

Samenwerken in Merwede



Theo Stauttner – Stadkwadraat i.s.m.
Gemeente Utrecht/Eigenarencollectief Merwede

Centrale positie Merwede

BINNENSTAD UTRECHT

BEURSKWARTIER

Deelgebied 4

OPG-TERRAIN/
BUSSTALLING

MERWEDE

OMGEVINGSVISIE

Deelgebied 6

← RONDJE STADSELAND →



Ontwikkelambitie MeerMerwede



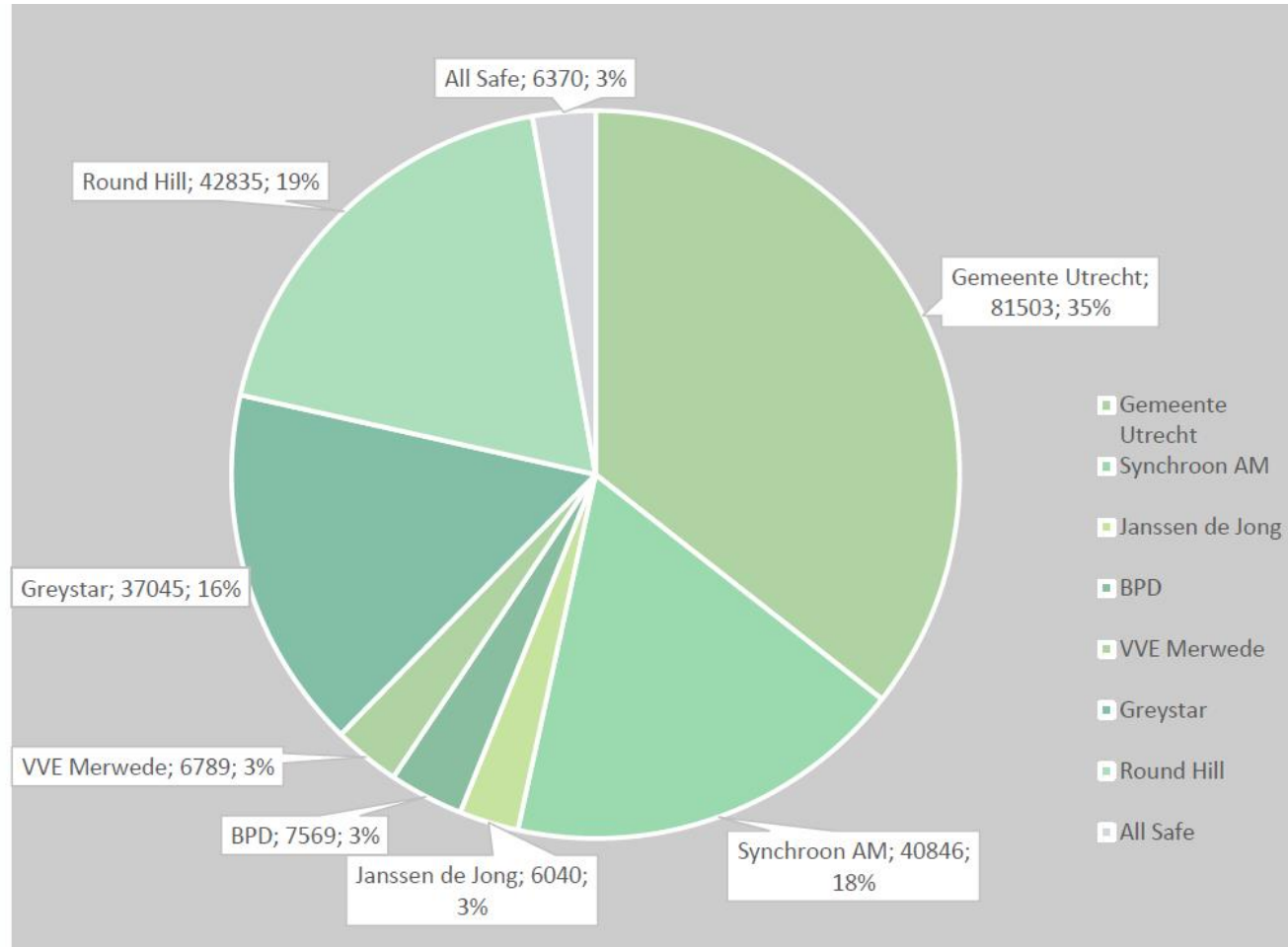
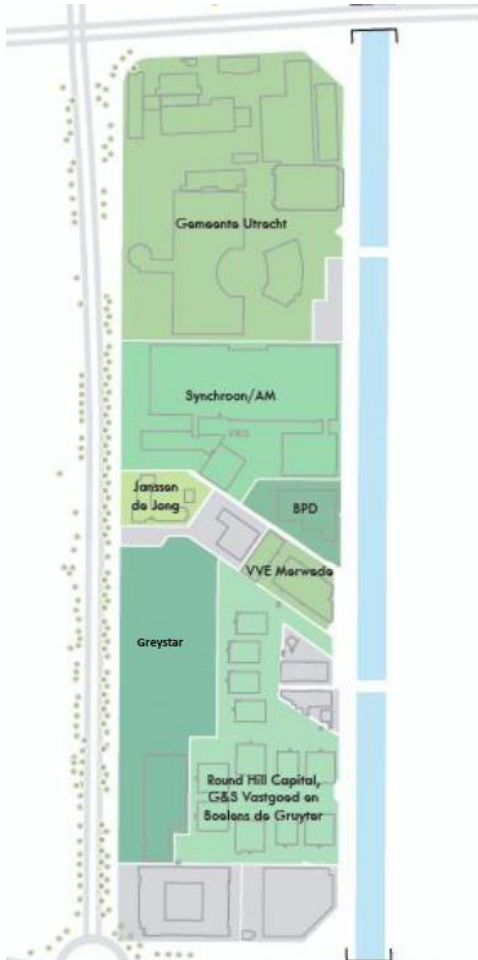
Raadsbijeenkomst september 2016:

**“Eigenaren deelgebied 5:
maak samen een plan”**

Plankaart maart 2016



Eigendomssituatie



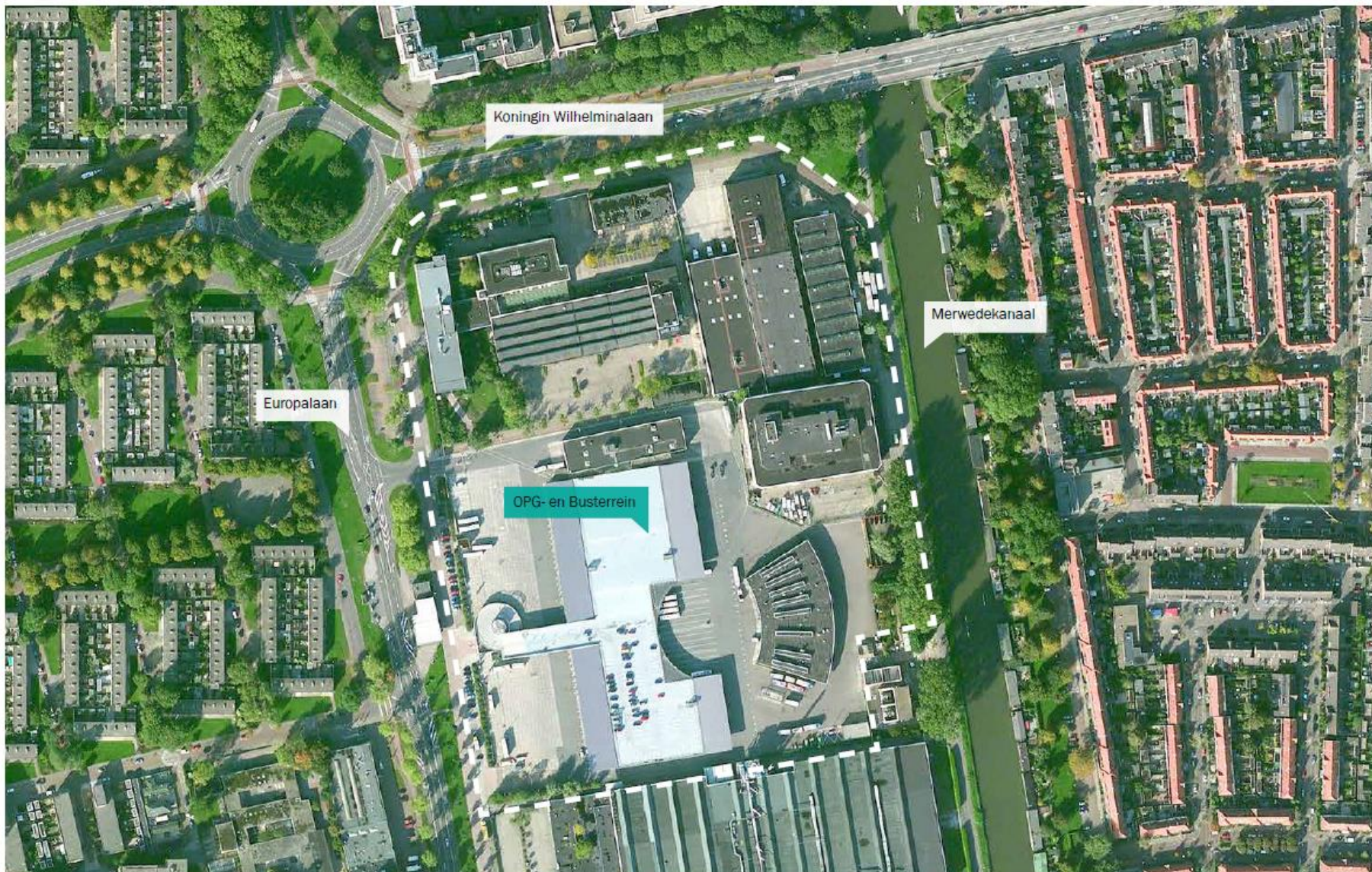
Park Transwijk

PARK TRANSWIJK

MERWEDE

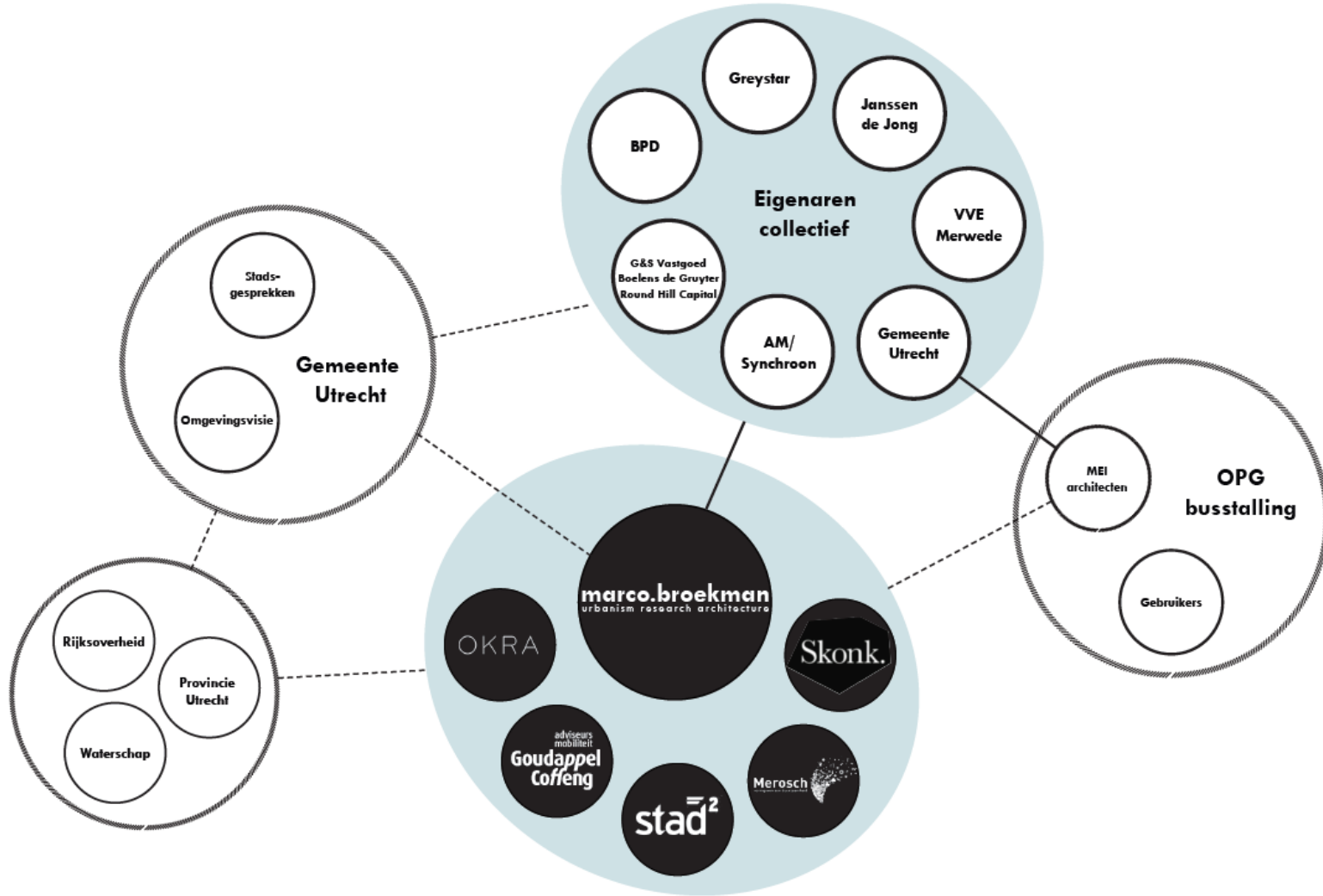


De gemeentelijke grondpositie



luchtfoto van het OPG- en Busterrein | circa 8,1 hectare
bron: Bing

Samenwerkende partijen



Samen stad maken



Inspiratie avond



Stadsgespreken



Stadsgespreken



Inloopavond

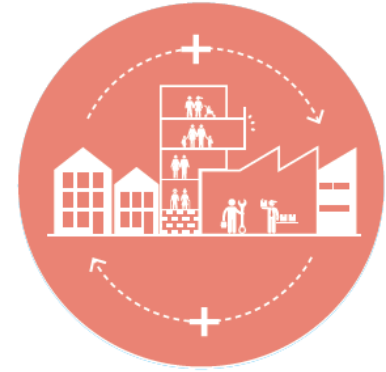
De essentie van Merwede



Gezond en duurzaam



Mobiel Merwede



Levendige stadswijk



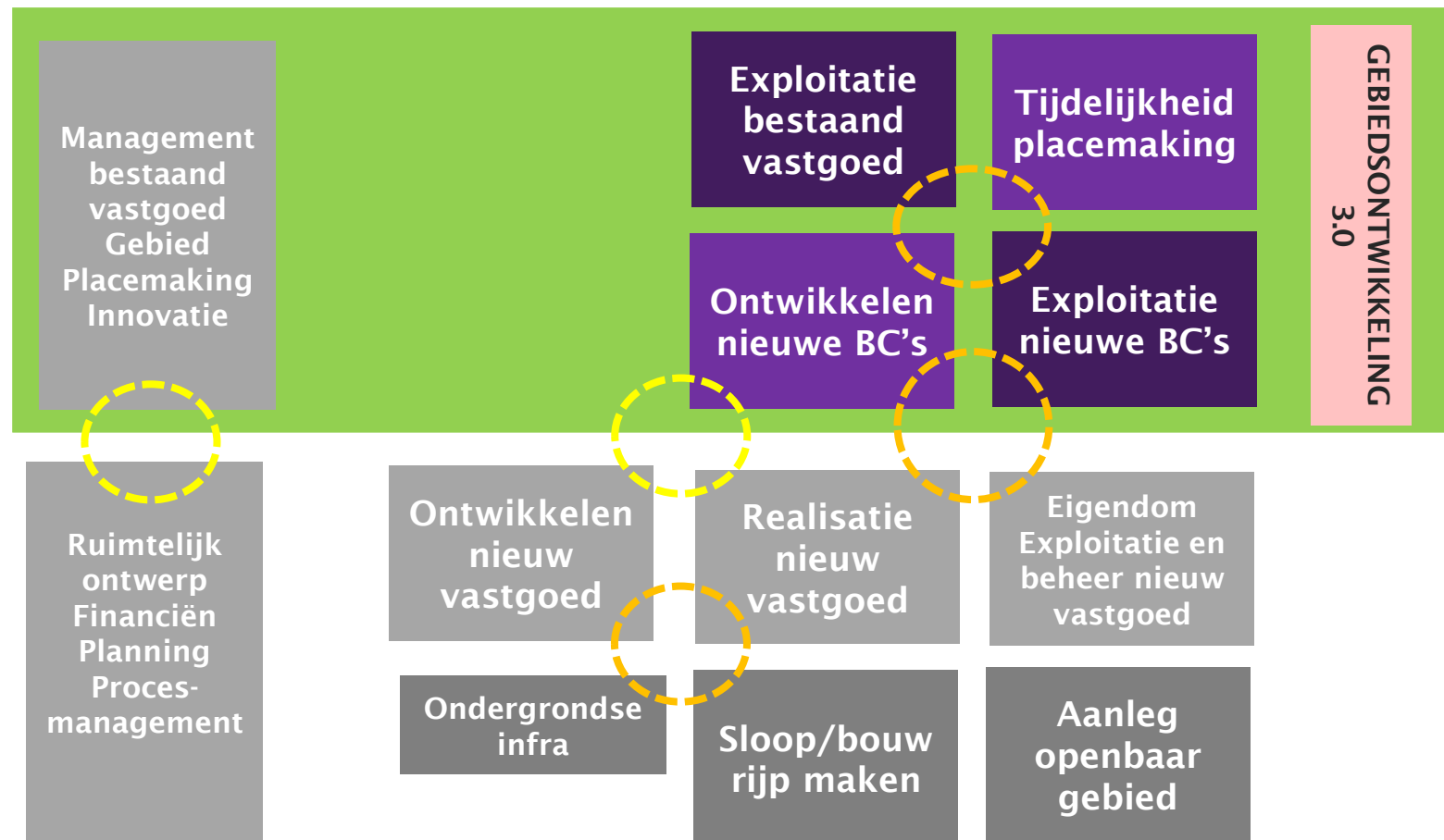
Groen Domein



Coulissestad

INNOVATIES VERBREDEN GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSEXPLOITATIE



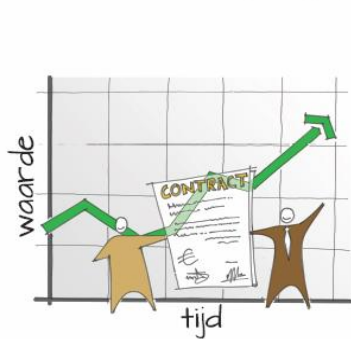


WAAROM?

wij geloven erin dat.....



als gebruikers en bezoekers graag in La Palissade komen ...



voor waardeontwikkeling zorgt en cash flow voor eigenaren ...



huurders willen en zullen blijven ... en nieuwe huurders worden aangetrokken...

dit leidt tot investeringen in het gebied ...





De Merwedemanier

1. Gezamenlijk doel en ambitie
2. Besef dat bouwen in hoge dichtheden een andere benadering vraagt, dus ook 1 sok met gemeente Utrecht
3. Meerwaarde uit beter plan
4. Collectief belang is ook optelling van eigen belang
5. Schaalvoordelen voor collectieve voorzieningen
6. Samen de benodigde kennis “maken”
7. De bouwclaim geeft een default programma
8. Het plan positioneert de functies
9. Uitruil van meters noodzakelijk
10. Balans van zoet en zuur

Gemengde stadswijk (voorbeelduitwerking)



Voorzieningen en woonprogramma

De Middelbare school

- Niet op gemeentelijke grond
- Moeilijk te ontwikkelen door private partij
- Gemeente wil graag regie over ontwikkelen, bouw en eigendom
- Uitruil van posities als oplossing ook voor meer diversiteit van programma van belegger

Een goede start

- Iedereen wil z.s.m. beginnen
- Kritische massa uitgangspunt: Goed stuk stad plus mobiliteitshub
- Gemeente zet perceel in om bouwproductie mogelijk te maken
- Gemeente verkrijgt opties elders met invloed op kwaliteit

Merwede: Waarom werkt het?

- Gezamenlijk inspirerend eindbeeld
- Samenwerken publiek-privaat op alle aspecten
- Vertrouwen opbouwen, open zijn
- Gemeente: van buiten naar binnen werken
- Kansen benutten
- Gemeente heeft publieke rol en private positie



Merwede: wat knelt er?

- Er is geen instrumentarium om deze regierol van de gemeente anderszins “af te dwingen”
- Ook in de nieuwe Aanvullingswet Grondeigendom niet
- Fiscaal is er een knelpunt
- Gebied positioneren als kavelruilgebied ?