

Perspectieven op gebiedsontwikkeling

dr. ir Gert-Joost Peek



VASTGOED MEETS BODEM – Bodembreed Forum

23 November 2023 - Utrecht





Amsterdam

School of Real Estate

SPOTON

STRATEGIC CONSULTING
on URBAN SYNERGY

search fellow en P
beds- & Vastgoed

er

JIM
BINCK

Lector Gebiedsontwikkeling &
Transitiemanagement



Inhoud

- Wat is je perspectief op gebiedsontwikkeling?
- Lagenbenadering
- Vier vormen van gebiedsontwikkeling
- Wat is je perspectief op de bodem?
- Frank Hazeleger, OMU: Herstructurering en transformatie werklocaties

GEBIEDSONTWIKKELING BELEIDSNOTA'S

Stop met al die toevoegingen aan gebiedsontwikkeling

AUTEUR

Friso de Zeeuw

09 oktober 2023 om 22:24, Leestijd ca. 3 minuten



Al die toevoegingen als 'integraal', 'duurzaam' en 'circulair' aan het begrip gebiedsontwikkeling hebben geen meerwaarde. Integendeel: ze zorgen voor verwarring en creëren verwachtingen die niet kunnen worden waargemaakt.

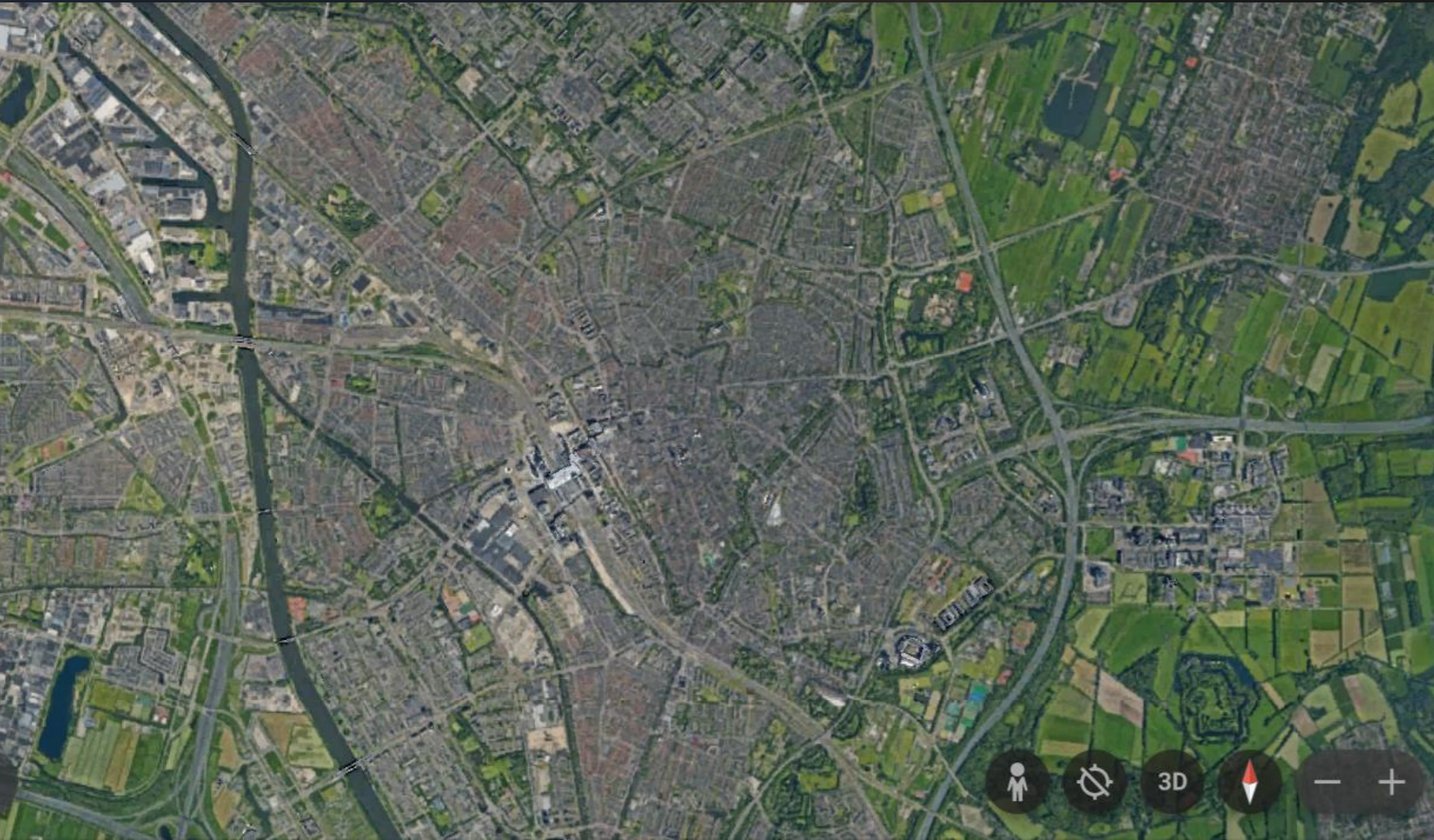
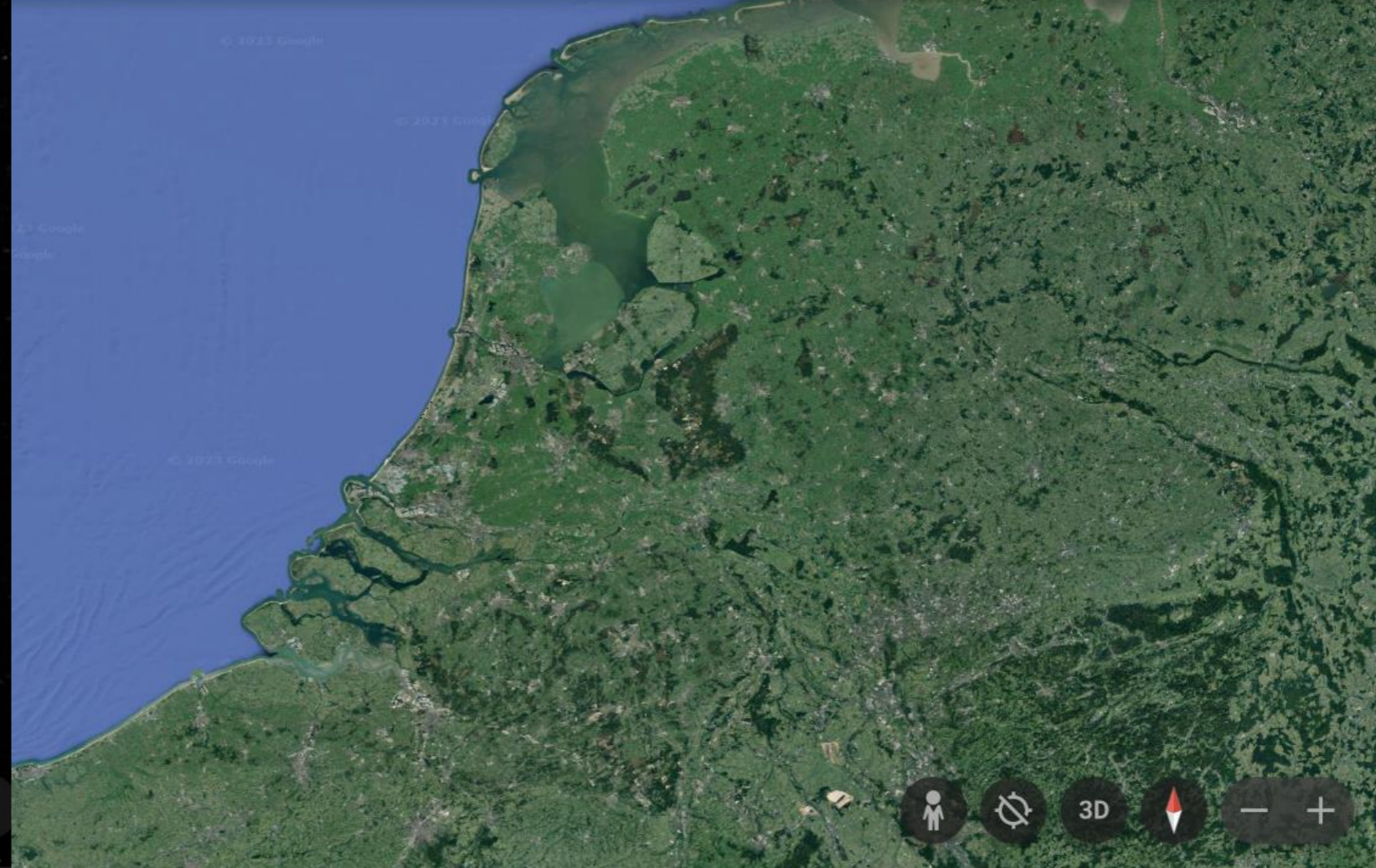




Wat is je perspectief op gebiedsontwikkeling?







Wat is je perspectief op gebiedsontwikkeling?

**Project-
ontwikkeling**

Planologie



Lagenbenadering

ICT/data

Mensen

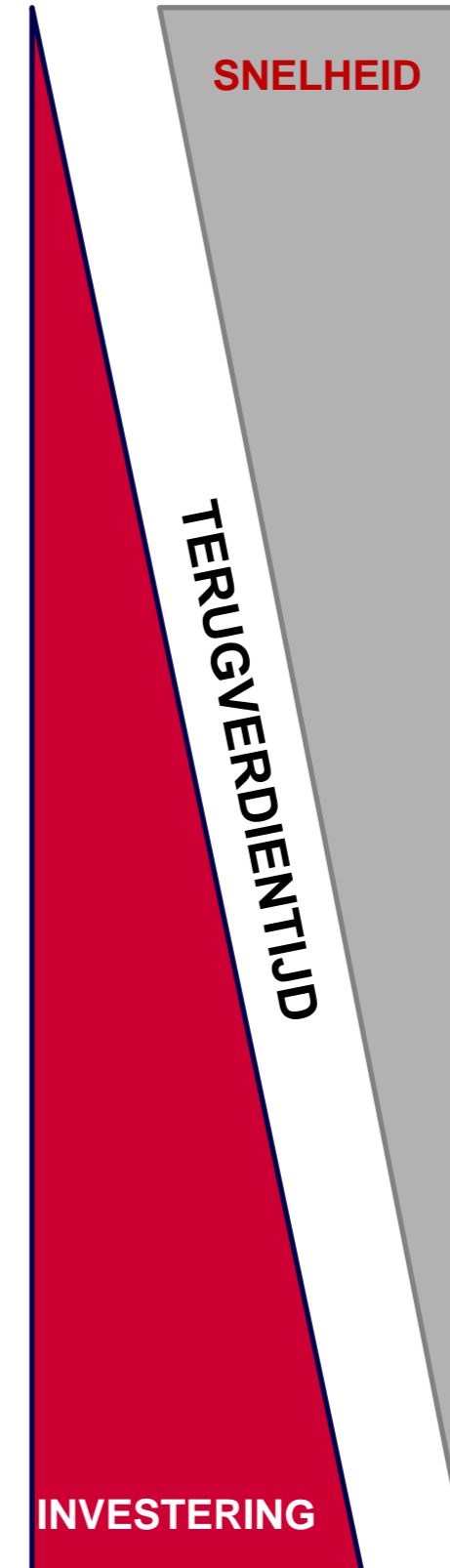
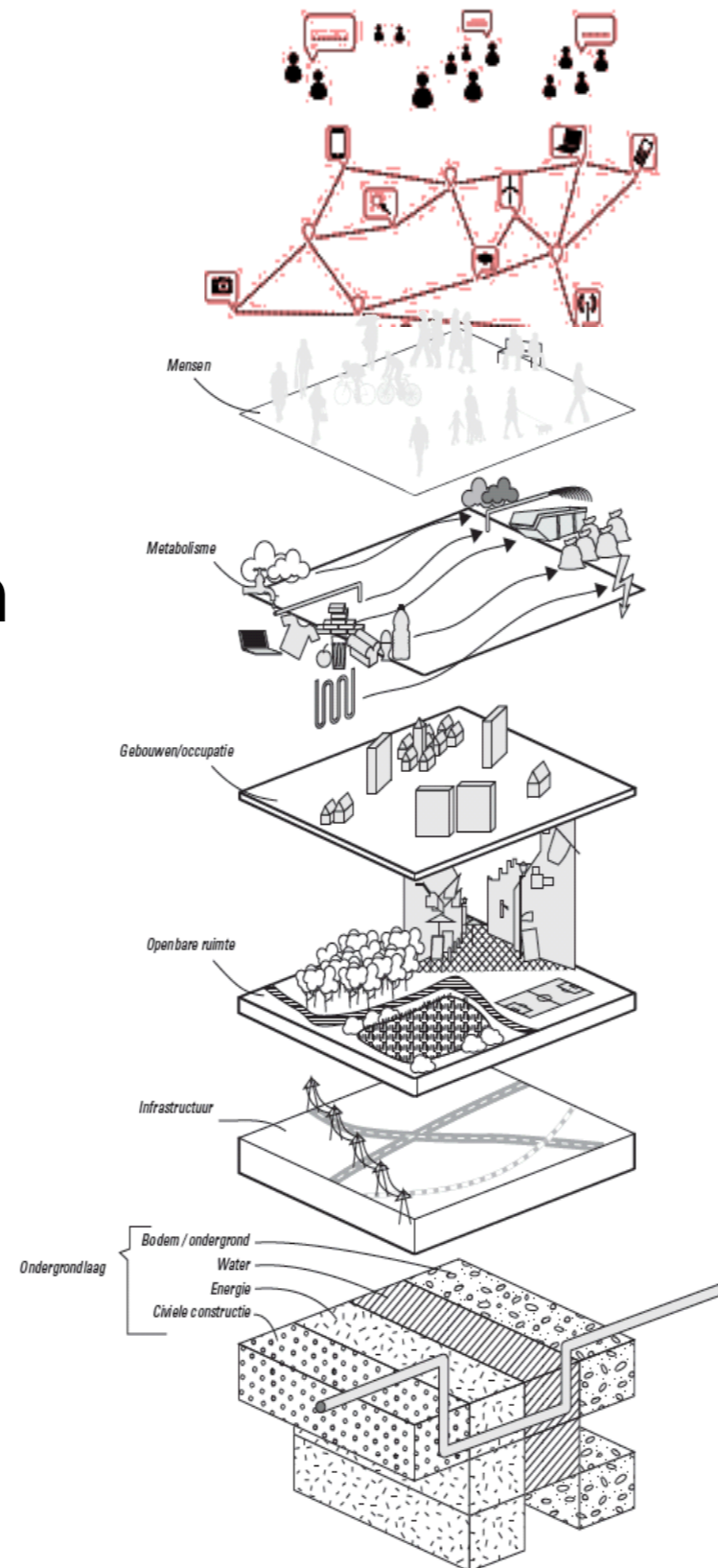
Metabolisme/stromen

Gebouwen

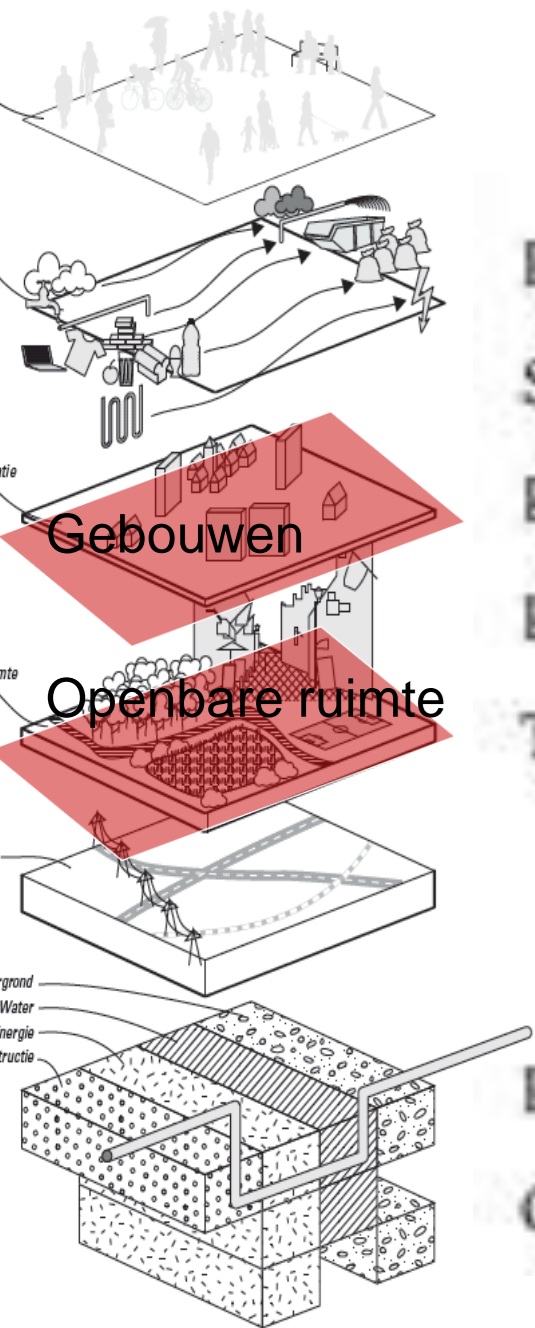
Openbare ruimte

Infrastructuur

Onderlaag



Integrale gebiedsontwikkeling



Ruimtelijke neerslag

Schaal

Proces

Plan

Type ontwikkelaar

Rol gemeente

Ontwikkeling en beheer

Integrale gebiedsontwikkeling

In één keer

Grootschalig

Projectmatig

Eindbeeld

Grote professionele ontwikkelaars

Actief en risicodragend

Volgtijdelijk

Schaalvoordelen



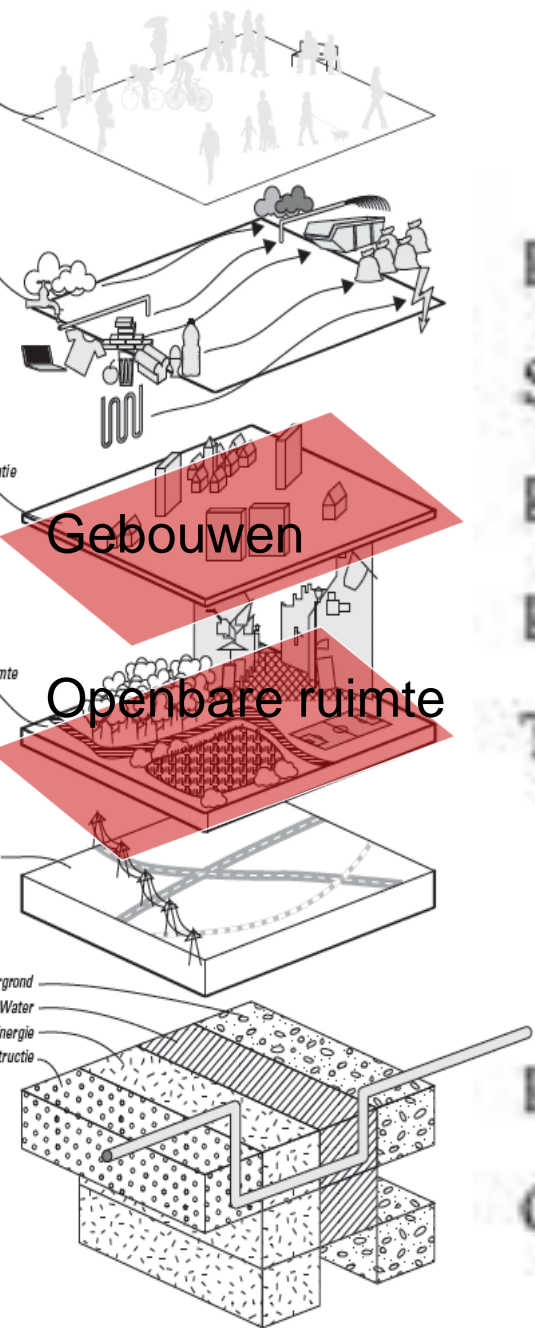
Tomas Pasma, Jongens van de Tekeningen, 2015

Organische gebiedsontwikkeling ten opzichte van integrale gebiedsontwikkeling (Buitelaar et al. 2012)





Organische gebiedsontwikkeling



Ruimtelijke neerslag

Schaal

Proces

Plan

Type ontwikkelaar

Rol gemeente

Ontwikkeling en beheer

Integrale gebiedsontwikkeling

In één keer

Grootschalig

Projectmatig

Eindbeeld

Grote professionele ontwikkelaars

Actief en risicodragend

Volgtijdelijk

Organische (her)ontwikkeling

Geleidelijk

Kleinschalig

Open einde

Strategisch

Kleine aannemers/ ontwikkelaars en particulieren (CPO)

Faciliterend

Door elkaar

Flexibiliteit



Bestaande

Beter



Benutten

Organische gebiedsontwikkeling ten opzichte van integrale gebiedsontwikkeling (Buitelaar et al. 2012)





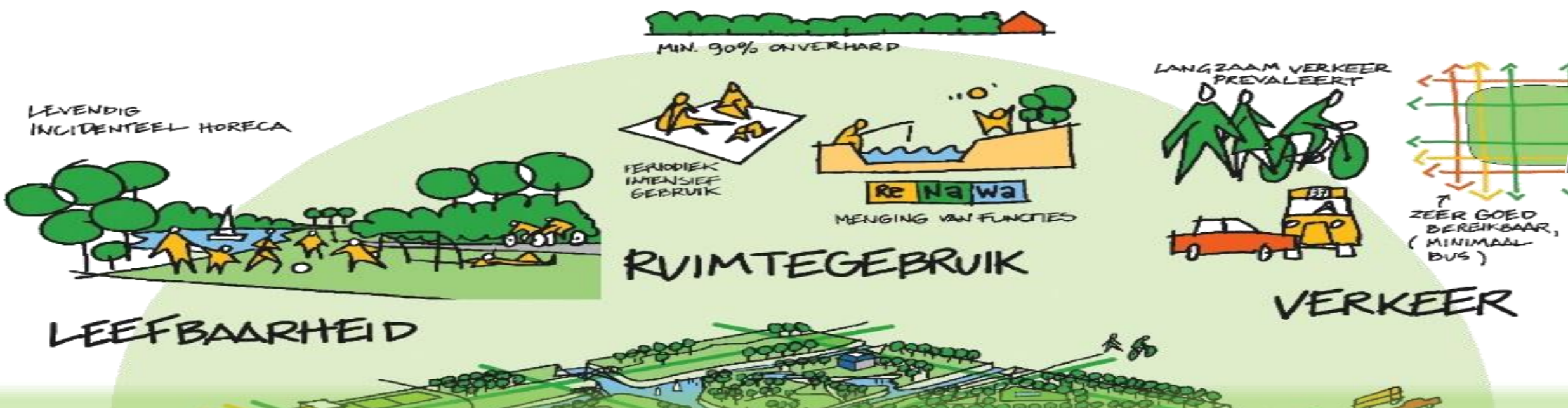
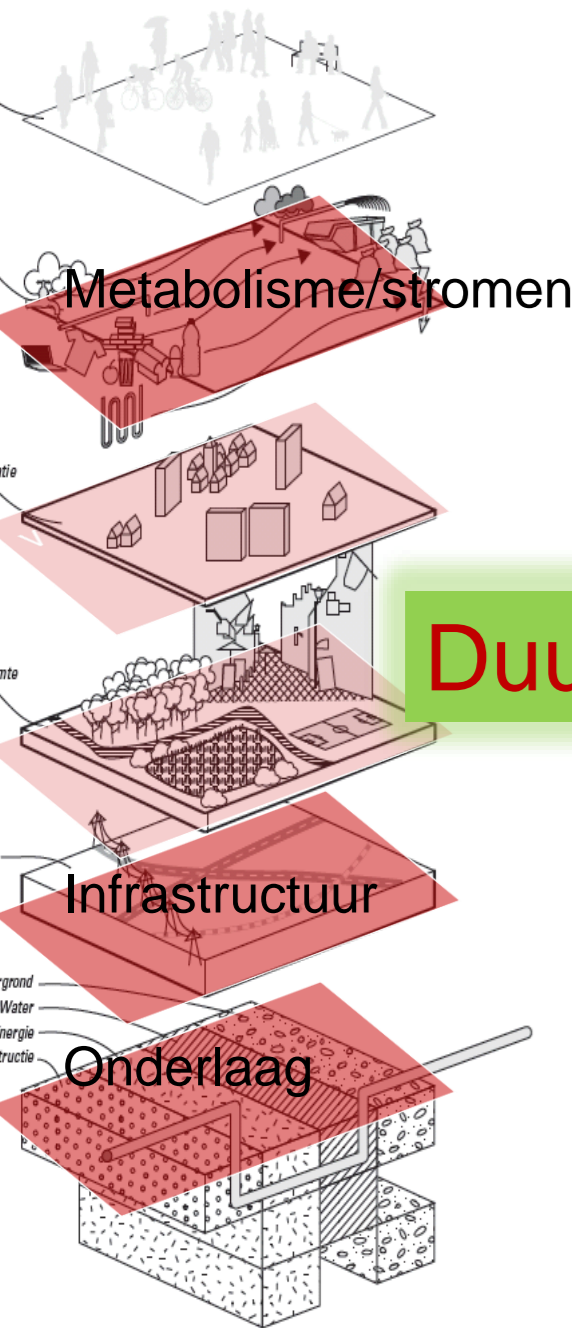
Wat is je perspectief op gebiedsontwikkeling?

Gebiedsontwikkeling
maakt project-
ontwikkeling
mogelijk

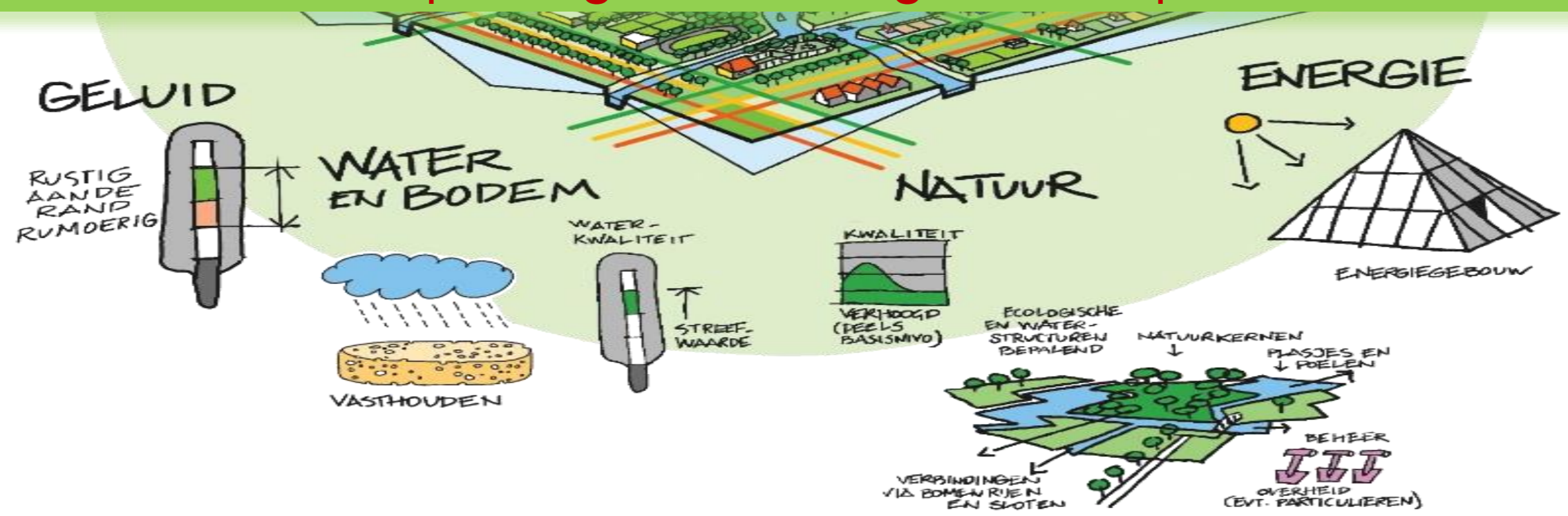
Projectontwikkeling
realiseert
gebieds-
ontwikkeling



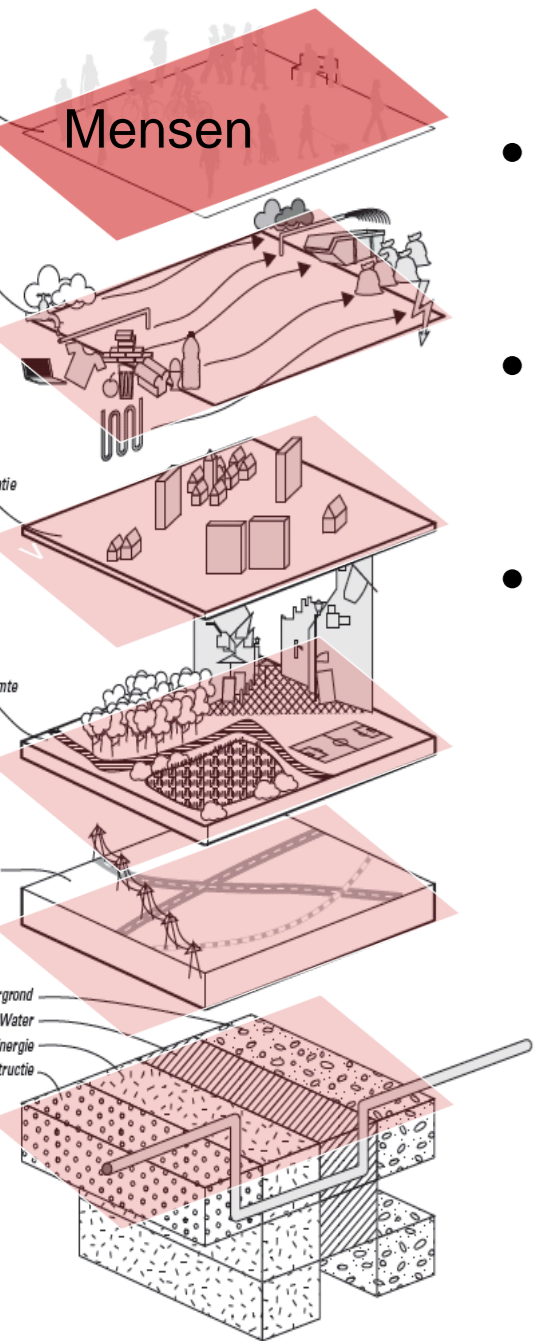
Meervoudige gebiedsontwikkeling



Duurzame mobiliteit | Energieneutrale gebieden | Klimaatrobuust waterbeheer



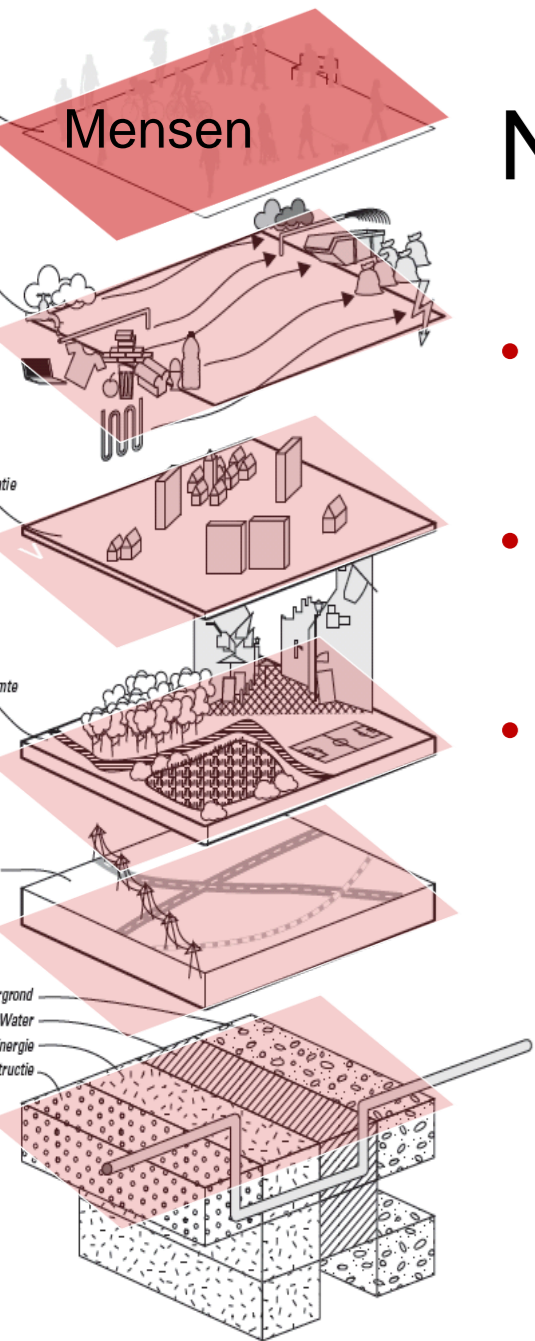
Maatschappelijke gebiedsontwikkeling



- Verbinden van fysiek en sociaal domein
- Publiek, privaat en maatschappelijk denken en doen
- Fysieke ingrepen besparen (zorg)kosten door preventie:
 - *Betaalbaar en voldoende ruim wonen;*
 - *Zorgzaam wonen;*
 - *Genereuze maatschappelijke voorzieningen; en*
 - *Betaalbare ruimte voor werk.*



Maatschappelijke gebiedsontwikkeling

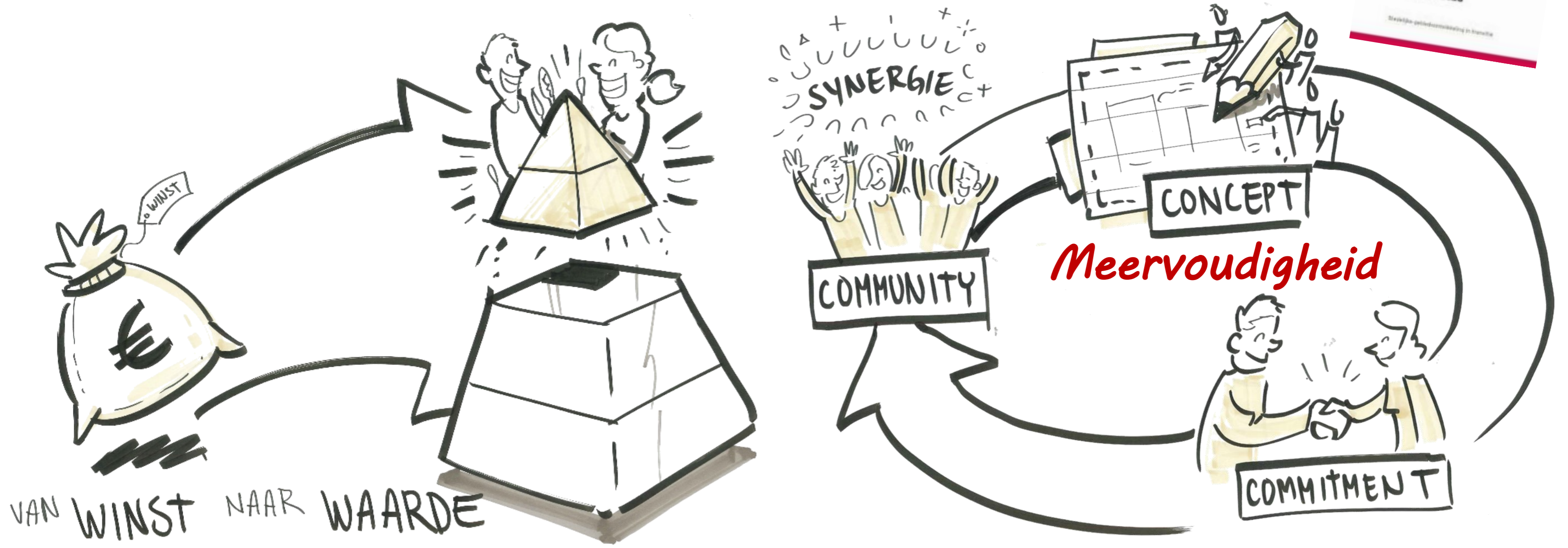


Naar een maatschappelijk investeringsmodel:

- Vanuit een brede welvaartsbenadering;
- Door een brede gebiedscoalities; en
- Met een maatschappelijk investeringsfonds dat verschil in kost- en baathebbers en betaalmomenten overbrugt



Meervoudige en maatschappelijke waardecreatie



Wat is je perspectief op gebiedsontwikkeling?

Gebiedsontwikkeling
maakt project-
ontwikkeling
mogelijk

Projectontwikkeling
realiseert
gebieds-
ontwikkeling



Wat is je perspectief op de bodem?

Bodembeheer
maakt project-
ontwikkeling
mogelijk

Projectontwikkeling
realiseert
schone bodem

Kosten

Op-
breng-
-sten

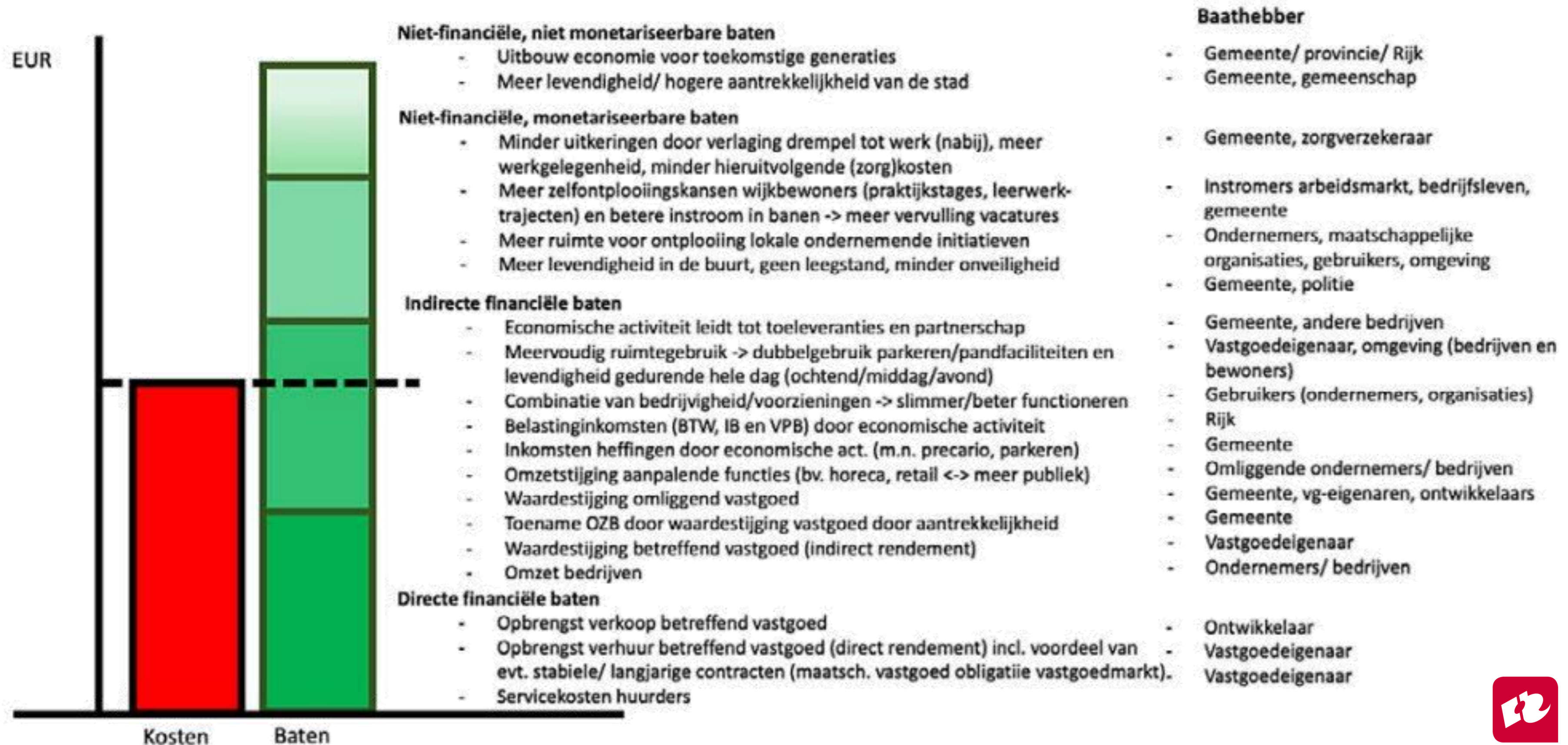


Wat zijn de opbrengsten van *schone* bodem?

- Bodembeheer gaat in meervoudige en maatschappelijke gebiedsontwikkeling niet meer over het mogelijk maken van projectontwikkeling
- Wanneer duidelijk is wat de maatschappelijke opbrengsten van *schone* bodem zijn, kan bodembeheer deelnemen aan een brede gebiedscoalitie die meervoudige en maatschappelijke gebiedsontwikkeling mogelijk kan maken



Kosten en baten van betaalbare ruimte voor werk?



Opbrengsten betaalbare ruimte voor werk

- Het mes snijdt dan aan drie kanten:
 - *Economisch (bedrijvigheid, werk);*
 - *Sociaal (activiteit, participatie, leren); en*
 - *Fysiek (levendigheid, aantrekkelijkheid).*
- Brede gebiedscoalitie:
 - *(Praktijk)onderwijs;*
 - *Maatschappelijke (welzijns)partners; en*
 - *Stedelijk-regionaal bedrijfsleven (corporaties + MKB)*



Tekort aan bedrijventerreinen in Utrecht, 'schuifruimte' ontbreekt

Economie

📅 13 november 2023 om 15:57 ⌚ Leestijd ca. 2 minuten @ [Team Stadszaken.nl](#)

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht werkt aan de herstructurering en transformatie van werklocaties in de provincie Utrecht



Frank Hazeleger
DIRECTEUR



Uit de nieuwe zogeheten behoefteberaming van de provincie Utrecht blijkt dat er een tekort aan bedrijventerreinen is. Daartegenover staat een klein overschot aan kantoren.

