

HAALBAARHEIDSONDERZOEK GEBIEDSONTWIKKELING JFK TERREIN MONDRIAAN

ONTWIKKELRICHTING "MONDRIAANPARK"



Auteur:	Sander Cruts
Studentnummer:	1254235
Opleiding:	Facility Management, Real Estate
Datum verschijning:	1 juli 2016

INFORMATIEPAGINA

Kerngegevens student

<i>Naam:</i>	Sander Cruts
<i>Studentnummer:</i>	1254235
<i>E-mail:</i>	1254235cruts@hotmail.com
<i>Telefoon:</i>	+31610249847

Kerngegevens stagedocent

<i>Naam:</i>	ir. Ton Vervoort
<i>E-mail:</i>	ton.vervoort@zuyd.nl
<i>Telefoon:</i>	+31614523350

Kerngegevens stagebegeleider

<i>Naam:</i>	Mevr. Susan Kurvers
<i>Functie:</i>	Vastgoed adviseur
<i>E-mail:</i>	s.kurvers@mondriaan.eu
<i>Telefoon:</i>	(0)88-5066504 of 0634240586

Kerngegevens Zuyd Hogeschool

<i>Naam:</i>	Zuyd Hogeschool
<i>Faculteit:</i>	Facility Management
<i>Profiel:</i>	Real Estate Management
<i>Adres:</i>	Nieuw Eyckholt 300 6419 DJ Heerlen
<i>E-mail:</i>	info@zuyd.nl
<i>Telefoon:</i>	0454006060

Kerngegevens Mondriaan

<i>Naam:</i>	Mondriaan
<i>Afdeling:</i>	Services, Vastgoed
<i>Adres:</i>	John F. Kennedylaan 301 6419 XZ Heerlen
<i>E-mail:</i>	info@mondriaan.eu
<i>Telefoon:</i>	0885066262
<i>Website:</i>	www.mondriaan.eu

VOORWOORD

Voor u ligt het adviesrapport betreffende de gebiedsontwikkeling van het JFK (John F. Kennedylaan) terrein van Mondriaan. Het betreft een onderzoek naar de haalbaarheid van de door Mondriaan gekozen imago richting "Mondriaanpark". Dit adviesrapport is geschreven door een vierdejaars student Facility Management, richting Real Estate, aan de Zuyd Hogeschool te Heerlen, als bachelorscriptie. De onderzoeksperiode betrof 20 weken en is gestart op 15 februari 2016.

Dit adviesrapport is geschreven in opdracht van Mondriaan. De onderzoeksvraag luidde als volgt: "Wat zijn de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen"? Door kennis en theorie in de praktijk toe te passen, is getracht de onderzoeksvraag te beantwoorden. De resultaten van dit onderzoek zijn mede tot stand gekomen door de begeleiding en expertise van mevr. S. Kurvers en dhr. Ir. T. Vervoort.

Allereerst gaat mijn dank uit naar mevr. S. Kurvers, mevr. B. Soogelée en dhr. M. Wetzels die mij de mogelijkheid hebben geboden om binnen de organisatie Mondriaan mijn afstudeerstage te vervullen middels een interessante en leerzame onderzoeksopdracht.

Ten tweede wil ik mijn stagebegeleiders bedanken voor de samenwerking en ondersteuning tijdens deze afstudeerstage. Daarnaast wil ik alle geïnterviewden bedanken voor de medewerking aan dit onderzoek.

Tot slot wil ik de medewerkers van Mondriaan en alle externe partijen die een bijdrage hebben geleverd aan het onderzoek, bedanken voor hun collegialiteit en voor de samenwerking tijdens mijn afstudeerstage.

Veel leesplezier gewenst.

Sander Cruts

Heerlen, juni 2016

SAMENVATTING

In opdracht van Mondriaan is een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar een gekozen ontwikkelrichting voor het JFK terrein van Mondriaan, genaamd "Mondriaanpark". De aanleidingen voor deze gebiedsontwikkeling waren de veranderende economische omstandigheden en een veranderende visie op zorg en huisvesting. Hierdoor werd het creëren van toegevoegde waarde van het vastgoed en het terrein steeds belangrijker. De hoofdvraag van dit onderzoek luidde als volgt: *"Wat zijn de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen?"*. Het doel van dit onderzoek was het in kaart brengen van de sterkten en zwakten van het JFK terrein evenals de haalbaarheid van de gekozen ontwikkelrichting.

Om de hoofdvraag te beantwoorden is gekozen voor een kwalitatief beschrijvend onderzoek door middel van interviews, deskresearch en literatuuronderzoek en een kwantitatief beschrijvend onderzoek door middel van enquêtes. De doelgroep van dit onderzoek bestond uit interne partijen, externe partijen in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren en twee experts op het gebied van vastgoed, de ontwikkeling van vastgoed en in het bijzonder zorgvastgoed.

Allereerst is het vooronderzoek en de huidige situatie in kaart gebracht. Hierna is begonnen met fieldresearch. Er zijn interviews en enquêtes afgenomen bij 6 interne partijen en 12 externe partijen. Aansluitend hebben 2 expert interviews plaatsgevonden waarin onder andere verkregen informatie uit eerder afgenomen interviews en enquêtes is bediscussieerd. Na afronding van het fieldresearch zijn de resultaten middels een SWOT-analyse en een confrontatiematrix inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze resultaten is vervolgens een conclusie getrokken omtrent de haalbaarheid. Vervolgens is een aantal aanbevelingen gedaan omtrent de verbeterpunten en de terreininrichting. Ook is gekeken naar de mogelijkheid om ruimten te verhuren aan externen en wat dit kan opleveren. Tot slot zijn enkele aanbevelingen gedaan omtrent het vermarkten van het terrein en het communiceren tijdens en na de gebiedsontwikkeling. Na afronding van de aanbevelingen is een algehele conclusie omtrent het onderzoek beschreven en is een moodboard gemaakt dat de resultaten van dit onderzoek en de gewenste uitkomst van de gebiedsontwikkeling visualiseert. Afsluitend zijn een aantal vervolgacties aanbevolen welke Mondriaan dient op te pakken in het vervolg van de gebiedsontwikkeling.

Uit het onderzoek kwamen een aantal sterkten en zwakten naar voren. De groenstructuur, bereikbaarheid, gratis parkeren, ligging, rust, nabijheid ziekenhuis en het restaurant bleken sterke punten van het terrein te zijn. De transparantie, routing over het terrein, bewegwijzering, marketing van activiteiten, zichtbaarheid, uitstraling en de naam van het terrein bleken zwakke punten te zijn. Naast deze sterkten en zwakten zijn ook verschillende partijen die passen binnen deze ontwikkelrichting uit het onderzoek naar voren gekomen. Paramedici werd het meest genoemd maar ook aanleunwoningen, een sportschool en een kinderboerderij werd meerdere keren genoemd. Verder bleek uit het onderzoek dat de gekozen ontwikkelrichting volgens de respondenten zal bijdragen aan het verbeteren van een aantal zwakten, met name de transparantie, de zichtbaarheid en de uitstraling.

Een belangrijke conclusie die uit dit onderzoek kan worden getrokken is dat de gebiedsontwikkeling niet alleen geplaatst kan worden binnen de gekozen ontwikkelrichting Mondriaan als maatschappelijke Campus, maar elementen bevat uit meerdere ontwikkelrichtingen die in het vooronderzoek zijn geselecteerd. In de loop van het project is dan ook afgestapt van de ontwikkelrichting Mondriaan als maatschappelijke Campus en is een voorstel gedaan om de naam Mondriaanpark te hanteren. Een andere belangrijke conclusie die

kan worden getrokken op basis van dit onderzoek is dat de ontwikkelingen op het terrein zwakten ombuigt naar sterkten, mogelijke bedreigingen kunnen afweren en het terrein aantrekkelijk maken als mogelijke vestigingslocatie voor meerdere externe partijen. Er is dan ook geconcludeerd dat de gebiedsontwikkeling genaamd Mondriaanpark haalbaar is.

Verder is aanbevolen om een aantal belangrijke verbeterpunten mee te nemen in de gebiedsontwikkeling, namelijk de transparantie, de bewegwijzering, de marketing van activiteiten en de wandel-/fietspaden over het terrein. Naast de aanbevelingen over verbeterpunten zijn ook aanbevelingen gedaan over de invulling van het terrein. Aangezien het stuk terrein waarop de woonflat momenteel gesitueerd is als eerste herontwikkeld gaat worden, is besloten om deze aanbevelingen toe te spitsen op dit stuk terrein. Aanbevolen is om de volgende punten mee te nemen in de herontwikkeling van dit stuk terrein: een sportpark, wandel-/fietspaden, waterelementen, een kinderboerderij en een terras voor het restaurant.

In het financiële hoofdstuk is gekeken naar de verhuur van ruimten aan externe partijen. Aangenomen is dat na de gebiedsontwikkeling en na een herindeling binnen Mondriaan, de ruimten in gebouw F volledig verhuurd kunnen worden. Het is mogelijk de ruimten te verhuren in huidige staat of na een aanpassing. In dit onderzoek is uitgegaan van verhuur in huidige staat. Uitgaande van een m² prijs van € 80,- per jaar exclusief servicekosten en btw en een bezettingsgraad van 100%, komt dit neer op een bedrag van € 38.500,- exclusief servicekosten en btw wat per jaar aan huur gegenereerd kan worden. Wanneer Mondriaan kiest voor verhuur na een aanpassing, kan mogelijk een m² prijs van € 110,- per jaar exclusief servicekosten en btw gehanteerd worden, wat neerkomt op € 53.000,- exclusief servicekosten en btw per jaar. Wanneer uitgegaan wordt van een bezettingsgraad van 75% komt dit neer op een totaal van tussen de € 29.000,- en € 40.000,- aan inkomsten exclusief servicekosten en btw. Aanbevolen is om te zijner tijd nader onderzoek te verrichten naar de meest gunstige optie.

De aanbevelingen omtrent de marketing van het terrein zijn gebaseerd op de BrandMobile-methodiek en de expertise van de experts. De BrandMobile-methodiek wordt gebruikt om stapsgewijs te komen tot een sterke en onderscheidende positionering van een locatie of een gebied. Aanbevolen is om een communicatiestrategie op te stellen. Hierin wordt opgenomen wanneer en hoe welke middelen en acties ingezet worden voor welke doelgroep. Verder is aanbevolen om al tijdens de gebiedsontwikkeling te communiceren over de ontwikkelingen om de doelgroep te enthousiasmeren. Na de gebiedsontwikkeling is het van belang de sterke punten van het terrein te benadrukken. Aansluitend is een algehele conclusie getrokken waarin nogmaals alle belangrijke bevindingen uit het onderzoek zijn opgesomd. Een moodboard visualiseert de resultaten van dit onderzoek en de gewenste uitkomst van de gebiedsontwikkeling.

Tot slot zijn enkele vervolgacties beschreven. Aanbevolen is om deze acties in het vervolg van de gebiedsontwikkeling op te pakken. Allereerst is het van belang dat binnen Mondriaan een definitieve beslissing wordt genomen over het vervolg van de gekozen ontwikkelrichting. Wanneer gekozen wordt om met de reeds gekozen ontwikkelrichting door te gaan, dienen er 3D ontwerpen gemaakt te worden van het terrein en de inrichting daarvan. Een andere essentiële vervolgactie is het opstellen van een communicatiestrategie. Belangrijk is hierin op te nemen op welke manier en met welke middelen zowel tijdens als na de gebiedsontwikkeling gecommuniceerd gaat worden richting de doelgroep. De laatste vervolgactie betreft een nader financieel onderzoek naar de voor Mondriaan meest gunstige optie voor de verhuur van de ruimten in gebouw F.

 INHOUD

Informatiepagina	2
Voorwoord	3
Samenvatting	4
1 Aanleiding	7
1.1 Veranderende omstandigheden	7
1.2 Vooronderzoek	7
1.3 Uitgangssituatie	8
1.4 Onderzoeksmethoden	9
1.4.1 Beschrijvend, explorerend, verklarend onderzoek	9
1.4.2 Kwalitatief en kwantitatief onderzoek	9
1.4.3 Doelgroep	10
2 Organisatie	12
2.1 Beschrijving organisatie	12
2.2 Opbouw organisatie	12
3 Huidige Situatie	14
4 Uitwerking Onderzoek	16
4.1 Fieldresearch	16
4.2 Interviews	16
4.3 Enquêtes	19
4.4 Expert interviews	20
4.5 Analyse	21
4.6 Conclusie haalbaarheid gekozen ontwikkelrichting	25
5 Aanbevelingen	26
5.1 Verbeterpunten	26
5.2 Terreininrichting	27
6 Financieel	31
7 Marketing	33
8 Algehele Conclusie	35
9 Vervolg	37
10 Literatuurlijst	38
11 Bijlagen	39
Bijlage 1 Onderzoeksopzet	39
Bijlage 2 Lijst geïnterviewde partijen	40
Bijlage 3 Opzet interviews en enquêtes	41

1 AANLEIDING

Allereerst wordt in dit hoofdstuk de aanleiding van het onderzoek beschreven gevolgd door een beschrijving van het vooronderzoek dat ten grondslag ligt aan deze onderzoeksopdracht. Hierna wordt de uitgangssituatie beschreven en tot slot de onderzoeksmethoden die tijdens dit onderzoek toegepast worden.

1.1 VERANDERENDE OMSTANDIGHEDEN

Veranderende economische omstandigheden en een veranderende visie op zorg en huisvesting vormen de aanleiding voor de gebiedsontwikkeling van het JFK terrein van Mondriaan, om zodoende waarde te creëren. Dit onderzoek is het vervolg op het onderzoek dat Mondriaan hieraan voorafgaand heeft uitgevoerd. Dit vooronderzoek wordt beschreven in paragraaf 1.2.

1.2 VOORONDERZOEK

In deze paragraaf wordt door middel van deskresearch antwoord gegeven op de deelvraag:

➤ **Welk vooronderzoek heeft Mondriaan reeds uitgevoerd?**

In de eerste fase heeft een verkennend onderzoek plaatsgevonden naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie, gebouwen en aansluitingen op omliggende gebieden. Stedenbouwkundige onderleggers zijn ontworpen en Mondriaan heeft haar visie ten aanzien van het terrein bepaald. Vervolgens zijn uit brainstormsessies en een DESTEP analyse de volgende vier ontwikkelingsthema's naar voren gekomen:

- Mondriaanpark: Meerdere bedrijven op het bestaande terrein huisvesten. Huisvesten van eerstelijnszorg bedrijven intern en extern.
- De nieuwe economie: Een creatieve innovatieve campus met organisaties zoals: scholen, Zuyderland, E-health bedrijven en ZZP-ers.
- De groene Campus: Gericht op rusten en ontspannen, sporten, groene voorzieningen, zorg- of kinderboerderij. Organisaties waaraan gedacht wordt zijn: welzijnsorganisaties, zorgboerderijen, sportorganisaties en herstellzorg.
- Mondriaan terug naar de kern: Sloop, afbouw, verkoop of verhuur van vastgoed.

Nadat de ontwikkelingsthema's waren bepaald, is een nieuwe huurder op het JFK terrein van Mondriaan gekomen, de Nederlandse Obesitas Kliniek (NOK). De komst van deze nieuwe huurder, het schetsontwerp van Croonenburo5 en brainstormsessies, heeft Mondriaan doen besluiten om te kiezen voor het ontwikkelingsthema Mondriaanpark.



AFBEELDING 1. STEDENBOUWKUNDIGE ONDERLEGGERS MONDRIAANPARK

Op afbeelding 1 wordt de stedenbouwkundige onderlegger van de gekozen ontwikkelrichting weergegeven. De witte gebouwen zijn bestaand. Het transparante gebouw wordt gesloopt waardoor meer ruimte en openheid gecreëerd wordt. De rode gebouwen zijn in dit schetsontwerp geplaatst om te voorkomen dat het bouwvolume van het te slopen pand verloren gaat. Deze gebouwen zijn echter nog niet gerealiseerd. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen van deze gebouwen worden in dit onderzoek buiten beschouwen gelaten.

In dit onderzoek zal door middel van marktonderzoek de haalbaarheid van deze gekozen ontwikkelrichting onderzocht worden.

1.3 UITGANGSSITUATIE

Hoofdvraag

Wat zijn de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen?

De volgende deelvragen zijn geformuleerd om de hoofdvraag te beantwoorden:

- Wat is de huidige situatie van het JFK terrein van Mondriaan?
 - Welke bedrijven/organisaties zijn reeds gevestigd op het JFK terrein van Mondriaan?
 - Welk vooronderzoek heeft Mondriaan reeds uitgevoerd?
- Wat zijn voor deze gevestigde bedrijven/organisaties sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan?
 - Wat maakt het JFK terrein aantrekkelijk als vestigingsplaats?
 - Hebben deze bedrijven/organisaties behoefte aan andere huurders, zo ja welke?
- Wat zijn voor externe bedrijven/organisaties sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan?
 - Hoe kijken "vreemde ogen" tegen het JFK terrein van Mondriaan aan?
- Is de gekozen imago richting genaamd Mondriaanpark haalbaar?
- Welke terreininrichting/terreinaanpassing is aan te bevelen?
- Wat zijn de financiële consequenties van deze gebiedsontwikkeling?
- Op welke manier kan het JFK terrein tijdens en na de gebiedsontwikkeling het beste op de markt gezet worden?

Doelstelling

Op 1 juli 2016 heeft Mondriaan een gedegen adviesrapport omtrent de sterkten en zwakten van het JFK terrein en de haalbaarheid van de gekozen imago richting genaamd Mondriaanpark.

Eindresultaat

Het eindresultaat van dit onderzoek zal bestaan uit een adviesrapport waarin de onderzoeksresultaten met de hieraan verbonden conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen.

1.4 ONDERZOEKSMETHODEN

Na het opstellen van de hoofdvraag en de deelvragen, is het van belang dat een geschikte onderzoeksmethode wordt gekozen. Een combinatie van meerdere methoden is mogelijk. De onderzoeksmethoden die tijdens dit onderzoek worden gebruikt, worden in deze paragraaf toegelicht. De gehele onderzoeksopzet wordt schematisch weergegeven (zie Bijlage 1).

1.4.1 BESCHRIJVEND, EXPLOREREND, VERKLAREND ONDERZOEK

Doorgaans wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten onderzoek:

- 1 Beschrijvend onderzoek
- 2 Explorerend/verkenkend onderzoek
- 3 Verklarend/toetsend onderzoek

Om de hoofdvraag te beantwoorden is gekozen voor een beschrijvend onderzoek. De literatuur zegt het volgende over een beschrijvend onderzoek: “Beschrijvend onderzoek is onderzoek waarbij het gaat om registratie en systematische ordening van wat zich voordoet op een bepaald gebied, waarbij niet wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een theorie of het formuleren van een hypothese” (Baarda, 2014, p. 35).

1.4.2 KWALITATIEF EN KWANTITATIEF ONDERZOEK

Bij een beschrijvend onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten:

- 1 Kwalitatief beschrijvend onderzoek
- 2 Kwantitatief beschrijvend onderzoek

Voor een kwalitatief beschrijvend onderzoek wordt gekozen wanneer een onderzoeker nog geen idee heeft wat de antwoorden op zijn onderzoek zouden kunnen zijn. Een mogelijke methode bij een kwalitatief explorerend onderzoek is het houden van diepte- interviews (Baarda, 2014, p. 35). De vraagstelling wijst uit of kwalitatief of kwantitatief onderzoek vereist is.

De vraagstellingen bepalen of het een kwalitatief of een kwantitatief onderzoek betreft.

Bij een kwantitatief beschrijvend onderzoek gaat het meestal om frequentievragen. Een mogelijke methode bij een kwantitatief beschrijvend onderzoek is het afnemen van een gestructureerde enquête (Baarda, 2014, p. 35). Bij een kwantitatief onderzoek is een veel groter aantal respondenten nodig dan bij een kwalitatief onderzoek.

In deze onderzoeksopdracht wordt zowel gebruik gemaakt van een kwalitatief beschrijvend onderzoek als ook van een kwantitatief beschrijvend onderzoek.

1.4.2.1 KWALITATIEF BESCHRIJVEND ONDERZOEK

Deskresearch

Deskresearch wordt gebruikt om reeds aanwezige informatie te achterhalen. Door middel van deskresearch wordt de huidige situatie van het JFK terrein en het verrichtte vooronderzoek in kaart gebracht.

Interviews

Er wordt gebruik gemaakt van semigestructureerde interviews. Voorafgaand aan een interview worden vragen geformuleerd waar tijdens het interview van afgeweken kan worden. Het voordeel van deze onderzoeksmethode is de mogelijkheid om door te vragen. Hierdoor kan meer gedetailleerde informatie worden verkregen, wat belangrijk is voor een kwalitatief onderzoek. Het nadeel van deze onderzoeksmethode is de lagere validiteit in vergelijking met een gestructureerd interview (Dingemanse, 2015). In totaal zullen 20 interviews worden afgenomen bestaande uit interne partijen, externe partijen en experts. De expert interviews worden gebruikt om verkregen informatie uit de andere interviews te onderwerpen aan de expertise van de experts.

Literatuuronderzoek

Om advies te kunnen geven over de marketing van de gebiedsontwikkeling wordt literatuuronderzoek gedaan naar gebiedsmarketing. Hierbij zullen verschillende bronnen gebruikt worden.

1.4.2.2 KWANTITATIEF BESCHRIJVEND ONDERZOEK

Enquête

Gekozen is voor een kwantitatief beschrijvend onderzoek door middel van enquêtes. Bij deze enquêtes wordt gebruik gemaakt van een 5-punts Likertschaal. Dit is een waarderingsschaal op basis van 5 punten. Op deze manier kunnen gradaties in meningen worden ontdekt.

Deze methode wordt naast het afnemen van interviews gehanteerd omdat er op het JFK terrein een aantal factoren zijn die waarschijnlijk van invloed zijn op het onderzoek. Met behulp van enquêtes kan op deze factoren gestuurd worden. In totaal zullen 20 enquêtes ingevuld worden door de partijen die ook geïnterviewd worden. Normaliter zijn er voor een valide kwantitatief onderzoek veel meer dan 20 respondenten nodig. Aangezien niet heel veel partijen het Mondriaan terrein goed kennen, is het zonder introductie van de gebiedsontwikkeling en zonder de stedenbouwkundige onderleggers niet mogelijk om de enquête in te vullen. Omdat het verkrijgen van deze informatie door middel van enquêtes van belang is voor Mondriaan, is besloten dat de enquêtes worden ingevuld door de partijen die ook geïnterviewd worden. Mondriaan is zich bewust van het feit dat de resultaten voorvloeiend uit de enquêtes, niet volledig betrouwbaar zijn.

1.4.3 DOELGROEP

Voordat het onderzoek start, dient een doelgroep gedefinieerd te worden. Een juiste doelgroep is belangrijk voor het verkrijgen van de juiste informatie.

Door middel van deze onderzoeksopdracht wil Mondriaan inzicht krijgen in de sterkten en zwakten van het JFK terrein. Het is van belang vooraf duidelijk te weten welke doelgroep onderzocht wordt om de hoofdvraag te beantwoorden. De volgende doelgroepen worden in dit meegenomen:

- Interne partijen
- Externe partijen in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren.

- Experts op het gebied van vastgoed, de ontwikkeling van vastgoed en in het bijzonder zorgvastgoed.

Omdat de populatie van de doelgroep erg groot is, wordt er een steekproef uitgevoerd. Naarmate het project vorderde heeft Mondriaan door gebrek aan respons de externe doelgroep verbreed. De belangrijkste eis is dat het partijen betreft die het Mondriaan terrein enigszins kennen en een heldere mening kunnen geven wat betreft de sterke en zwakke punten.

2 ORGANISATIE

In dit hoofdstuk wordt de organisatie Mondriaan in het kort beschreven. Achtereenvolgens wordt beschreven waar de organisatie Mondriaan voor staat, welke missie en kernactiviteiten Mondriaan heeft en tot slot wordt aan de hand van het organogram van Mondriaan de organisatieopbouw beschreven.

2.1 BESCHRIJVING ORGANISATIE

Mondriaan is een instelling voor geestelijke gezondheidszorg in Limburg en telt zo'n 40 locaties. Jaarlijks biedt Mondriaan zorg aan meer dan 9000 mensen. Mondriaan biedt speciale behandelingen voor kinderen en jeugdigen, volwassenen en ouderen met psychische of psychiatrische klachten en voor mensen met verslavingsproblematiek. Daarnaast biedt Mondriaan forensische psychiatrie (Mondriaan, 2016).

Missie

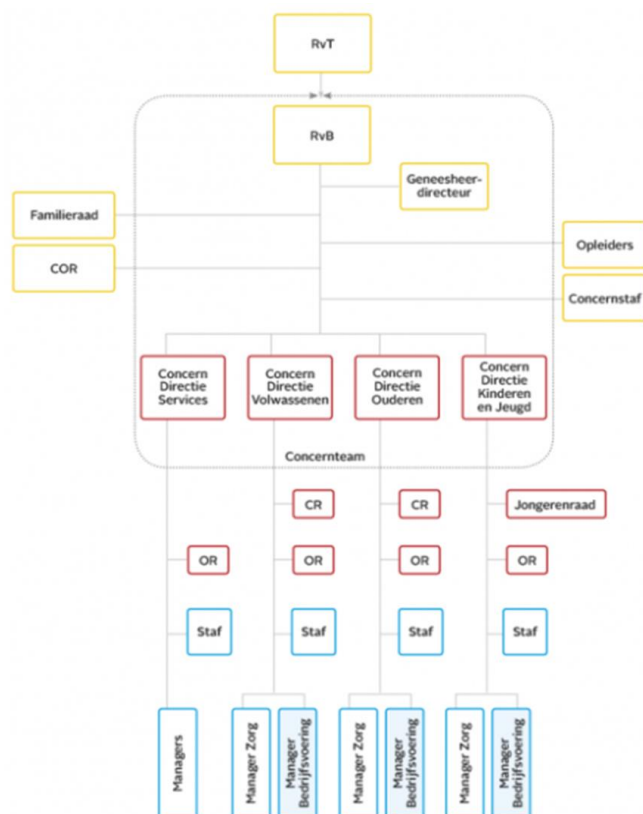
Wij werken aan een Geestelijk Gezond Zuid-Limburg. Voor onze specialisten is geen psychiatrisch probleem te moeilijk (RvB Mondriaan, 2015).

Kerntaak

De kerntaak van Mondriaan is zorg. Opleiden en onderzoek zijn de belangrijkste twee neventaken. De kernactiviteiten van Mondriaan bestaan uit het bieden van acute en (hoog-) specialistische geestelijke gezondheidszorg aan: kinderen en jeugdigen, volwassenen en ouderen (Mondriaan, 2014).

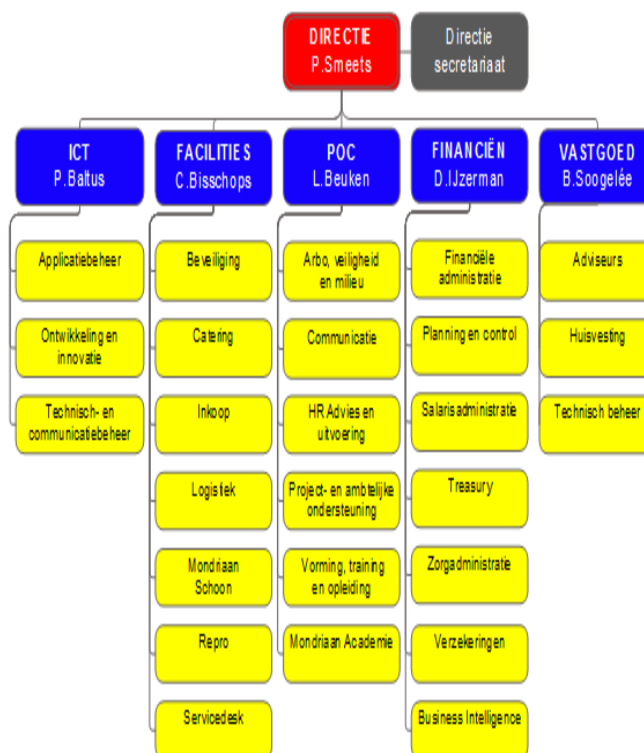
2.2 OPBOUW ORGANISATIE

Afbeelding 2 geeft de opbouw binnen de organisatie Mondriaan weer. Mondriaan bestaat uit drie zorgbedrijven: volwassenen, ouderen en kinderen en jeugd. Eén bedrijfsonderdeel is gericht op de ondersteuning van de zorg. Verder heeft Mondriaan een raad van bestuur, een raad van toezicht, een centrale ondernemingsraad en een familieraad.



AFBEELDING 2. ORGANOGRAM MONDRIAAN

Afbeelding 3 geeft de opbouw binnen het bedrijfsonderdeel services weer. Onder dit bedrijfsonderdeel valt de afdeling vastgoed. Dit is tevens de afdeling waarbinnen de afstudeerstage plaatsvindt.



AFBEELDING 3. ORGANOGRAM ORGANISATIEONDERDEEL SERVICES

3 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt huidige situatie geschetst. De functies die op het JFK terrein zijn gehuisvest worden beschreven evenals de geplande veranderingen.

Door middel van deskresearch wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven op de deelvragen:

- **Wat is de huidige situatie van het JFK terrein van Mondriaan?**
- **Welke bedrijven/organisaties zijn reeds gevestigd op het JFK terrein van Mondriaan?**

Afbeelding 4 geeft de plattegrond van het JFK terrein van Mondriaan weer. De hoofdingang van het JFK terrein is gelegen aan de John F. Kennedylaan 301 in Heerlen. Het terrein is gelegen in de zorgvallei van Heerlen, aangrenzend aan de Zorgacademie Parkstad Limburg, Stichting Sevagram en Zuyderland Medisch Centrum.



AFBEELDING 4. PLATTEGROND JFK TERREIN MONDRIAAN

Op het terrein worden meerdere verschillende functies gehuisvest:

- Zorgbedrijf kinderen en jeugdigen.
- Zorgbedrijf volwassenen.
- Zorgbedrijf ouderen.
- Verslavingspreventie.
- PsyQ: Ambulante behandelprogramma's voor de meest voorkomende psychische problemen.
- Forensisch psychiatrische zorg.
- Therapiegebouw.
- Mondriaan Services: ondersteunende diensten zoals: POC, Facilities, Financiën, ICT en Vastgoed.
- Restaurant.
- Sportgebouw bestaande uit een sporthal en een zwembad.

Verder zal een belangrijk beeldbepalend element, de zogenaamde woonflat, in 2016 gesloopt worden. Momenteel onderzoekt Mondriaan of een tweede volume gesloopt gaat worden. Dit is afhankelijk van herhuisvesting van voorzieningen van buiten de hoofdlocatie naar de hoofdlocatie en afweging renovatie/nieuwbouw.

Leegstaand vastgoed wil Mondriaan gaan verhuren aan partijen in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren. Een voorbeeld hiervan is de Nederlandse Obesitas Kliniek die in 2016 huurder zijn geworden op het JFK terrein. Ook het zwembad wordt gedeeltelijk aan externen verhuurd.

4 UITWERKING ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderzoeksresultaten voortvloeiend uit het fieldresearch beschreven. Vervolgens wordt deze informatie verwerkt in een SWOT-analyse. Tot slot worden de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen uit de SWOT-analyse met elkaar verbonden in een confrontatiematrix.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvragen:

- **Wat zijn voor deze gevestigde bedrijven/organisaties sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan?**
- **Wat zijn voor externe bedrijven/organisaties sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan?**
- **Is de gekozen imago richting genaamd Mondriaanpark haalbaar?**

4.1 FIELDRESEARCH

Voor het verkrijgen van informatie is gebruik gemaakt van interviews en een enquête. Zoals beschreven in paragraaf 1.4.3 is een steekproef gedaan. Deze steekproef is als volgt opgebouwd.

- 6 interne interviews
- 12 externe interviews
- 2 expert interviews

Alle geïnterviewde partijen worden in een tabel weergegeven (zie Bijlage 2). De interne en externe partijen zijn als eerste benaderd. Vervolgens is de informatie voortvloeiend uit deze interviews en enquêtes voorgelegd aan de experts. De experts is gevraagd naar hun mening over het JFK terrein alsmede naar hun mening over de verkregen informatie uit de andere interviews. De mening van de experts vormen een belangrijke onderbouwing voor de uiteindelijke adviezen/aanbevelingen. Eén intern/extern interview en enquête en één expert interview en enquête wordt als voorbeeld weergegeven (zie Bijlage 3). De resultaten van alle interviews en enquêtes zijn verwerkt en concreet beschreven in dit hoofdstuk.

4.2 INTERVIEWS

In afbeelding 4 worden de sterke punten van het JFK terrein weergegeven. In de kolom "Aantal" wordt weergegeven hoe vaak de desbetreffende sterkte uit de interviews naar voren komt. De donkerste kleuren corresponderen met de vaakst genoemde sterkten.

Twee duidelijk sterkste punten van het JFK terrein zijn de ligging en de bereikbaarheid. Ook het gratis parkeren wordt gezien als één van de sterkere punten van het terrein. Tijdens de interviews was merkbaar dat geïnterviewden het lastig vonden om zelf andere sterkten en zwakten te bedenken, vandaar de lage aantallen bij de andere sterke punten. Dit bevestigt het belang van een aanvullende enquête. Uit de enquêtes blijkt echter dat geïnterviewden wel degelijk een mening hebben over punten die niet blijken uit de interviews.

Sterke punten	Aantal
Ligging	10
Gratis parkeren	6
Groene omgeving	2
Rust	2
Bereikbaarheid auto + OV	11
Restaurant	2
Nabijheid ziekenhuis	2
Ruimtegebruik avonduren	3

AFBEELDING 4. STERKE PUNTEN

In afbeelding 5 worden de zwakke punten van het JFK terrein weergegeven. Wederom vonden geïnterviewden het lastig zelf zwakten te bedenken.

Zwakke punten	Aantal
Klinische uitstraling	1
Niet transparant	2
Zichtbaarheid activiteiten	1
Marketing activiteiten	3
Bewegwijzering	3
Imago	2

AFBEELDING 5. ZWAKKE PUNTEN

In afbeelding 6 worden de belangrijkste vestigingseisen voor geïnterviewden weergegeven. Bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn de meest genoemde vestigingseisen.

Vestigingseisen	Aantal
Eigen ingang	1
Parkeren voor de deur	2
Zichtbaarheid	3
Goede bewegwijzering	2
Begane grond of lift	2
Bereikbaarheid	5
Ruimtegebruik avonduren	1
Parkeergelegenheid	5
Uitstraling	2
Aantrekkelijke huurprijs	1
Veiligheid	2
Geen concurrentie	1
Ligging	3

AFBEELDING 6. VESTIGINGSEISEN

In afbeelding 7 worden mogelijkheden op het terrein beschreven die volgens geïnterviewden versterkend werken. Transparanter maken van het terrein, betere marketing van activiteiten en het toevoegen van loop-/fietsroutes zijn de meest genoemde mogelijkheden.

Mogelijkheden	Aantal
Restaurant meer uitnodigend	1
Waterelementen toevoegen	1
Terrein transparanter	3
Uitbouwen cliëntparticipatie	1
Marketing activiteiten	4
Parkeren meer versnipperen	1
Loop-/fietsroutes	3
Sportfaciliteiten	1

AFBEELDING 7. MOGELIJKHEDEN

In afbeelding 8 worden de knelpunten voor geïnterviewden op het JFK terrein weergegeven. Drie geïnterviewden geven aan dat mogelijke concurrentie op en/of om het terrein een belemmering kunnen zijn. Ook de doorstroom van vervoer wanneer functies worden toegevoegd wordt genoemd als mogelijk knelpunt.

Knelpunten	Aantal
Concurrentie	3
Doorstroom vervoer	1

AFBEELDING 8. KNELPUNTEN

In afbeelding 9 worden de mogelijke partijen die versterkend werken voor het terrein weergegeven. Paramedici worden duidelijk het meest genoemd. Mogelijk komt dit doordat meerdere paramedici zijn geïnterviewd en deze andere paramedici zien als een versterking voor hun eigen organisatie.

Mogelijke partijen	Aantal
Paramedici	11
Sportschool	3
Aanleunwoningen	4
Kinderopvang	1
Speeltuin	2
Kinderboerderij	3
Bootcamp	2
Informatiepunt kinderproblemantiek	1
Bed & Breakfast	1
Thuiszorg	1
Orthopedisch instrumentmaker	1
Gedragstherapieën	1

AFBEELDING 9. MOGELIJKE PARTIJEN

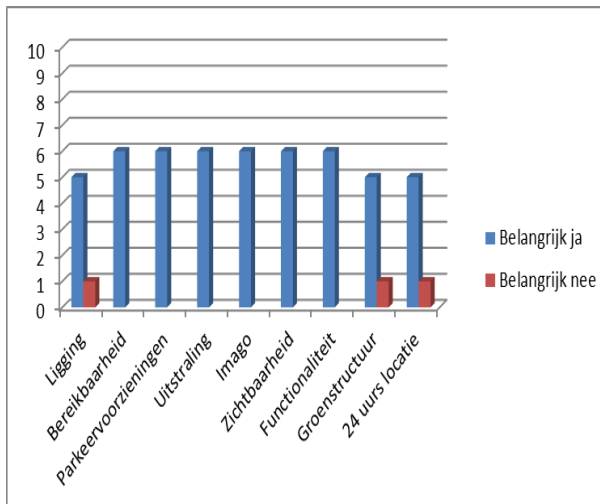
Wat verder blijkt uit de interviews is dat interne en externe partijen op een drietal punten van mening verschillen. De parkeervoorzieningen zijn volgens interne partijen goed, terwijl externe partijen aangeven dat de parkeervoorzieningen meer over het terrein versnipperd zouden moeten worden, om parkeren voor de deur mogelijk te maken. Ook over het imago denken de interne partijen anders dan de externe partijen. Intern is men tevreden over het imago van het Mondriaan terrein, terwijl externe partijen aangeven dat Mondriaan meer aandacht zou moeten schenken aan het verbeteren van het imago. Het derde en laatste punt is de uitstraling. De interne partijen zijn gematigd tevreden over de uitstraling van het terrein, terwijl externe partijen aangeven dat het te klinisch en niet transparant is.

Een aantal partijen geven aan in de toekomst mogelijk van locatie te willen veranderen of zich te willen vestigen op meerdere locaties. Sommige partijen zien meer in koop omdat ze dan slagvaardiger en onafhankelijk zijn. Andere partijen willen graag huren omdat ze dan minder gebonden zijn en niet direct een groot bedrag hoeven te investeren. De volgende partijen geven aan geïnteresseerd te zijn in de gebiedsontwikkeling en willen graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen:

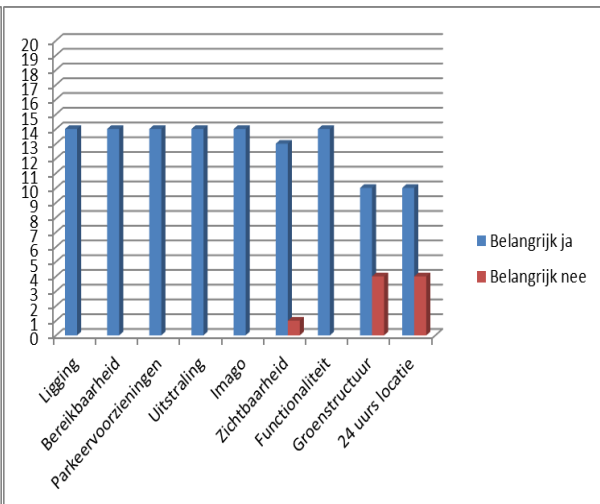
- Balanz Facilitair
- Pulsa
- Ergobramcoenen
- Mofit
- Ergotherapie Peggy Spierts

4.3 ENQUÊTES

In de enquêtes worden negen vestigingsfactoren benoemd. De respondenten is gevraagd per vestigingsfactor aan te geven of deze wel of niet belangrijk is voor hun organisatie. De resultaten worden weergegeven in afbeelding 10 en 11. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat de meeste interne en externe respondenten alle negen vestigingsfactoren belangrijk vinden. Van de interne respondenten vindt 1 van de 6 (17%) groenstructuur en 24 uren locatie geen doorslaggevende vestigingsfactoren. Wel worden deze factoren gezien als pluspunten. Hetzelfde geldt voor 4 van de 14 (29%) externe respondenten. Ook zij zien groenstructuur en 24 uren locatie als pluspunten maar niet als doorslaggevende vestigingsfactoren.

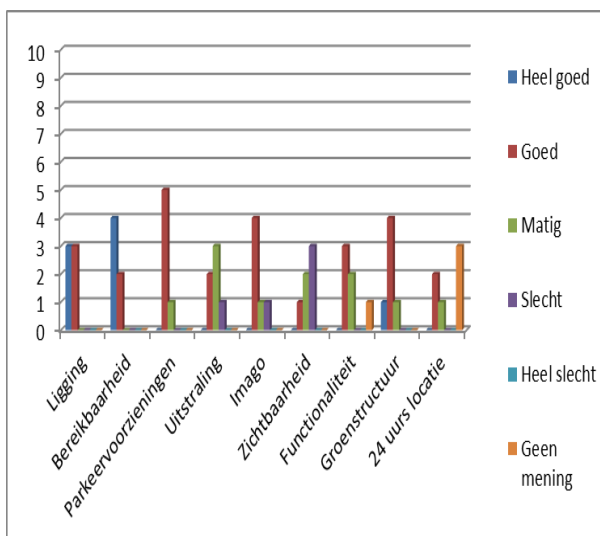


AFBEELDING 10. BELANGRIJK INTERN

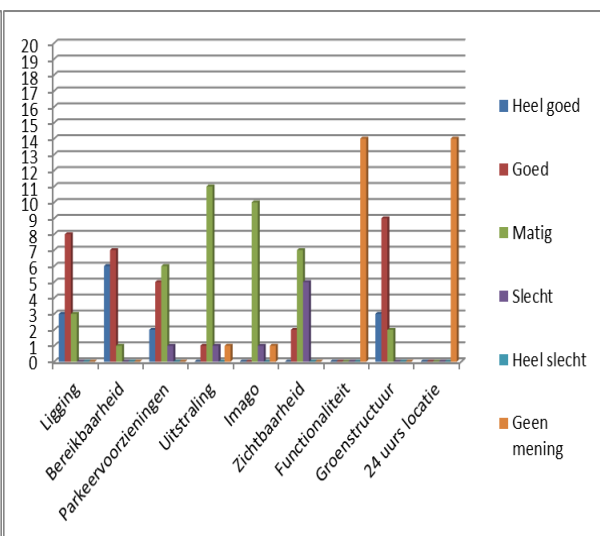


AFBEELDING 11. BELANGRIJK EXTERN

Vervolgens is de respondenten gevraagd het JFK terrein te beoordelen op deze 9 factoren. De resultaten worden weergegeven in afbeelding 12 en 13. De resultaten wijzen uit dat de ligging, de bereikbaarheid en de groenstructuur duidelijk sterke punten van het JFK terrein zijn. De zichtbaarheid wordt door interne en externe respondenten gezien als zwakte. 5 van de 6 (83%) interne respondenten en 12 van de 14 (86%) externe respondenten vindt de zichtbaarheid matig tot slecht. Verder valt op dat interne respondenten de parkeervoorzieningen, de uitstraling en het imago duidelijk beter beoordelen dan externe respondenten.

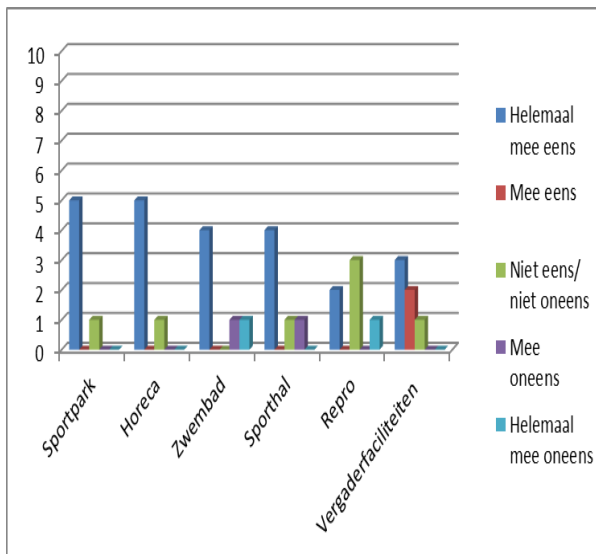


AFBEELDING 12. BEOORDELING JFK TERREIN INTERN

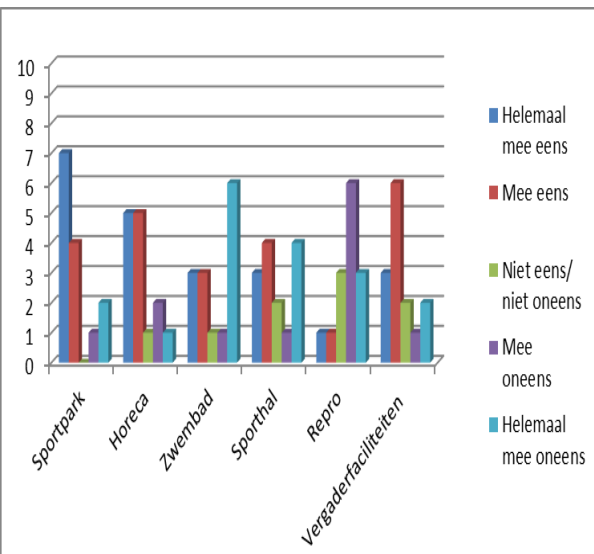


AFBEELDING 13. BEOORDELING JFK TERREIN EXTERN

Tot slot is de respondenten gevraagd naar de meerwaarde van een aantal functies voor het JFK terrein. De resultaten worden weergegeven in afbeelding 14 en 15. Het sportpark en de horecagelegenheid worden door de meeste respondenten gezien als meerwaarde. De meningen over het zwembad en de sporthal lopen erg uiteen. De meerwaarde van het zwembad en de sporthal is afhankelijk van de soort organisaties/activiteiten die om deze functies heen gesitueerd worden. Dit dienen organisaties/activiteiten te zijn die gebruik willen maken van het zwembad en/of de sporthal. Wanneer dit niet het geval dan wordt het zwembad en de sporthal niet gezien als meerwaarde. Verder valt uit de resultaten op te maken dat 4 van de 6 (67%) interne respondenten en 12 van de 14 (86%) externe respondenten weinig waarde hechten aan een repro.



AFBEELDING 14. MEERWAARDE FUNCTIES INTERN



AFBEELDING 15. MEERWAARDE FUNCTIES EXTERN

4.4 EXPERT INTERVIEWS

De keuze voor de experts is gemaakt op basis van contacten binnen Mondriaan. Doordat beide experts bekenden zijn binnen Mondriaan, was het mogelijk op voorhand een inschatting te maken over de expertise op het gebied van gebiedsontwikkeling en het ontwikkelen van zorgvastgoed.

- Expert 1: Eigen bedrijf in het beheren van vastgoed. Ervaring in het ontwikkelen van zorgvastgoed met projecten zoals "De Woontuin" in Hoensbroek en "cqLiving".
- Expert 2: Actief in het Publiek-Privaat domein. Kennis van het Mondriaan terrein en ontwikkelingen in het verleden. Ervaring in het zorgvastgoed.

Ook de experts is gevraagd naar hun mening over het JFK terrein. De groenstructuur, de ruimte op het terrein en de ligging in de zorgvallei worden door de experts gezien als sterkten. De uitstraling, het imago en de zichtbaarheid worden door de expert gezien als zwakten. Deze zwakten komen overeen met de zwakten die uit de overige interviews naar voren komen.

Na nadere toelichting van de gebiedsontwikkeling is met de experts gesproken over verbeterpunten van het terrein en mogelijke invullingen. De experts adviseerden het volgende:

- Parkeergelegenheden meer versnipperen.
- Zorg voor een transparanter terrein.
- Optimaliseer en gebruik bestaande gebouwen in plaats van nieuwbouw.
- Verduidelijk de functies op het terrein. Welke activiteiten vinden er plaats in de gebouwen. Denk ook aan marketing.

- Wandel-/fietsroutes over het terrein toevoegen. Dit maakt het terrein toegankelijker.
- Nadenken over een mogelijke nieuwe naam voor het terrein. Mondriaan is vervolgens één van de partijen op het terrein. Dit is positief voor het imago.
- Probeer naast een sportpark ook waterelementen toe te voegen. Water trekt mensen aan.

Qua invulling van het terrein zien de experts een sportpark als een duidelijke meerwaarde. Samen met wandel-/fietspaden zullen ze het terrein toegankelijker maken voor bezoekers. Ook het restaurant zou kunnen profiteren van de extra aanloop van bezoekers van het sportpark, wandelaars en fietsers. Mogelijke andere passende functies volgens de experts zijn:

- Sportactiviteiten zoals een sportschool.
- Gedragstherapieën.
- Zorghotel/aanleunwoningen.
- Ouderenspecialisatie.

Tot slot is gesproken over de mogelijke manieren om het terrein na de gebiedsontwikkeling op een goede manier in de markt te zetten. Twee opties zijn aan bod gekomen:

- De sterke punten en mogelijkheden benadrukken. Vermarkt het totaalplaatje. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de korte tijdsbestek waarin men het terrein kan betrekken, wellicht tegen een aantrekkelijke prijs. Mogelijk kunnen kortstondige huurcontracten worden aangeboden. Het vermarkten uitbesteden aan professionals.
- Op zoek gaan naar partijen die het terrein willen ontwikkelen. Een fasering maken met een lange termijn planning zodat duidelijk is wat de ontwikkelingen zijn waardoor potentiële nieuwe partijen enthousiast worden.

4.5 ANALYSE

Belangrijke punten uit het fieldresearch zijn in deze paragraaf uitgewerkt in een SWOT-analyse. Vervolgens worden deze punten kort toegelicht. Tot slot worden externe factoren tegenover de interne factoren gezet in een confrontatiematrix.

	Strengths	Weaknesses
INTERN	* Groene omgeving/ groenstructuur	* Te weinig transparant
	* Bereikbaarheid	* Routing terrein
	* Gratis parkeren	* Bewegwijzing
	* Ligging	* Marketing activiteiten
	* Rust	* Zichtbaarheid
	* Nabijheid Ziekenhuis	* Uitstraling
	* Restaurant	* Naam van het terrein
EXTERN	Opportunities	Threats
	* IBA	* Concurrentie
	* Duurzaamheid	* Onrust voor cliënten
	* Participatiesamenleving	* Imago
	* Ruimtegebruik avonduren	* Vestigen uitsluitend voorkant terrein

AFBEELDING 16. SWOT-ANALYSE

Strengths

Groenstructuur: Zowel op als rondom het JFK terrein is veel groen.

Bereikbaarheid: Centraal gelegen in parkstad. Openbaar vervoer stopt rondom het terrein.

Door de ligging dicht bij de autosnelweg is het terrein ook met de auto goed te bereiken.

Gratis parkeren: Alle parkeergelegenheden op het JFK terrein zijn gratis.

Ligging: Gelegen in de zorgvallei (Zuyderland, Sevagram, Zorgacademie).

Rust: Door de groene omgeving en de ligging buiten de woonwijk een rustgevend gebied.

Nabijheid Ziekenhuis: Gelegen dicht bij Zuyderland. Dit vergemakkelijkt samenwerking.

Restaurant: Iedereen kan gebruik maken van het restaurant. Toekomstige huurders hoeven zelf geen restaurant/kantine te voorzien.

Weaknesses

Te weinig transparant: Het terrein is te gesloten. Hierdoor ook hoogdrempelig voor externe bezoekers.

Routing terrein: Wandelpaden over het terrein welke aansluiting maken met de omgeving ontbreken.

Bewegwijzering: De bewegwijzering op en rondom het terrein is niet duidelijk genoeg.

Marketing activiteiten: Door een gebrek aan marketing weet men niet welke activiteiten plaatsvinden op het JFK terrein.

Zichtbaarheid: De zichtbaarheid van de functies op het terrein is niet goed. Gebouwen zijn onherkenbaar.

Uitstraling: Het terrein heeft een te klinische en gesloten uitstraling.

Naam terrein: Het terrein heeft momenteel geen duidelijke naam. Het is belangrijk dat de naam van een terrein een positief gevoel opwekt.

Opportunities

IBA: IBA Parkstad zoekt naar toekomstgerichte duurzame projecten die van betekenis zijn voor de ontwikkeling van de stad of het gebied. Het slopen van de woonflat en het herontwikkelen van deze grond kan mogelijk een IBA project worden. Dit zou zorgen voor meer bekendheid van het project en eventueel enkele subsidies.

Duurzaamheid: Duurzaamheid wordt in de toekomst steeds belangrijker. Tijdens een gebiedsontwikkeling kan Mondriaan haar terrein op een duurzame en toekomstbestendige wijze ontwikkelen.

Participatiesamenleving: De klassieke verzorgingsstaat verandert steeds meer in een participatiesamenleving. Mondriaan kan hier een aandeel in hebben door cliënten op het terrein te laten participeren in bijvoorbeeld het onderhouden van de groenvoorzieningen.

Ruimtegebruik avonduren: Uit de interviews blijkt dat steeds meer organisaties in de avonduren gebruik willen maken van een ruimte. Mondriaan zou dit kunnen aanbieden.

Threats

Concurrentie: Uit de interviews blijkt dat de ligging in de zorgvallei ook een bedreiging met zich mee brengt. Verschillende partijen geven aan bang te zijn voor concurrentie. Zowel Mondriaan zelf als Zuyderland wordt gezien als concurrentie door andere paramedici.

Onrust voor cliënten: Het aantrekken van externe partijen zou kunnen zorgen voor meer onrust op het terrein en voor de cliënten.

Imago: Uit de interviews blijkt dat Mondriaan een minder goed imago heeft bij externe partijen. Dit kan potentiële huurders ervan weerhouden het terrein te betrekken.

Vestigen uitsluitend voorkant terrein: De meeste partijen zijn uitsluitend geïnteresseerd in de rand van het JFK terrein aan de zijde van de John F. Kennedylaan.

Middels een confrontatiematrix, welke is weergegeven in afbeelding 17, zijn de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen met elkaar verbonden. Deze confrontatiematrix geeft inzicht in waar kansen liggen en waar sterkten kunnen worden gebruikt om zwakten te verbeteren en bedreigingen te verminderen. (Manders, 2016)

De confrontatiematrix is als volgt ingevuld:

- Strengths vs. Opportunities: Dit biedt groeimogelijkheden. Sterkten kunnen benut worden om in te spelen op kansen. o: neutraal, +: positief, ++: zeer positief.
- Strengths vs. Threats: Sterkten kunnen gebruikt worden ter verdediging van bedreigingen. o: neutraal, -: aandacht gewenst, - -: onmiddellijke aandacht gewenst.
- Weaknesses vs. Opportunities: Ruimte voor verbetering. Kansen kunnen gebruikt worden om zwakten te compenseren of te laten wegvallen. o: neutraal, +: aandacht gewenst, ++: onmiddellijke aandacht gewenst.
- Weaknesses vs. Threats: Het versterken van zwakten om een bedreiging af te weren. o: neutraal, -: negatief, - -: erg negatief.

Strengths vs. opportunities: groeimogelijkheden Strengths vs. threats: verdedigen Weaknesses vs. opportunities: verbetering Weaknesses vs. threats: veranderingen		Opportunities				Threats			
		IBA	Duurzaamheid	Participatiesamenleving	Ruimtegebruik avonturen	Concurrentie	Onrust cliënten	Imago	Vestigen voorkant terrein
Strengths	Groene omgeving/ groenstructuur	+	+	++	o	+/-	-	o	o
	Bereikbaarheid	+	+	o	+	-	o	o	- -
	Gratis parkeren	o	o	o	+	-	o	o	o
	Ligging	+	o	o	+	-	o	o	-
	Rust	o	o	o	o	o	- -	+/-	o
	Nabijheid Ziekenhuis	o	o	o	o	+/-	o	o	o
	Restaurant	+	o	++	+	-	o	-	o
Weaknesses	Te weinig transparant	++	o	o	+	- -	o	- -	- -
	Routing terrein	++	o	o	o	-	o	- -	- -
	Bewegwijzering	o	o	o	o	-	o	o	-
	Marketing activiteiten	++	o	o	o	-	o	- -	-
	Zichtbaarheid	+	o	o	o	- -	o	- -	- -
	Uitstraling	++	+	o	+	- -	o	- -	- -
	Naam van het terrein	+	o	o	o	-	o	- -	o

AFBEELDING 17. CONFRONTATIEMATRIX

Groeimogelijkheden:

IBA: Het JFK terrein van Mondriaan is gunstig gelegen in een groene omgeving. Voor de gebiedsontwikkeling biedt dit mogelijkheden, onder andere het worden van een IBA project. Dit is mogelijk als Mondriaan goed de aansluiting weet te maken met de omgeving en op een duurzame en toekomstgerichte manier wil ontwikkelen.

Verduurzamen: In de interviews wordt aangegeven dat men een groene omgeving associeert met duurzaamheid. De groene omgeving kan bijdragen aan het op een duurzame en toekomstgerichte manier ontwikkelen van het terrein.

Participeren cliënten (toekomstige bewoners terrein): Mondriaan kan, zoals in meerdere interviews wordt aangegeven, cliënten laten participeren in bijvoorbeeld het groenonderhoud of het schenken van koffie in het restaurant. Mochten er in de toekomst aanleunwoningen of iets dergelijks worden gerealiseerd op het terrein, dan kunnen vitale bewoners ook participeren.

Ruimtegebruik avonduren: Meerdere geïnterviewden geven aan graag gebruik te maken van een ruimte in de avonduren. Deze mogelijkheid zou Mondriaan ze kunnen bieden. De ruimten van Mondriaan kunnen extra aantrekkelijk zijn wanneer de goede ligging, de goede bereikbaarheid en het voldoende aantal gratis parkeerplaatsen wordt benadrukt.

Verdedigen:

Gebruik sterkten ter onderscheiding van concurrentie: Benadruk de sterkten en gebruik deze ter onderscheiding van concurrentie.

Onrust cliënten door aantrekken externe partijen: Hou tijdens een gebiedsontwikkeling rekening met de groenstructuur. Uit de interviews blijkt dat een groene omgeving rust uitstraalt.

Gebruik van restaurant: Het restaurant kan, zeker na de gebiedsontwikkeling bijdragen aan een minder klinisch imago van het JFK terrein. Het restaurant dient uitnodigend en laagdrempelig te zijn voor externe bezoekers.

Ligging en bereikbaarheid: Na de gebiedsontwikkeling (wanneer het gehele terrein transparanter/zichtbaarder is) dient de goede ligging en bereikbaarheid benadrukt te worden om zo het gehele terrein interessant te maken als vestigingsplaats voor externe partijen.

Verbeteren:

IBA: Wanneer de gebiedsontwikkeling (gedeeltelijk) een IBA project kan worden zorgt dit voor meer bekendheid. IBA Parkstad en Mondriaan kunnen samen nadenken over een nieuwe naam voor het terrein. Als IBA zich verder zou mengen in de ontwikkelingen dan zou dit een extra positief effect kunnen hebben op de nu nog zwakke punten van het JFK terrein.

Duurzaamheid: Tijdens de gebiedsontwikkeling zal duurzaamheid een rol spelen. Duurzaamheid is belangrijk in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen van de eigen organisatie maar ook voor een partij als IBA. Mogelijk kan duurzaamheid een positieve invloed hebben op de uitstraling van het terrein, denk hierbij bijvoorbeeld aan groene daken of zonnepanelen.

Ruimtegebruik avonduren: Het beschikbaar stellen van ruimten in de avonduren kan zorgen voor meer transparantie en levendigheid op het terrein, in het bijzonder in de avonduren.

Veranderingen:

Meerwaarde JFK terrein: De zwakten dienen te worden aangepakt om externe partijen (en bezoekers) te overtuigen van de meerwaarde van de locatie ten opzichte van concurrentie.

Positief veranderen van imago: De zwakten dienen te worden aangepakt om het imago positief te veranderen.

Gehele terrein aantrekkelijk als vestigingsplaats: De zwakten dienen te worden aangepakt om het gehele terrein aantrekkelijk te maken voor externe partijen.

4.6 CONCLUSIE HAALBAARHEID GEKOZEN ONTWIKKELRICHTING

In deze paragraaf worden op basis van de afgenomen interviews en enquêtes conclusies getrokken over de haalbaarheid van de gekozen ontwikkelrichting. Zoals eerder beschreven in paragraaf 1.4.2.2 zijn de uitkomsten van de enquêtes niet volledig betrouwbaar. Aangezien naast deze enquêtes ook twintig interviews zijn afgenomen, waaronder twee expertinterviews, wordt ervan uitgegaan dat op basis van deze informatie betrouwbare conclusies kunnen worden getrokken.

In de SWOT-analyse van paragraaf 4.5 komen een aantal duidelijk sterke en zwakke punten van het JFK terrein uit het fieldresearch naar voren. Verder blijkt dat geïnterviewde partijen enthousiast zijn over de gekozen ontwikkelrichting en dit zien als een verbetering van het terrein. Uit de interviews blijkt dat de gekozen ontwikkelrichting bijdraagt aan het verbeteren van een aantal zwakten. Met name de transparantie, de routing over het terrein, de zichtbaarheid en de uitstraling zullen verbeteren.

Vervolgens kan geconcludeerd worden dat momenteel zwakke punten, die door de gebiedsontwikkeling omgebogen worden tot sterkten, bijdragen aan het afweren van mogelijke bedreigingen.

Verder komen uit het fieldresearch ook een aantal zwakten naar voren die niet afhankelijk zijn van een gebiedsontwikkeling maar te allen tijde kunnen worden geoptimaliseerd. Het betreft met name de bewegwijzering en de marketing van activiteiten.

Op basis van het gedane onderzoek kan gesteld worden dat de gekozen ontwikkelrichting belangrijke zwakten ombuigt naar sterkten, mogelijke bedreigingen kan afweren en het terrein aantrekkelijk maakt als mogelijke vestigingslocatie voor meerdere externe partijen. Om deze redenen wordt gesteld dat de gekozen ontwikkelrichting haalbaar is.

5 AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan welke gebaseerd zijn op het verrichtte marktonderzoek. Er worden aanbevelingen gedaan over verbeterpunten en over de terreininrichting.

De volgende deelvraag wordt in dit hoofdstuk beantwoordt:

- **Welke terreininrichting/terreinaanpassing is aan te bevelen?**

5.1 VERBETERPUNTEN

Benutte kansen

Gedurende dit onderzoek zijn een aantal punten reeds opgepakt. Het betreffen punten die ook naar voren zijn gekomen uit het marktonderzoek.

IBA project

Tijdens dit onderzoek is de sloop van de woonflat en de herontwikkeling van dit stuk terrein officieel een IBA project geworden. Dit wil zeggen dat IBA Parkstad zich gaat mengen in het project en ondersteuning gaat bieden bij het slopen van de woonflat en het herontwikkelen van dit terrein. Voor de inrichting van dit terrein zal een ontwerpopdracht komen waaraan iedereen kan deelnemen. Binnen de kaders van het plan van eisen staat iedereen vrij het terrein naar eigen inzicht in te richten. De resultaten uit dit onderzoek kunnen worden meegenomen in het plan van eisen. Een ander voordeel is dat het terrein van Mondriaan als IBA project meer bekendheid krijgt en mogelijk in aanmerking komt voor enkele subsidies.

Naam terrein

Uit het onderzoek blijkt dat de naam van het terrein van Mondriaan mogelijk veranderd zou moeten worden voor het verbeteren van het imago. IBA Parkstad heeft tijdens dit onderzoek voorgesteld het JFK terrein een nieuwe naam te geven, namelijk Mondriaanpark.

Verbeterpunten

Uit het onderzoek komen een aantal zwakten naar voren. Het is aan te bevelen deze zwakten mee te nemen en te verbeteren tijdens de gebiedsontwikkeling.

Transparantie terrein en zichtbaarheid functies/activiteiten

Tijdens de gebiedsontwikkeling wordt geadviseerd de transparantie van het terrein te verbeteren. Ook de functies/activiteiten op het terrein dienen duidelijker zichtbaar te worden. Meer transparantie zorgt voor een betere uitstraling van het terrein en draagt bij aan een beter imago.

Met name het sportgebouw dient vanaf de kloosterkensweg beter zichtbaar te worden. Geadviseerd wordt om het struikgewas tot kort boven de grond te snoeien zodat op ooghoogte de groenstructuur transparant is en het sportgebouw zichtbaar. Hoge bomen hebben minder invloed op de transparantie. Het betreffende stuk groen wordt in afbeelding 18 Aangegeven.



AFBEELDING 18. GROENSTRUCTUUR SPORTGEBOUW

Wandel-/fietspaden

Om het terrein laagdrempeliger/toegankelijker te maken voor bezoekers, is het aan te bevelen voldoende brede paden te creëren waarover gewandeld en gefietst kan worden. Deze paden kunnen langs de functies op het terrein geleid worden waardoor deze beter zichtbaar en bekend worden. Het creëren van wandel-/fietspaden kan ook meegenomen worden in de ontwerpopdracht van IBA. In paragraaf 5.2 wordt de mogelijke routing over het terrein nader toegelicht.

Bewegwijzering

Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd de bewegwijzering op en rondom het terrein te optimaliseren waardoor functies op het terrein beter te vinden zijn.

Marketing activiteiten

Aangezien uit dit onderzoek blijkt dat de functies/activiteiten op het terrein niet bekend zijn, wordt geadviseerd de marketing van de activiteiten te optimaliseren.

5.2 TERREININRICHTING

In deze paragraaf worden aanbevelingen gedaan omtrent de terreininrichting. De aanbevelingen zijn gebaseerd op het verrichte fieldresearch, mogelijk ondersteund door literatuur, artikelen of referenties. De aanbevelingen omtrent de terreininrichting betreffen voornamelijk het stuk grond waar momenteel de woonflat staat. Dit stuk van het terrein gaat als eerste aangepakt worden tijdens de gebiedsontwikkeling.

Sportpark

Veruit de meeste respondenten geven aan een meerwaarde te zien in een sportpark. Beweging is erg belangrijk voor de gezondheid van de mens. Middels een sportpark kan Mondriaan zowel cliënten als ook andere mensen prikkelen om meer te gaan bewegen.

Geadviseerd wordt om op het terrein een sportpark te realiseren. Een sportpark maakt het terrein transparanter en laagdrempeliger voor bezoekers. Het is wel belangrijk dat er meerdere activiteiten (kunnen) plaatsvinden om het aantrekkelijk te maken voor een grote doelgroep. Een ander belangrijk punt is de uitstraling van het sportpark, deze dient het gehele jaar goed te zijn. Regelmatig worden in Nederland sportparken gerealiseerd en ook in de gezondheidszorg zijn al sportparken in gebruik. GGzE heeft reeds een sportpark gerealiseerd (vario-kunstgras, 2015). Volgens J. van Kessel (persoonlijke communicatie, 10 mei, 2016) voegt het sportpark duidelijk waarde toe aan het terrein van GGzE. Het sportpark is voor iedereen toegankelijk. Cliënten, medewerkers en externe bezoekers maken veel gebruik van het sportpark. Afbeelding 19 en 20 geven een impressie van een sportpark.



AFBEELDING 19. SPORTPARK



AFBEELDING 20. SPORTPARK

Wandel- en fietspaden

Zoals eerder beschreven is de sloop van de woonflat en de herontwikkeling van dit terrein een IBA project. IBA heeft aangegeven het terrein van Mondriaan te willen gebruiken om aansluiting te maken de omgeving. In het gebied rondom het JFK terrein zijn veel wandel- en fietsroutes te vinden (routeyou, 2016). In de interviews wordt aangegeven dat in dit gebied veel gewandeld en gefietst wordt. In een gesprek met Auberge De Rousch werd aangegeven dat het terrein van Mondriaan wordt gezien als een “barrière” voor wandelaars en fietsers. Voor en achter het terrein wordt veel gefietst maar de aansluiting wordt door deze “barrière” gemist.

Geadviseerd wordt om wandel- en fietspaden op het terrein te realiseren waardoor aansluiting kan worden gemaakt met het omliggende gebied. Men dient rekening te houden met de afmetingen van deze paden. De paden dienen voldoende breed te zijn voor wandelaars en fietsers, mogelijk in noodgevallen ook voor auto's. Verder is het bij de keuze van de soort (half)verharding belangrijk dat deze geen belemmering vormt voor mensen met een rolstoel of andere mindervalide hulpmiddelen. Het trekken van bezoekers die geen directe relatie hebben met Mondriaan, zal ook het imago van het terrein ten goede komen.

Afbeelding 21 geeft de routing van de wandel- en fietspaden over het JFK terrein en de aansluiting op de omgeving weer. Auto's kunnen tot aan de grenzen van het terrein rijden. De paden op het terrein zijn echter niet voor auto's toegankelijk. De paden over het terrein leiden bezoekers langs verschillende functies zoals het sportpark, het restaurant, het sportgebouw en de zorgboulevard. Mogelijk kan er een bord op het terrein geplaatst worden waarop verschillende wandel-/fietsronden door Welten, Benzenrade en Ubachsberg heen weergegeven kunnen worden. Een toepasselijke naam voor de ronde met eventueel enige informatie over de omgeving, versterkt de aansluiting van Mondriaanpark met het omliggende gebied.



AFBEELDING 21. WANDEL- EN FIETSPADEN

Watelementen

Uit het fieldresearch blijkt dat het toevoegen van watelementen een versterkend voor het terrein zou zijn. Eén van de geïnterviewde experts geeft aan dat water mensen aantrekt. Dit komt overeen met het artikel van Hospers (2015). Hospers beschrijft dat water net zoals alle natuurlijke elementen in de openbare ruimte bijdraagt aan het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en beleving. Water werkt als een magneet op bewoners en bezoekers (Hospers, 2015). Geadviseerd wordt om tijdens de herontwikkeling van het terrein van de huidige woonflat, watelementen toe te voegen op dit stuk terrein. De watelementen dienen zichtbaar te zijn voor restaurantbezoekers.



AFBEELDING 22. WATELEMENT

Kinderboerderij

Een kinderboerderij wordt tijdens de interviews meerdere keren genoemd als mogelijke terreininfilling. Respondenten geven duidelijk aan dat ze een kinderboerderij zien als een meerwaarde voor het terrein.

In het verleden heeft Mondriaan een kinderboerderij op het terrein gehad. Momenteel wordt deze niet meer gebruikt. Geadviseerd wordt om de kinderboerderij opnieuw in gebruik te nemen en tevens open te stellen voor bezoekers. Mogelijk kunnen cliënten participeren in het verzorgen van dieren en het onderhouden van de kinderboerderij. Een kinderboerderij draagt bij aan de toegankelijkheid en het imago van het terrein.

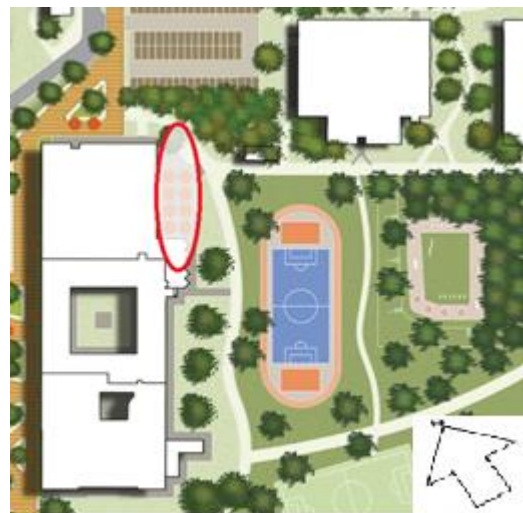


AFBEELDING 23. KINDERBOERDERIJ

Terras restaurant

De eerder beschreven terreininrichtingen dienen er onder andere voor te gaan zorgen dat meer bezoekers op het JFK terrein komen. Het restaurant van Mondriaan kan hierop inspelen. Geadviseerd wordt om een terras te creëren gericht op deze invullingen zoals aangegeven op afbeelding 24.

Uit het fieldresearch bleek dat respondenten het een mooi restaurant vinden. Toch heeft het restaurant niet voor iedereen de juiste uitstraling aangezien een aantal respondenten denkt dat restaurant alleen te gebruiken is voor Mondriaan. Het is aan te bevelen het restaurant te presenteren op een manier die bezoekers uitnodigt.



AFBEELDING 24. TERRAS RESTAURANT

Verder geeft een aantal respondenten aan dat de rokersruimte niet past bij de uitstraling van een restaurant. Ook tijdens een eventuele realisatie van een terras, is het aan te bevelen hier rekening mee te houden. Het beplakken van de ramen met privacyfolie zou een mogelijke oplossing kunnen zijn (Sunproof, 2016). Met deze folie is het wel mogelijk van binnen naar buiten te kijken maar niet van buiten naar binnen. Ook is het mogelijk een ontwerp of logo op deze folie te laten drukken.

6 FINANCIIEEL

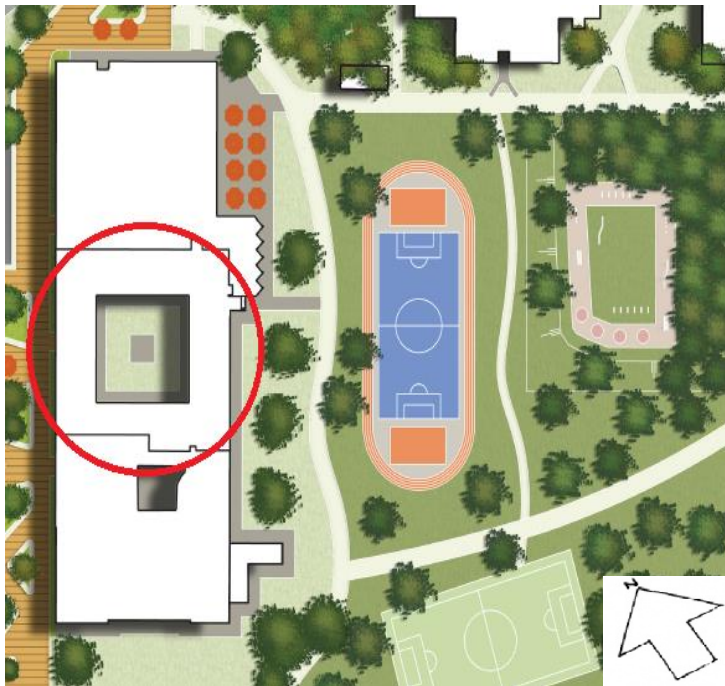
Aangezien Mondriaan in de toekomst meer ruimten op het JFK terrein aan externe partijen wil gaan verhuren, wordt in dit hoofdstuk gekeken naar de financiële consequenties wanneer gebouw F in zijn geheel verhuurd zou worden.

De volgende deelvraag wordt in dit hoofdstuk beantwoordt:

- **Wat zijn de financiële consequenties van deze gebiedsontwikkeling?**

Mondriaan heeft een investeringsbedrag voor de gebiedsontwikkeling gereserveerd. Voor dit bedrag gaat de gebiedsontwikkeling dan ook gerealiseerd worden. Volgens B. Soogelée hoeft deze investering niet terugverdiend te worden (persoonlijke communicatie, 12 mei, 2016).

Om toch enigszins een beeld te krijgen van de mogelijke extra inkomsten die gegenereerd kunnen worden met de verhuur van gebouw F, is in overleg met Susan Kurvers (persoonlijke communicatie, 17 mei, 2016) besloten om uit te gaan van een situatie waarin na een herindeling binnen Mondriaan, de ruimten in gebouw F volledig verhuurd kunnen worden. Gebouw F is op afbeelding 25 aangegeven met een rode cirkel.



AFBEELDING 25. GEBOUW F

Uit het rapport *Sprekende Cijfers Kantorenmarkt 2016* van Dynamis blijkt dat de huurprijzen voor kantoorruimten in Heerlen in 2016 liggen tussen de € 80,- en € 110,- per m² VVO per jaar, exclusief servicekosten en btw. (Verwoerd, 2016). Zoals de afbeeldingen 26 en 27 laten zien zijn twee rekenvoorbeelden gemaakt met een huurprijs van € 80 m² p.j. en € 110 m² per jaar exclusief servicekosten en btw. Het verhuurbare oppervlak bedraagt 481 m². Afhankelijk van de huurprijs is het mogelijk tussen de € 38.500 en € 53.000 per jaar aan huur te genereren.

Afhankelijk van de wensen en eisen van potentiële huurders kan ervoor gekozen worden om de ruimten in de huidige staat aan te bieden voor een aantrekkelijke huurprijs rond de € 80,- per m² per jaar exclusief servicekosten en btw. Hierbij dient de huurders wel de mogelijkheid geboden te worden om zelf de ruimten te verbouwen/aan te passen. Een andere optie is dat

Mondriaan de ruimten zelf op een dusdanige manier aanpast, dat deze aantrekkelijk zijn voor potentiële huurders. In dit geval kunnen de ruimten voor een huurprijs rond de € 110,- per m² per jaar exclusief servicekosten en btw worden aangeboden. Nader onderzoek te zijner tijd zou moeten uitwijzen welke optie het meest gunstig is voor Mondriaan.

Ruimte	m ²	Huurprijs m ² p.j.	Totaal p.j.
F0.020	61	€ 80,00	€ 4.880,00
F0.018a	41	€ 80,00	€ 3.280,00
F0.018a	40	€ 80,00	€ 3.200,00
F0.016d	4	€ 80,00	€ 320,00
F0.016C	9	€ 80,00	€ 720,00
F0.016B	16	€ 80,00	€ 1.280,00
F0.016	64	€ 80,00	€ 5.120,00
F0.014	20	€ 80,00	€ 1.600,00
F0.010	41	€ 80,00	€ 3.280,00
F0.008	41	€ 80,00	€ 3.280,00
F0.006	62	€ 80,00	€ 4.960,00
F0.004a	20	€ 80,00	€ 1.600,00
F0.004	62	€ 80,00	€ 4.960,00
Totaal	481		€ 38.480,00

AFBEELDING 26. INKOMSTEN ALS HUURPRIJS IS € 80 M²

Ruimte	m ²	Huurprijs m ² p.j.	Totaal p.j.
F0.020	61	€ 110,00	€ 6.710,00
F0.018a	41	€ 110,00	€ 4.510,00
F0.018a	40	€ 110,00	€ 4.400,00
F0.016d	4	€ 110,00	€ 440,00
F0.016C	9	€ 110,00	€ 990,00
F0.016B	16	€ 110,00	€ 1.760,00
F0.016	64	€ 110,00	€ 7.040,00
F0.014	20	€ 110,00	€ 2.200,00
F0.010	41	€ 110,00	€ 4.510,00
F0.008	41	€ 110,00	€ 4.510,00
F0.006	62	€ 110,00	€ 6.820,00
F0.004a	20	€ 110,00	€ 2.200,00
F0.004	62	€ 110,00	€ 6.820,00
Totaal	481		€ 52.910,00

AFBEELDING 27. INKOMSTEN ALS HUURPRIJS IS € 110 M²

Het rekenvoorbeeld toont de te genereren inkomsten in het meest gunstige geval, namelijk met een bezettingsgraad van 100%. Mondriaan dient er echter rekening mee te houden dat de bezettingsgraad in de praktijk mogelijk lager ligt. Om die reden is in afbeelding 28 en 29 gerekend met een bezettingsgraad van 75%.

Ruimte	m ²	Huurprijs m ² p.j.	Bezetting	Totaal p.j.
F0.020	61	€ 80,00	75%	€ 3.660,00
F0.018	41	€ 80,00	75%	€ 2.460,00
F0.018a	40	€ 80,00	75%	€ 2.400,00
F0.016d	4	€ 80,00	75%	€ 240,00
F0.016c	9	€ 80,00	75%	€ 540,00
F0.016b	16	€ 80,00	75%	€ 960,00
F0.016	64	€ 80,00	75%	€ 3.840,00
F0.014	20	€ 80,00	75%	€ 1.200,00
F0.010	41	€ 80,00	75%	€ 2.460,00
F0.008	41	€ 80,00	75%	€ 2.460,00
F0.006	62	€ 80,00	75%	€ 3.720,00
F0.004a	20	€ 80,00	75%	€ 1.200,00
F0.004a	62	€ 80,00	75%	€ 3.720,00
Totaal	481			€ 28.860,00

AFBEELDING 28. INKOMSTEN BEZETTINGSGRAAD 75% Á €80

Ruimte	m ²	Huurprijs	Bezetting	Totaal p.j.
F0.020	61	€ 110,00	75%	€ 5.032,50
F0.018	41	€ 110,00	75%	€ 3.382,50
F0.018a	40	€ 110,00	75%	€ 3.300,00
F0.016d	4	€ 110,00	75%	€ 330,00
F0.016c	9	€ 110,00	75%	€ 742,50
F0.016b	16	€ 110,00	75%	€ 1.320,00
F0.016	64	€ 110,00	75%	€ 5.280,00
F0.014	20	€ 110,00	75%	€ 1.650,00
F0.010	41	€ 110,00	75%	€ 3.382,50
F0.008	41	€ 110,00	75%	€ 3.382,50
F0.006	62	€ 110,00	75%	€ 5.115,00
F0.004a	20	€ 110,00	75%	€ 1.650,00
F0.004a	62	€ 110,00	75%	€ 5.115,00
Totaal	481			€ 39.682,50

AFBEELDING 29. INKOMSTEN BEZETTINGSGRAAD 75% Á €110

7 MARKETING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier het JFK terrein tijdens en na de gebiedsontwikkeling het beste vermarkt kan worden. De BrandMobile-methodiek wordt als leidraad gebruikt.

De volgende deelvraag wordt in dit hoofdstuk beantwoordt:

- **Op welke manier kan het JFK terrein tijdens en na de gebiedsontwikkeling het beste op de markt gezet worden?**

Binnen gebiedsmarketing zijn de BrandStation-methodiek en de BrandMobile-methodiek inmiddels bekende begrippen. Middels deze methodieken wordt stapsgewijs gekomen tot een sterke en onderscheidende positionering van een locatie of gebied. De laatste jaren worden deze methoden veel gebruikt voor werklocaties (bureaubuhrs, 2016).

De BrandMobile-methodiek bestaat uit 7 stappen zoals afbeelding 28 laat zien. Een aantal stappen die genomen zijn tijdens dit onderzoek en in het voortraject hiervan, zijn te vergelijken met de eerste stappen van de BrandMobile-methodiek. De volgorde van de reeds doorlopen stappen komt niet geheel overeen met de volgorde van de BrandMobile-methodiek. Dit is geen probleem aangezien op elk gewenst moment in de gebiedsontwikkeling kan worden ingehaakt op het stappenplan van de BrandMobile. Het stappenplan geeft een gemiddeld positioneringstraject aan (Buhrs & Wingerden, 2010, p. 33). De volgende stappen zijn doorlopen:



AFBEELDING 30. STAPPEN BRANDMOBILE-METHODIEK

Vooronderzoek

Stap 1: De opgave stellen.

In deze eerste stap is de opgave voor een gebiedsontwikkeling opgesteld.

Stap 2: Positioneringsdriehoek invullen.

In deze stap is in eerste instantie een verkennend onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden. Vervolgens is tijdens dit haalbaarheidsonderzoek verdiepend onderzoek gedaan (zie stap 2 onderzoek).

Stap 3: Eerste selectie positioneringsrichtingen maken.

In deze stap zijn vier mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld:

- Mondriaanpark
- De nieuwe economie
- De groene Campus
- Mondriaan terug naar de kern

Stap 5: Overtuigende keuze maken.

In deze stap is de keuze gemaakt voor de ontwikkelrichting Mondriaanpark. Dit besluit is gebaseerd op de komst van een nieuwe huurder (NOK), het schetsontwerp van Croonenburo5 en brainstormsessies.

Na het vooronderzoek startte dit haalbaarheidsonderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn weer een aantal stappen van de BrandMobile doorlopen of verder uitgewerkt/onderzocht.

Haalbaarheidsonderzoek:

Stap 2: Positioneringsdriehoek invullen.

In deze stap is verdiepend onderzoek gedaan naar de gekozen ontwikkelrichting. De doelgroep is geselecteerd en de sterkten en zwakten van het gebied zijn in kaart gebracht. Mondriaan heeft als GGZ instelling geen directe concurrentie in de omgeving, wel zijn de bedreigingen in kaart gebracht.

Stap 4: De brandcircle invullen.

In deze stap zijn de positieve kenmerken van het gebied zijn in kaart gebracht. Tijdens het vermarkten van het gebied na de gebiedsontwikkeling, kunnen deze positieve kenmerken worden teruggebracht tot één kernachtige zin waarin het gebied zo goed mogelijk wordt neergezet. In deze stap is ook een nieuwe naam voor het terrein verzonnen, namelijk Mondriaanpark.

Stap 5: Overtuigende keuze maken.

In deze stap zijn interviews afgenomen met interne partijen, externe partijen en experts. Stedenbouwkundige onderleggers zijn gebruikt om de ontwikkelingen te visualiseren en begrijpelijk te maken. Respondenten reageerden positief en zien de ontwikkelrichting duidelijk als een meerwaarde voor het terrein.

Waar zit Mondriaan nu?

Na dit haalbaarheidsonderzoek zit Mondriaan in de eindfase van stap 5. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek dient Mondriaan een overtuigende keuze te maken. Wordt de reeds gekozen ontwikkelrichting doorgezet, of krijgt één van de andere geselecteerde ontwikkelrichtingen toch de voorkeur?

Stap 6: Communicatiestrategie opstellen.

Het onderwerp gebiedsmarketing is tijdens de expert interviews al aangehaald. De experts gaven aan dat het onder andere belangrijk is de sterke punten van het terrein en de mogelijkheden op het terrein te benadrukken. Dit sluit aan op het belangrijkste doel van stap 6, namelijk het verankeren van de voordelen en de onderscheidende kenmerken van het gebied in het bewustzijn van de (toekomstige) gebruikers (Buhrs & Wingerden, 2010, p. 31). Ook werd aangegeven dat het belangrijk is de communicatiekanalen af te stemmen op de doelgroep. Ook dit komt overeen met de literatuur (Buhrs & Wingerden, 2010, p. 74).

Stap 7: Product-marktcombinaties definiëren.

In deze stap gaat het om het optimaal ontwikkelen van het gebied en het beleid. In de basis is deze stap de verantwoordelijkheid van onder andere de politiek, beleidsmakers, architecten, stedenbouwkundige en ontwikkelaars (Buhrs & Wingerden, 2010, p. 32).

Op basis van de informatie, voortvloeiend uit de expert interviews en de literatuur over de BrandMobile-methodiek, wordt geadviseerd om al tijdens de gebiedsontwikkeling te starten met de marketing van het terrein. De doelgroep kan getriggerd worden door deze op de hoogte te houden van de ontwikkelingen. Na de gebiedsontwikkeling is het van belang de sterke punten van het terrein te benadrukken. Het is belangrijk om tijdens en na de gebiedsontwikkeling gebruikt te maken van communicatiekanalen die aansluiten op de doelgroep.

8 ALGEHELE CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie omtrent het onderzoek getrokken. Ook worden alle aanbevelingen kort benoemd.

Bij aanvang van het onderzoek had Mondriaan reeds één ontwikkelrichting gekozen uit de vier al eerder geselecteerde richtingen, namelijk Mondriaan als maatschappelijke Campus. Vervolgens zijn tijdens dit onderzoek de sterkten en zwakten van het terrein in kaart gebracht en is de haalbaarheid van de gekozen ontwikkelrichting onderzocht.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de gebiedsontwikkeling zoals in het onderzoek omschreven is niet geplaatst kan worden binnen één ontwikkelrichting, maar elementen bevat uit meerdere van deze geselecteerde ontwikkelrichtingen. In de loop van het onderzoek is Mondriaan dan ook afgestapt van de ontwikkelrichting Mondriaan als maatschappelijke Campus en is de naam Mondriaanpark voorgesteld.

Een andere belangrijke conclusie die kan worden getrokken op basis van dit onderzoek is dat de ontwikkelingen op het terrein zwakten ombuigt naar sterkten, mogelijke bedreigingen kunnen afweren en het terrein aantrekkelijk maken als mogelijke vestigingslocatie voor meerdere externe partijen. Er is dan ook geconcludeerd dat de gebiedsontwikkeling genaamd Mondriaanpark haalbaar is.

Vervolgens is op basis van de informatie voortvloeiend uit het marktonderzoek een aantal aanbevelingen gedaan omtrent de verbeterpunten en de terreininrichting. De belangrijkste verbeterpunten die middels de gebiedsontwikkeling gerealiseerd dienen te worden zijn de transparantie en zichtbaarheid, de routing over het terrein, de bewegwijzering en de marketing van de activiteiten op het terrein.

De aanbevelingen omtrent de terreininrichting betreffen voornamelijk het stuk grond waar momenteel de woonflat staat. Dit stuk terrein gaat als eerste aangepakt worden tijdens de gebiedsontwikkeling. Omtrent de inrichting van het terrein is het volgende aanbevolen: het realiseren van een sportpark, wandel- en fietspaden over het terrein, waterelementen, een kinderboerderij en een uitnodigend terras voor het restaurant.

Wat betreft het financiële stuk is gekeken naar mogelijk te verhuren ruimten aan externe partijen. Aangenomen is dat na de gebiedsontwikkeling en na een herindeling binnen Mondriaan, de ruimten in gebouw F volledig verhuurd kunnen worden. Op basis van de rapportage Spreekende Cijfers Kantorenmarkt 2016 van Dynamis is geconcludeerd dat een huurprijs tussen de € 80,- en € 110,- per m² VVO per jaar exclusief servicekosten en btw realistisch is, afhankelijk van de staat waarin ruimten verkeren. Dit komt neer op een totaal van tussen de € 38.500,- en € 53.000 aan inkomsten, uitgaande van een bezettingsgraad van 100%. Wanneer uitgegaan wordt van een bezettingsgraad van 75% komt dit neer op een totaal van tussen de € 29.000,- en € 40.000,- aan inkomsten.

Tot slot is onderzocht op welke manier Mondriaanpark het beste vermarkt kan worden. Geconcludeerd is dat Mondriaan na afronding van dit onderzoek in de eindfase van stap 5 van de BrandMobile-methodiek zit. Dit houdt in dat Mondriaan een overtuigende keuze dient te maken omtrent het al dan niet voortzetten van de gekozen ontwikkelrichting. Vervolgens is aanbevolen een communicatiestrategie op te stellen met hierin aandacht voor zowel de communicatie tijdens, als ook na de gebiedsontwikkeling.

In afbeelding 31 wordt een moodboard van de gebiedsontwikkeling weergegeven. Dit visualiseert de resultaten van dit onderzoek en de gewenste uitkomst van de gebiedsontwikkeling.



AFBEELDING 31. MOODBOARD GEBIEDSONTWIKKELING

9 VERVOLG

In dit hoofdstuk worden een aantal vervolgacties beschreven welke opgepakt dienen te worden in het vervolg van de gebiedsontwikkeling.

Definitieve keuze ontwikkelrichting

Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek dient Mondriaan allereerst definitief een beslissing te maken over de ontwikkelrichting. Wordt een vervolg gegeven aan de gekozen ontwikkelrichting “Mondriaanpark”, of wordt een andere ontwikkelrichting nader onderzocht?

3D ontwerp ontwikkelrichting

Aangezien er geen aanwijzingen zijn dat de gekozen ontwikkelrichting niet haalbaar is, ligt het in de lijn der verwachting dat deze ontwikkelrichting verder zal worden uitgewerkt. In dit geval dienen er 3D ontwerpen gemaakt te worden van het terrein en de inrichting daarvan.

Communicatiestrategie opstellen

Zoals in hoofdstuk 7 al wordt beschreven, is het na het kiezen van een ontwikkelrichting belangrijk een goede communicatiestrategie op te stellen. Het is belangrijk in deze strategie op te nemen wanneer en hoe welke middelen en acties worden ingezet om de doelgroep te bereiken. Het beïnvloeden van kennis, houding en gedrag van de doelgroep tijdens de gebiedsontwikkeling dient te worden meegenomen in de strategie. Het beïnvloeden van kennis en houding kan worden bereikt door middel van communicatie.

Financieel onderzoek verhuur gebouw F

Op het moment dat Mondriaan gebouw F wil gaan verhuren aan externe partijen, dient nader financieel onderzoek gedaan te worden naar de meest gunstige optie (verhuur huidige staat, verhuur na aanpassingen). In dit onderzoek is het belangrijk de wensen en eisen van de doelgroep inzichtelijk te maken evenals de investeringskosten en de inkomsten.

10 LITERATUURLIJST

-
-
- Baarda. (2014). *Dit is onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff uitgevers.
- Buhrs, M., & Wingerden, v. M. (2010). *Gebiedsmarketing*. Scriptum.
- Bureaubuhrs. (2016). [bureaubuhrs.nl/category/gebiedsmarketing/](http://www.bureaubuhrs.nl/category/gebiedsmarketing/). Opgeroepen op mei 3, 2016, van bureaubuhrs.nl: <http://www.bureaubuhrs.nl/category/gebiedsmarketing/>
- Dingemanse, K. (2015 йил 8-september). www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/soorten-interviews/. Retrieved 2016 йил 25-februari from www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/soorten-interviews/
- Ggze. (2016). [ggze.nl/de-boei/bij-jou-in-de-buurt/landgoed-de-grote-beek](http://www.ggze.nl/de-boei/bij-jou-in-de-buurt/landgoed-de-grote-beek). Opgehaald van ggze.nl: <http://www.ggze.nl/de-boei/bij-jou-in-de-buurt/landgoed-de-grote-beek>
- Hospers, G.-J. (2015, september 10). [stedebouwarchitectuur.nl/water-is-meer-dan-h2o](http://www.stedebouwarchitectuur.nl/water-is-meer-dan-h2o). Opgeroepen op mei 2, 2016, van stedebouwarchitectuur.nl: <http://www.stedebouwarchitectuur.nl/water-is-meer-dan-h2o>
- Manders. (2016, april 13). www.scribbr.nl/modellen/confrontatiematrix/. Opgehaald van www.scribbr.nl/modellen/confrontatiematrix/
- Mondriaan. (2014). Mondriaan in vogelvlucht. Heerlen, Limburg, Nederland.
- Mondriaan. (2016). www.mondriaan.eu/nl/mondriaan-voor-een-geestelijk-gezond-zuid-limburg. Retrieved 2016 йил 1-maart from www.mondriaan.eu/nl/mondriaan-voor-een-geestelijk-gezond-zuid-limburg
- Routeyou. (2016). *routeyou*. Opgehaald van routeyou: <http://www.routeyou.com/nl-nl/location/walk/47305397/wandelen-in-heerlen-overzicht-van-alle-wandelroutes>
- RvB Mondriaan. (2015 йил april). Mondriaan 2018. Heerlen, Limburg, Nederland.
- Sunproof. (2016). [sunproof.nl/folie/anti-inkijkfolie-voordelen](http://www.sunproof.nl/folie/anti-inkijkfolie-voordelen). Opgeroepen op mei 3, 2016, van sunproof: <http://www.sunproof.nl/folie/anti-inkijkfolie-voordelen>
- Vario-kunstgras. (2015, juni 5). [Vario-kunstgras/nieuws/kunstgras-sportcourt-en-beweegtuin-voor-ggze-in-eindhoven/](http://www.vario-kunstgras.nl/nieuws/kunstgras-sportcourt-en-beweegtuin-voor-ggze-in-eindhoven/). Opgehaald van Vario-kunstgras: <http://www.vario-kunstgras.nl/nieuws/kunstgras-sportcourt-en-beweegtuin-voor-ggze-in-eindhoven/>
- Verwoerd, F. (2016). *Sprekende Cijfers*. Research. Utrecht: Dynamis B.V. Opgeroepen op mei 12, 2016, van http://dynamis.nl/documents/DYN//3758_Sprekende-Cijfers-Kantorenmarkten-2016.pdf

11 BIJLAGEN

BIJLAGE 1 ONDERZOEKSOPZET

Centrale vraag: Wat zijn de "push" en "pull" factoren van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen?				
Deelvragen	Onderzoeksobject	Kwalitatief/kwantitatief	Bron	Methode
Wat is de huidige situatie van het JFK terrein van Mondriaan? * Welke bedrijven/organisaties zijn reeds gevestigd op het JFK terrein? * Wat zijn de stakeholders van Mondriaan? * Welk (voor)onderzoek heeft Mondriaan al gedaan?	* Bedrijven/ organisaties JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek	* Susan Kurvers * Plattegrond JFK terrein	* Interview * Deskresearch
Wat zijn voor deze gevestigde bedrijven/organisaties push- en pullfactoren van het JFK terrein van Mondriaan? * Wat maakt het JFK terrein aantrekkelijk als vestigingslaats? * Hebben deze bedrijven/organisaties	* Gevestigde marktpartijen JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek * Kwantitatief onderzoek	* Woordvoerders van bedrijven/organisaties	* Interview * Enquête
Wat zijn voor externe bedrijven/organisaties push- en pullfactoren van het JFK terrein van Mondriaan? * Hoe kijken "vreemde ogen" tegen het JFK terrein van Mondriaan aan?	* Marktpartijen * JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek * Kwantitatief onderzoek	* Woordvoerders van bedrijven/organisaties	* Interview * Enquête
Is de gekozen imago richting genaamd Mondriaan Campus haalbaar?	* JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek	* Verkregen informatie interviews	* SWOT-analyse
Welke terreininrichtingen/ terreinaanpassingen zijn aan te bevelen?	* JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek * Kwantitatief onderzoek	* Woordvoerders van bedrijven/organisaties	* Interview * Enquête
Wat zijn de financiële consequenties van deze gebiedsontwikkeling?	* JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek	* Internet	* Markthuurgprijzen * Investeringskosten
Op welke manier kan het JFK terrein tijdens en na de gebiedsontwikkeling het beste op de markt gezet worden?	* JFK terrein	* Kwalitatief onderzoek	* Experts	* Expertinterviews

AFBEELDING 32. ONDERZOEKSOPZET

BIJLAGE 2 LIJST GEÏNTERVIEWDE PARTIJEN

Nr.	Naam	Organisatie	Functie
<i>Intern</i>			
1	Bea Vanderschuren	Mondriaan	Manager Medische Dienst
2	Dr. Lusthuis	Mondriaan	Waarnemend huisarts
3	Michel Dalemans	Nederlandse Obesitas Kliniek	Facilitair Manager
4	Edith Lambrichts	Salon Bertine	Directrice
5	Benji van Tongeren	Zwemschool van Tongeren	Facilitair Manager
6	Ronald Beckers	Mondriaan	Penningmeester cliëntenraad
<i>Extern</i>			
7	Jeff Oostwegel	Apotheek Scharn	Directeur
8	Timon Nuis	Meander	Huisvestingsconsulent
9	Ben Theeuwen	Balanx Facilitair	Directeur
10	Erik Eurelings	Eurelings Fysiotherapie	Directeur
11	Femke Terpstra	Fevital	Directrice
12	Jeroen Lebens	Hago Zorg	Senior Sales Manager
13	Sari de Santy-Politiek	Rugcentrum Parkstad	Office Manager
14	Maartje Habets	Pulsa	Directrice
15	Bram Coenen	Ergobramcoenen	Directeur
16	Katja Balk	Mofit	Directrice
17	Peggy Spierts	Ergotherapie Peggy Spierts	Directrice
18	Dr. Aubel	Huisarts	Huisarts
<i>Expert</i>			
19	Daan Kerssemakers	Daan Bijvoorbeeld	Directeur
20	Roger Verspagen	Vastgoedbeheer Limburg	Directeur

AFBEELDING 33. GEÏNTERVIEWDE PARTIJEN

BIJLAGE 3 OPZET INTERVIEWS EN ENQUÊTES

Opzet interview en enquête intern**Naam:** Sander Cruts**Datum:** 8 maart**Tijdsduur interview:** 30 minuten**Geïnterviewde organisatie:** Mondriaan**Naam:** Bea Vanderschuren**Introductie onderwerp:**

Mondriaan is gestart met een gebiedsontwikkeling van haar instellingsterrein in Heerlen. Er zijn reeds stedenbouwkundige onderleggers ontwerpen en er is een imago richting gekozen genaamd Mondriaanpark. Tijdens dit onderzoek wordt de haalbaarheid van de imago richting getoetst door het in kaart brengen van de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen. Leegstaand vastgoed wil Mondriaan gaan verhuren aan derden in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren. Een voorbeeld hiervan is de Nederlandse Obesitas Kliniek welke begin 2016 huurder is geworden. Mogelijk komt de focus te liggen op sport en bewegen.

Verdere uitleg aan de hand van plattegronden. Partijen op het JFK terrein worden aangegeven evenals de verbindingen.

Onderwerp: Sterken en zwakten JFK terrein Mondriaan.**Wat is uw mening over de locatie? Sterkten, Zwakten.**

- + Bereikbaarheid met de auto en openbaar vervoer.
- + Groen, straalt rust uit voor cliënten en bezoekers.
- Ver van de wijk.
- Verandering kan zorgen voor onrust voor de cliënten van Mondriaan.
- Medische dienst altijd ongunstig gelegen doordat het terrein bestaat uit losse gebouwen.

Zijn er dingen die u mist op het JFK terrein, zo ja welke?

Het is belangrijk te weten wat de cliënten missen.

Welke andere partijen zouden volgens u een positieve bijdrage kunnen leveren aan het JFK terrein?

Partijen aantrekken kan duidelijke een meerwaarde zijn. Op die manier kan de overdracht tussen partijen verbeterd worden.

Partijen een positieve bijdrage zouden leveren:

- Tandarts
- Fitness

Overige op- of aanmerkingen?

- Medische dienst dient goed bereikbaar te zijn voor polipatiënten.
- Parkeerfaciliteiten mogen geëvalueerd worden (steeds oudere werknemers)
- Rekening houden met veiligheid wanneer er meer activiteiten op het terrein gaan plaatsvinden.

Likertschaal: Mening over JFK terrein van Mondriaan

<i>Vraag: wat vindt u van de:</i>	<i>Belangrijk ja/nee</i>	<i>Heel goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>	<i>Heel slecht</i>	<i>Geen mening</i>
Ligging	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Bereikbaarheid	ja	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Parkeervoorzieningen	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Uitstraling	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Imago	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Zichtbaarheid	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Functionaliteit	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Groenstructuur	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
24 uur locatie	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Likertschaal: Mening over voorzieningen JFK terrein van Mondriaan

<i>Stelling: De volgende functie op het terrein zou van meerwaarde zijn voor mijn organisatie.</i>	<i>Helemaal mee eens</i>	<i>Mee eens</i>	<i>Niet eens/ niet oneens</i>	<i>Mee oneens</i>	<i>Helemaal mee oneens</i>
Sportpark	☐	☐	☒	☐	☐
Horeca	☐	☐	☒	☐	☐
Zwembad	☐	☐	☐	☐	☒
Sporthal	☐	☐	☒	☐	☐
Repro	☐	☐	☐	☐	☒
Vergaderfaciliteiten	☐	☒	☐	☐	☐

Opzet interview en enquête extern**Naam:** Sander Cruts**Datum:** 23 maart**Locatie:** Mondriaan**Tijdsduur interview:** 30 minuten**Introductie onderwerp:**

Mondriaan is gestart met een gebiedsontwikkeling van haar instellingsterrein in Heerlen. Er zijn reeds stedenbouwkundige onderleggers ontwerpen en er is een imago richting gekozen genaamd Mondriaanpark. Tijdens dit onderzoek wordt de haalbaarheid van de imago richting getoetst door het in kaart brengen van de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen. Leegstaand vastgoed wil Mondriaan gaan verhuren aan derden in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren. Een voorbeeld hiervan is de Nederlandse Obesitas Kliniek welke begin 2016 huurder is geworden. Mogelijk komt de focus te liggen op sport en bewegen.

Verdere uitleg aan de hand van plattegronden. Partijen op het JFK terrein worden aangegeven evenals de verbindingen.

Onderwerp: Sterkten en zwakten JFK terrein Mondriaan.**Wat is uw mening over de locatie? Sterkten, Zwakten.**

- + Een zorgboulevard is heel sterk.
- + Bewegen in de ggz is een pré, zeker in de toekomst.
- + Centraal restaurant.
- Bewegwijzering kan beter.
- Imago en uitstraling

Welke belangrijke eisen stelt u aan een vestigingsplaats?

Centrale ligging in het land.

Zijn er knelpunten of mogelijkheden op het JFK terrein die u voorziet voor uw organisatie, zo ja welke?

Mondriaan is te klinisch en traditioneel. Door andere functies toe te voegen kan dit al verbeterd worden. Marketing van het terrein met alle daarbij behorende functies kan een stuk beter.

Welke andere partijen zouden volgens u een positieve bijdrage kunnen leveren aan het JFK terrein?

- * Een Bed en Breakfast (denk hierbij aan cliëntparticipatie) (voor familie, bezoekers Zuyderland)
- * Samenwerking zoeken met partijen die een maatschappelijke functie in de maatschappij willen vervullen (bijvoorbeeld Roda jc)
- * Kinderboerderij
- * Qua indeling van het terrein kan gedacht worden aan duidelijke wandelroutes over het terrein en juiste routing langs en naar alle functies op het terrein. Ook de parkeergelegenheden meer versnipperen wat parkeren voor de deur mogelijk maakt voor klanten die minder mobiel zijn. Ook zou het mogelijk moeten zijn om met de auto via een weg het terrein over te steken. Door parkeergelegenheden te versnipperen en voor de deur te realiseren is dit ook goed voor de veiligheid, zeker in de avonden.

Komt er mogelijk een moment waarop u met uw organisatie wil verhuizen naar een nieuwe locatie? Gehuurd op gekocht?

Sander Cruts

Hago Zorg zal zich niet vestigen op het Mondriaan terrein aangezien het niet centraal in het land gelegen is.

Hoeveel m² vloeroppervlak heeft u met uw bedrijf nodig?

n.v.t.

Overige op- of aanmerkingen?

* Partners verzamelen die aan hun maatschappelijke verantwoordelijkheid willen voldoen.

*Ggze vergelijken met ggz Oost Brabant

* Denk ook aan het planetree principe. Bij alles wat de organisatie doet staat de klant centraal.

*Achterzijde van het terrein (vooral aan de kant van de sporthal en het zwembad kan transparanter).

* Zwembad en sporthal zijn prima functies, wel is het erg afhankelijk van de andere functies die het terrein gaan betrekken of het daadwerkelijk waarde toevoegt.

* Een repro kan Mondriaan faciliteren, wel uitbesteden.

Likertschaal: Mening over JFK terrein van Mondriaan							
Vraag: wat vindt u van de:	Belangrijk ja/nee	Heel goed	Goed	Matig	Slecht	Heel slecht	Geen mening
Ligging	ja	●	○	○	○	○	○
Bereikbaarheid	ja	○	●	○	○	○	○
Parkeervoorzieningen	ja	○	○	●	○	○	○
Uitstraling	ja	○	○	●	○	○	○
Imago	ja	○	○	●	○	○	○
Zichtbaarheid	ja	○	●	○	○	○	○
Functionaliteit	ja	○	○	○	○	○	●
Groenstructuur	ja	○	●	○	○	○	○
24 uren locatie	ja	○	○	○	○	○	●

Likertschaal: Mening over voorzieningen JFK terrein van Mondriaan					
Stelling: De volgende functie op het terrein zou van meerwaarde zijn voor mijn organisatie.	Helemaal mee eens	Mee eens	Niet eens/ niet oneens	Mee oneens	Helemaal mee oneens
Sportpark	●	○	○	○	○
Horeca	●	○	○	○	○
Zwembad	○	●	○	○	○
Sporthal	○	●	○	○	○
Repro	○	○	●	○	○
Vergaderfaciliteiten	○	○	●	○	○

Opzet interview en enquête expert**Naam:** Sander Cruts**Datum:** 1 april**Tijdsduur interview:****Introductie onderwerp:**

Mondriaan is gestart met een gebiedsontwikkeling van haar instellingsterrein in Heerlen. Er zijn reeds stedenbouwkundige onderleggers ontwerpen en er is een imago richting gekozen genaamd Mondriaanpark. Tijdens dit onderzoek wordt de haalbaarheid van de imago richting getoetst door het in kaart brengen van de sterkten en zwakten van het JFK terrein van Mondriaan te Heerlen. Leegstaand vastgoed wil Mondriaan gaan verhuren aan derden in het domein van gezondheidszorg, gezond leven, werken en leren. Een voorbeeld hiervan is de Nederlandse Obesitas Kliniek welke begin 2016 huurder is geworden. Mogelijk komt de focus te liggen op sport en bewegen.

Verdere uitleg aan de hand van plattegronden. Partijen op het JFK terrein worden aangegeven evenals de verbindingen.

Onderwerp: Sterkten en zwakten JFK terrein Mondriaan.**Wat is uw mening over de locatie? Sterkten, Zwakten.**

- + Ruimte
- + Omliggende functies
- Ligging
- Openheid
- Parkeren beperkt

Mogelijke functies op het terrein?

Het optimaliseren van de bestaande gebouwen is belangrijk. Het gebruik maken van bestaande gebouwen. Verder is de uitstraling van het terrein en de veiligheid op het terrein van groot belang.

Wat dhr. Kerssemakers zelf erg aanspreekt is het coöperatie principe. Hiermee creëer je meer betrokkenheid van partijen op het terrein.

Partijen waaraan gedacht kan worden:

- * Zorg gerelateerde instellingen
- * Gedragstherapieën

Stel deze gebiedsontwikkeling gaat door, op welke manier kan dit het beste in de markt gezet worden?

Het is van belang dat de pluspunten van het gebied benadrukt worden. Laat het totaalplaatje zien. Benadruk verder de korte termijn waarop de locatie in gebruik genomen kan worden (wellicht tegen een aantrekkelijke prijs). Bied huurders de mogelijkheid kort durende contracten af te sluiten. Benader tot slot een professionele partij om het terrein in de markt te zetten. Denk hierbij aan de moderne manier van adverteren (sociale media).

Overige op- of aanmerkingen?

Informatie voortvloeiend uit interviews met externe en interne partijen is besproken. Dhr. Kerssemakers heeft hierover de volgende zienswijze:

Mogelijke functies:

- * Paramedici: Past meer in de kern van de wijken.

Sander Cruts

- * Ouderenspecialist: goede functie op terrein.
- * Wandelroutes en kinderboerderij: goede functies op terrein.
- * Betaalbare aanleunwoningen: Zou een optie kunnen zijn.
- * Sport specialisaties: goede functie op terrein.

Sterke functies:

- * Eens met benoemde sterkten met uitzondering van de ligging en de bereikbaarheid.
Hier is volgens dhr. Kerssemakers nog een verbeterslag in te maken.

Verbeterpunten:

Dhr. Kerssemakers is het eens met de verbeterpunten.

Bedreigingen:

Concurrentie en imago zijn inderdaad bedreigingen. Onrust door het toevoegen van activiteiten moet gezien worden als een kans.

Likertschaal: Mening over JFK terrein van Mondriaan							
Vraag: wat vindt u van de:	Belangrijk ja/nee	Heel goed	Goed	Matig	Slecht	Heel slecht	Geen mening
Ligging	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Bereikbaarheid	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Parkeervoorzieningen	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Uitstraling	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Imago	ja	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Zichtbaarheid	ja	☐	☐	☐	☒	☐	☐
Functionaliteit	ja	☐	☐	☐	☐	☐	☒
Groenstructuur	ja	☐	☒	☐	☐	☐	☐
24 uren locatie	ja	☐	☐	☐	☐	☐	☒

Likertschaal: Mening over voorzieningen JFK terrein van Mondriaan					
Stelling: De volgende functie op het terrein zou van meerwaarde zijn voor mijn organisatie.	Helemaal mee eens	Mee eens	Niet eens/ niet oneens	Mee oneens	Helemaal mee oneens
Sportpark	☐	☒	☐	☐	☐
Horeca	☐	☒	☐	☐	☐
Zwembad	☐	☒	☐	☐	☐
Sporthal	☐	☒	☐	☐	☐
Repro	☐	☐	☒	☐	☐
Vergaderfaciliteiten	☐	☒	☐	☐	☐