



Ontwikkelvisie luchthavenomgeving Groningen Airport Eelde

April 2014

Provincie Drenthe
Gemeente Tynaarlo

Voorwoord

Voor u ligt de Ontwikkelvisie luchthavenomgeving Groningen Airport Eelde; onze visie op de ontwikkeling van een gebied met bijzondere kenmerken en functies. Naast de luchthaven zijn in het gebied ook de vervoersmodaliteiten weg, water, openbaar vervoer, en fiets vertegenwoordigd. De werkfunctie is goed ontsloten, met accenten op bloemen en luchtvaart. Het vijfsterrenlandschap van de Drentsche Aa en de landgoederenzone Eelde-Paterswolde zijn twee pareltjes in de regio Groningen Assen. Het gebied kent echter ook een schaduwzijde. Meerdere panden staan leeg en de kwaliteit die je er als argeloze passant ervaart doet geen recht aan de potentie die het gebied heeft.

Economische ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit gaan volgens ons hand in hand. Het is de kunst om slim te investeren in de potenties van het gebied en daarmee tegelijk de kwaliteiten van het gebied te versterken. Met deze ontwikkelvisie geven wij een eerste aanzet tot het benoemen van deze potenties en de gewenste kwaliteit. Wij geloven dat er voor de regio meer te halen is uit de aanwezigheid van de luchthaven en dat er meer te winnen is uit de kwaliteiten van het gebied.

Samenwerken staat daarbij centraal. Waar het ons om gaat is dat partijen samen de schouders zetten onder de ontwikkeling van het gebied. Wij faciliteren een netwerk van overheden, ondernemers, onderwijs- en onderzoeksinstituten die ons kunnen helpen met creatieve ideeën en oplossingen voor de toekomst. We beginnen klein met de ontwikkelingen die zich voordoen en met initiatieven die langkomen. De ontwikkelvisie gaat uit van een groeimodel, gebaseerd op het in beweging krijgen van een aantal vliegwielen. Als de vliegwielen gaan draaien leidt dat tot meer initiatieven. De uitkomst staat dus niet vast.

Wat wel vast staat is dat wij samen voor het gebied gaan en partijen actief uitnodigen om de ontwikkeling van dit gebied in te vullen. Onze missie is de luchthaven en omgeving te ontwikkelen tot een echt visitekaartje van Noord-Nederland.

Henk Brink, gedeputeerde van de provincie Drenthe

Theun Wijbenga, wethouder van de gemeente Tynaarlo

Inhoud

1. Inleiding.....	4
Interactief proces.....	4
Ontwikkelvisie.....	4
2. Ontwikkelstrategie.....	7
Verbeteren huidige situatie	7
Ontwikkeling luchthaven is van belang	7
Meer uit het gebied halen	7
Maatschappelijk rendement.....	7
3. Transferplaats	9
Verbeteren bereikbaarheid Groningen – Assen	10
Versterken 'motor' Groningen Airport Eelde	10
Versterken 'vijf sterren' karakter	11
4. Broedplaats	12
Logistiek	13
Recreatie en toerisme.....	14
Luchthavenactiviteiten	14
Duurzaamheid.....	14
Toekomstbestendig investeren	15
Lobby.....	15
5. Ontwikkelpaats	16
Meer waarde van de luchthaven	16
Economische potentie van het gebied	17
Gebiedsontwikkeling 3.0.....	18

1. Inleiding

Onze ambitie voor de luchthavenomgeving Groningen Airport Eelde (vanaf nu: GAE) ligt hoog: een gebied met een kwaliteitsniveau dat het vijfsterren karakter van het gebied ten zuiden van de stad Groningen versterkt en dat daarmee ook voldoende interessant wordt voor investeerders. In februari 2013 zijn wij een visietraject gestart om te komen tot een strategie om onze ambitie te verwezenlijken.

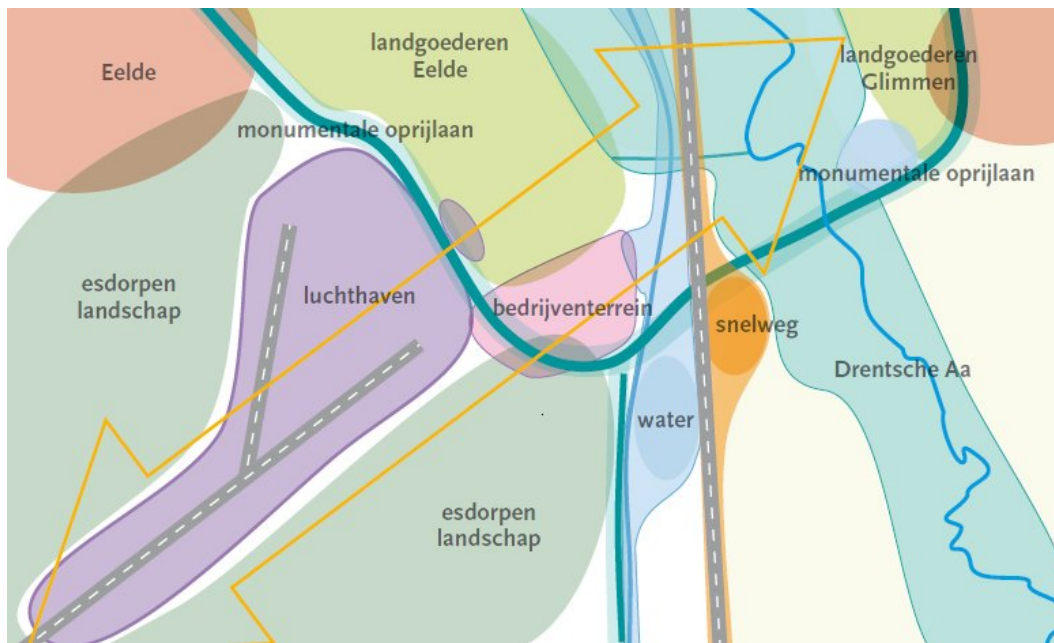
Interactief proces

Voor het opstellen van de visie op de ontwikkeling van het gebied hebben we actief het gesprek op gezocht met overheden, kennisinstellingen, experts, marktpartijen en andere stakeholders. In de eerste fase 'analyse' is veel tijd en energie gestoken in het in kaart brengen van de kansen en bedreigingen voor de luchthaven, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, economische potentie, vastgoed- en gebiedsontwikkeling, innovatie en duurzaamheid. In de tweede fase 'beoordelen' zijn de resultaten van de analyse gecheckt op realiteitsgehalte en mogelijke dwarsverbanden. De derde fase 'verbinden' stond in het teken van het verder trechteren van de kansen en bedreigingen tot een visie op de ontwikkeling van het gebied. De laatste fase van het traject staat in het teken van het samen met alle betrokkenen 'uitvoeren' van de ontwikkelvisie.

Ontwikkelvisie

Onze visie op de ontwikkeling van het gebied is adaptief van karakter. We geven geen blauwdruk voor hoe het gebied er over een aantal jaren uit komt te zien. Onze stip op de horizon is een aantrekkelijk economisch perspectief. We richten ons ontwikkelproces op de kansen die er nu in het gebied liggen en die zich in de toekomst mogelijk voordoen of uitgelokt kunnen worden.

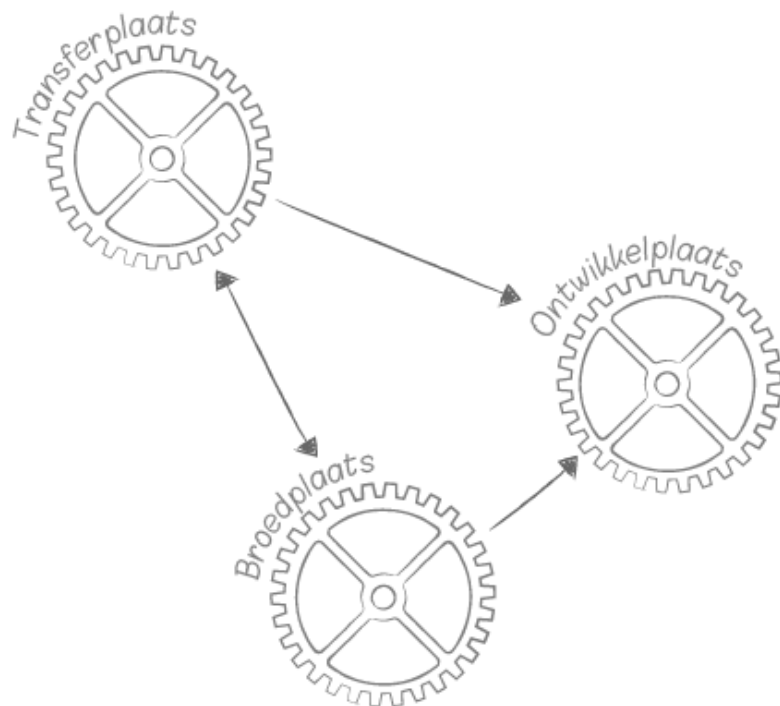
De landgoederen en het Nationale Landschap Drentsche Aa die de luchthaven omsluiten, vormen hét vijfsterren landschap dat het gebied ten zuiden van Groningen zo bijzonder maakt. In de 'ruimtelijke visie omgeving GAE' (zie bijlage) is onze visie op deze kwaliteit beschreven. Het gebied is herleidbaar tot deeleenheden of kamers, met ieder met een karakteristiek kwalitatief beeld. Deze kamers zijn onderling verbonden door de ontsluitende infrastructuur: Burg. J.G. Legroweg – Groningerstraat. Het kwalitatieve referentiebeeld voor deze verbindende as is die van monumentale laan (zoals die past in de traditie van de landgoederen). Deze monumentale laan is de rode loper voor het gebied.



Figuur: Schematische weergave van landschapsstructuur van kamers en verbindende laan

Onze analyse is dat het gebied zeker potentie heeft voor ontwikkeling, vooral door de uitzonderlijke landschappelijke kwaliteiten en de unieke aanwezigheid van een luchthaven. Maar het ontbreekt aan programma en draagvlak. Dit heeft volgens ons drie oorzaken: de beperkte ontwikkeling van de luchthaven, de onvolmaakte integrale verankering en de economische marktwerking. Wij zien een aantal mogelijkheden om daar verandering in te brengen:

- In de eerste plaats is de positionering van de luchthaven in de markt en in de regionale en nationale opgaven van belang. We werken dit samen met onze regionale partners uit in de Gebiedsagenda Noord Nederland, regiovisie Groningen Assen en de lobbystrategie richting Rijk en Europa.
- In ruimtelijke zin is de verbetering van de aansluiting op het nationale wegennet en het openbaar vervoernetwerk ons doel. Evenals het verbeteren van het kwalitatieve raamwerk ten behoeve van de aantrekkingskracht van de regio. Dit hebben we in onze 'ruimtelijke visie omgeving GAE' (zie bijlage) beschreven. We gaan samen met de verantwoordelijke eigenaren verbetermaatregelen nemen.
- Voor het economische perspectief van het gebied zien we kansen om met een 'living lab' concept in te spelen op nationale en regionale kennisontwikkeling en innovatie. Daarmee zoeken we aansluiting bij RIS3, Horizon 2020 en andere Europese programma's. Daarnaast hechten wij waarde aan de doorontwikkeling van Noord Nederland als bestemming. Ons doel daarbij is reuring en dynamiek naar het gebied en de regio te brengen én bij te dragen aan de positieve beeldvorming van GAE. Wij gaan actief op zoek naar partners die ons hierbij willen helpen.
- Tot slot zien we mogelijkheden voor de verduurzaming van de ontwikkeling van het gebied. Naast flexibilisering van regelgeving en planologische procedures is ons doel daarbij om exploitatiekosten te reduceren, bijvoorbeeld via decentrale energievoorziening.



We hebben onze aanknopingspunten vertaald naar een ontwikkelstrategie die uitgaat van drie sporen:

1. Transferplaats: verbeteren van ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden
2. Broedplaats: faciliteren van innovatie en kennisontwikkeling
3. Ontwikkelpplaats: verbeteren van ontwikkelproces

In het volgende hoofdstuk werken we deze ontwikkelstrategie verder uit.

2. Ontwikkelstrategie

De gewenste ontwikkelstap voor het gebied, 'internationale vestigingsplaats', is de fase waarin het gebied voldoende interessant is voor investeerders. Het primaat ligt bij het uitlokken van investeringen. De (inter)nationale markt zelf is de belangrijkste speler. De overheden voeren acquisitie, begeleiden de inpassing van initiatieven en maken afspraken over gelijktijdige maatschappelijke ontwikkelopgaven ten aanzien van onder meer bedrijfsomgeving, infrastructuur, energievoorziening en ruimtelijke kwaliteit.

Verbeteren huidige situatie

De huidige ontwikkelstap kan worden omschreven als een 'transferplaats', een plek waar internationale, nationale, regionale en lokale vervoerstromen samenkomen. De vestigingsdruk is beperkt. Belangrijke aanjagers van de ontwikkeling van het gebied zijn de luchthaven, de bloemenveiling en de vrije tijdseconomie. In de huidige situatie leggen deze aanjagers onvoldoende gewicht in de schaal om te kunnen spreken van potentie voor doorontwikkeling naar een internationaal aantrekkelijke vestigingsplaats. Ons doel met de transferplaats is om samen met de verantwoordelijke partijen in te zetten op verbeteringen in bereikbaarheid, economische functie en ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkeling luchthaven stimuleren

Voor de regio is het van belang dat de luchthaven de potentie voor de internationale bereikbaarheid van kan waarmaken. Dit is ook een belangrijke randvoorwaarde voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van het gebied zelf. Zonder luchthaven resteert een landschappelijk aantrekkelijk gebied met beperkte economische potentie en een bedrijventerrein zonder regionale invulling. De luchthaven is ook de belangrijkste aanleiding voor een gebiedsopgave die het lokale niveau ontstijgt. Belangrijke argumenten voor het versterken van de luchthavenfunctie zijn:

- de functie als randvoorwaarde voor de economische structuur van Noord-Nederland;
- de potentiële economische waarde;
- de waarde voor acquisitie in (internationale) bedrijfsvestiging en (Europese) subsidiestromen.

Meer uit het gebied halen

Om het gebied op verschillende schaalniveaus in positie te brengen is inzet van veel partijen noodzakelijk. Onze strategie is om deze partijen bij elkaar te brengen onder de noemer van 'broedplaats', een intermediaire stap vóór het gebied tot volle wasdom komt. Ons doel met deze pauze is de deur open te zetten naar anderen om te denken over, en te participeren in, de ontwikkeling van het gebied. Samen willen we de transferplaats verbeteren en de aantrekkelijkheid van het gebied voor investeerders versterken.

Maatschappelijk rendement

Onze inbreng in het proces is, naast investeren in de transferplaats en het mogelijk maken van de broedplaats, het aandragen van opgaven die de ruimtelijke of economische ontwikkeling van het gebied versterken. We willen de ontwikkelruimte makkelijk aanpassen aan de omstandigheden en de resultaten van de broedplaats. De ruimtelijke visie is hiervoor onze kapstok. We concretiseren deze samen met de belanghebbenden in de 'ontwikkelplaats'. Bij een positieve ontwikkeling is het een

kwestie van scherp stellen op de economische verduurzaming van het gebied en de functionele ruimte die de markt vraagt. Bij een negatieve ontwikkeling verschuift de aandacht naar thema's als waardevermindering, leegstand en herbestemming.

In de volgende hoofdstukken gaan we dieper in op drie ontwikkelsporen die moeten leiden tot het eindbeeld van internationale vestigingsplaats.

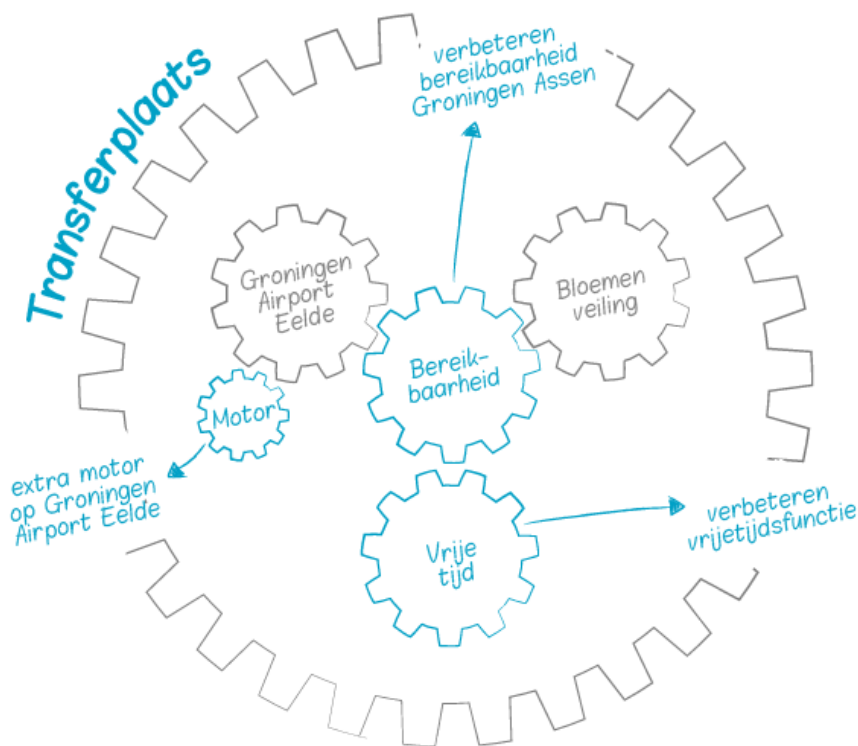
3. Transferplaats

De 'Transferplaats' focust zich vooral op de investering van de overheden in de toekomst van het gebied: welke verbeteringen moeten gerealiseerd zijn om het gebied samen met de markt te kunnen ontwikkelen en welke impulsen moeten wij geven om dit kansrijk te laten zijn?

Dit spoor richt zich op investeringen in de kwaliteiten van het gebied, om het te kunnen laten bruisen. In de ruimtelijke visie hebben we het gewenste kwaliteitsniveau uitgewerkt; de vervolgstap is dit om te zetten in een kwaliteitsimpuls. We verzilveren de kansen om de bereikbaarheid en ontsluiting te verbeteren, de vrijetijdssector te versterken en een extra 'motor' voor de luchthaven te creëren. Het zijn in dit spoor vooral de overheden (Rijk, Provincie Drenthe, gemeente Tynaarlo, Regio Groningen Assen en OV bureau Groningen Drenthe) en GAE NV die aan de lat zijn.

Koppeling met 'Ruimtelijke visie luchthavenomgeving'

In de Transferplaats worden lopende initiatieven voor bijvoorbeeld de landgoederen en de Drentsche Aa ondersteund. Daarnaast wordt de kwaliteitsverbetering integraal meegenomen bij maatregelen gericht op het verbeteren van de transferplaats.



We zetten in op de volgende verbeteringen:

- Bereikbaarheid Groningen - Assen
- Extra 'motor' op Groningen Airport Eelde
- Vrijetijdsfunctie

Verbeteren bereikbaarheid Groningen – Assen

Het is voor de ruimtelijke-economische ontwikkeling van Noord Nederland van belang dat de regio een multimodale aansluiting heeft met West Nederland en Noord Oost Europa. In het stedelijk netwerk Groningen Assen kan de aansluiting van de luchthavenomgeving op het regionale OV-netwerk en het nationale spoornetwerk worden verbeterd. De regionale verkeers- en vervoersautoriteiten hebben daarmee ook een belangrijke rol bij het verbeteren van de ontsluiting van het gebied. Ons doel is het realiseren van een efficiënte en hoogwaardige vervoersknoop als overstappunt van internationaal vliegverkeer op het nationale en regionale netwerk voor auto, openbaar vervoer en fiets. Een verbeterde ontsluiting van het voorterrein van de luchthaven, de aansluiting van het gebied op de A28 en de realisatie van een OV-knooppunt en transferium zijn hierbij van belang.

Een verbeterde bereikbaarheid versterkt de ontwikkelkansen van de bedrijventerreinen Bloemenveiling en GAE. Het heeft ook een positieve spin-off voor de recreatieve functie van het gebied. De verbetering van de OV bereikbaarheid van de luchthaven is van belang voor het aantrekken van vliegmaatschappijen. Deze stellen vaak de eis dat de luchthaven met een bepaald kwaliteitsniveau is ontsloten met openbaar vervoer. Met de huidige OV streeklijn wordt hieraan niet voldaan.

Voorgestelde investeringen op basis van ontwikkelstrategie

1. Realisatie OV knooppunt – transferium De Punt
2. Reconstructie aansluitingen A28
3. Verbeteren OV ontsluiting van de luchthaven

Versterken ‘motor’ Groningen Airport Eelde

De ‘transferplaats’ heeft tot doel om het huidige gebruik van het gebied te versterken en een fundament te leggen voor verdere ontwikkeling ervan. Belangrijk doel hierbij is voorwaarden te creëren die ervoor zorgdragen dat de luchthaven tot volle functionele wasdom kan komen. Het gaat daarbij vooral om het verbeteren van de (kosten)effectiviteit van de luchthavenfunctie. Kwaliteitsverbetering en verduurzaming kunnen hierop meeliften. Het luchthavenbedrijf, en in het verlengde daarvan de aandeelhouders, zijn hierbij de belangrijke spelers.

Een extra motor biedt de luchthaven een bredere basis voor het verdienmodel. Het doel is actief op zoek te gaan naar partijen die belang hebben bij de luchthaven of luchtvaartfunctie.

Het gaat hierbij om onder meer de volgende aspecten:

- GAE heeft haar eigen ontwikkelopgave geformuleerd in de toekomstvisie ‘Werelden Verbinden’. Voor de exploitatie van de luchthaven is het van belang dat nieuwe verbindingen worden gegenereerd en behouden. Voor het draagvlak is het van belang dat GAE dat doet met (financiële) ruggeleuning van een regionaal netwerk van stakeholders, bijvoorbeeld in de vorm van een route development fonds.

- Vanuit de sector Recreatie en Toerisme is sprake van toenemende interesse voor de rol van de luchthaven in het inkomend toerisme voor Noord-Nederland. De sector vraagt om een ontsnippering van de internationale marketinginspanningen vanuit de regio.
- Voor GAE is het van belang na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor samenwerking of verbinding met andere luchthavens. Dit gaat niet per se over luchtvaartactiviteiten maar ook over het doorschuiven van initiatieven die niet direct een plek kunnen krijgen op andere luchthavens.
- GAE heeft een centrale rol in de veiligheidsregio door bundeling van brandweer en ambulancevoorzieningen, waaronder de traumahelikopter.
- Voor de ontwikkeling van initiatieven voor kennis, innovatie en onderzoek is het van belang goed aangesloten te zijn op de doelstellingen van relevante Europese en rijksprogramma's. Horizon 2020 biedt bijvoorbeeld mogelijkheden voor experimenten op het gebied van duurzaamheid, vervoer en kennisspecialisatie. Voor de regionale stakeholders is het van belang na te gaan op welke manier de luchthaven en bijbehorende ruimtelijk-economische vraagstukken gepositioneerd worden in bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland / MIRT-agenda en welke mogelijkheden er zijn vanuit de economische agenda van het Rijk voor de regio.

Voorgestelde acties op basis van ontwikkelstrategie

1. Versterken lobby en investeringsbereidheid

Versterken 'vijf sterren' karakter

De Drentsche Aa en de landgoederen maken het gebied tot een prachtige plek voor recreatie. De luchthavenactiviteiten voegt een bijzondere specialiteit toe aan het recreatieve keuzemenu in het gebied. Om de potentie van het gebied voor de vrijetijdseconomie te benutten is het van belang om ontwikkelingen in het gebied aan te grijpen voor kwaliteitsverbetering. We noemen dat kwaliteit-inclusief ontwerpen.

Voor de verbetering van de vrijetijdsfunctie van het gebied is het van belang dat de recreatieve verbinding van Groningen via de landgoederengordel Eelde-Paterswolde en Glimmen-Haren wordt versterkt. In de ruimtelijke visie vormt de 'monumentale laan' van de Burg. J.G. Legroweg en Groningerstraat de rode loper van het gebied. De kwalitatieve verbetering van de landgoederen en de Drentsche Aa zijn van belang voor het vijfsterrenkarakter. Een bijzondere ontwikkelmogelijkheid vormt het 'waterfront' van het gebied richting het Noord Willemskanaal.

Voorgestelde investeringen op basis van ontwikkelstrategie

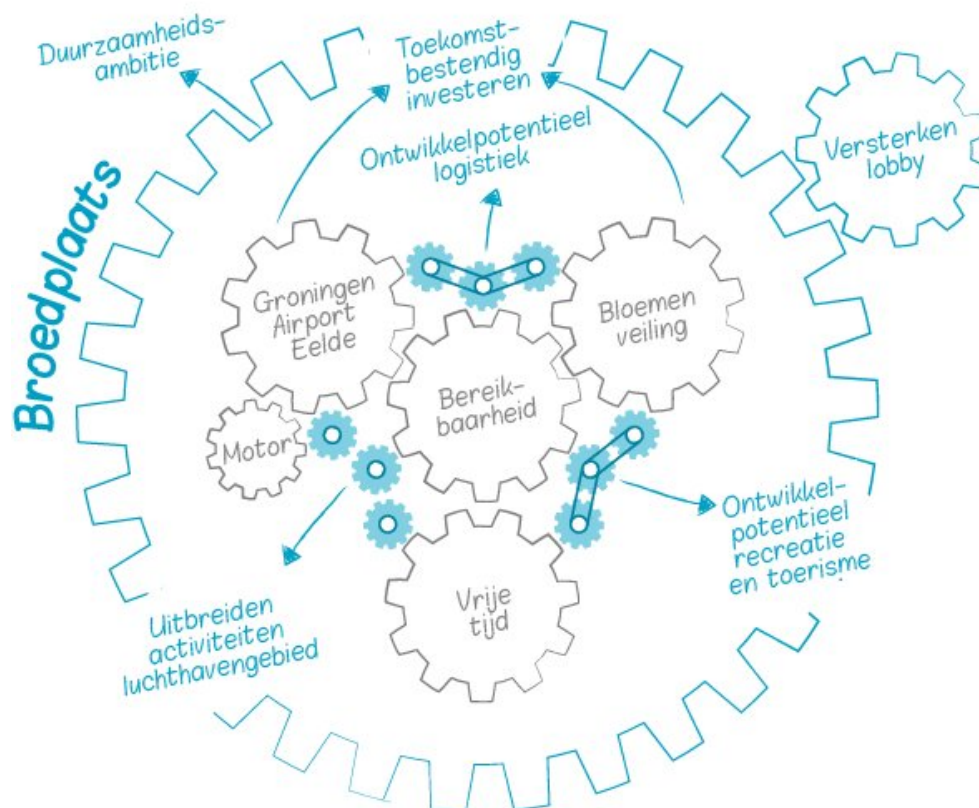
1. Doorontwikkeling landgoederen Eelde Paterswolde (projectplan fase II)
2. Versterking Drentsche Aa (BIOplan)

4. Broedplaats

De Broedplaats en de Transferplaats zijn twee kanten van dezelfde medaille: waar bij de Transferplaats vooral de overheden aan zet zijn, is de Broedplaats meer de kraamkamer van initiatieven uit de markt. de Broedplaats heeft als doel dynamiek en reuring voor het gebied te creëren en bij te dragen aan de innovatie en kennisontwikkeling in de regio.

Kennisinstellingen, marktpartijen en stakeholders bij de luchthaven en omgeving zijn in de Broedplaats de belangrijkste spelers om verder inhoud te geven aan de ontwikkeling van het gebied. We willen deze spelers maximaal de ruimte geven. De overheden geven input vanuit de maatschappelijke vraagstukken en faciliteren het proces. Dit betekent dat we niet in detail willen vastleggen wat er in de Broedplaats moet gebeuren. Zoals het befaamde Loesje-sprekwoord als zegt: "Een wijde blik verruimt het denken!"

In de Broedplaats wordt ruimte gegeven aan experimenten en (tijdelijke) activiteiten op het gebied van economie, vervoer, logistiek, energie, technologie, cultuur en ruimtelijke kwaliteit. We schetsen hieronder op hoofdlijnen de thema's die we voor ons interessant zijn. Daarbinnen geven we, ter inspiratie, mogelijke uitwerkingsrichtingen. We nodigen partijen ook nadrukkelijk uit om met ons het gesprek aan te gaan over eigen initiatieven: de Broedplaats maakt veel mogelijk!



De volgende thema's bieden volgens ons potentie voor de Broedplaats:

- Logistiek
- Recreatie en toerisme
- Luchthavenactiviteiten
- Duurzaamheid
- Toekomstbestendig investeren
- Lobby

Koppeling met 'Ruimtelijke visie luchthavenomgeving'

In deze fase richt een deel van de experimenten zich op kwaliteitsverbetering en zijn de tijdelijke activiteiten aanleiding voor puntsgewijze kwaliteitsverbeteringen. Het raamwerk van de monumentale laan en de aansluiting op de kamers wordt vervolmaakt.

Voorgestelde acties op basis van ontwikkelstrategie

1. Uitwerken Broedplaats-concept
2. Planuitwerking monumentale laan (Burg. J.G. Legroweg – Groningerstraat)

Logistiek

Het gebied heeft, zeker met de verbetering van de bereikbaarheid (zie transferplaats), potentie om zich te ontwikkelen tot een logistieke schakel. Voor Flora Holland kan dit een interessant scenario zijn in de doorontwikkeling van het bloemencluster. We nodigen marktpartijen uit om samen met ons verder te denken over onder meer de onderstaande mogelijkheden. Daarnaast zijn ook andere initiatieven op dit gebied van harte welkom:

- Hoe kunnen we het vervoerspotentieel van de luchthaven verbreden en verdiepen?
- Hoe kan het gebied rondom de bloemenveiling verder worden ontwikkeld? Zijn er extra verdienmodellen mogelijk, bijvoorbeeld door de verbreding naar een stedelijk distributienetwerk?
- Als het transferium in het gebied wordt gerealiseerd, hoe kan dit dan qua functies worden gemaximaliseerd zodat het meer wordt dan 'slechts' een overstapplaats van auto naar OV? Te denken valt aan de koppeling met toeristisch-recreatieve functies of als 'overloop' van de parkeervoorzieningen in de directe omgeving van het vliegveld.
- Welke mogelijkheden zijn er voor een autonome verbinding tussen de luchthaven en dit nieuwe transferium; gekoppeld aan een duurzame invulling?

Recreatie en toerisme

Het gebied heeft tal van mogelijkheden om zich recreatief en toeristisch verder te ontwikkelen. De aanwezigheid van de landgoederen en de Drentse Aa-omgeving vormt hiervoor een vruchtbare bodem. We gaan graag het gesprek aan over onder meer:

- Welke relatie kan worden gelegd tussen het inkomend toerisme en de ontwikkeling van het gebied. Wat betekent dit voor de voorzieningen en activiteiten?
- Hoe kunnen we de landgoederen en Drentse Aa-gebied beter ontsluiten voor recreatie? Hoe creëren we van het transferium een hoogwaardig 'aanlandpunt' van waaruit de landgoederen en het Drentse Aa-gebied verkend kan worden?
- Hoe kan de recreatieve waarde van de luchthaven worden versterkt? Van een faciliteit voor 'vliegtuigspotten-plus' tot een 'luchtvaart'-speeltuin of -pretpark.
- Het aanwezige water in het gebied biedt tal van mogelijkheden voor toerisme en recreatie: van wandelen en fietsen tot recreëren op en rondom het water. Dit potentieel blijft op dit moment nog grotendeels onbenut. Welke slimme koppelingen kunnen we maken zodat we het water beter benutten?

Luchthavenactiviteiten

De luchthaven is goed georganiseerd (de snelle aan- en afvoer wordt geroemd) én is er ruimte om te groeien. Graag gaan we in gesprek met geïnteresseerden hoe we het activiteitsniveau op en rondom het luchtvaartterrein kunnen vergroten en welke ontwikkelingsrichtingen daarbij het meest kansrijk zijn:

- Welke mogelijkheden zijn er om technologie en innovatie die gebruik maakt van de luchtvaartinfrastructuur verder te ontwikkelen? Te denken valt aan de vestiging van bouwers, testers en ontwikkelaars.
- De positie van de luchthaven als nationaal opleidingscentrum is afhankelijk van de ontwikkeling in de markt van luchtvaarteducatie. Kan een verbreding naar de toepassing van simulatoren, of andere opleidingssectoren zoals defensie, onderhoud, facility management en hospitality een meer solide basis geven?

Duurzaamheid

Het gebied heeft ruimte en als gevolg van de start- en landingsbaan veel onbenutte ruimte. Dit kan bijvoorbeeld ingezet worden voor decentrale energieopwekking. Een interessant perspectief dat we in de Broedplaats ook alle ruimte willen geven om tot ontwikkeling te komen. De opgewekte energie kan vervolgens worden gebruikt in het gebied, waarmee een hoogwaardige zone ontstaat die goed bereikbaar is en waar de energieprijzen lager liggen. Voor GAE en Flora Holland is dit mogelijk interessant om energiekosten terug te dringen. Ook voor de exploitatie van het OVknooppunt en de verduurzaming van de OV verbinding is dit interessant.

- Welke mogelijkheden zijn er om in het gebied decentraal energie op te wekken, zoals dat bijvoorbeeld gebeurt in het Neuhardenberg Solar Park?
- Hoe kunnen we deze decentraal opgewekte energie ook inzetten voor onder meer de autonome verbinding tussen de luchthaven en het transferium, voor de verlichting van het transferium, voor de benodigde energie voor de bloemenveiling, enzovoorts?
- Welke initiatieven zijn er om de restproducten van de RWZI weer een nuttige toepassing te geven?

Toekomstbestendig investeren

Het onroerend goed op de twee bedrijventerreinen rendert niet optimaal. Verzakelijking is daarbij een langetermijnstrategie. Deze is gericht op behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een gebiedsgerichte aanpak. Hiervoor is een grotere (financiële) betrokkenheid nodig van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, regionale ontwikkelingsbedrijven), uiteraard in goede samenspraak met overheden.

- De ontwikkeling van luchthavenvastgoed is een specialisatie binnen het vastgoeddomein en is van belang voor het verdienmodel van de luchthaven. Samen met GAE NV. wordt in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn voor een actieve ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. De centrale vraag daarbij is hoe een balans kan worden gevonden tussen strategische reserveringen voor de luchthaven- en luchtvaartactiviteiten enerzijds en het vastgoed op het voorterrein dat breder in de markt kan worden gezet anderzijds.
- Wat is de herstructurerings- en transitieopgave van het gebied hoe begeleiden we de opgave op basis van een duidelijke propositie en uitvoeringsparagraaf. Een profielschets van een aanjager voor vastgoedontwikkeling en acquisitie van fondsen nemen we daar in mee.

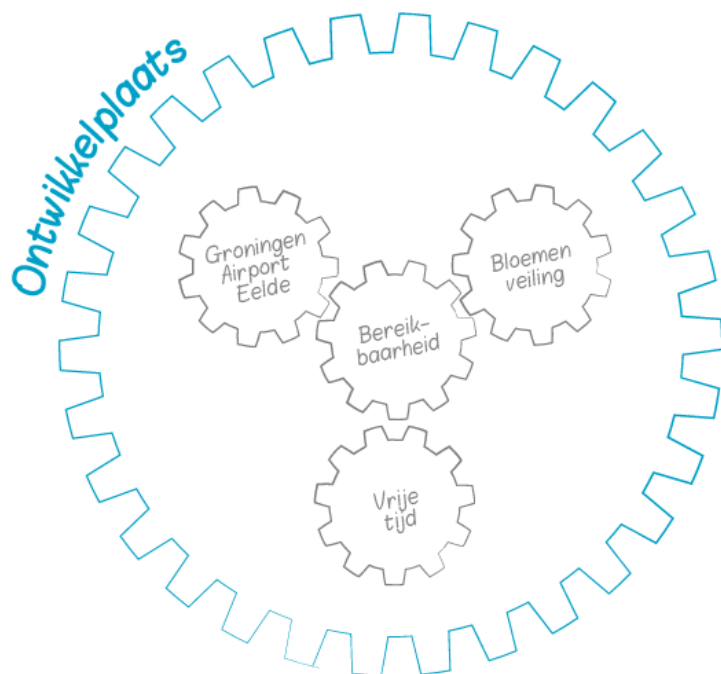
Lobby

Om interesse te wekken bij partijen die belang kunnen hebben bij het gebied moeten de kwaliteiten worden uitvergroot in de lobby. De propositie daarbij is een goed georganiseerde luchthaven, een hoogwaardige bereikbaarheid en ruimte voor ontwikkeling. Naast een duidelijke propositie is het van belang de goede netwerken op een aansprekende manier te benaderen. Doorslaggevende steun zit daarbij vaak in onverwachte hoek.

- Hoe komen we tot een effectieve en eenduidige lobby. Wie moet waar voor gaan lopen? En hoe voeren we dit uit?
- Voor de lobby zijn twee onderdelen nodig: 'be good' en 'tell it'. Voor het eerste deel scheppen we de voorwaarden, maar welke ideeën zijn er om het verhaal van het gebied te vertellen? Wie kan het gezicht van het aanjagen van ontwikkelingen zijn?

5. Ontwikkelplaats

De Broedplaats en de Transferplaats hebben samen de focus. In de Ontwikkelplaats stellen we continu bij op basis van de resultaten van de andere sporen.



De ontwikkelplaats wordt gedefinieerd door de randvoorwaarden die de overheden scheppen voor ontwikkeling. De concretisering van deze randvoorwaarden moet samen met de markt plaatsvinden. Wij bieden een vertrekpunt voor ontwikkeling met een ruimtelijke visie op het gebied en de planologische vertaling daarvan. Daarnaast hebben we om tot ontwikkeling te komen vraagstukken benoemd die volgens ons prioriteit hebben. De ontwikkelplaats passen we aan naarmate we beter zicht krijgen op de vraagstukken:

“Hope for the best, but plan for the worst”

De inzet is duidelijk gericht op een positieve ontwikkeling van het gebied. Mocht er op termijn toch sprake zijn van een negatieve ontwikkeling, bijvoorbeeld het sluiten van de luchthaven, dan verandert de ‘ontwikkelpaats’ van ‘ontwikkeling’ in ‘herontwikkeling’: het gaat dan onder meer om waardevermindering, leegstand en herbestemming.

Meer waarde van de luchthaven

Groningen Airport Eelde speelt een rol in de burgerluchtvaart en huisvest het nationale opleidingscentrum voor verkeersvliegers. GAE is daarnaast de thuisbasis van de traumahelikopter en is van belang voor donorvluchten. GAE probeert net als de andere luchthavens geld te verdienen met havengelden en nevenactiviteiten. De directie van de luchthaven gelooft voor de toekomst in de meerwaarde van een lijndienst en heeft hoop dat bij groei het beschikbare vastgoed rendeert als vestigingslocatie voor regionale bedrijvigheid.

De luchtvaartmarkt is een internationale vechtmart. Het rendement is afhankelijk van de succesvolle marketing van het aanbod. Om luchtvaartmaatschappijen te binden, is geld nodig. De verwachting is dat de markt voor vliegeducatie weer aantrekt. Het is de vraag waar deze opleidingsactiviteiten plaats gaan vinden.

De luchthaven is sinds de oprichting afhankelijk van publieke financiering voor de exploitatie. De aandeelhouders besluiten over de (financiële) ondersteuning van de luchthaven. Overheden, kennisinstellingen en internationale bedrijven in de regio Noord-Nederland beschouwen de luchthaven als onderdeel van de basisinfrastructuur en van maatschappelijk belang voor de economische ontwikkeling van de regio.

Ter vergelijking

Voor de instandhouding van de basisvoorziening openbaar vervoer wordt per inwoner van Drenthe per jaar ongeveer 50 euro uitgegeven. Het beheer en onderhoud van provinciale wegen kost per jaar ongeveer 20 euro per inwoner van Drenthe. Het dekken van het exploitatietekort van de luchthaven kost per jaar minder dan 1 euro per inwoner van Drenthe.



We willen in gesprek over de gezamenlijke regionale bijdrage aan de instandhouding van de basisvoorziening voor luchtverkeer.

De luchtvaart en de luchtmobilititeit veranderen de komende decennia. Er zal meer en op kortere afstanden gevlogen worden. Bovendien worden er andere gebruikseisen gesteld. De markt groeit én verandert. GAE is sterk in gebruiksgemak, heeft de basisinfrastructuur op orde, een start- en landingsbaan van 2.500 meter en ruimte voor ontwikkeling. Dit kan een goede uitgangssituatie zijn om in te springen in de transitie in de luchtmobilititeit. Maar dat kan het luchthavenbedrijf niet alleen. Voor het verzilveren van de ontwikkelkansen is de luchthaven voor een belangrijk deel afhankelijk van andere partijen.



We willen in gesprek over de transitie in de luchtvaart en de betekenis voor GAE.

Economische potentie van het gebied

Het gebied heeft vier potentiële vliegwielen voor economische ontwikkeling. De luchthaven zelf is de belangrijkste, de andere zijn de bloemenveiling, de vrijetijdseconomie en het te realiseren OV knooppunt-transferium De Punt. In hoeverre deze potentiële vliegwielen effect zullen gaan sorteren is afhankelijk van de ontwikkelingen in macro-economische zin, en meer specifiek van:

- de luchtvaartmarkt
- het bloemencluster
- de vrijetijdsector
- de vastgoedmarkt
- de mobiliteit



We willen in gesprek over de verwachte ontwikkelingen of transitie die van invloed zijn op deze vliegwiel.

De centrale notie van de ruimtelijke visie is dat kwaliteitsverbetering en ontwikkeling hand in hand gaan. Zonder kwaliteit geen investering in het gebied en vice versa. Het verder versterken van de kwaliteit van het gebied vraagt om een samenspel tussen publieke en private investeringen. De kwaliteit van directe omgeving van de luchthaven en het bedrijventerrein is op dit moment onvoldoende uitnodigend voor nieuwe initiatieven en investeringen. Beide werklocaties hebben te kampen met leegstand. De vraag is hoe een kwaliteitsimpuls vooruitloopt op investeringen of dat de investeringen de aanleiding zijn voor kwaliteitsverbetering.



We willen in gesprek over de balans tussen economische ontwikkeling en het versterken van de kwaliteit van het gebied.

NB: Binnen dit kader valt ook de discussie over de balans tussen sociaal-maatschappelijke overlast en de functionele infrastructuur voor vliegverkeer.

Gebiedsontwikkeling 3.0

De tijden zijn veranderd. En de rol van overheden ook. Niet langer gaat het om zelf 'groots' investeren om op die manier je eigen programma's te realiseren. De rol van de nieuwe overheid is die van het via de juiste netwerken en kanalen samenbrengen van alle partijen: overheden en marktpartijen. De overheid faciliteert en probeert de verschillende initiatieven op zinvolle wijze aan elkaar te verbinden. We voeren acquisitie, begeleiden de inpassing van initiatieven en maken afspraken over gelijktijdige maatschappelijke ontwikkelopgaven ten aanzien van onder meer bedrijfsomgeving, infrastructuur, energievoorziening en ruimtelijke kwaliteit. Incidenteel financieren we een onrendabele top.

Onze focus ligt op de (economische) duurzaamheid van de exploitatie van investeringen. Voor de ontwikkeling van het gebied staan we daarom de 'Gebiedsontwikkeling 3.0' voor:

- Werken vanuit de vraag van de eindgebruiker
- Duurzaamheid als uitgangspunt
- Transformatie van het bestaande vastgoed in plaats van nieuwbouw en uitbreiding



We willen graag in gesprek over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied.

De beeldvorming over het gebied moet verbeteren. Het instrument 'placemaking' is daarvoor interessant. Door nu in te zetten op tijdelijke activiteiten en tijdelijk gebruik brengen we het gebied positief in beeld. Deze dynamiek moet uiteindelijk leiden tot permanente investeringen of activiteiten.



We willen graag in gesprek over placemaking voor het gebied.