



# Zorgvuldig ruimtegebruik

Investeren in bestaand bebouwd gebied

**Woondag Friesland**

**Ellen Olde Bijvank**



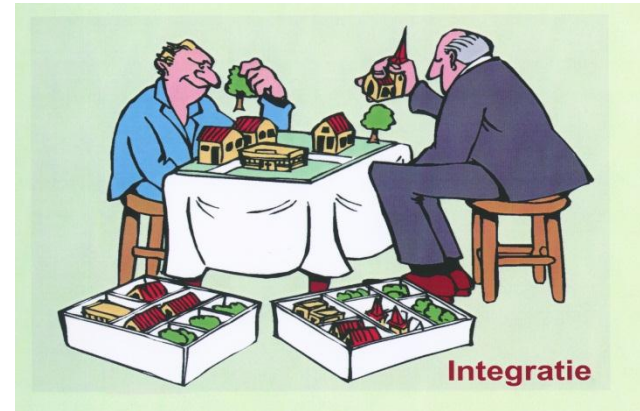
innovatief in wonen, zorg en welzijn



# Introductie en doel



- Introductie Quintis
- Praktijkvoorbeelden
- Rolverdeling
- Proces
- Voorbeeldcase
- Tips & tricks



# Praktijkvoorbeelden



**Quintis**

innovatief in wonen, zorg en welzijn



# Gerard de Nijshof, Kaatsheuvel

Toevoegen voorzieningencentrum midden in bestaande wijk





# De poorten, Tilburg

Monumentale kerk krijgt onderwijs-/welzijnsfunctie





# De Hillenaarlaan, Wassenaar

Uitbreiding aantal woningen en faciliteren van ontmoeting





# Rolverdeling betrokken partners

**Accentverschuiving van toelatingsplanologie  
naar ontwikkelingsplanologie**



# Ontwikkelingsplanologie

- Van het stellen van beperkingen naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'.
- Gebiedsgerichte (en integrale) aanpak.
- Samenwerking tussen betrokkenen.
- Aanpak van deelprojecten in samenhang.
- In complementariteit: ieder doet waar hij goed in is.





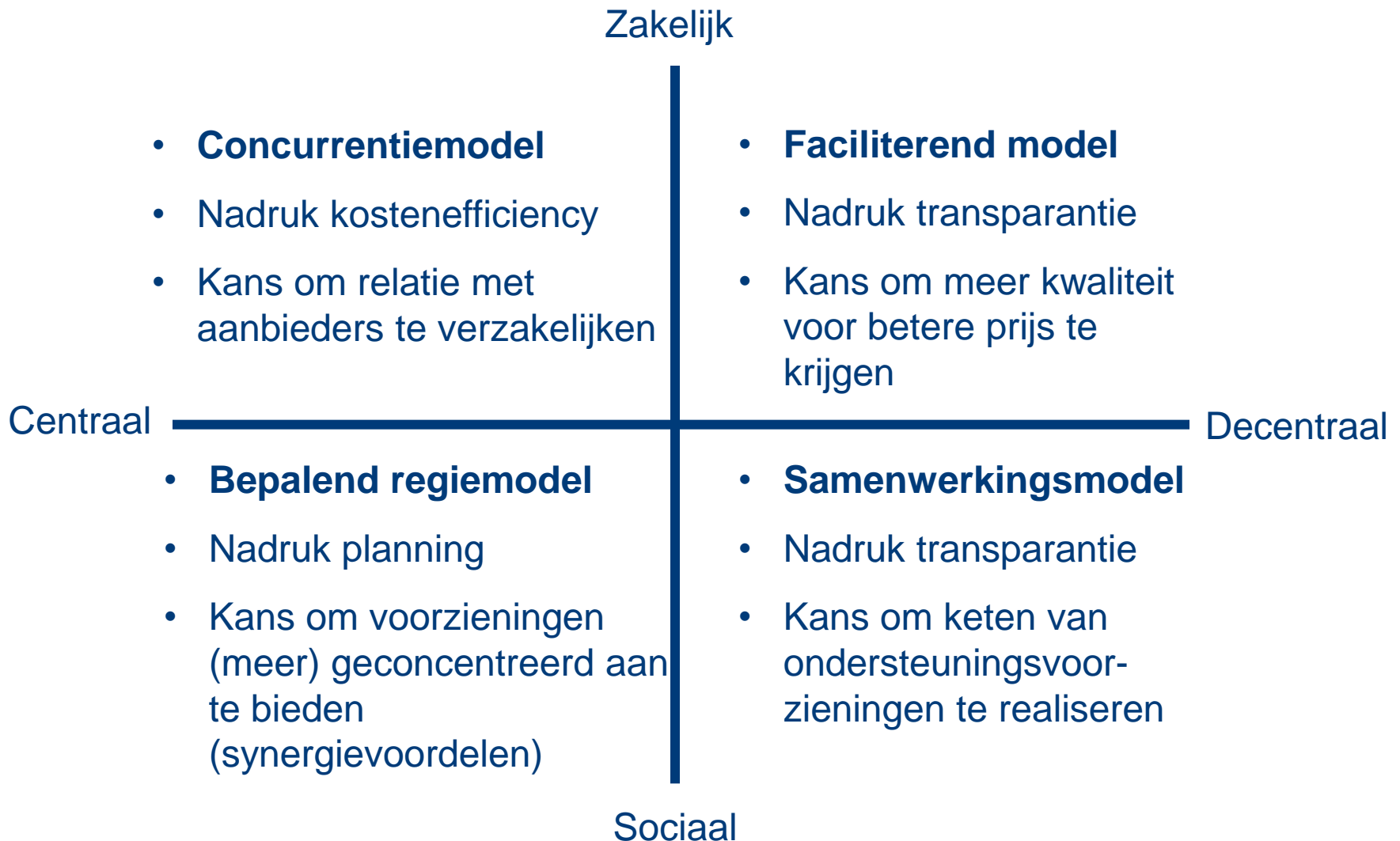


# Veranderende rolverdeling

	<b>Traditionele rol</b>	<b>Nieuwe accenten</b>
Rijk	Stellen van ruimtelijke kaders.	Selectieve sturing.
Provincie	Centrale sturing. Toetsen, toezicht houden.	Gebiedsontwikkeling stimuleren. Kennis delen. Aanjagersfunctie.
Gemeente	Marktpartijen aansturen.	Samenwerken met andere overheden en marktpartijen.
Corporatie	Vastgoedontwikkeling.	Mede verantwoordelijk voor planvorming en procesgang.
Project-ontwikkeling.		



# Bewuste keuze voor regierol gemeente





## Corporatie

- Kennen de lokale markt en hebben ook lokale belangen.
- Afhankelijk van de corporatie, ook bouwcapaciteit en deskundigheid.
- Naast financieel rendement ook maatschappelijk rendement.
- Lokale belangen.

## projectontwikkelaar

- Bouwcapaciteit en deskundigheid.
- Organisatie bouwprocessen.
- Gericht op snelle winsten.
- Grondposities.



# Bewoners (huurders en eigenaren)

## Tijdens

- Behoeftte (kansen)-onderzoek
  - Vragenlijst
  - Locatiescan
- Betrokkenheid probleemdefiniëring
- Participatie in nieuwe (bouw)project

## Na realisatie

- Vrijwilligerswerk in de buurt (activiteiten, beheer)
- Beheer openbare ruimte
- Buurtbudget





# Buurtbeheer, Hoogvliet



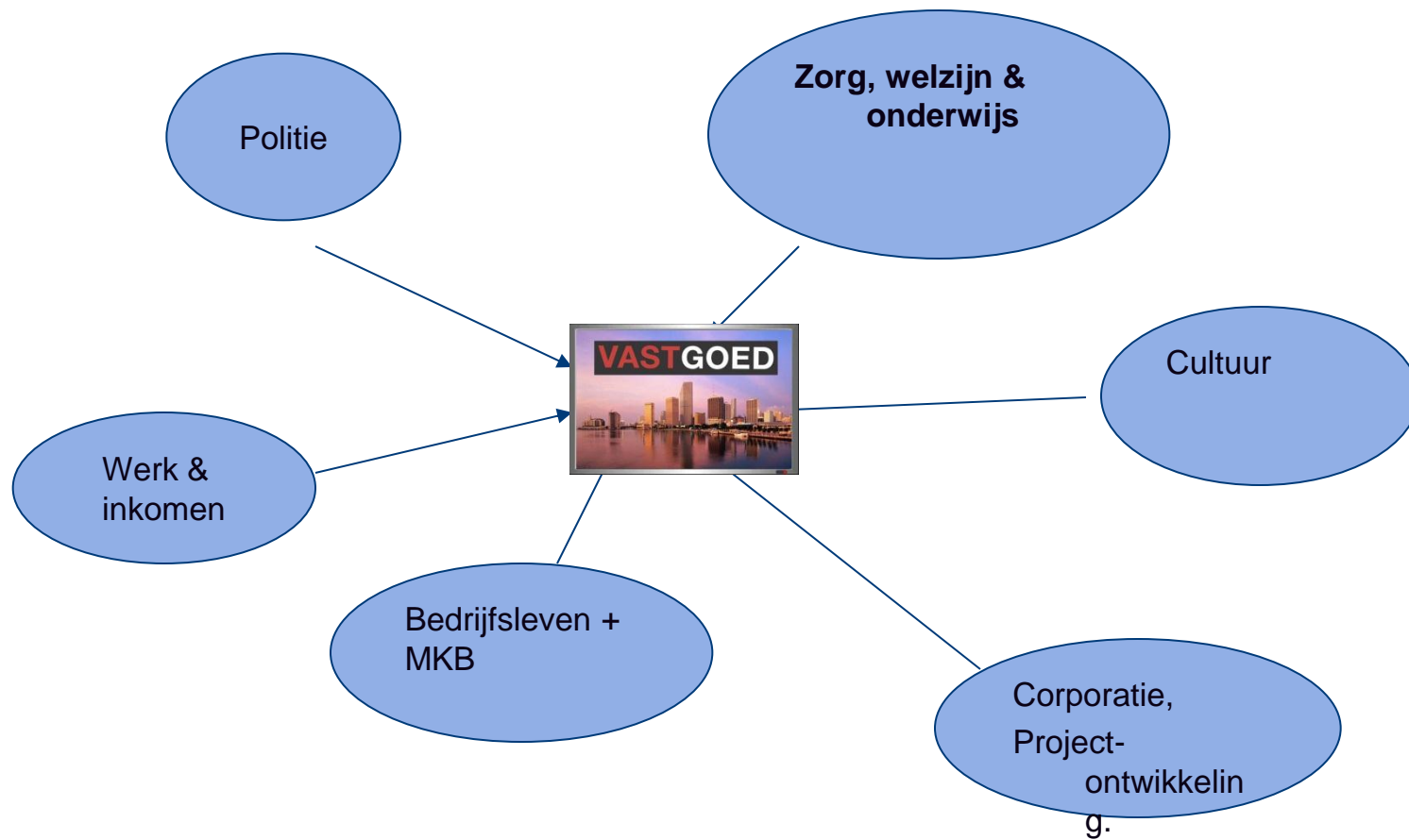


# Belangrijke andere stakeholders

- Eigenaren met eigendomsrecht.
- Gebruikers, waaronder:
  - kantoren;
  - aanbieders van zorg, welzijn, onderwijs, sport, muziek, et cetera.
- Winkeliers- of bewonersverenigingen.
- Inspraak, politieke steun.



# Op zoek naar kansrijke combinaties in het maatschappelijk middenveld





# Het proces

**Kansen benutten**

**Met aandacht voor een zorgvuldige procesgang**



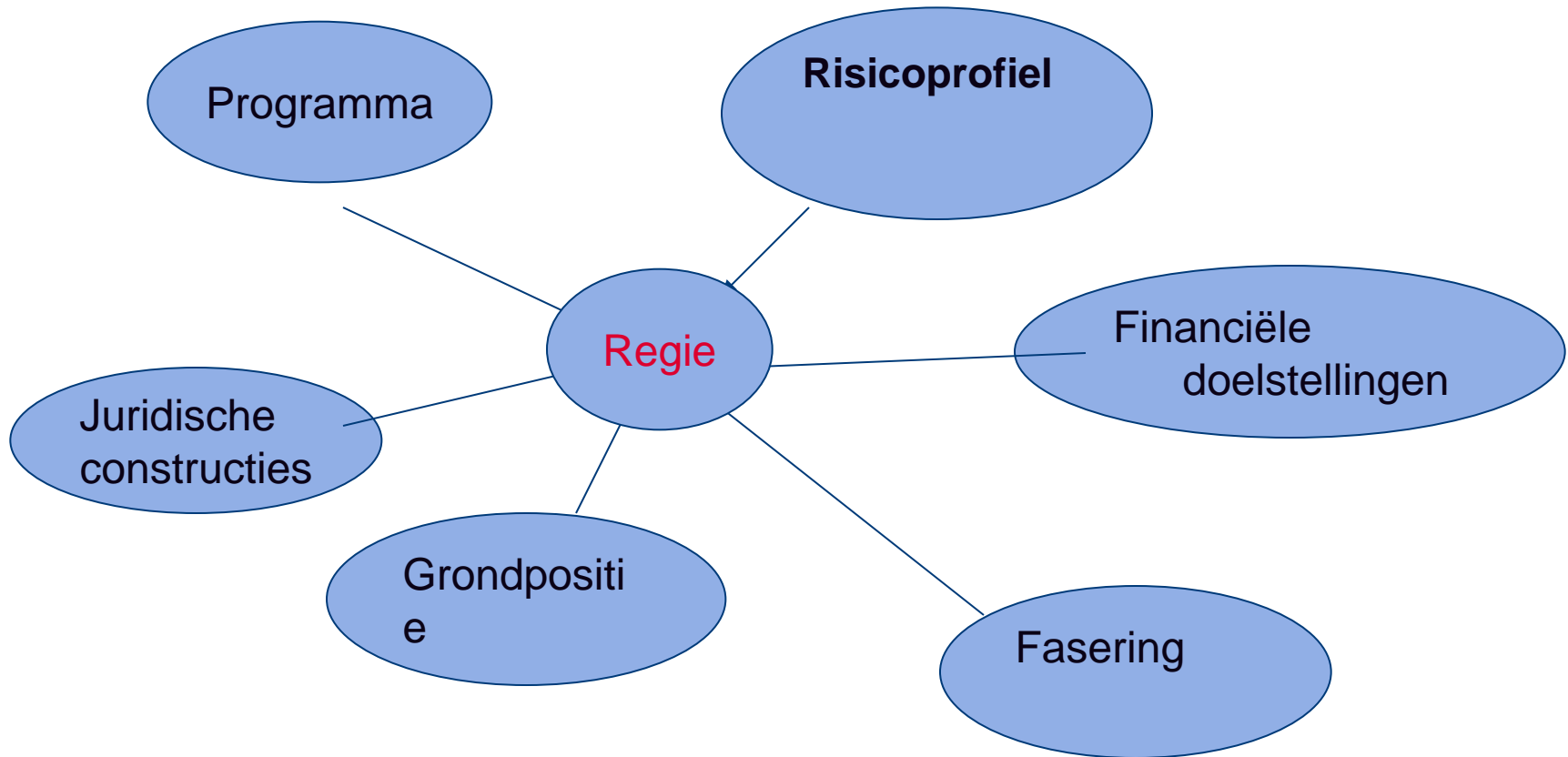
**Quintis**

innovatief in wonen, zorg en welzijn





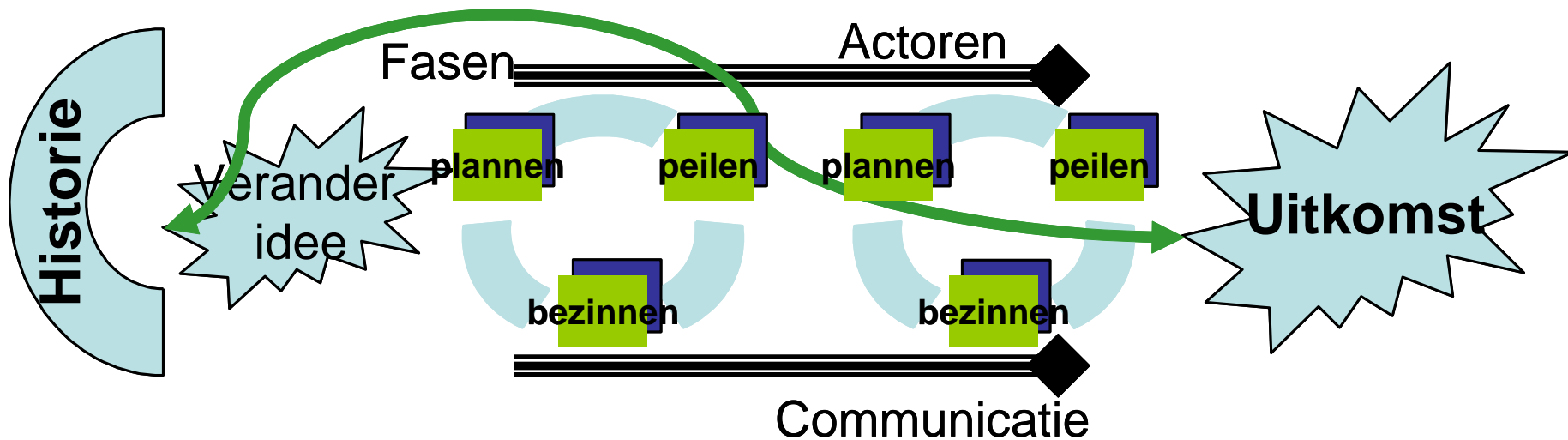
# Elementen binnen de samenwerking





# Inhoud & proces

- Tijdsinvestering versus herkenbaarheid, betrokkenheid.
- What is in for me? What is in for you?



case MASTERPLAN EN  
GRONDEXPLOITATIE

# HERSTRUCTURERING van de wijk OORSPRONG



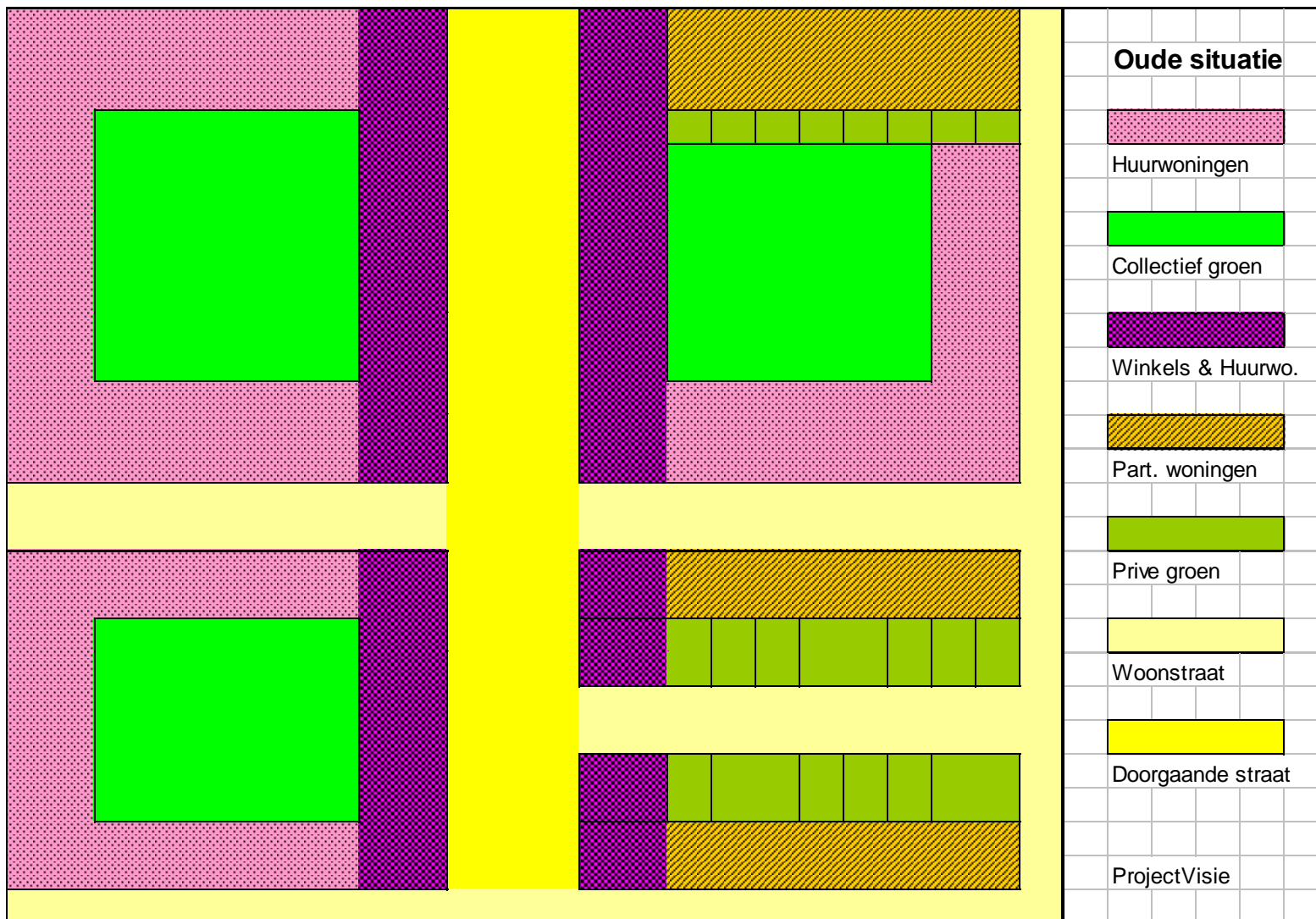
**Quintis**

innovatief in wonen, zorg en welzijn



# Masterplan

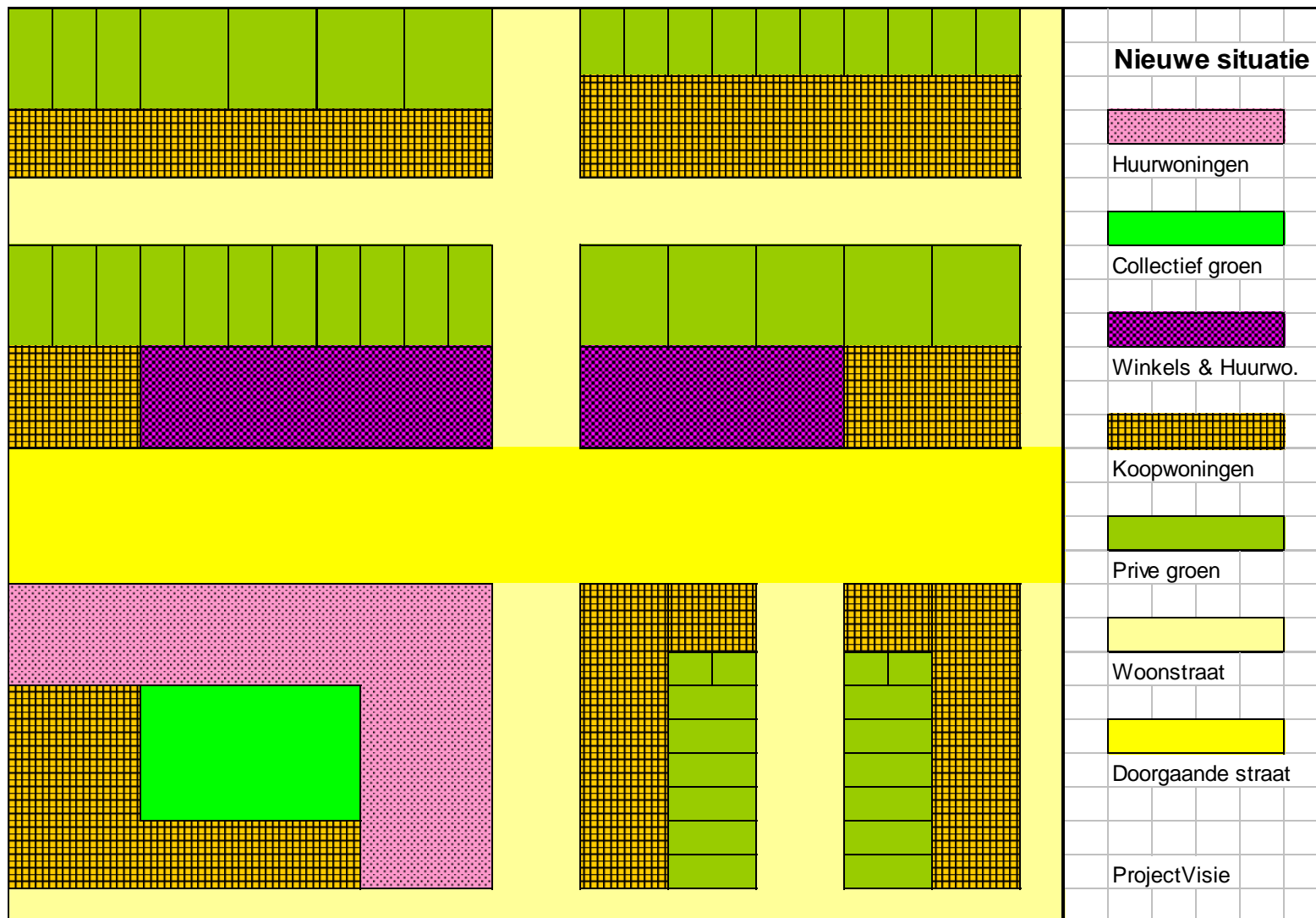
## Oude situatie wijk Oorsprong





# Masterplan

## Nieuwe situatie wijk Oorsprong





# Knelpunten en succesfactoren



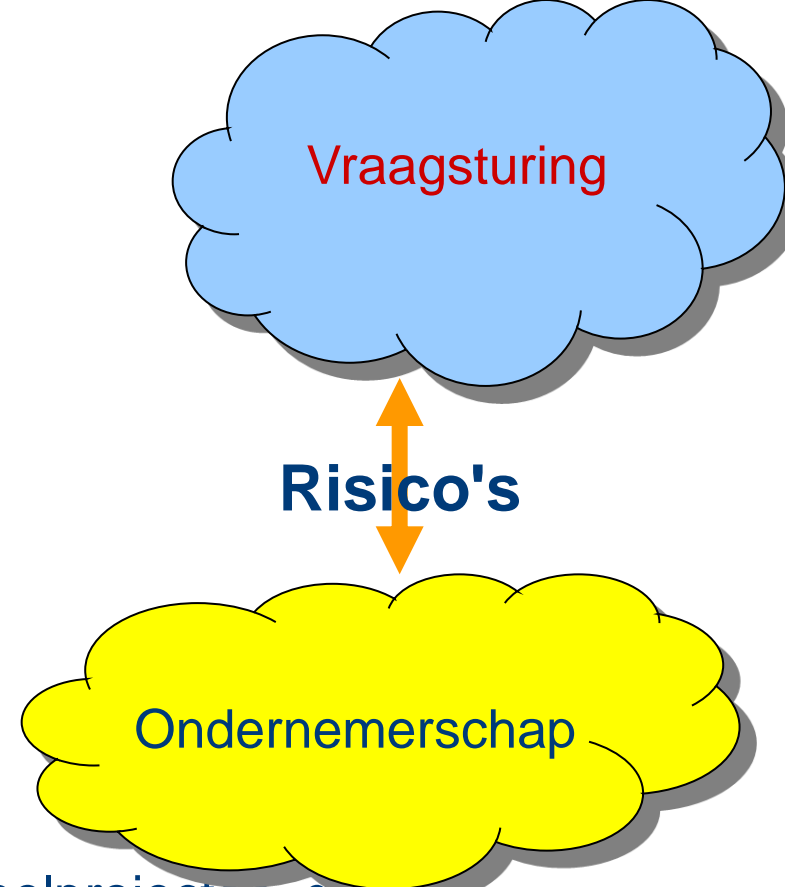
**Quintis**

innovatief in wonen, zorg en welzijn



# Knelpunten

- **Verwachtingen**
  - People's business
- **Procesarchitectuur**
  - Complexiteit: aantal partners
  - Onduidelijke PPS afspraken
  - Rijk: veel voorbereidingstijd
  - Lange looptijd planprocedures
- **Institutionele fragmentatie**
  - Financiers: risicomijdend
  - Rijk is niet risicodragend
  - Ontwikkelaars en financiers: deelprojecten, geen infrastructuur en openbare ruimte
  - Gemeente: integrale gebiedsontwikkeling
- **Inhoudelijk/Kennis**
  - Juridisch instrumentarium
  - Weinig ervaring, verschil in kennis





# Oplossingsrichtingen

- Contracten wenselijk, niet afdoende
- Opknippen in deelprojecten
- Gemeente werkt plannen mee uit
- Tweesporenbeleid: aanpassen rollen met Quick Wins
- Lange adem







# Durf je nek uit te steken en aanvaardbare risico's te nemen...





# EINDE

Bezoek onze website voor meer informatie

[www.quintis.nl](http://www.quintis.nl)

[www.MaatschappelijkVastgoednieuws.nl](http://www.MaatschappelijkVastgoednieuws.nl)



**Quintis**

innovatief in wonen, zorg en welzijn

