

Verschillen en gelijkenissen

Elk van de onderzochte gebieden heeft zijn eigen specifieke kenmerken. Door de verschillende totstandkomingsprocessen te onderzoeken zien we welke ingrediënten welk effect hebben op een ontwikkeling van het gebied. Hieruit kunnen we algemene principes ontdekken die Middle Up Down tot een succesvolle stedenbouwkundige methodiek maken.

De grote verschillen.

Het masterplan: van blauwdruk naar organisch.

Het Modekwartier kan gezien worden als een model organische ontwikkeling: er is nooit een klassiek vastomlijnd bouwplan geweest, wel duidelijke principes. Van het Havenkwartier, Honigcomplex en Buitenplaats Koningsweg kan gesteld worden dat ze door omstandigheden een bewust aangepast model zijn van het oorspronkelijke masterplan. Het gebied Coehoorn Centraal was weliswaar ooit onderdeel van een masterplan maar de timing en huidige invulling zijn geheel afwijkend van de oorspronkelijke plannen. En het Bartokpark tenslotte was zelfs nooit voorzien als openbaar gebied.

De initiatiefnemers: van overheid naar burger.

Het Honigcomplex is weliswaar een alternatieve onvoorziene ontwikkeling maar wel steeds gestuurd door de gemeente en de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor het Havenkwartier weliswaar getriggerd en ondersteund door andere partijen. Buitenplaats Koningsweg is gestart vanuit de overheid met een klassieke opzet van inschrijving en keuze uit de meest economische aanbidding maar is door zijn specifieke teamsamenstelling –ontwikkelaar samen met culturele gangmakers - en het langdurige proces nu in handen van ‘kunstenaars’. De ontwikkeling van het Modekwartier zit vervat in de gemeentelijke plannen maar de trekker is zonder twijfel woningcorporatie Volkshuisvesting. Het Bartokpark en Coehoorn Centraal zijn dan weer tot stand gekomen op initiatief van betrokken burgers

Looptijd: van tijdelijk tot onbepaald.

Hier is nog meer dan bij de rol van de in initiatiefnemers of het masterplan een onderscheid te maken tussen wat er zich nu afspeelt en wat de oorspronkelijke plannen waren of nieuwe plannen zullen zijn. Zo is het Bartokpark altijd gepresenteerd als een pop-up park maar is zijn invloed op de stapsgewijze ontwikkeling van de buurt blijvend. Het Honigcomplex en Coehoorn Centraal zijn formeel gedoemd om na een aantal jaren te verdwijnen hoewel hun succes misschien noopt tot een vorm van behoud. In het Modekwartier is het project 100% Mode officieel beëindigt en wordt de wijk geacht nu op 'eigen benen' te staan. Voor Buitenplaats Koningsweg en het Havenkwartier is de huidige alternatieve ontwikkeling (ondertussen) onderdeel van de lange termijnvisie en loopt in principe de 'tijdelijke' ontwikkeling naadloos over in de permanente.

De gelijkenissen: 10 MUD principes.

Tussen de zes onderzochte gebiedsontwikkeling van DTO-college zijn ondanks de verschillende achtergronden en opzet meerdere rode draden te ontdekken die duidelijk bijdragen aan het succes van elke ontwikkeling.

- **Behoud en versterking aanwezig DNA**

De al aanwezige sterke kenmerken zijn de basis van elke verdere ontwikkeling. Dit spaart niet alleen kostbare energie maar zorgt vanaf de start voor betrokkenheid, herkenbaarheid en een goede humus voor een stapsgewijze ontwikkeling.

- **Betrokken initiatiefnemers**

Initiatiefnemers moeten doordrongen zijn van de belangen die spelen bij elke ontwikkellocatie. Niet alleen van het (ontstaan van het) DNA van de plek maar ook van de netwerken die kunnen helpen bij de realisatie van een visie. Naast kennis van de plek is ook doorzettingsvermogen essentieel voor een goede betrokkenheid.

- **Een flexibele overheid**

De overheid is zo goed als altijd betrokken, is het niet als eigenaar of opdrachtgever dan wel als toetser, vergunningverlener of handhaver. Om de mogelijkheid tot experimenteren -en dus het uittesten van nieuwe werkende mogelijkheden- te vergroten zal vaak (tijdelijk) afgeweken moeten worden van sommige normen en bepalingen.

- **Creatie van gedeeld belang**

Het realiseren van een visie vergt veel energie van

de betrokken partijen. Zeker bij deze organische ontwikkelingen komen de betrokkenen uit verschillende invalshoeken plots samen aan tafel te zitten. Het is dan nodig een fundament te creëren waar ieder zich in kan herkennen. Dit hoeft niet tot een slap gemiddelde of poldermodel te leiden maar is vaak een (nieuwe) invalshoek die haast vanzelf ontstaat vanuit de gebundelde kennis en betrokkenheid van de deelnemers.

- **Bewuste selectie van deelnemers**

MUD gebiedsontwikkeling is een echte teamsport. Niet alleen de initiatiefnemers moeten veel energie in het proces investeren, ook de andere deelnemers moeten iets bijdragen aan de ontwikkeling. Een selectie op basis van hun bereidheid hiertoe, maar ook op basis van de onderlinge chemie is daarom cruciaal.

- **Creatief - ondernemende deelnemers**

De creatieve ondernemer is vaak bereid risico's te nemen en in te stappen in een project dat nog omgeven is met onzekerheid en weinig glans. Deze ondernemende energie en creativiteit zijn hard nodig voor de MUD ontwikkelingen.

- **Een publieke hotspot**

Elke ontwikkelplek moet verbonden zijn met de wereld eromheen. Dit betekent dat ook 'buitenstaanders' in en door het gebied geleid moeten worden. Publieksfuncties zoals horeca of winkels zorgen voor reuring en externe betrokkenheid.

- **Kort op de bal, grijpen van kansen**

Onder de noemer tijdelijkheid is er vaak meer mogelijk maar is de tijd beperkt. Het komt er dus op aan snel te handelen en elke kans te grijpen. Doen is experimenteren.

- **Maar steeds een blik op de toekomst**

Elk experiment is een kans om te kijken wat wel en niet werkt voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Tijdelijkheid is geen pauze maar een dankbare stap in een geleidelijk ontwikkelingsproces.

- **All round communicatie**

Vaak spelen sociale media een grote rol, niet alleen voor de onderlinge communicatie maar ook voor een strategische positionering van de doelstellingen. Dit komt omdat het gedeelde belang en de visie moeilijk tot stand kunnen komen via de gebruikelijke of officiële communicatiemediën. De communicatie moet dus opgebouwd worden waarbij de drempel tussen zowel de (veelheid aan) deelnemers als naar de buitenwereld voldoende laag gehouden moet worden.