deelgebieden zal hierin dus ook expliciet gemaakt worden ter voorbereiding op strategische keuzes later in het proces. De visie en positionering kan per deelgebied net een ander accent hebben, maar samen tellen ze op tot de integrale gebiedsvisie voor De Frans.

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

- **Atelier 2 POSITIONERING**: korte presentatie kansen en bedreigingenkaart en werksessie gebiedsidentiteit en positionering, waar we onder leiding van SITE in gezamenlijkheid komen tot een eenduidige overkoepelende positionering met gebiedsidentiteit, kernwaarden en propositie voor Proeftuin De Frans binnen de gemeente Dijk en Waard en de regio Alkmaar.
- **Atelier 3 GEBIEDSCONCEPT:** presentatie aanzet gebiedsconcept op basis van positionering uit vorige atelier. Concretiseringsslag van positionering naar ruimtelijk programmatisch concept die we in het atelier gaan bespreken en in gezamenlijkheid verder uitwerken.
- **Gebiedscafé**: aansluitend aan atelier 3 is er ruimte voor een gebiedscafé.
- Parallel hieraan start MORE met de voorbereiding van de stedenbouwkundige massastudies van het gebied.

Resultaat stap 3:

Stap 3 resulteert in een gedragen gebiedsconcept dat een beeld geeft van wat De Frans in de toekomst moet zijn/ doen en hoe de toekomstige gebruikers het gebied zullen gebruiken. Het gebiedsconcept is een samenvatting in woord en (referentie)beeld met uitleg van de kernwaarden en een positioneringsformule. In het gebiedsconcept wordt een onderscheid gemaakt in een visie voor het geheel en verschillende accenten voor deelgebieden.

STAP 4 | VERKENNEN ONTWIKKELMODELLEN

Periode: 6 weken

Product: gebiedsconcept De Frans inclusief varianten van ontwikkelmodellen

Omschrijving/doel werkzaamheden:

Op basis van het gebiedsconcept komen SITE en MORE in fase 4 tot een aantal ontwikkelmodellen (3). Deze ontwikkelmodellen zullen oa. uiteenlopen in ruimtelijke hoofdstructuur en programma (kwalitatief en kwantitatief) door ontwikkeltechnische aspecten als de mate waarin sprake is van een actieve rol van de gemeente (grondpolitiek), de bereidheid en mogelijkheden van stakeholders te realiseren, financiële haalbaarheid, het tempo van de ontwikkeling en de verwachte risico's. Op deze wijze kunnen aannames concreet getoetst worden. Naast een presentatie zal er een werkmaquette van het gehele gebied aanwezig zijn.

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

- **Atelier 4 ONTWIKKELMODELLEN** samenvattend presentatie van het (uitgewerkte) gebiedsconcept. We maken een analyse van het gebiedsconcept op basis van onze kennis van de plek, de kennis vanuit stakeholders en onze stedenbouwkundige en ontwikkelervaring. Hieruit volgen de bovengenoemde parameters die als basis dienen van de ontwikkelmodellen
- **Atelier 5 DEFINITIEVE ONTWIKKELMODELLEN** Parameters uit atelier 4 verwerken we tot een drietal heldere ontwikkelmodellen op basis waarop getoetst kan worden en strategische conclusies getrokken (lessons learned) kunnen worden.
- **Gebiedscafé**: aansluitend aan atelier 5 is er ruimte voor een gebiedscafé.

Resultaat stap 4:

Stap 4 resulteert in een gebiedsconcept met meerdere bijbehorende ontwikkelmodellen.

STAP 5 | BEOORDELEN VARIANTEN

Periode: 3 weken

Product: beoordelingsmatrix

Omschrijving/doel werkzaamheden:

In deze fase beoordelen wij de diverse ontwikkelmodellen om daaruit de elementen te halen voor de definitieve ontwikkelstrategie. Om tot een beoordelingsmatrix te komen, dienen we in gezamenlijkheid te komen tot een set beoordelingscriteria. SITE zal een voorzet doen van de beoordelingscriteria (aansluitend op beleid en doelen, marktafzetbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid (tijd en geld), fasering, etc.)

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

Het opstellen van beoordelingscriteria die we in een vooroverleg met de gemeente willen bespreken en in een notitie digitaal aan de belangrijke stakeholders versturen ter reflectie en commentaar. De weken daarop zal dan in een **atelier 6** de beoordeling voorgelegd worden aan de stakeholders (met een beslissend participatieniveau) ter discussie.



Voorbeeld onderdeel van product stap 3: diagram dat de ambities voor Winkelsteeg in Nijmegen samenvat (SITE & posadmaxwan)



Voorbeeld onderdeel product stap 4: gebiedsconcept Amersfoort Gezond Centraal, met hotspots voor gebiedsactivatie langs de levensader

Visie op de aanpak

Resultaat stap 5:

Stap 5 resulteert in een beoordelingsmatrix en strategische conclusies die daaruit getrokken kunnen worden. Hieruit zullen bestuurlijke keuzes volgen, die aan de bestuurders van Dijk en Waard voorgelegd moeten worden.

STAP 6 | STRATEGISCH ADVIES

Periode: 4 weken

Product: gebiedsvisie en gebiedsconvenant

Omschrijving/doel werkzaamheden:

De strategiefase is een belangrijke fase in de daadwerkelijke verwezenlijking van het gebiedsconcept. Na de bestuurlijke keuzes kunnen het gebiedsconcept en de ontwikkelmodellen worden teruggebracht naar een aantal essenties en regels voor het gebied. Daarbij stellen we een ontwikkelstrategie op.

Wat moeten we vastleggen voor het gebied en waar zit ruimte om de invulling verder uit te werken? De essenties, die ruimtelijk van aard zijn, worden door SITE en MORE weergegeven in een essentiekaart. De essenties die niet ruimtelijk van aard zijn, bijvoorbeeld meer organisatorisch of financieel, vertalen we naar concrete afspraken tussen gemeente en belangrijke stakeholders in de vorm van een gebiedsconvenant.

De wijze waarop gemeente het gebied verder tot ontwikkeling kan brengen, en de wijze waarop zij samenwerkt met belangrijke stakeholders wordt samengevat in een ontwikkelstrategie. Oa:

- Fasering en planning. Wat is voor het gebied een goede fasering, welke volgordelijkheid en voorwaardelijkheden zitten er in het plan en welk tempo kan er gelopen worden in de verschillende deelgebieden? En wat zijn de consequentie juridisch planologisch gezien?
- Een strategie voor gebiedsbranding met mogelijke inzet van placemaking en tijdelijke initiatieven.
- SITE geeft haar advies over de meest geschikte en haalbare ontwikkelstrategie in financiele zin. Wat voor soort samenwerking tussen private partijen is nodig, wat is de publiek-private verhouding? Dit is de basis voor uitspraken over kostenverhaal, eventuele anterieure overeenkomsten en de noodzaak/behoefte aan externe financiering of bekostiging (bv subsidies of andersoortige partnerschappen).
- Organisatie: op welke manier organiseert de gemeente het vervolgproces en in wat voor organisatievorm werkt zij het beste samen met de stakeholders
- Wat is het perspectief voor huidige en toekomstige stakeholders (ondernemers, instellingen) in het gebied
- Risico-inventarisatie: een analyse van mogelijke risico's wat betreft de ontwikkeling van Proeftuin De Frans en mogelijke maatregelen om deze risico's (zoveel mogelijk) te voorkomen, denk aan haalbaarheid, marktafzetbaarheid, ontwikkeltijd, (investerings)bereidwilligheid stakeholders, etc.



Voorbeeld onderdeel van product stap 5: beoordelingsmatrix voor ontwikkelvarianten in de WSW Buurt in Amsterdam (MORE)



De drijvers achter een ontwikkelstrategie: fysiek, vraag en investering worden optimaal in balans gebracht.



Voorbeeld: feestelijke tekenmoment gebiedsconvenant Arena Poort

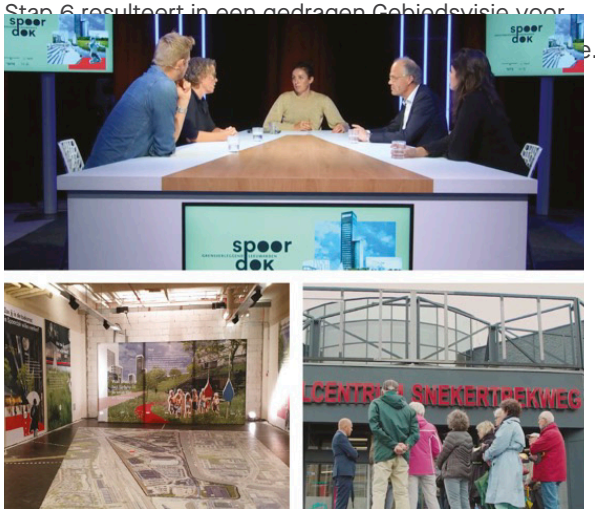
Visie op de aanpak

Werkzaamheden die wij voor deze fase voorstellen:

- **Atelier 7 ESSENTIES:** In een atelier vertalen we het gebiedsconcept en de lessen uit de ontwikkelmodellen naar een aantal essenties voor het gebied
- SITE en gemeente vertalen de resultaten van atelier 7 in bouwstenen van de ontwikkelstrategie
- SITE doet een voorstel voor de hoofdpunten van het gebiedsconvenant en eventuele deelafspraken. De gemeente werkt dit verder uit.
- Feestelijk moment van het ondertekenen van de ambities uit de Gebiedsvisie door de alle stakeholders

Resultaat stap 6:

Stap 6 resulteert in een gedragen Gebiedsvisie voor [illegible].



In de ontwikkeling van Spoordok Leeuwarden huurden we een lege winkelunit af voor de 'planpresentatie XL' (start gebiedsbranding)

Afstemming met lopende projecten

Afstemming met lopende projecten, initiatieven en ontwikkelingen in het Stationsgebied start al in stap 1 van de Kick-off. Tijdens het ambtelijk carrousel spreken we graag de projectleider van het Masterplan Stationsgebied en in overleg komen belangrijke initiatieven in het Stationsgebied ook terug in een 1:1 gesprekken in het initiatieven carrousel.

Daarnaast stellen we voor om de projectleider van het Masterplan Stationsgebied alsmede belangrijke initatiefnemers uit het Stationsgebied langs te laten komen tijdens de gebiedscafe's, om zo de ontwikkelingen met elkaar te delen en te reflecteren. Indien nodig kan de projectleider Masterplan Stationsgebied op gepaste momenten ook aanschuiven bij het kernteam.

creëren en vasthouden draagvlak

Onze aanpak 'Tour De Frans' heeft als doel om op een transparante en energieke manier draagvlak te creeren en deze ook vast te houden bij verschillende stakeholders. Dit is zichtbaar in onze werkvormen:

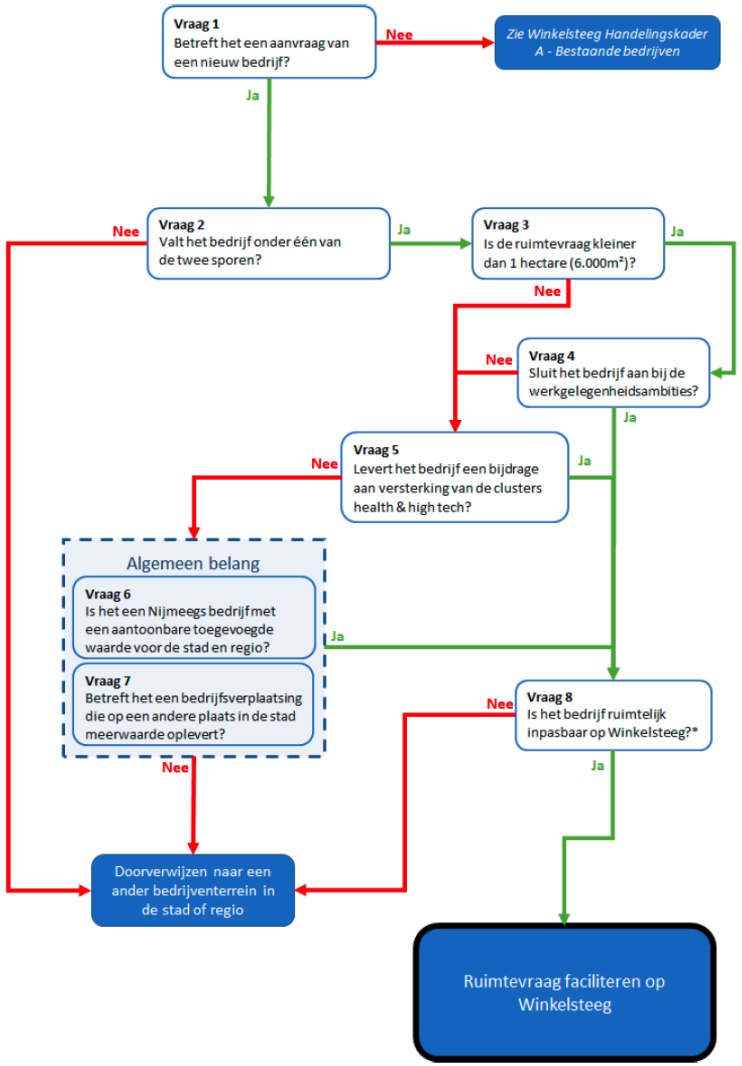
- De ateliers waarin een vaste groep van gemeente en stakeholders in gezamenlijkheid onder begeleiding van SITE coproduceren aan de Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie.

- De aansluitende gebiedscafe's waar op een meer informele en informerende manier een 'kijkje in de keuken' wordt gegeven, maar waar ook ruimte is voor discussie. Hier zijn alle type stakeholders welkom maar ook bestuurders en raadsleden. En juist de combinatie van deze doelgroepen leidt tot meer draagvlak.

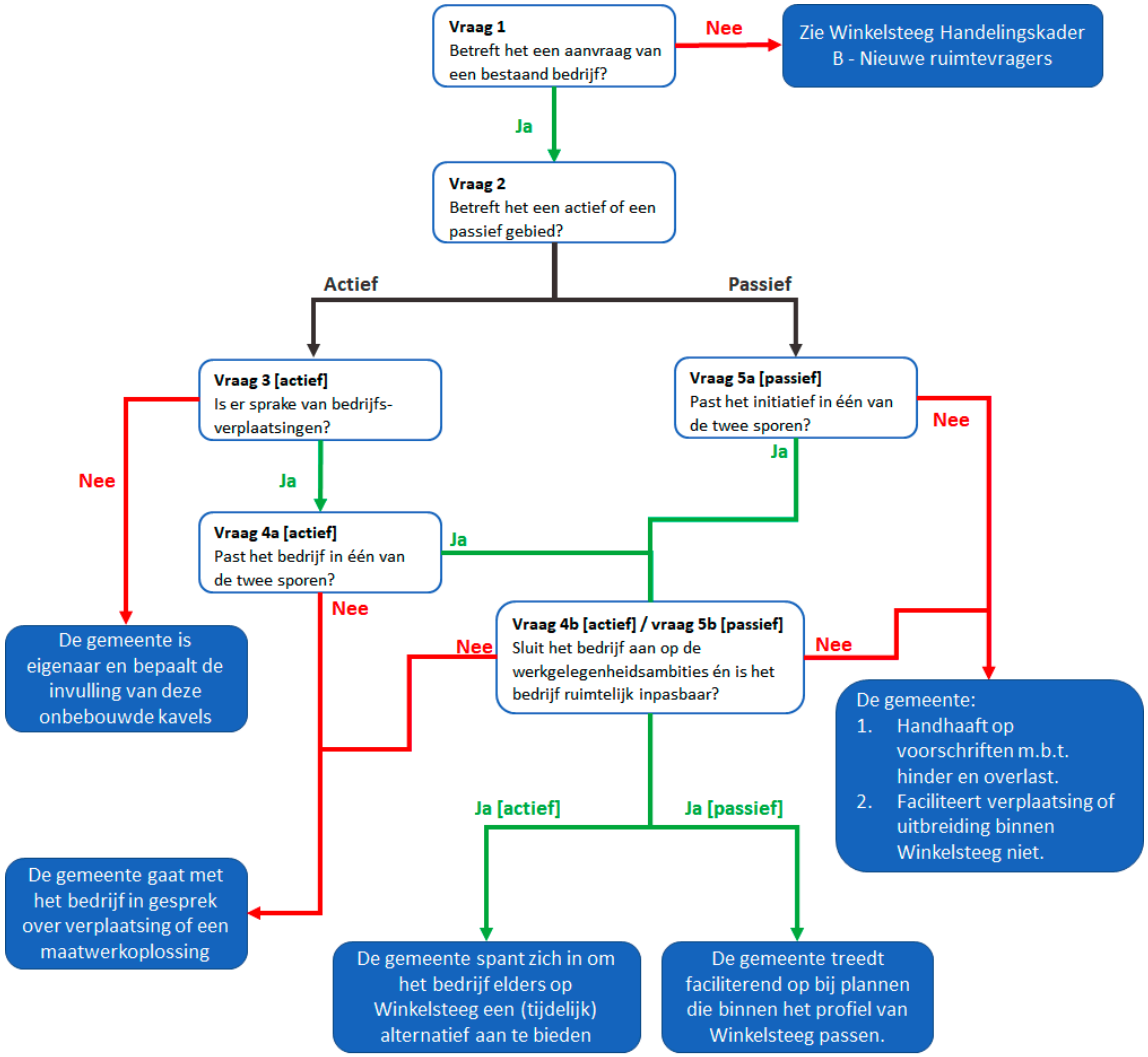
- De specials (bustour, mysteryguests of local heroes) helpen ook mee in het creeren van een gezamenlijke visie en verlangen. Deze specials zijn enerzijds inhoudelijk, maar net zo belangrijk is het persoonlijk contact ten behoeve van wederzijds vertrouwen. Indien het momentum kan er ook een stadsmanifestatie georganiseerd worden waarbij de hele gemeemte Dijk en Waard wordt geinformeerd over de plannen en er tegelijkertijd draagvlak en energie voor De Frans wordt gestimuleerd.

- De introductie van de ruimtelijk expert al in het proces van de Gebiedsvisie zorgt voor meer vertrouwen en dus draagvlak bij stakeholders.

Uiteindelijk streven we naast een in gezamenlijkheid met gemeente en stakeholders opgestelde Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie naar een gebiedsconvenant die door alle stakeholders feestelijke ondertekend zal worden. Dit convenant kan de eerste stap zijn in de formalisering van een type gebiedsorganisatie met publiek en private partijen en kan afspraken op gebiedsniveau vastleggen. Naast een gebiedsconvenant kan er met stakeholders al specifieke afspraken gemaakt worden over de verdere ontwikkeling van het gebied.



Een voorbeeld van een handelingskader voor nieuwe bedrijven (Winkelsteeg Nijmegen, Ecorys en SITE)



Een voorbeeld van een handelingskader voor bestaand bedrijven (Winkelsteeg Nijmegen, Ecorys en SITE)

Visie op de aanpak (optioneel stap 7)

STAP 7 | HET VERVAARDIGEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN EN BEELDKWALITEITSEISEN PER STEDENBOUWKUNDIG DEELGEBIED

Periode: Q3 en Q4 2023

Product: stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan per deelgebied

Omschrijving/doel werkzaamheden:

In stap 1 t/m 6 is de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie in gezamenlijkheid met de belangrijke stakeholders en gemeente ontwikkeld. De voorkeursvariant is bepaald (gebiedsconcept met ontwikkelmodel). Hiermee staat de ruimtelijk programmatisch visie met een essentiekaart en de ontwikkelstrategie vast en is het laadvermogen van het gebied bepaald.

In stap 7 is het doel samen met de belangrijke stakeholders en de gemeente deze gebiedsvisie te vertalen in een gedragen ruimtelijk raamwerk met vuistregels en een beeldkwaliteitsplan. Het ruimtelijke raamwerk is robuust en laat flexibiliteit voor een meer ‘organische’ stedenbouw die nodig is in een gebied met versnipperd eigendom en verschillende volgordelijkheid van ontwikkelingen. De ambities uit de gebiedsvisie worden verder verfijnd. Hoeveel volume en welk programma (wonen, economie, zorg, onderwijs, leisure…) landt op welke kavel in de verschillende deelgebieden. Hoe landt de visie op mobiliteit, groen en verblijf, duurzaamheid en leefbaarheid ruimtelijk in het gebied.

Hierover moet op gebiedsniveau met alle belangrijke stakeholders collectieve afspraken worden gemaakt. Dit doen we door te werken met een grote werkmaquette van het gebied (al vanuit de gebiedsvisie), waar belangrijke stakeholders mogelijkheden op hun plot kunnen (laten) verbeelden. Door met elkaar rond de maquette te staan worden stap voor stap de mogelijkheden en beperkingen van ruimtelijke ingrepen zichtbaar. Deze manier van werken garandeert ruimtelijke kwaliteit, maar laat flexibiliteit toe in de volgordelijkheid van ontwikkelingen.

Resultaat

Het resultaat van deze stap 7 stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaat uit een drietal deelproducten: een set vuistregels, het beeldkwaliteitsplan en deelgebiedsvisies. De totstandkoming van de vuistregels is een coproducerend proces met belangrijke stakeholders en de gemeente. Voor de vaststelling van deze vuistregels is het van belang dat het grondprijzenbeleid van de gemeente bekend is. De vuistregels en beeldkwaliteitsplan worden na collectief akkoord door belangrijke stakeholders naar college en raad gebracht ter vaststelling zodat ze gelden als ruimtelijk kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

1. Vuistregels

De Vuistregels bestaan uit een set heldere ‘spelregels’, zoals wij die ook hebben ontwikkeld voor het transformatiegebied Buikslotermeerplein in Amsterdam-Noord met versnipperd eigendom. Om ervoor te zorgen dat de Vuistregels niet alleen breed gedragen, maar ook breed gebruikt kunnen worden, zijn deze helder, eenvoudig leesbaar en bruikbaar. In een tiental thema’s worden ambitie, referentie, regel en een uitwerking in diagram getoond. Mogelijke thema’s hierbij zijn:

- Openbare ruimte
- Straten, plinten, rooilijnen, etc
- Hoge accenten: uitgangspunten positionering (mogelijk systeem met sunspots)
- Woonkwaliteit
- Flexibiliteit
  Duurzaamheid, vergroenen en klimaatadaptatie
- Programmamix en publieke voorzieningen (zoet vs zuur)
- Parkeren, mobiliteit en logistiek - o.a. parkeernorm, deelmobiliteit, parkeerhuis (ism verkeerskundig bureau);
- Tijdelijkheid en Bouwlogistiek.

2. Beeldkwaliteitsplan

In samenwerking met de architecten van initiatiefnemers wordt vervolgens gewerkt aan een Beeldkwaliteitsplan voor de gehele Frans. In de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan wordt nauw afgestemd met de adviseurs ruimtelijke kwaliteit (‘Welstand’) zodat het beeldkwaliteitsplan een goed onderdeel wordt van het ruimtelijke toetsingskader.

In het Beeldkwaliteitsplan komen onder meer aan de orde:

- Context
- Ruimtelijke identiteit en kwaliteiten verschillende

4. Hoge accenten

Ambitie

De transformatie van het winkelcentrum gaat gepaard met de ambitie tot verdichting. Dit kan op verschillende manieren, ook doormiddel van hoogbouw. In het plan onderscheiden we een zevental bouwblokken. Hierbinnen kunnen ook hogere accenten worden gerealiseerd.

We streven naar een gevarieerd stadsbeeld met verschillen in hoogte tussen de verschillende hogere accenten. Een hoog accent is een volume hoger dan 40m, gemeten vanaf het maaiveld. Per bouwblok kunnen maximaal 3 hoge accenten worden gerealiseerd. In principe gaan we uit van hoge accenten tot 70m. Het LIB laat echter grotere hoogtes toe, waardoor één of enkele hogere accenten van circa 120m denkbaar zijn.

Boven de stedelijke plint van 3 of 4 lagen ontstaan hoge accenten. Voor hoge accenten is per gebouwplattegrond een diagonaal van maximaal 35m het uitgangspunt, gemeten van thermische schil tot thermische schil, dus zonder de buitenruimte. Dit garandeert een zekere mate van elegantie in het plan en brengt voldoende daglicht op straatniveau en in de binnenhoven.

We streven naar kwalitatief uitzicht, buitenruimte en privacy in de hoge accenten. De hiervoor geldende regels gelden op gebiedsniveau van het winkelcentrum. Om op hoogte goede buitenruimtes te realiseren waar het prettig vertoeven is zijn de buitenruimtes deel van het architectonische volume.

Referentie



Buitenruimte onderdeel architectonisch volume
Hoxton Press, David Chipperfield Architects, Londen

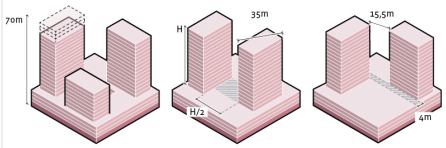


Enkele hoge accenten per blok
Pontkade, De Architekten Cie, Amsterdam

Regel

4.1 Een hoog accent is een volume hoger dan 40m gemeten vanaf het maaiveld.
4.2 Een hoog accent heeft een maximale hoogte van 70m.
4.3 Accenten hoger dan 70m worden specifiek behandeld in de gebiedsuitwerking.
4.4 Per bouwblok is er een maximum van 3 hoge accenten. Uitzonderingen zijn mogelijk mits stedenbouwkundig inpasbaar, blijvend binnen het maximum volume van 276.000m² BVO in het gebied, en indien wordt voldaan aan de afstandregels.
4.5 Per bouwblok verschillen de hoge accenten in hoogte.
4.6 Hoge accenten ontstaan boven op de stedelijke plint van 3 of 4 lagen.
4.7 Een hoog accent heeft een gebouwplattegrond met maximale diagonaal van 35m. Dit is gemeten van thermische schil tot thermische schil.
4.8 Tussen twee hoge accenten waarbij de zijdes van de volumes tegenover elkaar gesitueerd zijn is de minimale afstand tussen beide accenten de halve hoogte van het hoogste accent. De hoogte wordt gemeten vanaf de stedelijke plint. De afstand tussen de hoge accenten wordt gemeten van thermische schil tot thermische schil.
4.9 Tussen hoge accenten bij een zogeheten 'dambordopstelling' is een marge van minimaal 4m in combinatie met een diagonaal van minimaal 15,5m aan te houden. De afstand wordt gemeten van thermische schil tot thermische schil.
4.10 Windklimaat op straatniveau is maatgevend, plannen worden met een windstudie getest.

Diagram



Maximale hoogte
Afstand tussen hoge accenten
Maximale diagonaal van 35m
Afstand dambordopstelling

5. Woonkwaliteit

Ambitie

Voor een succesvol en stedelijk centrummilieu is een diversiteit aan woningtypen en woonvormen die betaalbaar, flexibel en duurzaam zijn van groot belang. Variëteit in woningtypen en woningdifferentiatie worden gestimuleerd en tevens bewaakt. We streven naar goede, meerzijdig georiënteerde woningen met kwalitatieve buitenruimtes. Nieuwe woonvormen en woon/werkformules kunnen onderdeel worden van een succesvolle planontwikkeling. Als uitgangspunt hanteren we de 40/40/20 norm per bouwblok. Samenwerkingen en allianties om dit op gebiedsniveau voor elkaar te krijgen zijn niet alleen voorstelbaar, maar ook zeer wenselijk.

Woonkwaliteit begint niet bij de voordeur van de woning, maar al in de lobby en de gedeelde fietsenberging. De routing tot aan de voordeur is hoogwaardig vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en stimuleert ontmoetingen. De 'knip' tussen de (fiets) parkeergarage en de lift speelt hierin een belangrijke rol. De woningen zijn voorzien van voldoende raamgrootte voor een optimale ruimtelijke beleving. Een royale verdiepingshoogte versterkt deze ruimtelijke ervaring. We streven naar buitenruimte voor elke woning, ook wanneer het bouwbesluit dit niet voorschrijft. Gezamenlijke buitenruimte is wenselijk.

Uitzicht en privacy zijn in hoge accenten gewaarborgd (omschreven in hoofdstuk 4 Hoge accenten). Bij hoge accenten is de buitenruimte onderdeel van het architectonische volume.

**De beschreven ambitie wordt verder gespecificeerd in het gezamenlijk op te stellen beeldkwaliteitsplan (volgt na 1 oktober).*

Referentie



Buitenruimte onderdeel van architectonisch volume
Aires Mateus & AAVP, Batignolles, Parijs

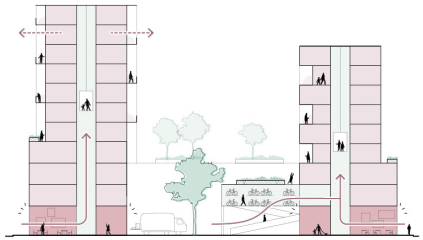


Royale loggia
Codha Apartment Building, Dreier Frenzel Architecture, Geneve

Regel

5.1 40/40/20 is de norm per bouwblok. Afwijking n.a.v. onderzoek gemeente eventueel mogelijk, na positief oordeel gemeenteraad.
5.2 De routing van de lobby en de fietsenberging tot aan de voordeur is hoogwaardig vormgegeven, heeft ruimtelijke kwaliteit en stimuleert ontmoetingen.
5.3 Minimaal 50% van het totaal aantal woningen in een hoog accent, gemeten vanaf de stedelijke plint heeft een meerzijdige oriëntatie.
5.4 Woningen kleiner dan 50m² zijn voorzien van een frans balkon en/of directe toegang tot een gedeelde buitenruimte.
5.5 De buitenruimte is onderdeel van het architectonisch volume.

Diagram



Vuistregels, Buikslotermeerplein, MORE architecture

Visie op de aanpak

deelgebieden

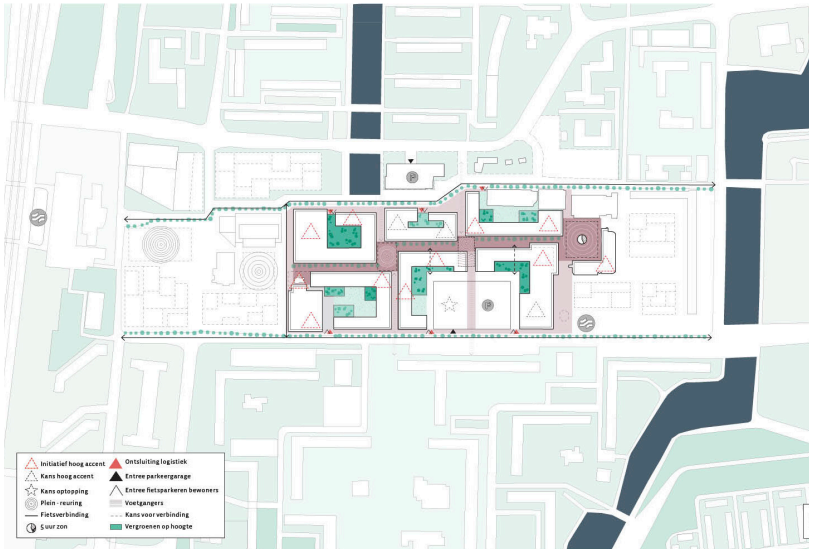
- Kwaliteiten bestaande bebouwing
- Openbare ruimte
- Groen per deelgebied:
    - Principes beeldkwaliteit in diagram, aanzicht, profielen
    - Beschrijving beeldkwaliteit
    - Beeldreferenties

3. Stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan per deelgebied (deelgebiedvisies)

Niet alles kan in de vuistregels worden beschreven. Aangezien de vuistregels algemeen voor het hele gebied gelden, blijven ze op deels op hoofdlijnen. Verdere verfijning komt tot stand in de specifieke deelgebiedsvisies. In het gebied worden een vijf- tot zestal deelgebieden of clusters vastgesteld. In separate werksessies worden deze clusters in nauwe samenwerking met de specifieke stakeholders verder uitgewerkt. Deze manier van werken garandeert ruimtelijke kwaliteit, maar laat flexibiliteit toe in de volgordelijkheid van ontwikkelingen.

Thema's die in de gebiedsuitwerkingen aan de orde komen zijn onder meer:

- Rooilijnen (details / afwijkingen)
- Aansluitingen op buren (plinten, hoogtes)
- Hoogtes en afstanden
- Synergie in programma (sociaal programma, voorzieningen)
- Specifieke parkeeroplossingen



Kansenkaart voor de ontwikkeling van Buikslotermeerplein, Amsterdam



Verdichtingsstudie in maquettes voor Buikslotermeerplein, Amsterdam



Co-creatie in de zoektocht naar het type stedelijkheid

Referentie projecten SITE

Winkelsteeg Nijmegen
Brainpark Rotterdam
Rooseveltstraat Leiden
Poort van Hoorn
Spoordok Leeuwarden

3

Winkelsteeg Nijmegen

Gebiedsconcept en ontwikkelstrategie

In het geografische midden van de stad ligt de Winkelsteeg, een groot bedrijventerrein met aansprekende functies, maar waar de ruimte weinig intensief gebruikt wordt. Dit biedt een kans voor verdichting en transformatie naar een gemengd werk- en woongebied met ± 3500 woningen en 200.000 m2 bedrijvigheid. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de woningmarkt en economische veerkracht van de stad en worden de wijken ten Westen van het Kanaal beter bij de stad betrokken.

SITE heeft de integrale ontwikkelvisie gemaakt voor zowel de Kanaalzone als Winkelsteeg. De inpassing van de bestaande MKB-bedrijvigheid en het bieden van perspectief aan de ondernemingen waren daarbij belangrijke principes. SITE heeft ook de aanvraag voor de woningbouwimpulsgelden voor de eerste 2 deelprojecten begeleid.

LOCATIE
Nijmegen, NL

OPGAVE
Positionering en ontwikkelstrategie

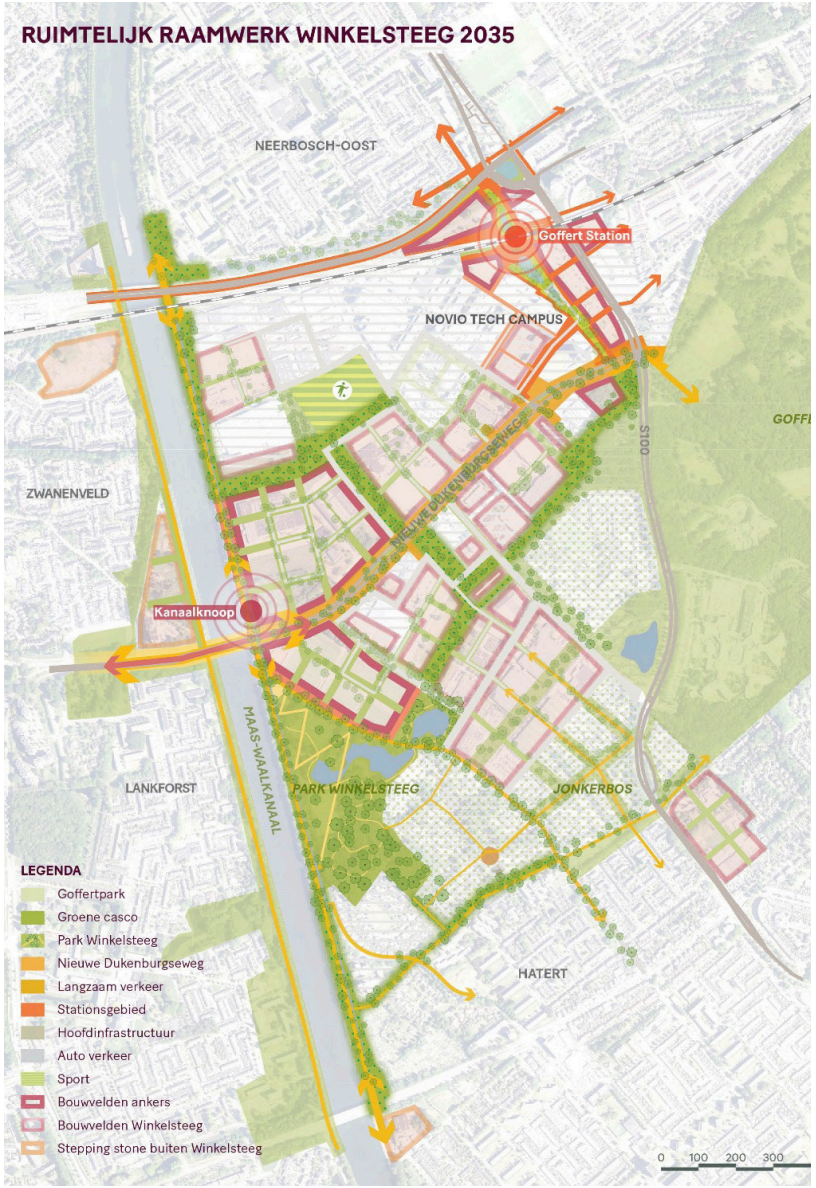
JAAR
2020-2021

STATUS
Ambitiedocument Kanaalzone vastgesteld, Ontwikkelvisie Winkelsteeg vastgesteld

OPDRACHTGEVERS
Gemeente Nijmegen

PARTNER
Posad-Maxwan





Brainpark Rotterdam

Transformatie en ontwikkelstrategie

Brainpark is een kantorenpark uit de jaren 90 aan de Ring van Rotterdam. De kantoren zijn verouderd en veel eigenaren denken na over een transformatie naar woningbouw. De gemeente Rotterdam heeft SITE gevraagd leiding te geven aan het proces met de stakeholders om te komen tot een gedragen visie en afspraken over de individuele ontwikkelingen. Belangrijke elementen daarin zijn. de juiste programmamix van wonen en werken, de invulling van de plinten, vernieuwde openbare ruimte als drager van de identiteit.
SITE heeft veel energie in het proces gebracht met grote workshops. (alle stakeholders zoals EUR en de bewonersorganisaties) en kleinere bijeenkomsten met de eigenaren gericht op verleiding en commitment. Tevens gaven wij leiding aan het gemeentelijke team.
Uiteindelijk is een visiedocument gemaakt dat vastgesteld is door de Gemeente Rotterdam en nu als leidraad dient voor de ontwikkeling van het gebied.







LOCATIE
Rotterdam, NL

OPDRACHTGEVER
Gemeente Rotterdam

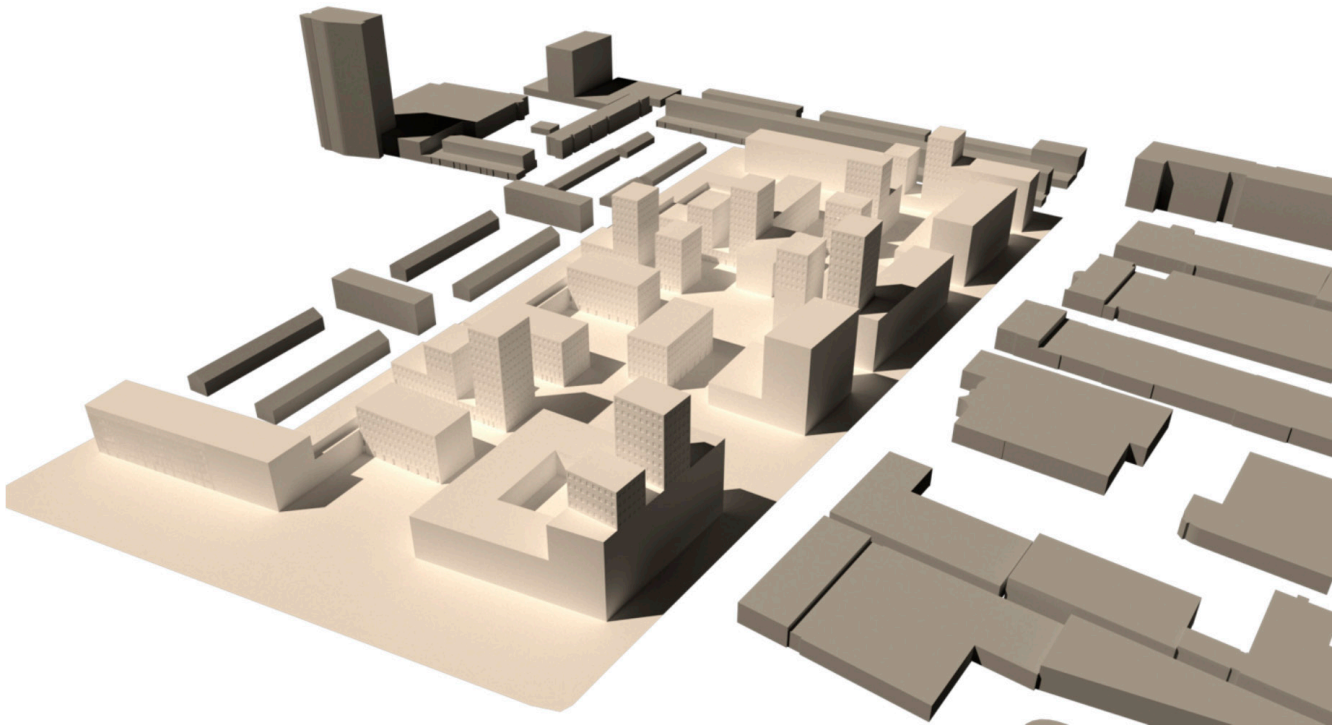
OPGAVE
Transformatie- en ontwikkelstrategie

JAAR
2019

Rooseveltstraat Leiden

Ruimtelijke Strategie

Het bedrijventerrein Rooseveltstraat is klein en versnipperd in eigendom. Het ligt centraal en dicht bij grote ontwikkelingen in de stad. Sommige partijen hebben grote grondposities, gericht op ontwikkeling, maar er zijn ook individuele garageboxen, waarvan de eigenaar vaak niet te achterhalen is.
Samen met CULD hebben wij gewerkt aan een ruimtelijke strategie die rekening houdt met deze grote verschillen. Wij hebben voorgesteld om het gebied op te knippen in ontwikkelbare ‘brokken’, waarin eigenaren afspraken met elkaar kunnen maken. Flankerend hierop zouden er echter ook op gebiedsniveau afspraken moeten worden gemaakt over bekostiging en financiële afdrachten. Dit vereiste een actieve rol van de gemeente, waartoe de gemeente niet bereid bleek. Uiteindelijk is alleen het deel met de grotere grondposities tot ontwikkeling gekomen.



LOCATIE
Leiden, NL

OPDRACHTGEVER
Gemeente Leiden

OPGAVE
xxxx

PARTNERS
CULD

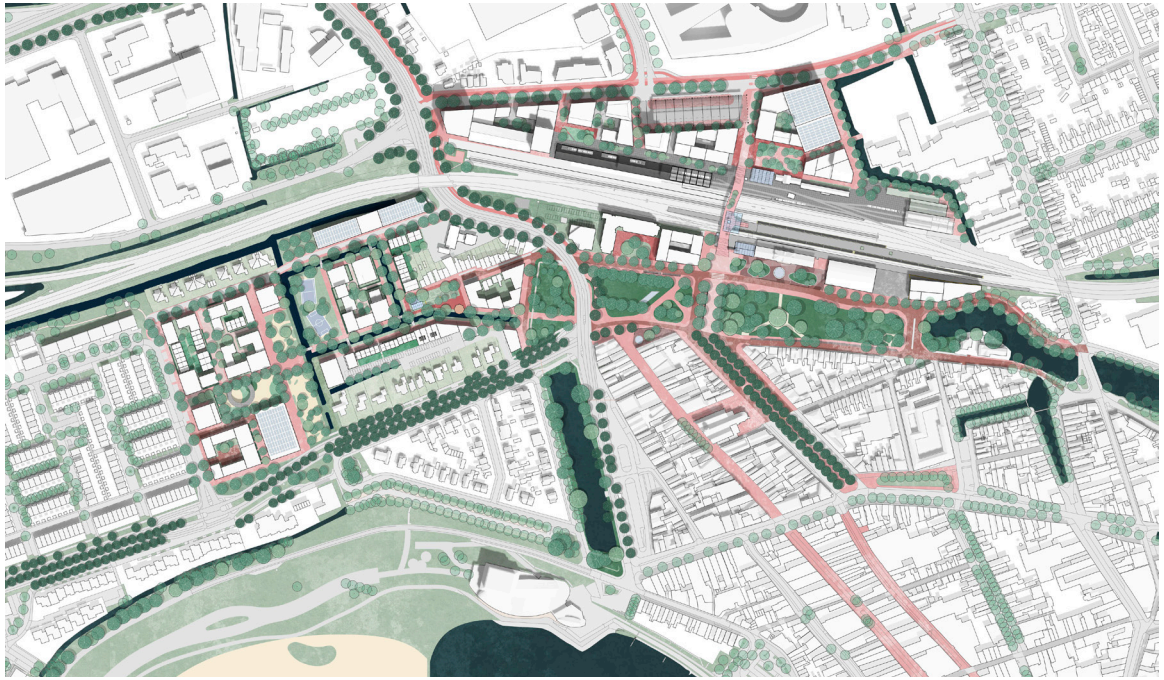
JAAR
2017

Poort van Hoorn

Transformatie en ontwikkelstrategie

Stationsomgevingen zijn berucht om hun complexiteit. Belangen botsen op elkaar waardoor gebieden versnipperen tot unheimische plekken. In de Hoornse stationszone dreigde parkeren het sfeerbepalend element te worden. In 2019 is vanuit brede workshops gewerkt aan een gezamenlijke droom. Het perspectief op schoonheid heeft een ambitiesprong in het denken teweeggebracht. Deze droom werd de basis van een politiek, bestuurlijk en publiek gedragen koers.

SITE werkt in Hoorn als strategisch adviseur van projectpartners (Gemeente, Provincie en NS) aan een diversiteit van vraagstukken. SITE bewaakt in brede zin de integraliteit tussen ruimte, programma en financieen en adviseert op de ontwikkelstrategie.







LOCATIE
Hoorn, NL

OPGAVE
Gebiedsconcept en Ontwikkelstrategie

JAAR
2018 - heden

STATUS
Bestemmingsplan
Deelprojectvoorber.

OPDRACHTGEVERS
Gemeente Hoorn
Provincie Noord-Holland
NS

PARTNER
Karres+Brands

Spoordok, Leeuwarden

Gebiedsvisie

SITE heeft samen met ZUS [Zones Urban Sensibles] de gebiedsvisie voor het vervallen Spoordokgebied nabij het centrum van Leeuwarden opgesteld. In de visie is er ruimte voor veel groen, water, duurzame huisvesting en economische ontwikkeling.

Om de ambities van de gemeente Leeuwarden vorm te geven is met inbreng van alle partijen een visie tot stand. Inwoners van Leeuwarden, grondeigenaren en andere belanghebbenden zijn bij de plannen betrokken. Op de manifestatie Grensverleggend Spoordok konden betrokkenen meedenken over de toekomst van het gebied.

In de visie staan economische ontwikkeling en duurzaamheid centraal in een groene, parkachtige omgeving met ontmoetingsplekken. Daarnaast worden ongeveer 2.000 woningen gebouwd.

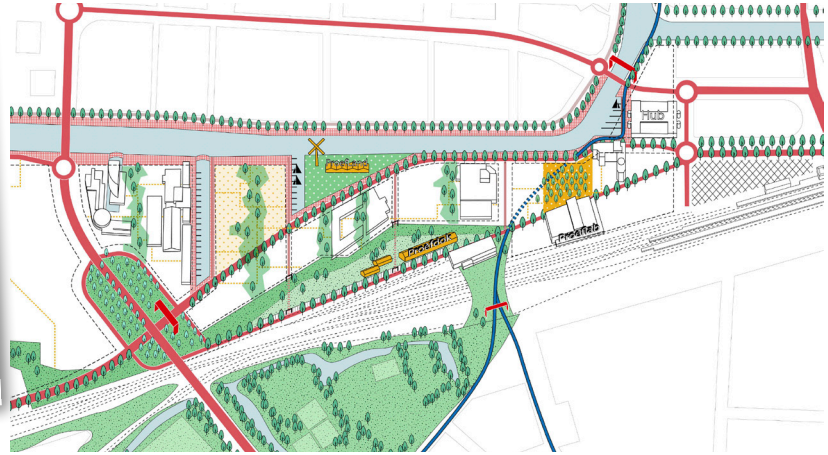




Leeuwarden wil in 2025 beginnen met bouw van 530 flatwoningen langs de Snekertrekweg, nabij het busstation

PREMIUM

In 2025 begint de bouw van 530 woningen in het Leeuwarder Spoordokgebied langs de Snekertrekweg. Dit spreken de gemeente en ontwikkelaars samen af.



LOCATIE
Leeuwarden, NL

OPGAVE
Gebiedsvisie

JAAR
2021

STATUS
Planpresentatie
Gemeente

OPDRACHTGEVERS
Gemeente Leeuwarden
BPD

PARTNER
ZUS

Referentie projecten MORE

Buikslotermeerplein Amsterdam
WSW Buurt Amsterdam
Compacte Stad Groningen

Buikslotermeerplein Amsterdam

Ontwikkelkader voor verdichting

Het Buikslotermeerplein in Amsterdam Noord is een winkelcentrum uit de jaren zestig waar een verdichtingsopgave ligt. Het gebied heeft een zeer gefragmenteerd eigendom (ca 80 eigenaren), is monofunctioneel (voornamelijk winkelen) en erg ingesteld op automobiliteit. Tegelijkertijd ligt het gebied op loopafstand van de Noord-Zuidlijn en is er een kans om een deel van de woningbouwopgave van Amsterdam hier in te vullen. De afgelopen jaren zijn er een aantal ‘top-down’ plannen ontwikkeld. SITE ontwikkelde voor de vereniging van eigenaren van het Winkelcentrum het ambitiedocument.

Vervolgens werkte MORE in opdracht van de Gemeente Amsterdam aan een Ontwikkelkader waarbij in nauwe samenspraak met gebiedseigenaren en gemeente gewerkt wordt aan een ruimtelijk raamwerk in de vorm van Vuistregels. In dit proces speelt de gebiedsmaquette een centrale rol. In interactieve ontwerpsessies is met stedenbouwkundigen, initiatiefnemers en hun architecten gewerkt aan regels die het startpunt vormen voor de gebiedsontwikkeling. In samenspraak met kleinere groepen eigenaren wordt gewerkt aan verfijndere uitwerkingen per gebied (gebiedsuitwerkingen). Het Ontwikkelkader wordt vervolgens vastgesteld door de Raad. De Vervolgstap is de ontwikkeling van het Beeldkwaliteitsplan.

LOCATIE
Amsterdam, NL

JAAR
2021-2022

OPGAVE
Ontwikkelkader voor verdichting

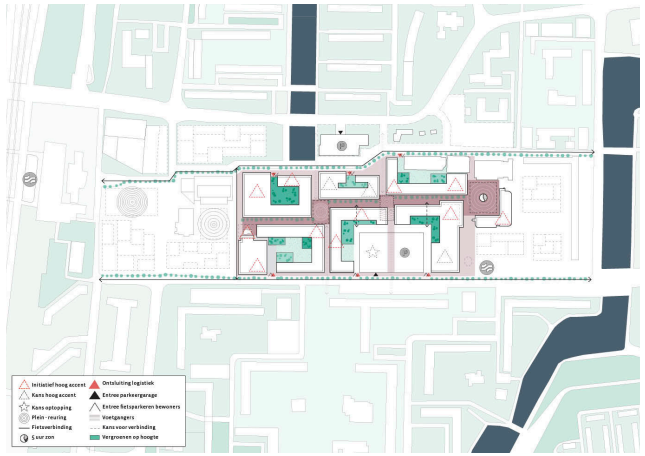
STATUS
Eind oktober presenteren in Stadsgesprek en deze winter vaststelling in raad

PROGRAMMA
260.000 m2

OPDRACHTGEVER
Gemeente Amsterdam



Scherpstellen ambities en gezamenlijke ontwerpsessies met stakeholders



Kansenkaart



Breed gedragen Vuistregels als ruimtelijk kader voor de gebiedsontwikkeling

WSW Buurt, Amsterdam

Ontwikkelkader voor verdichting

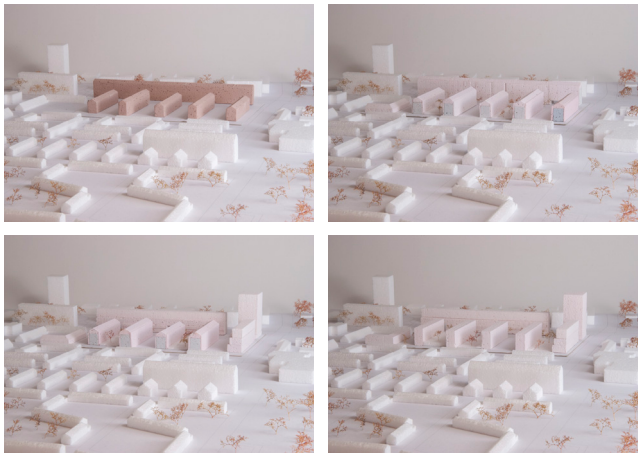
De WSW Buurt is een ontwikkelbuurt met 237 sociale woningen in Amsterdam Nieuw West, langs de Burgemeester Roellstraat. Langs deze stadsstraat is kans voor verdichting. Woningcorporatie Eigen Haard is eigenaar, en wil de woningvoorraad vernieuwen.

SITE werkte met Eigen Haard aan gebiedsconcepten voor dit gebied.

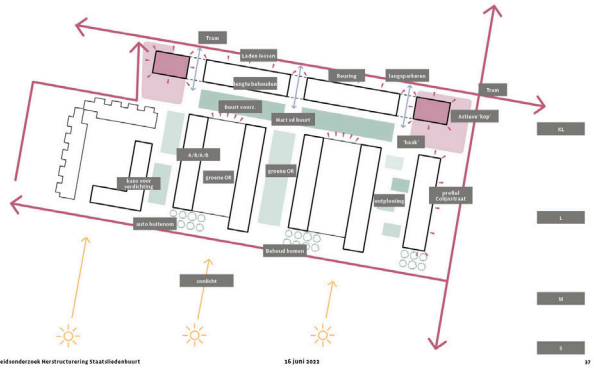
Vervolgens ontwikkelde MORE in een serie workshops een drietal gebiedsvisies waarin verschillende scenario's voor verdichting werden onderzocht. Dit gebeurde in workshops met stedenbouwkundigen, landschapsontwerpers, verkeerskundige, een specialist van monumenten & archeologie, een duurzaamheidsadviseur en een gebiedsmanager. In deze sessies ontstond ruimte om 200 woningen toe te voegen aan het gebied. De in samenspraak ontwikkelde scenario's werden vervolgens getoetst op financiële en technische haalbaarheid waarna een voorkeursvariant is gekozen.



Gezamenlijke ontwerpsessies met stakeholders



Ontwikkelen ruimtelijke opties



Vaststellen dragers van het plan



Evaluatie opties

LOCATIE
Amsterdam, NL

OPGAVE
Gebiedsvisie in het kader van verdichtingsopgave

PROGRAMMA
40.000 m2

JAAR
2021-2022

STATUS
Binnenkort start participatieproces openbare ruimte

OPDRACHTGEVER
Eigen Haard

De Compacte Stad, Groningen

Gebiedsvisie locatie Alfa-College

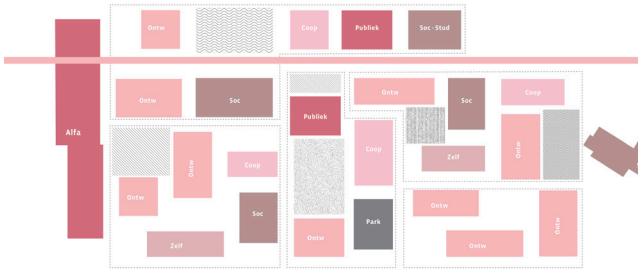
Op een locatie tussen binnenstad en het ontwikkelgebied Suikerzijde ligt een MBO School die overweegt te verhuizen. MORE werd door Gemeente, corporatie Lefier en de school gevraagd een visie te ontwikkelen op het gebied.

Het plan is in nauwe samenspraak met de drie opdrachtgevers ontwikkeld, waarbij buurtbewoners nadrukkelijk werden betrokken bij de idee- en planvorming.

Het fietspad tussen stad en Suikerzijde vormt de drager van het gebied. Er is een fijnmazig plan ontwikkeld dat in de loop van het proces kan veranderen in precieze uitwerking, waardoor ruimte blijft voor dynamiek. Het plan combineert werken en wonen op blokniveau, en bestaat uit een diverse mix van sociale woningen, middenhuur, vrije sector, wooncooporaties en zelfbouwkavels. Door de kleine blokmaat kan het plan makkelijk door de tijd ontwikkeld worden. In de plannen wordt een deel van de school behouden en er werden leer-werkplekken aan toegevoegd: zo blijven leren en werk zichtbaar in de stad.



Plankaart



Fasering en programma



Ontwerp publieke ruimte



Illustratie gebruik

LOCATIE
Groningen, NL

JAAR
2021-2022

OPGAVE
Gebiedsvisie locatie Alfa-College

STATUS

PROGRAMMA
Ca. 30.000 m2

OPDRACHTGEVER
Gemeente Groningen, Lefier, Alfa-College

Team

4

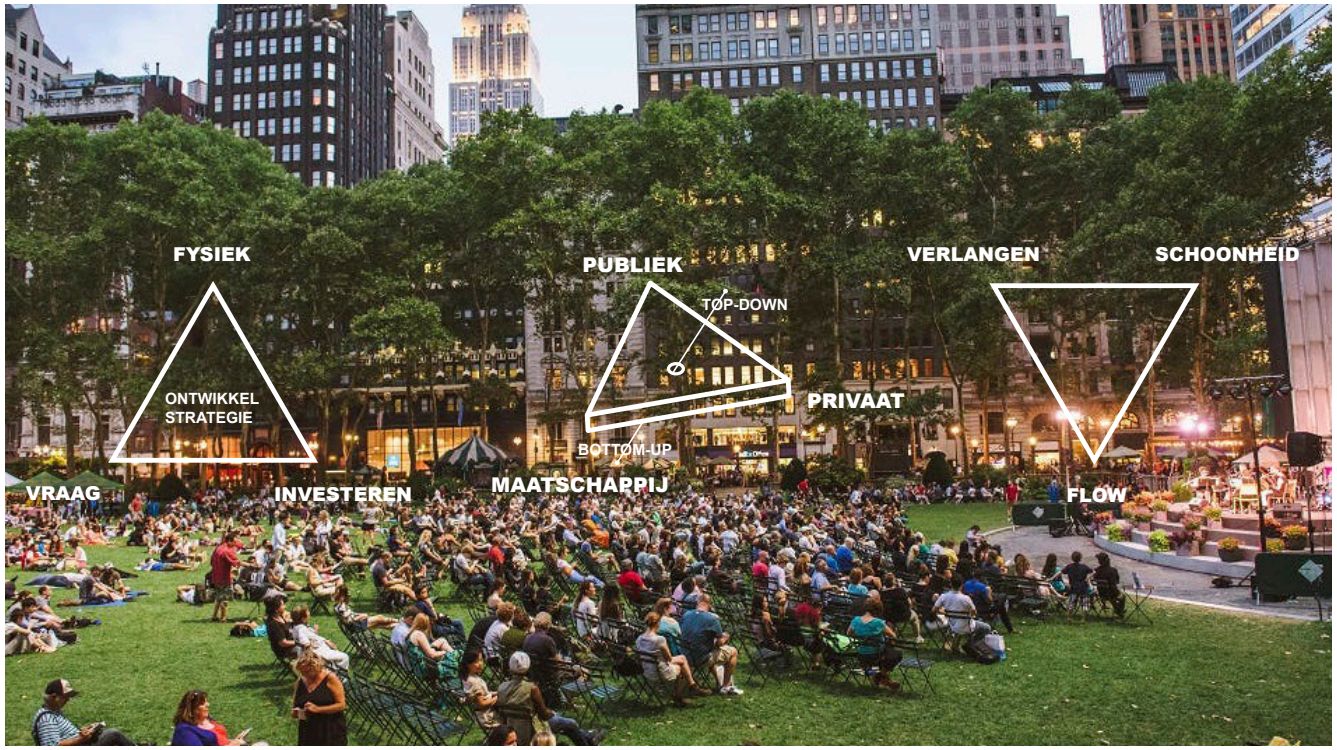
Over SITE

Missie

We heten SITE omdat we geloven in de kracht van de PLEK. Door diep in de huid van een gebied en zijn gebruikers te kruipen leggen we de vinger op de zere plek en maken we onvermoede potenties waar. We leggen een bezielde basis onder complexe gebiedsontwikkelingen en zijn in staat die te vertalen naar een strategie waar je wat mee kunt.

Profiel

Waar een wil is, is een weg. Waar vraag is naar perspectief, is SITE. Als gebiedsontwikkelaar werken wij aan complexe stedelijke opgaven met diverse partijen op publiek-, privaat- en maatschappelijk niveau. Wij verbinden ontwerp, financiën, belangen en visie en vertalen die naar aansprekende en haalbare plannen. Wij spannen ons in voor zowel bestaande als geheel nieuwe opgaven, van initiatieffase tot uitwerkingsfase. Wij zijn actief in woningbouw, retail, werklocaties, leisure en interessante combinaties hiervan. Wij gaan niets uit de weg.



Methodiek

SITE gaat uit van hiernaast verbeelde methodiek waarin we langs drie driehoeken tot de ingrediënten van de gevraagde gebiedsvisie voor De Koog komen. Voor SITE is de kern van gebiedsontwikkeling het in balans brengen van elk van deze driehoeken.

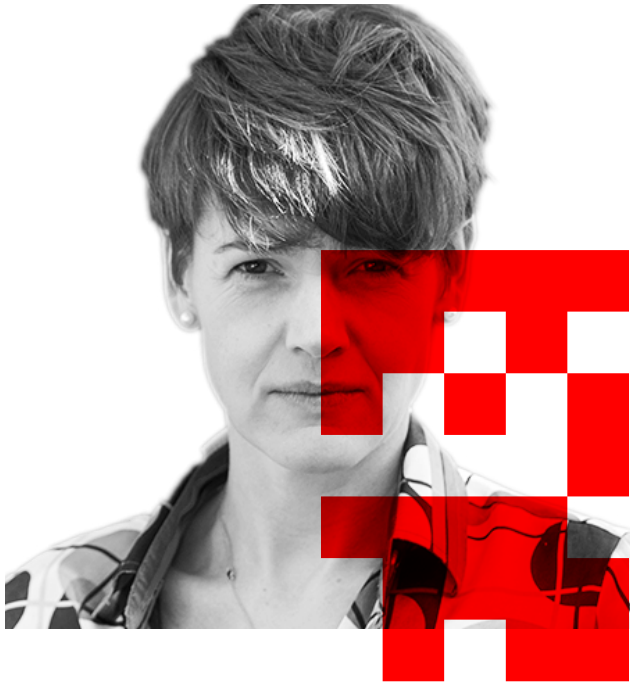
De eerste driehoek is een inhoudelijke. Deze gaat over de verbinding tussen de fysieke kant (ontwerp, stedenbouw, programma) met de investeringskant (geld, risico, strategie, etc.) en de vraagkant (marktvraag, maatschappelijkevraag, politiek draagvlak). Deze inhoudelijke aspecten vormen de basis voor een cyclisch proces door alle fasen; analyse, visie, concept en (ontwikkel)strategie.

De tweede driehoek gaat over samenwerking. Bij (binnen) stedelijke ontwikkelingen is het van cruciaal belang voor het succes van de gebiedsontwikkeling om een optimale balans te vinden tussen publiek en privaat en maatschappij en daarbij de verbinding te maken tussen krachten en ideen die bottom up ontstaan en overkoepelend perspectieven en kaders die meer top-down bedacht worden.

De derde driehoek gaat over de energie in een proces. Onze ervaring is dat we plezier, energie en dynamiek nodig hebben om verder te komen met elkaar. Dit organiseren vraagt continue aandacht. Belangrijk is een dynamisch proces, waarbij energieke werkmomenten worden afgewisseld met rust en contemplatie.

Martine Vledder

Senior gebiedsontwikkelaar/projectleider



Martine heeft als doel haar creativiteit en conceptueel denken in te zetten om de kwaliteiten van de stad te verzilveren. Een duurzame, inclusieve maar vooral verassende stad waar reflectie en ontwikkeling bovenaan staan. Geschoold als stedenbouwkundig ontwerper, beweegt ze zich graag in het spanningsveld tussen ruimte, economie en politiek. Haar liefde voor de stad is mede aangewakkerd door haar vele reizen en langdurige verblijf in Azië.
In februari 2006 studeerde Martine af als stedenbouwkundige aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Na een aantal jaar als stedenbouwkundig ontwerper en later als directeur Azie bij gerenommeerde Nederlandse architectenbureau MVRDV gewerkt te hebben, maakte ze de overstap van ontwerper naar opdrachtgever bij ontwikkelende belegger BPF Bouwinvest (huidig Bouwinvest) als conceptontwikkelaar. Sinds april 2017 werkt Martine als gebieds- en conceptontwikkelaar bij SITE en richt ze zich op grootschalige complexe gebiedsontwikkelingen.

Selectie Opleidingen

2021 - heden	Young CALL programma leiderschap
2010	Leergang Vastgoedontwikkeling, NEPROM
1998 – 2005	Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, Bachelor en Master Urbanism

Selectie Werkervaring

2017 - heden	SITE urban development, Amsterdam gebiedsontwikkelaar
2011 –2014	MVRDV Azië, Shanghai directeur/kwartiermaker
2009 – 2011	Bouwinvest REIM, Amsterdam conceptontwikkelaar
2006 – 2009	MVRDV, Rotterdam stedenbouwkundig ontwerper

Selectie projecten

Binnen SITE heeft Martine als projectleider een focus op complexe (binnenstedelijke) gebiedsontwikkelingen. Van visie tot strategie. Martine heeft intensief aan meerdere transformaties van monofunctionele kantorenlocaties met versnipperd eigendom gewerkt, als Amstel III in Amsterdam en Brainpark in Rotterdam. Ze was projecleider van de transformatie van binnenstedelijk bedrijventerrein Winkelsteeg naar een levendig werk-woongebied in Nijmegen. In dit intensieve traject heeft SITE met oa. Posad Maxwan in circa 1.5 jr het gebied van de huidige staat naar een door de Raad vastgestelde Ontwikkelvisie gebracht, inclusief een gehonoreerde Woningbouwimpuls. Daarbij heeft Martine aan meerdere stationsgebieden als Almere en Weesp geweerkt en positioneringsvraagstukken als het entreegebied van Zoetermeer, de Nieuwe Jaarbeurs ‘van Jaarbeurs naar Jaarbeursdistrict’ en Martini Buiten. Vanuit SITE is Martine vaak de persoon die in tenderteams voor complexe gebiedsontwikkelingen meedraait, waarmee ze veel ervaring heeft opgedaan met intensieve samenwerkingen met verschillende (ruimtelijke) ontwerpers. Tenders zoals het Hembrugterrein, Sluisbuurt, Holland Park West, de Floriade 2022 en Leiden Bio Science Campus.

Oedsen Boersma

Partner, concept- en gebiedsontwikkelaar

Oedsen is een ervaren concept- en gebiedsontwikkelaar en partner van SITE. Na circa 15 jaar actief te zijn geweest binnen het winkelvastgoed, onder meer als manager Research & Concepts bij Redevco en Klépierre (toenmalig Corio), is hij vanaf 2015 actief bij SITE. Als economisch-geograaf staat zijn antenne automatisch afgesteld op de mens en zijn omgeving. Oedsen staat garant voor een gezonde dosis inspiratie, innovatie en leiderschap voor het creëren van gastvrije (binnen)steden en allerhande mixed-use gebiedsconcepten.

Selectie Opleidingen

2022	In-company trainingen SITE, effectief samenwerken en time management
2014	INSEAD Fontainebleau, Strategic Marketing
2010	NIMA-B, SRM Amsterdam
2007 – 2008	Amsterdam School of Real Estate, Gebiedsontwikkeling
2001	University of North Carolina at Chapel Hill, Urban and Regional Planning
1997 – 2002	Rijksuniversiteit Groningen, Sociale Geografie

Selectie Werkervaring

2015 – heden	SITE, Gebiedsontwikkelaar en Partner sinds 2019
2011 – 2015	Corio, Head of Research & Concept
2008 – 2011	Redevco, Manager Research & Concepts
2003 – 2008	WPM Planontwikkeling, Consultant en Conceptontwikkelaar
2002 – 2003	ECORYS, Consultant

Selectie projecten

Oedsen werkt binnen SITE aan diverse projecten, van complexe gebiedsontwikkeling tot strategie en positionering. In meerdere steden werkte hij aan visies en strategieën voor mixed-use gebiedsontwikkeling voor o.a. Spoorzone Hengelo-Enschede (SHE), Spoordok Leeuwarden, Poort van Hoorn, Jaarbeurs Utrecht, Driehoek Noord Enschede, VDMA Eindhoven, World Food Center Ede, Entrada Duivendrecht, Martini Plaza Groningen, Shipdock Amsterdam. Daarnaast is hij recent betrokken (geweest) bij positioneringen van binnensteden en centrumgebieden zoals bijvoorbeeld Almelo, Amersfoort, Apeldoorn, Amsterdam Zuidoost (ArenApoort) waarbij hij zowel programmatische visie en concept en ontwikkelstrategie integreert tot aansprekende concepten met draagvlak. Met zijn ervaring binnen het winkelvastgoed werkt Oedsen binnen SITE ook aan visies en ontwikkelstrategieën voor winkelcentra/-gebieden, zoals bijvoorbeeld in De Heuvel Eindhoven (CBRE GI), Buikslotermeerplein Amsterdam (gemeente, eigenaren en CVVE) en Keizerswaard IJsselmonde Rotterdam.



Leo Versteijlen

Partner, oprichter, gebiedsontwikkelaar

Leo is door zijn brede ervaring een veel gevraagd adviseur en spreker over gebiedsontwikkeling. Hij is opgeleid als architect, maar heeft uiteindelijk gekozen voor het ontwikkelvak. In zijn loopbaan heeft hij zich ontwikkeld tot een zeer ervaren opdrachtgever van complexe stedelijke projecten. Zijn sterke conceptuele kracht, zijn creativiteit en zijn passie voor schoonheid, combineert hij met een sterk analytisch vermogen, ervaring als bestuurder en een zakelijk instinct.

Selectie Opleidingen

2007 – 2008	CALL programma leiderschap
2002	Insead IEP
1976 - 1983	Technische Hogeschool Eindhoven, vakgroep Bouwproductietechnologie

Selectie Werkervaring

2008–heden	SITE urban development Directeur en mede-eigenaar/oprichter
2002 – 2008	Kristal Projectontwikkeling, Amsterdam Regiodirecteur projecten Randstad Directeur Conceptontwikkeling en Operatie CEO (tijdelijk) en COO, lid van Raad van Bestuur
2000 - 2002	Het Oosten Woningcorporatie, Amsterdam Directeur projectontwikkeling.

Selectie projecten

Leo is betrokken bij een veelheid aan projecten binnen SITE. Momenteel werkt Leo aan een binnenstedelijke verdichtingsstrategie in Zaanstad en aan bijvoorbeeld de gemengde werklocatie Binckhorst in Den Haag. Recent heeft hij actief bijgedragen aan het project Ackerswoude in Pijnacker, de transformatie van bedrijventerrein Winkelsteeg in Nijmegen, Ede World Food Centre en Bio Science Park in Leiden.

In de Winkelsteeg hield Leo zich vooral bezig met de economische agenda en het handelingsperspectief van de gemeente naar de bedrijven. Ook had hij een belangrijke rol in de ontwikkelstrategie. Bij Ede World Food Centre heeft Leo een belangrijke rol gespeeld in de marktonderbouwing voor het programmatich concept.



Jasmijn Ponssen

Gebiedsontwikkelaar

Als junior gebiedsontwikkelaar bij SITE zet Jasmijn zich in voor duurzame gebiedsontwikkeling die een positieve impact heeft op mens en natuur. Zo onderzocht ze in haar afstudeerproject hoe klimaat adaptatie beter geïntegreerd kan worden in de herontwikkeling van een postindustriële havengebieden, kijkend naar zowel ruimtelijke kwaliteit als samenwerking. Een belangrijke conclusie van haar onderzoek was dat strategie, ruimtelijke kwaliteit en een haalbare businesscase altijd hand in hand moeten gaan: iets wat terugkomt in de adaptieve gebiedsontwikkelingsstrategie die ze voor de Staart in Dordrecht ontwierp. In haar studie en eerdere werkervaring werkte ze aan complexe projecten in binnenstedelijke context. Met een frisse blik gaat ze op zoek naar het verhaal van een plek door te luisteren en analyseren. Ze zet ontwerp in als middel om mensen samen te brengen en te activeren om zich samen te gaan inzetten voor de toekomst van een plek.

Selectie Opleidingen

2019 - 2022	Technische Universiteit Delft, Master in Stedenbouwkunde (Ir.) Afstudeer studio: Planning Complex Cities. Scriptie: Klimaat Adaptieve Delta Steden
2020 - 2021	Technische Universiteit Delft, Management in the Built Environment
2015 - 2018	Technische Universiteit Delft, Bachelor Bouwkunde (Bsc.)

Selectie Werkervaring

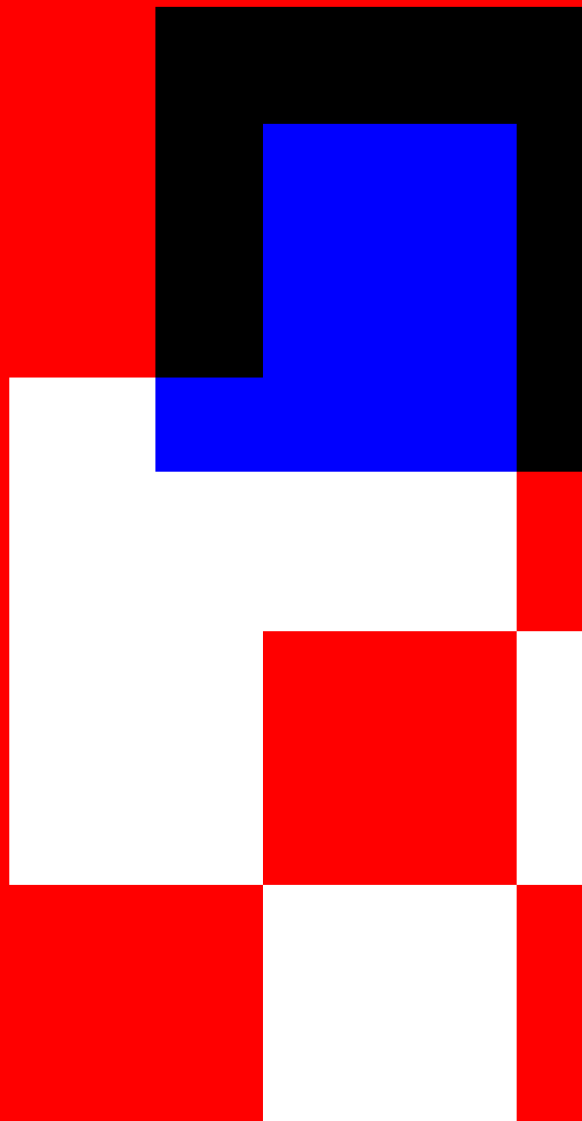
2022 - heden	SITE urban development, Amsterdam *Junior Gebiedsontwikkelaar*
2020 – 2022	Technische Universiteit Delft, *Student onderzoeks assistent: Instruments for Sustainable Urban Riverfronts (I-SURF); Sociale Duurzaamheid in Gebiedsontwikkeling*
2020 – 2022	Technische Universiteit Delft, *Student assistent Academische Ontwerp Reflectie*
2018 - 2019	Mei Architects & Planners en NICE Developers, Rotterdam, *stagiar*

Selectie Projecten

Jasmijn werkt aan meerdere gebiedsontwikkelingsprojecten bij SITE, waarbij de ruimtelijke component en strategische overwegingen elkaar versterken. In Zaanstad werkt ze aan een verdichtingsstudie voor een woningcorporatie, waar woningbouw als hefboom wordt ingezet om stedelijke agenda's en urgenties te adresseren. Daarnaast organiseert ze ateliersessies voor meerdere corporaties en gemeente om tot versnelde woningproductie te komen. Ook doet ze onderzoek, bijvoorbeeld naar hoeveel verdichting Nieuwegein nog aan kan en wanneer het stedelijk systeem tegen grenzen aanloopt. Voor haar afstuderen in januari ontwierp ze op basis van interviews en workshops met stakeholders en bedrijven aan ontwikkelstrategie ontwikkeld voor een bedrijventerrein in Dordrecht, wat lange termijn doelstellingen borgt binnen meer organische gebiedsontwikkeling.



MORE (ruimtelijk expert)



Daan Roggeveen
MORE

MORE

MORE is een internationaal ontwerpbureau, gevestigd in Amsterdam en Shanghai. MORE werkt op het gebied van ruimtelijk onderzoek, stedenbouw en architectuur.

MORE creëert goed doordachte en duurzame omgevingen. Dat betekent: streven naar dynamische steden die gemengd, inclusief en toegankelijk zijn, met publieke ruimtes waar mensen samen kunnen komen, en die een hernieuwd gevoel van collectiviteit creëren.

Ervaring

MORE heeft brede ervaring in zowel onderzoek als ontwerp, waardoor we ruimtelijke vraagstukken strategisch kunnen benaderen. We kijken vanuit een groter perspectief naar de stad en schakelen gemakkelijk tussen verschillende schaalniveaus. Bij het ontwikkelen van ideeën zoeken we verbindingen met anderen en mogelijkheden voor synergie.

Werkwijze

MORE heeft een innovatieve werkwijze ontwikkeld waarbij stedelijk onderzoek en stedenbouw worden gecombineerd in projecten met een breed draagvlak onder stakeholders. We gebruiken hiervoor grote maquettes om samen ruimtelijke oplossingen te verkennen. We testen mogelijkheden en verkennen draagvlak voor collectieve oplossingen. Daarbij kijken we niet alleen naar ruimtelijke beperkingen, maar ook naar sociale, economische en ecologische aspecten. Daarbij geloven we in onze rol als ontwerpers: een krachtig beeld kan verschillende partijen samenbrengen in een plan.

Daan Roggeveen

Oprichter Daan Roggeveen richt zich in zijn werk op stedelijke en culturele opgaven voor opdrachtgevers met een lange termijnperspectief. De combinatie van onderzoek en ontwerp leverde hem een schat aan inzichten op in de werking van de hedendaagse stad – en haar stakeholders. Hij is in staat om als architect ‘door de schalen heen’ te denken – van stedenbouw tot architectuur. Door zijn ervaring vanuit zowel de commerciële als de ontwerpkant spreekt hij de taal van zowel de overheid als de markt.

Selectie Opleidingen

1994 – 2002	TU Delft, Faculteit Bouwkunde: Architectuur en Bouwmanagement/Vastgoedbeheer (Msc.)

Selectie Werkervaring

2012 - heden	Oprichter, creative director MORE Architecture
2008 – 2011	Oprichter, denktank Go West Project
2007 – 2008	Architect, NL Architects, Amsterdam
2003 – 2006	Conceptontwikkelaar IPMMC Vastgoed, Utrecht

Selectie Projecten

Daan werkt aan stedenbouwkundige opgaven in heel Nederland, en daarbuiten. In Amsterdam werkt hij in opdracht van de Gemeente Amsterdam aan het ontwikkelkader Buikslotermeerplein – een complexe opgave met diverse stakeholders. Ook werkte hij voor de



Gemeente Amsterdam aan een gebiedsvisie in het kader van de Omgevingsvisie, en zat hij in de werkgroep voor het nieuwe Hoogbouwbeleid. Voor Eigen Haard werkte hij aan een verdichtingsopgave in de westelijke tuinsteden, en in opdracht van de Gemeente Groningen maakte hij een verdichtingsplan nabij de binnenstad. In Rotterdam werkte hij mee aan de gewonnen tender ZOHO.

Daan realiseerde diverse gebouwen in de omgeving van Shanghai, waaronder het mixed use gebouw Jiaxing Island, het hoofdkantoor van MINTH Group, de toonaangevende kunstgalerie BANK in Shanghai en Ginkgo Gallery, een kunstmuseum.

SITE