



Concept voor voorzieningen Park Triangel

Marc van Leent – 29 juni 2011

Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

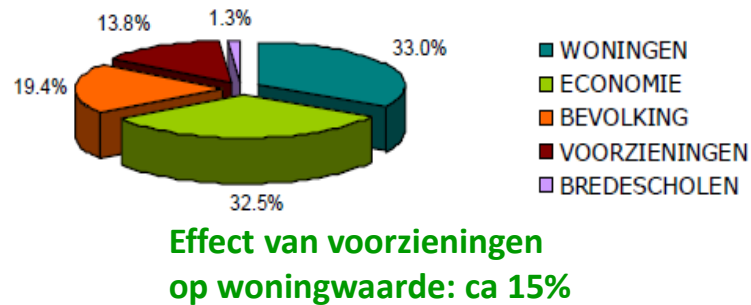
Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

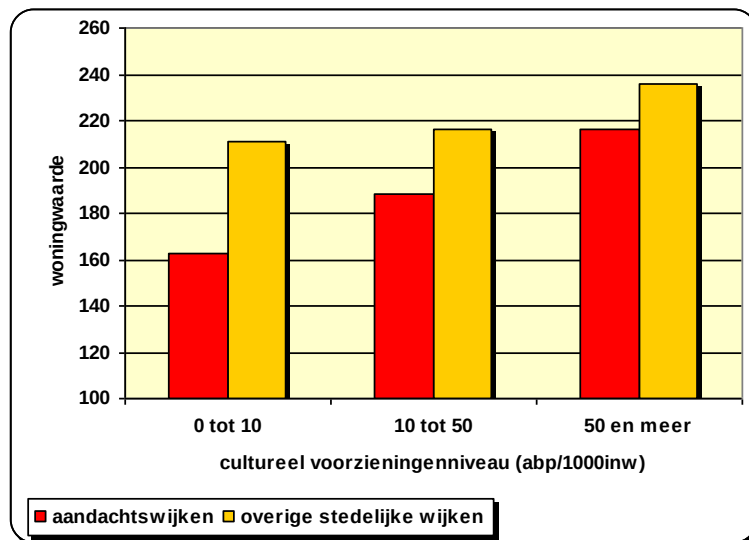
→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*

Voorzieningen als waardemaker



Voorzieningen in Park Triangel versterken marktpositie van wijk

voorwaarde: boven de middelmaat; iets bijzonders; sterke identiteit



Timorplein Amsterdam: waardeestijging woningen 2% á 5% (8 á 20 miljoen euro)

Algemene noties

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*



sterke identiteit



gedeelte kernwaarden

groei diversiteit

ambitie

ontspanning in
het groen



groeien en bloeien

Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*

Vijf pijlers



parkgebouw



school



paviljoens



arrangeur



park

Parkgebouw

*individueel
kiezen, samen
beleven*

Met ruimten voor:

- theater, bioscoop, kerkzaal, schoolbijeenkomsten
- sport, ballet, ontspanning, bewegingsonderwijs
- handvaardigheid, knutselen, beeldhouwen enz.
- koken, kookcursussen
- vergaderen, cursussen, trainingen enz.
- werkplekken voor docenten maar ook voor ZZP-ers e.d.
- expositie (wooninfo)
- horeca + terras
- en (andere) ruimte om te loungen, chillen, ontmoeten



School

- scholen en BSO bieden compleet dagarrangement (7 tot 7)
- 'bijzondere' ruimtes → Parkgebouw
- wederzijds slim benutten ruimten BSO en PO ($1 + 1 = 3$)
- scholen en BSO zorgen voor exploitatie van eigen gebouw
- parkachtige setting als selling point



Paviljoens

- Paviljoens → kinderopvang, gezondheidszorg, dagbesteding, ateliers, studio tuinarchitect, scouting hut, enzovoort



Park

- Park en voorzieningen zijn één; voorzieningen staan niet 'naast' het park maar maken er deel van uit
- Park biedt ruimte om te spelen, eten, hangen, musiceren, tuinieren, ontmoeten, werken, wandelen, joggen, sporten enzovoort
- beheer van Park: kans voor dagbesteding, arbeidsre-integratie en/of voor jonge ondernemers
- parkmanager $\leftrightarrow$ arrangeur ?





Arrangeur

- ondernemende partij/persoon die geheel laat samenklinken, maar ruimte geeft aan individu (jazz)
- zorgt voor afstemming/ordening van tijd en plaats; geeft ritme aan (maakt roosters)
- exploiteert zalencentrum op gastvrije maar zakelijke wijze
- levert facilitaire en logistieke diensten (haal- en brengservice ?)
- neemt initiatieven, verbindt en daagt uit



Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

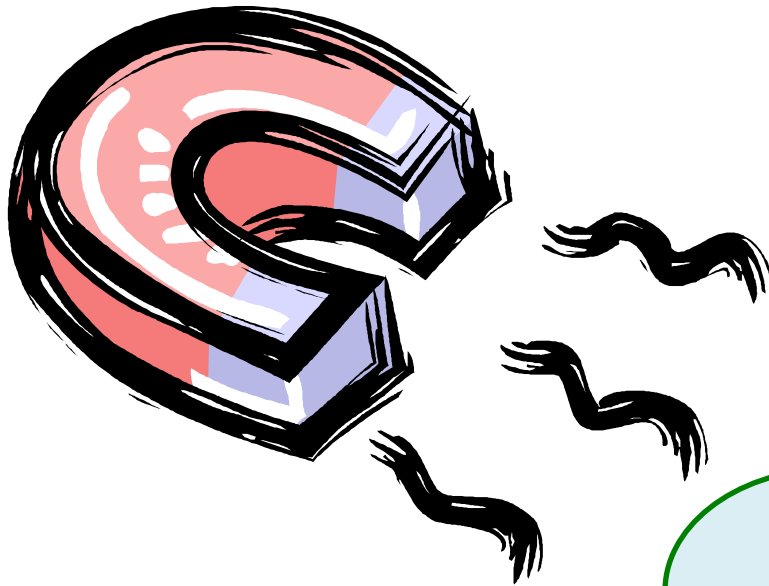
Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*

Ontwikkelstrategie



**ondernemende
particulieren, ZZP-ers,
instellingen, bedrijven.**

ondernemers krijgen de 'ruimte'

- spelregels
 - activiteit appelleert aan kernwaarden
 - versterkt totaal met aard dienstverlening, type klanten, personeel, enz.
 - participeert in 'ondernemersvereniging'
 - aandachtspunt: bestemmingsplan
- ruimte
 - maakt gebruik van beschikbare ruimte in Parkgebouw, of
 - zorgt voor eigen of te delen paviljoen (max. m2)
- selectie
 - via open inschrijving / sollicitatie
 - kan licentie worden ingetrokken ?

Houd het simpel

Opgave: eenvoudige spelregels met rijk resultaat



weinig gepland → groot succes



veel gepland → nu gesloopt

Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

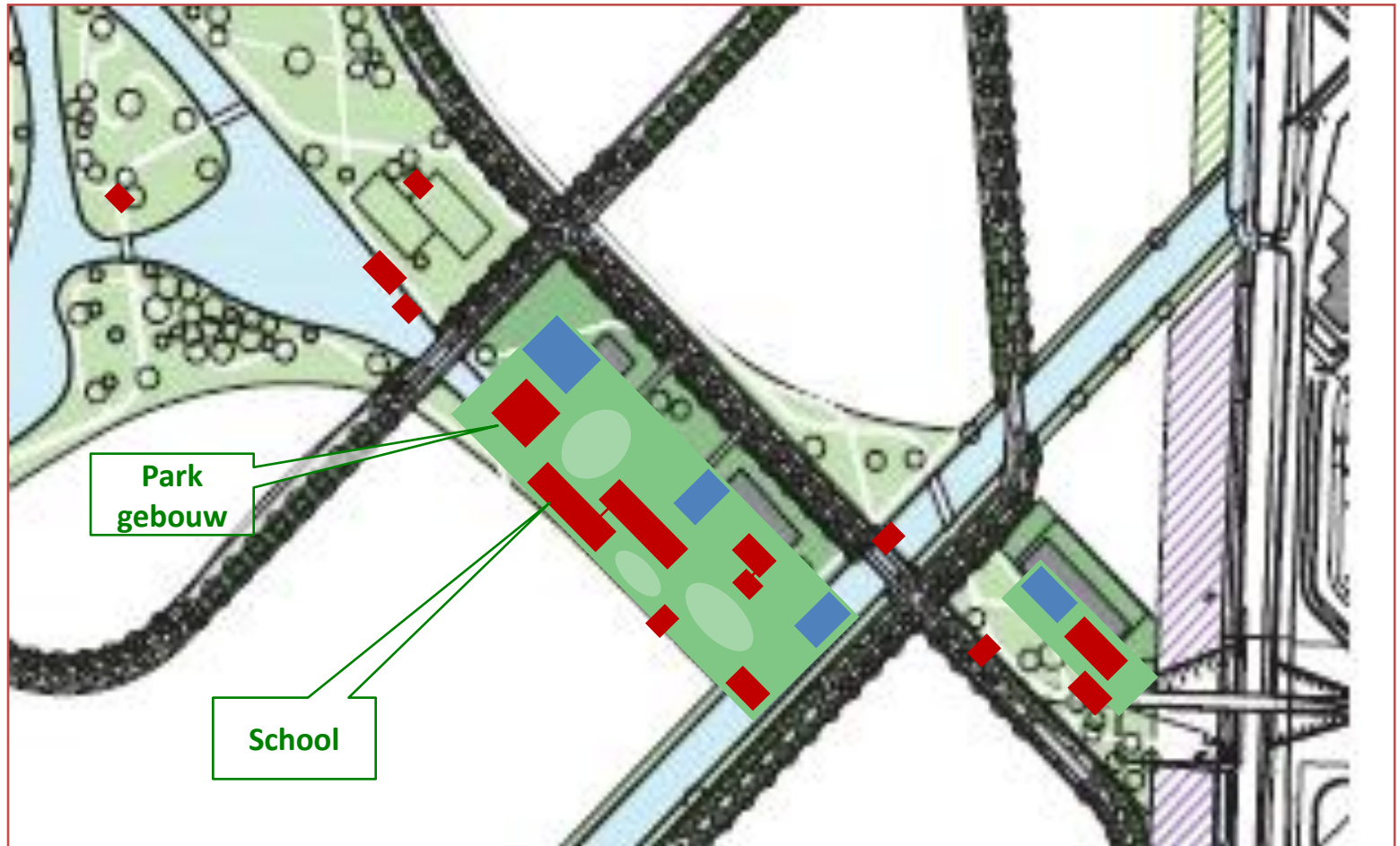
Financiën en exploitatie

→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*

Ruimtelijk concept

- beeld: paviljoens in park, diversiteit met herkenbare grondtoon
- vanuit Parkgebouw en School wordt terrein ontwikkeld ('gekoloniseerd')
- organische ontwikkeling; het is nooit/altijd af
- geen 'noodlokalen', maar tijdelijkheid mag

Ruimtegebruik



-  4.500 m² bebouwd grondoppervlak (6.000 á 8.500 m² BVO)
-  100 parkeerplaatsen

Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelde kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

→ ***zakelijkheid en duidelijke rolverdeling***

Financiën en exploitatie

	wie betaalt ?
Parkgebouw	• gemeente (t.b.v. gebruik onderwijs) • exploitatie zalen en horeca • programma's
School	• gemeente (investering) • onderwijs (mat. instandhouding) • BSO
(Overige) paviljoens	• (maatschappelijke) ondernemers
Park	• GEM (aanleg) • gemeente (beheer)
Arrangeur	• optie 1: in exploitatie Parkgebouw • optie 2: via overhead

Rolverdeling

- heldere rolverdeling (zie schema)
- investering koppelen aan exploitatie
- exploitatie is meer dan beheer
- exploitant op tijd selecteren
- aandachtspunt: gronduitgifte / grondprijzen

	ontwikkelaar	eigenaar	exploitant	gebruikers
Parkgebouw	?	?	?	?
School	?	?	?	?
(ov.) paviljoens	?	?	?	?
Park	?	?	?	?
Arrangeur	?	?	?	?

Concept in vogelvlucht

Voorzieningen als waardemaker

→ *maak er iets bijzonders van*

Sterke identiteit

→ *gedeelte kernwaarden*

Vijf pijlers

→ *parkgebouw, school, paviljoens, park en arrangeur*

Ontwikkelstrategie

→ *ruimte voor ondernemers(zin) met simpele spelregels*

Ruimtelijk concept

→ *paviljoens in park*

Financiën en exploitatie

→ *zakelijkheid en duidelijke rolverdeling*

*gaat dit “groeien
en bloeien” ?!*