

Alternatieve vormen van bekostiging verstedelijking

15 november 2019



INLEIDING

INLEIDING

In dit project wordt op brede wijze verkend welke instrumenten kunnen worden ingezet om de directe en indirecte baten van investeringen in gebiedsontwikkelingen te benutten om de opgaven in het ruimtelijk domein te bekostigen. Daarbij richt dit project zich op de verschillende (groot)stedelijke opgaven in de gemeenten/regio's waar een woondeal is gesloten. Dit zijn de volgende vijf regio's: Metropoolregio Amsterdam (MRA), Metropoolregio Utrecht (MRU), Metropoolregio Den Haag Rotterdam (MRDH) Randstad, Stedelijk gebied Eindhoven (SGE) en Regio Groningen.

Om aan te tonen welke instrumenten geschikt zijn bij welke type gebiedsontwikkeling wordt dit project stapsgewijs opgebouwd conform de volgende redenering:

1. **Definiëring** gebieds- en infrastructuurtypologieën
2. **Analyse** gebieds- en infrastructuurtypologieën
 - a. Wat is schaalniveau van de ontwikkeling?
 - b. Wat voor soort potentie (waarde) wordt gecreëerd?
 - c. Wie zijn de baathebbenden?
 - d. Welke bekostigingsinstrumentarium is kansrijk?

Dit product, opgesteld door Urhahn Stedenbouw & Strategie, bevat verschillende elementen. Via een analyse van bestaande plannen is gekomen tot een generieke typologie van gebiedsontwikkelingen (onderdeel 1). Vervolgens zijn deze typologieën geanalyseerd op hun meerwaarde en effect op verschillende schaalniveaus (onderdeel 2a) en op de vraag wat voor soort potentie wordt gecreëerd (onderdeel 2b). Dit is samengebracht in een flowcard per typologie. Tenslotte is hier informatie vanuit de ministeriële studiegroep over baathebbenden en het instrumentarium aan gekoppeld (onderdeel 2c en 2d).

BASISGEDACHTE

Veel gebiedsontwikkelingen vinden plaats in bestaand stedelijk gebied. Zowel overheden (Rijk, provincie, gemeenten) als ontwikkelende partijen en beleggers hebben er baat bij om de ontwikkelpotenties die de stad biedt optimaal te benutten. Eerdere (publieke) investeringen in bereikbaarheid en in de kwaliteit van de leefomgeving worden benut. Denk hierbij aan het benutten van bestaande infrastructuur, stedelijke ruimten en (maatschappelijke) voorzieningen.

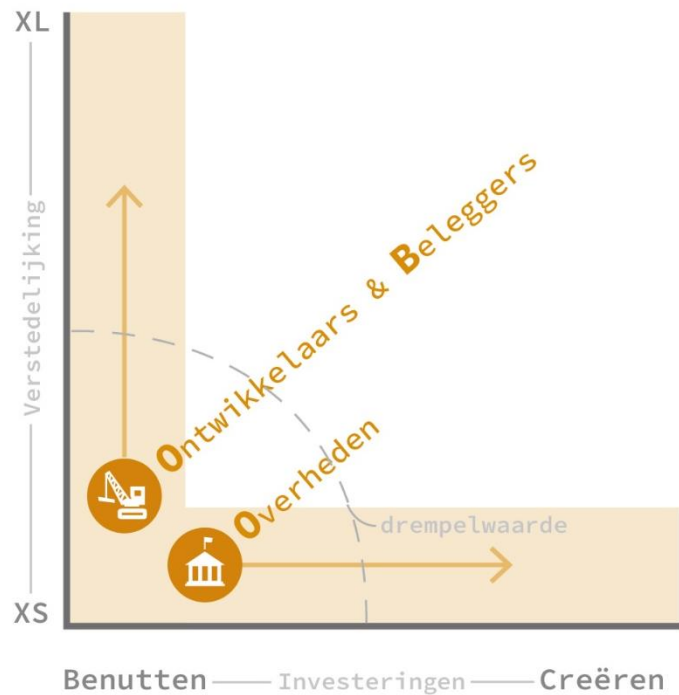
De huidige rolverdeling tussen deze partijen is veelal dat ontwikkelaars en beleggers zich richten op vastgoedontwikkeling terwijl de overheden aan de lat staan om de randvoorwaarden hiervoor te creëren. Bij kleinschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, waar de stedelijke context aanwezig is, wordt slim gebruik gemaakt van investeringen die de afgelopen decennia al zijn gedaan. Potenties worden benut.

Transit Oriented Development (TOD) waarbij er nog ontwikkelcapaciteit is, is ook zo'n voorbeeld. In termen van Bertolini: de knoopwaarde is hoger dan de plaatswaarde. Rond OV-knooppunten wordt verdicht, het komt de agglomeratiekracht, de stedelijke verdichting én de vervoerswaarde van het OV ten goede. De publieke en private belangen vallen samen, de investering was echter veelal een publieke. Echter, bij grotere gebiedsontwikkelingen, waar nog veel investeringen in infrastructuur, stedelijke kwaliteit en voorzieningen nodig zijn, lopen de publieke en private belangen vaak uiteen en staat de overheid aan de lat om de condities voor stedelijke ontwikkeling te creëren. Hier is het wenselijk om samen op te trekken en kosten en baten beter in balans te brengen. Zijn er alternatieve vormen van bekostiging te definiëren.

Bertolini, L. (1999) Spatial Development Patterns and Public Transport: The Application of an Analytical Model in the Netherlands in: Planning Practice & Research, Vol. 14, No. 2, 199± 210, 1999

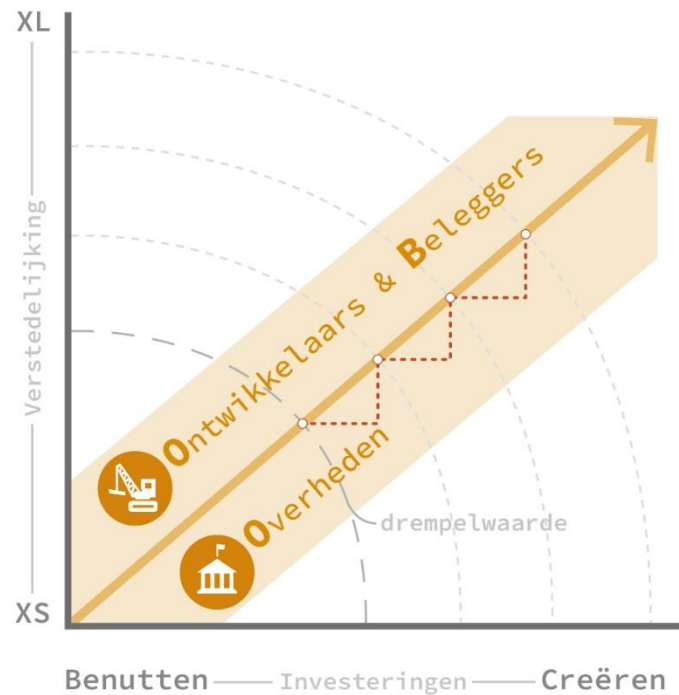
INLEIDING | Op zoek naar nieuwe rolverdeling tussen marktpartijen en overheden

HUIDIGE SITUATIE

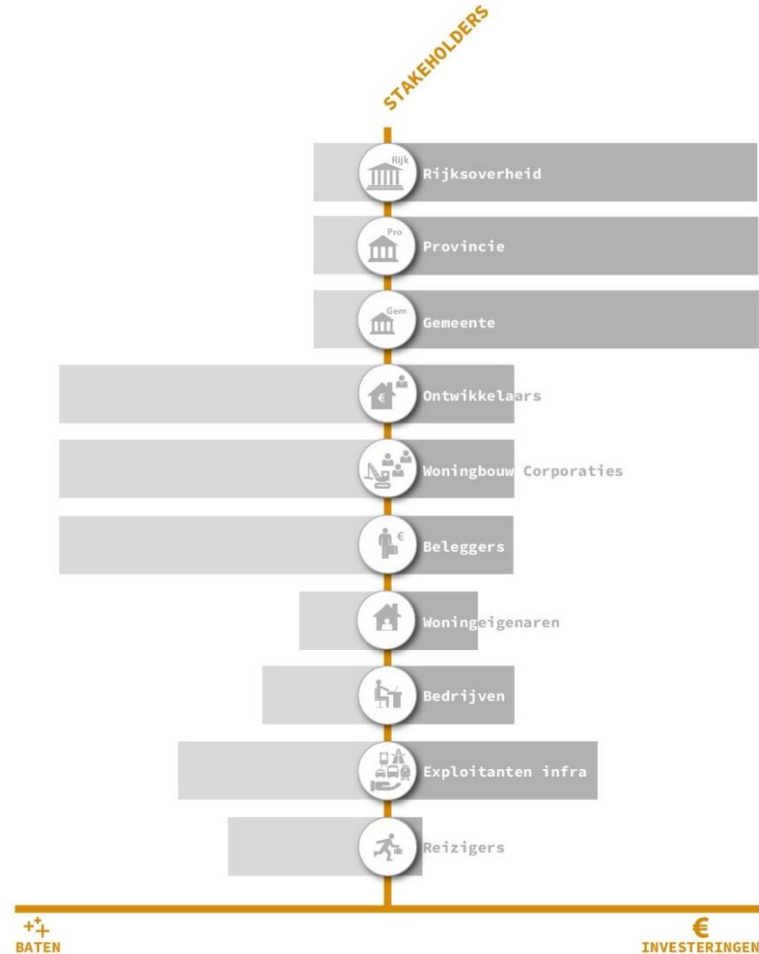


NIEUWE SITUATIE

GROOTSCHALIGE GEBIEDSONTWIKKELINGEN



INLEIDING | Op zoek naar nieuwe balans in kosten en baten

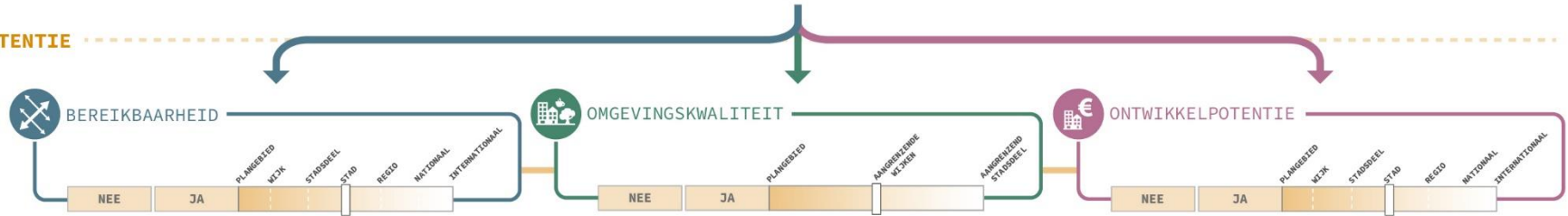


INLEIDING | Denkkader analyse gebiedstypologieën

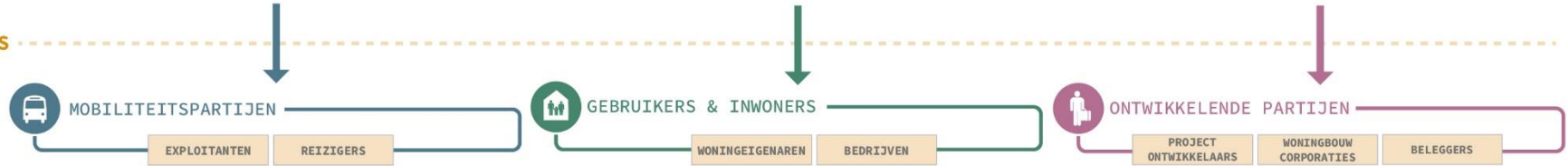
1 SCHAAL PROGRAMMA



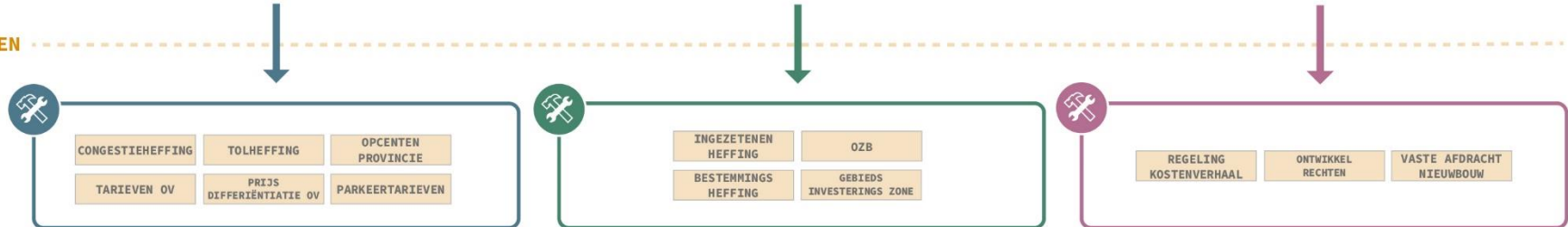
2 CREËREN POTENTIE



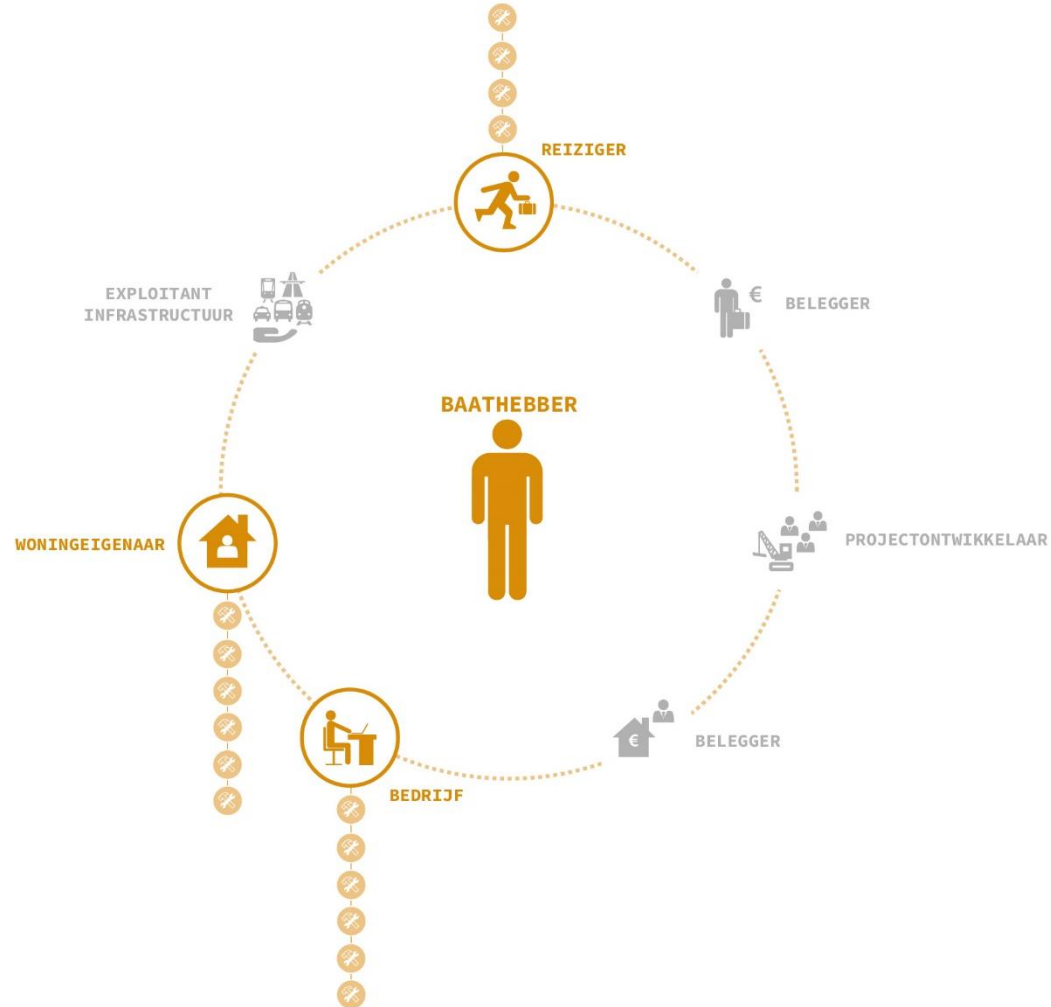
3 BAATHEBBERS



4 INSTRUMENTEN



INLEIDING | De baathebber kan verschillende rollen aannemen



DEFINIERING

DEFINIËRING TYPOLOGIEËN

De woondeals bevatten verschillende soorten ontwikkellocaties. Iedere locatie is gezien de context, aanleiding en ontwerppogave uniek. De aan- of afwezigheid van een halte voor internationale treinen of een (inter-)nationaal kantoor kan een grote stempel drukken op het functioneren van een gebied en verschillende effecten met zich meebrengen op hogere schaalniveaus. Om deze locaties op een hoger abstractieniveau met elkaar te kunnen vergelijken zijn ze voor deze studie veralgemeniseerd en gecategoriseerd. Dit levert zes gebiedstypologieën op:

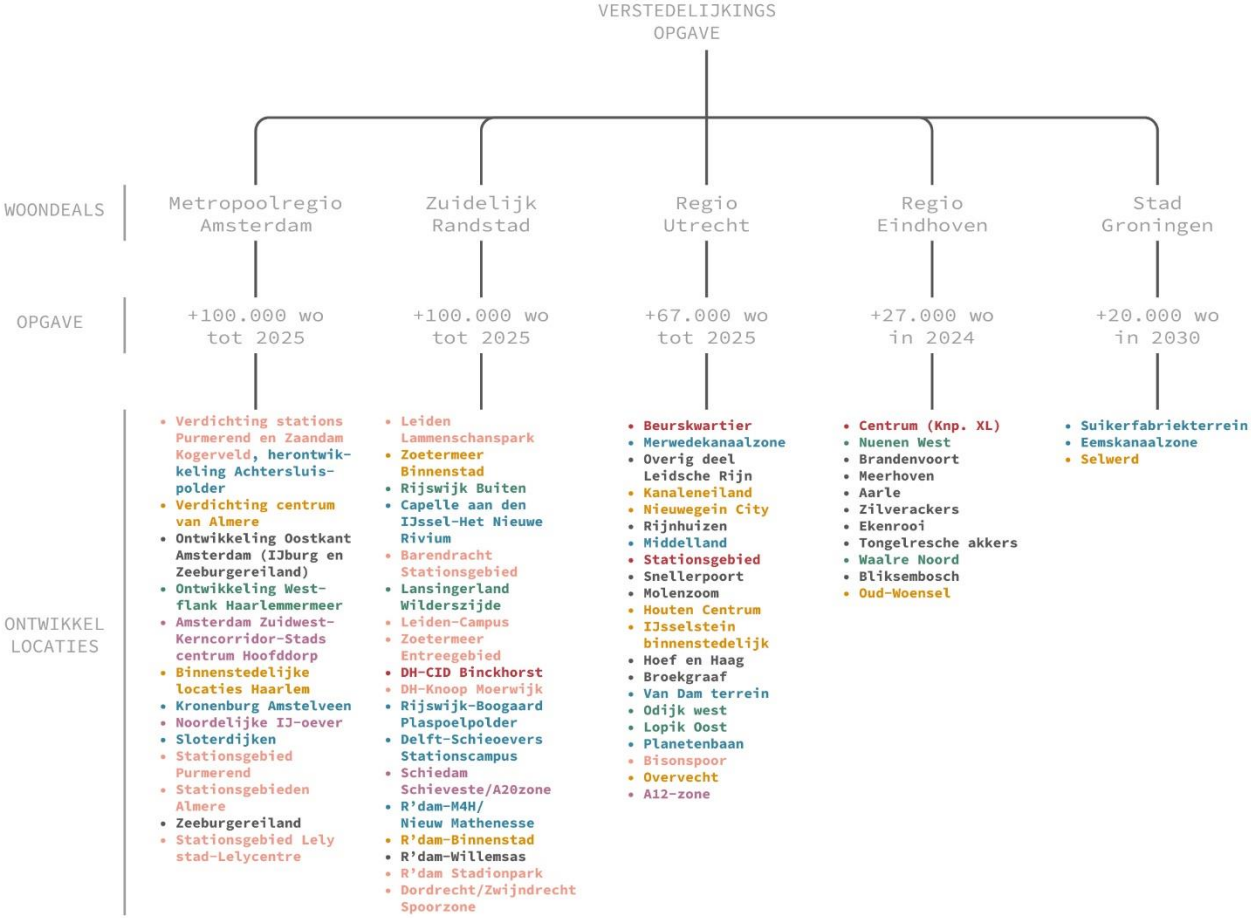
1. Knooppuntontwikkeling XL
2. Stedelijke verdichting
3. Transformatie werkgebieden
4. Grootstedelijk agglomeraat
5. Uitleglocaties
6. Stedelijke hubs

Naast deze gebied typologieën zijn er ook een drietal infrastructuurtypologieën/-netwerken geformuleerd. In veel gevallen leveren (grootschalige) infrastructuurprojecten niet alleen een bijdrage aan de bereikbaarheid, maar ook aan de omgevingskwaliteit of ontwikkelpotentie van het aangrenzende gebied. Deze netwerken zijn geordend naar schaalniveau en bereik:

1. Het nationale netwerk (auto-trein)
2. Het regionale netwerk (auto-trein-HOV)
3. Het stedelijk netwerk (auto-bus-trein-metro-fiets)

DE WOONDEALS | Gebiedstypologieën

-  **Knooppuntontwikkeling XL**
-  **Stedelijke verdichting**
-  **Transformatie werkgebieden**
-  **Grootstedelijke agglomeraat**
-  **Uitleglocatie**
-  **Stedelijke hubs**



DE WOONDEALS | Knooppuntontwikkeling XL



(Inter)nationale werkomgeving



(Inter)nationaal knooppunt



Hoogstedelijk woon-werkmilieu

DE WOONDEALS | Stedelijke verdichting



Inpassing stedelijk woon-werkblok(ken)



Aansluiting op
onderliggend netwerk



Woon-werkmilieu met
intrinsieke kwaliteiten

DE WOONDEALS | Transformatie werkgebieden



Centrumstedelijk woon-werkmilieu

Industrieel karakter



Ruimte voor pioniers en startende ondernemers



DE WOONDEALS | Uitleglocatie



Suburbaan wonen



Rust, ruimte, groen



Aansluiting op stedelijk
infrastructuurnetwerk

DE WOONDEALS | Stedelijke hubs



Regionaal OV-Knooppunt



Regionale kantoren



Uniek woon-werkmilieu met
intrinsieke kwaliteiten

DE WOONDEALS | Grootstedelijke agglomeraat



Nieuw stedelijk en regionale OV-netwerk

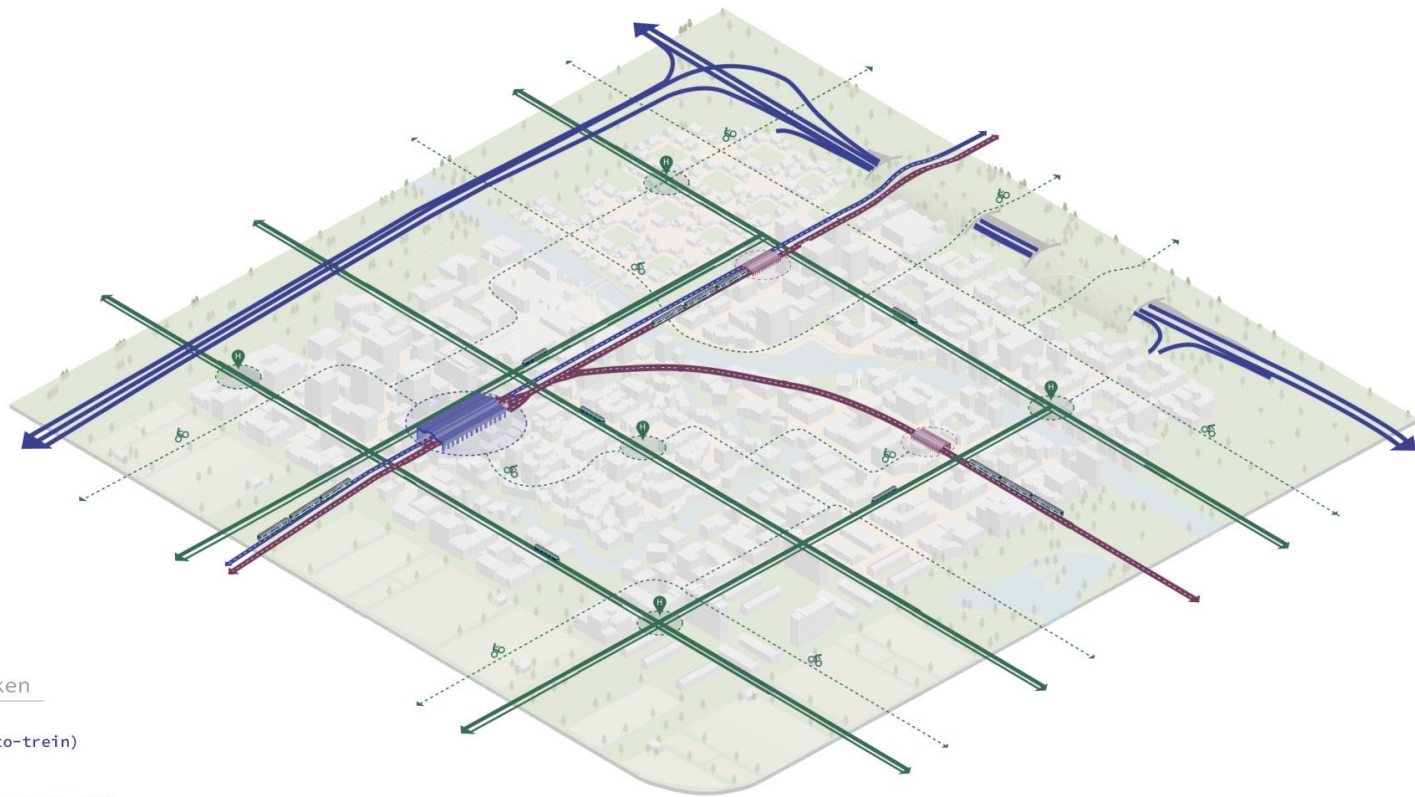


Ruimte voor verschillende woon-werkmilieus



Grote bijdrage aan regionale woningbehoefte

DE WOONDEALS | Infrastructuur netwerken



Infrastructuur-netwerken



Nationaal netwerk (auto-trein)



Regionaal netwerk (auto-trein-HOV)



Stedelijk netwerk (auto-bus-tram-metro-fiets)

DE WOONDEALS | Nationaal Infra-project



Nieuw stadspark



Ondertunneling
snelweg

ANALYSE

ANALYSE

Er is gekozen om vijf typologieën (vier gebiedstypologieën en één infrastructuurtypologie) verder uit te werken. Dit zijn typologieën waar alternatieve vormen van bekostiging een substantiële rol kunnen spelen. Deze typologieën worden toegelicht en gedifferentieerd aan de hand van de flowcard met de bekende thema's:

1. Schaal van ontwikkeling
2. Creëren potentie op verschillende schaalniveaus waarbij we drie type potenties hebben gedefinieerd:
 - *Creëert het bereikbaarheidspotenties buiten het ontwikkelgebied?*
 - *Creëert het omgevingskwaliteit op buiten het ontwikkelgebied die vervolgens (in)directe monitariseerbaar is voor de eigenaren/bedrijven?*
 - *Creëert het ontwikkelpotenties op binnen of buiten het ontwikkelgebied?*
3. Betrokken baathebbers, gekoppeld aan bovenstaande driedeling van potenties
4. Instrumentarium alternatieve bekostiging

ANALYSE

KNOOPPUNTONTWIKKELING XL

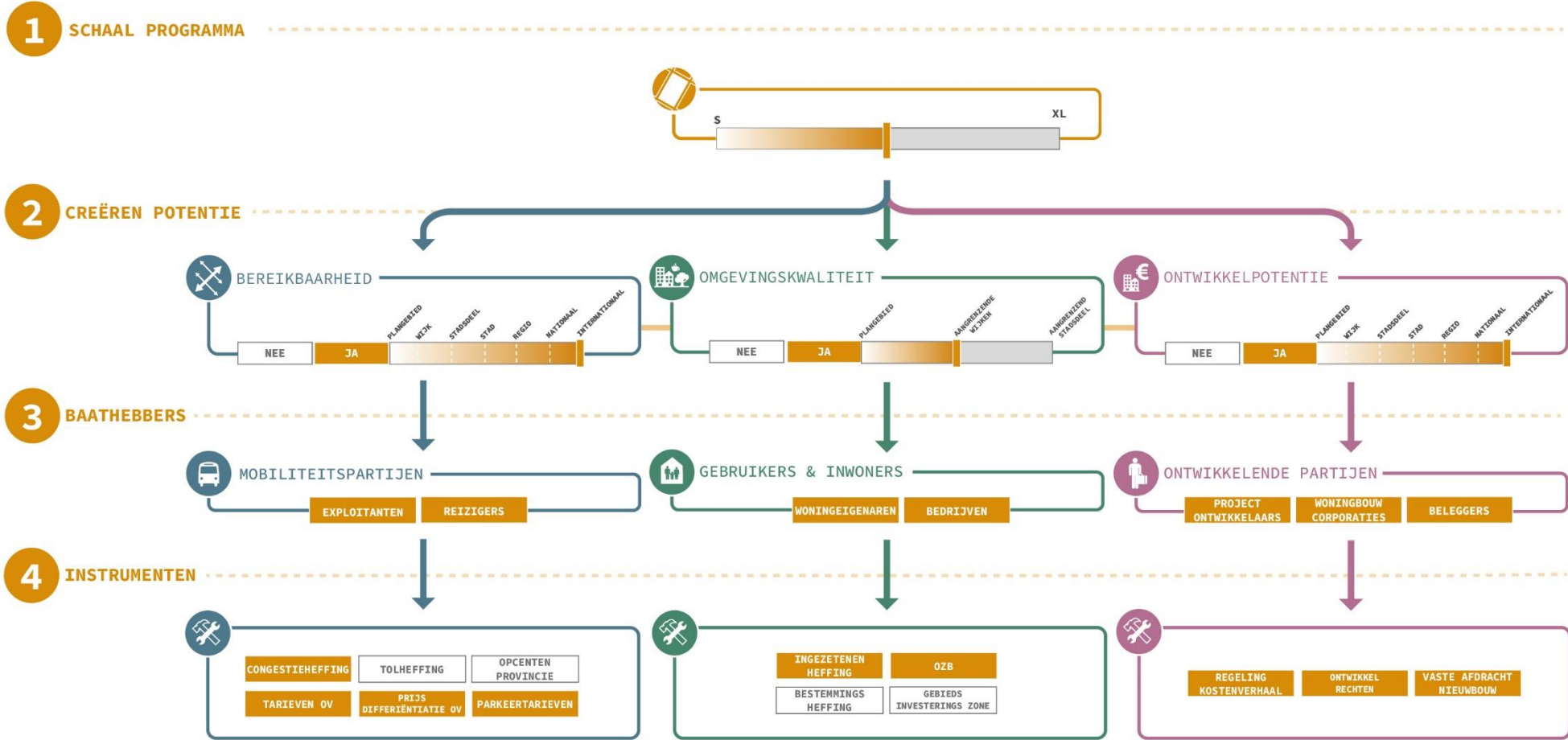
ANALYSE | Knooppunt XL

Knooppunt XL is een hoogstedelijk gemengd gebied van internationale allure. Markante kantoorgebouwen, een ICE station en een hoogwaardig vormgegeven openbare ruimte hebben een internationale aantrekkingskracht op bedrijven, bewoners en expats. Hiermee levert dit gebied een belangrijke bijdrage aan internationale concurrentiepositie van Nederland. Het gebied is optimaal bereikbaar met auto, trein en (H)OV en het vliegveld is nabij. Hier wordt gewoond en gewerkt in hoge dichtheden en het diverse voorzieningenniveau is van hoge kwaliteit. Hier vindt men hotels, horeca, winkels en congrescentra.

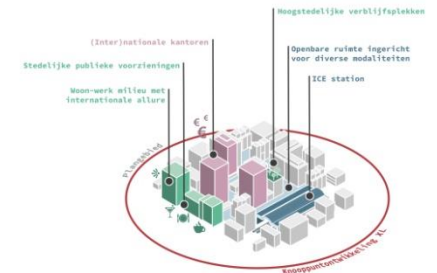
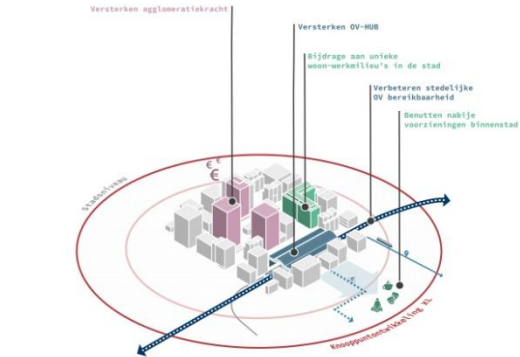
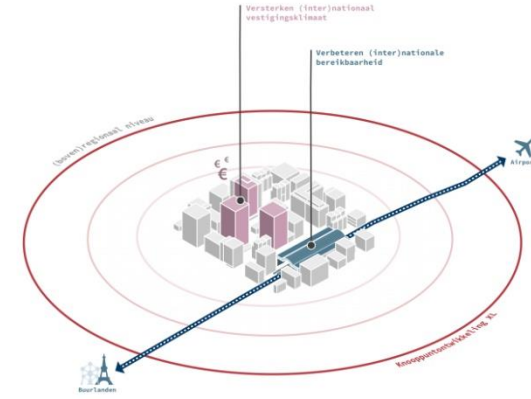
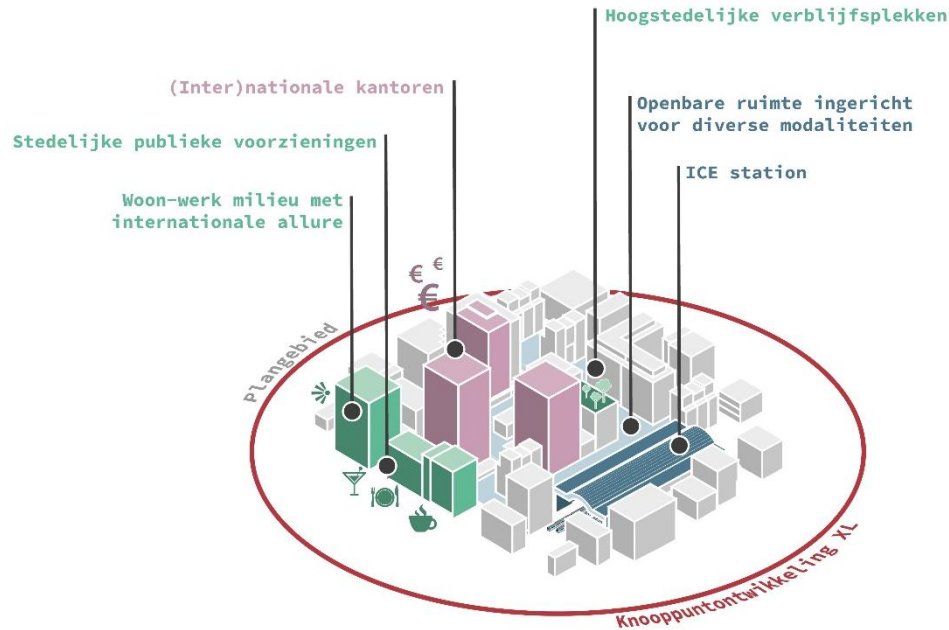
Voorbeelden: Beurskwartier Utrecht, CID Binckhorst Den Haag, Knooppunt XL Eindhoven



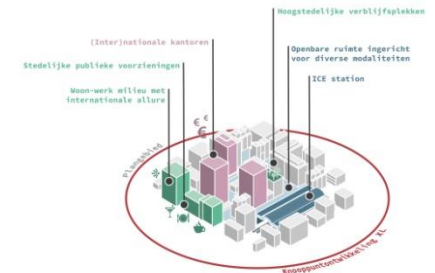
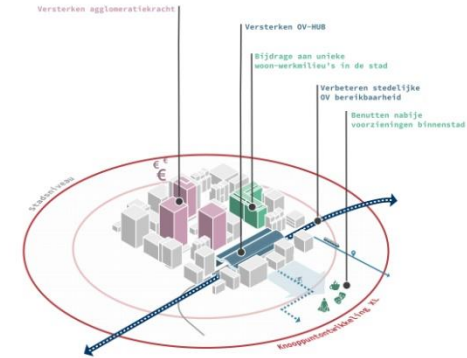
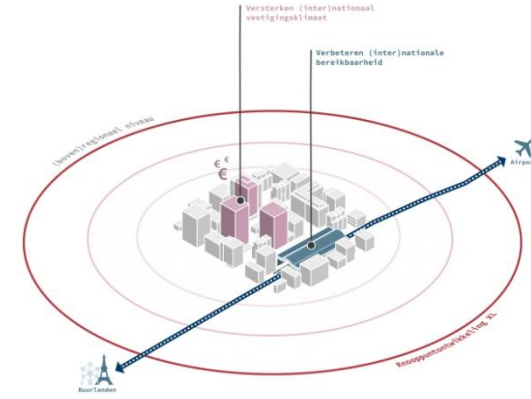
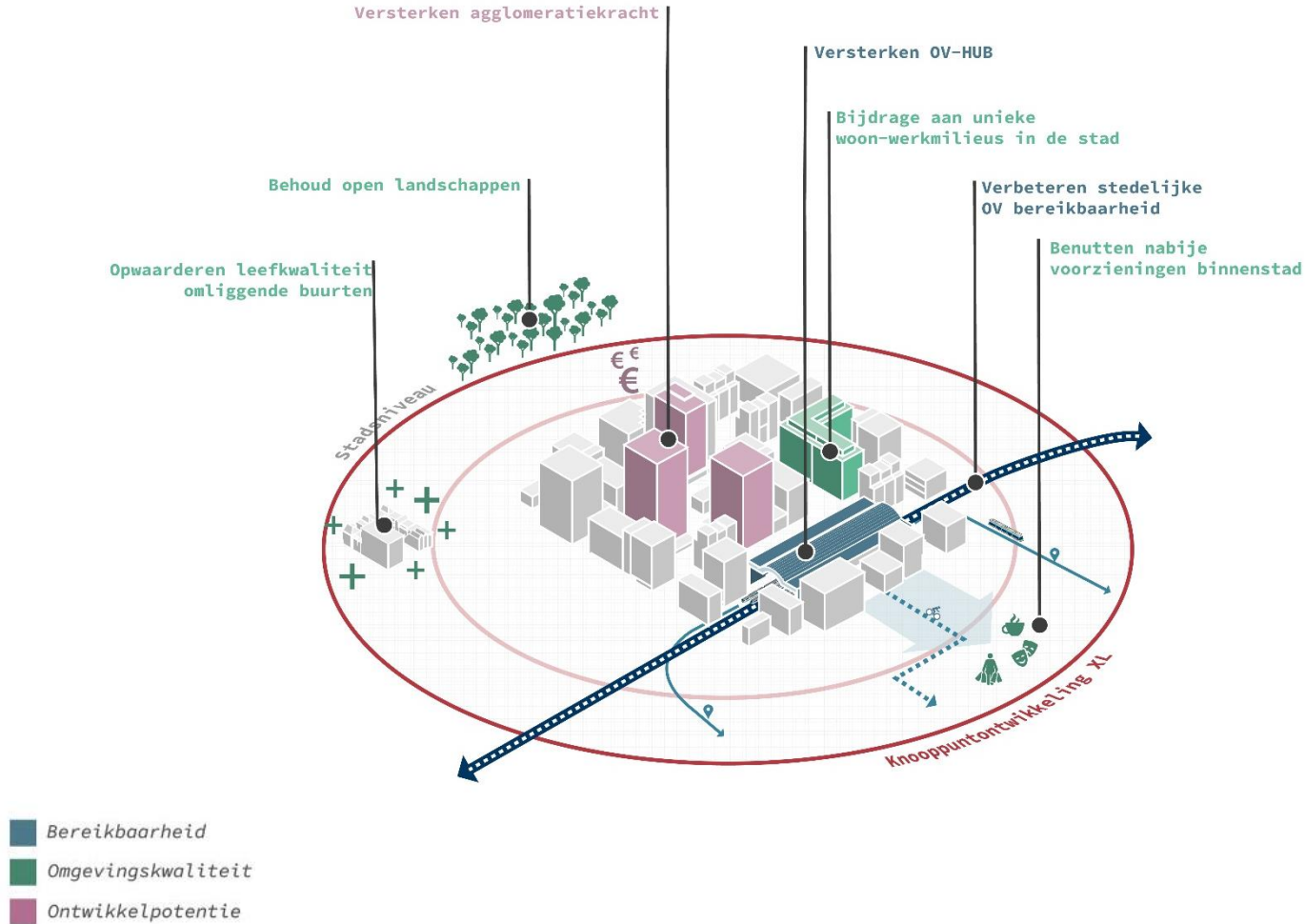
ANALYSE | Knooppunt XL



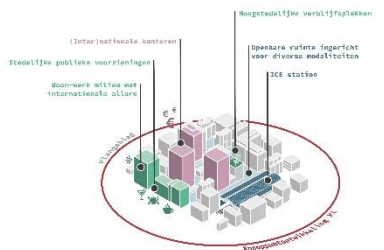
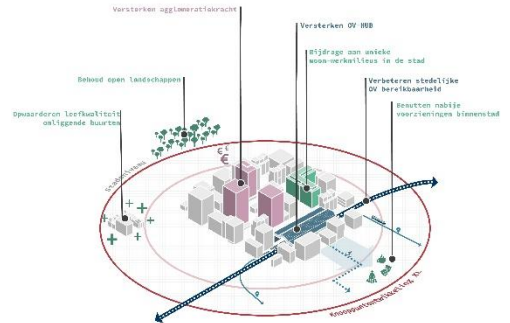
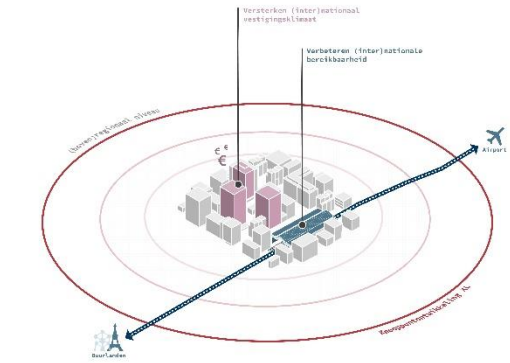
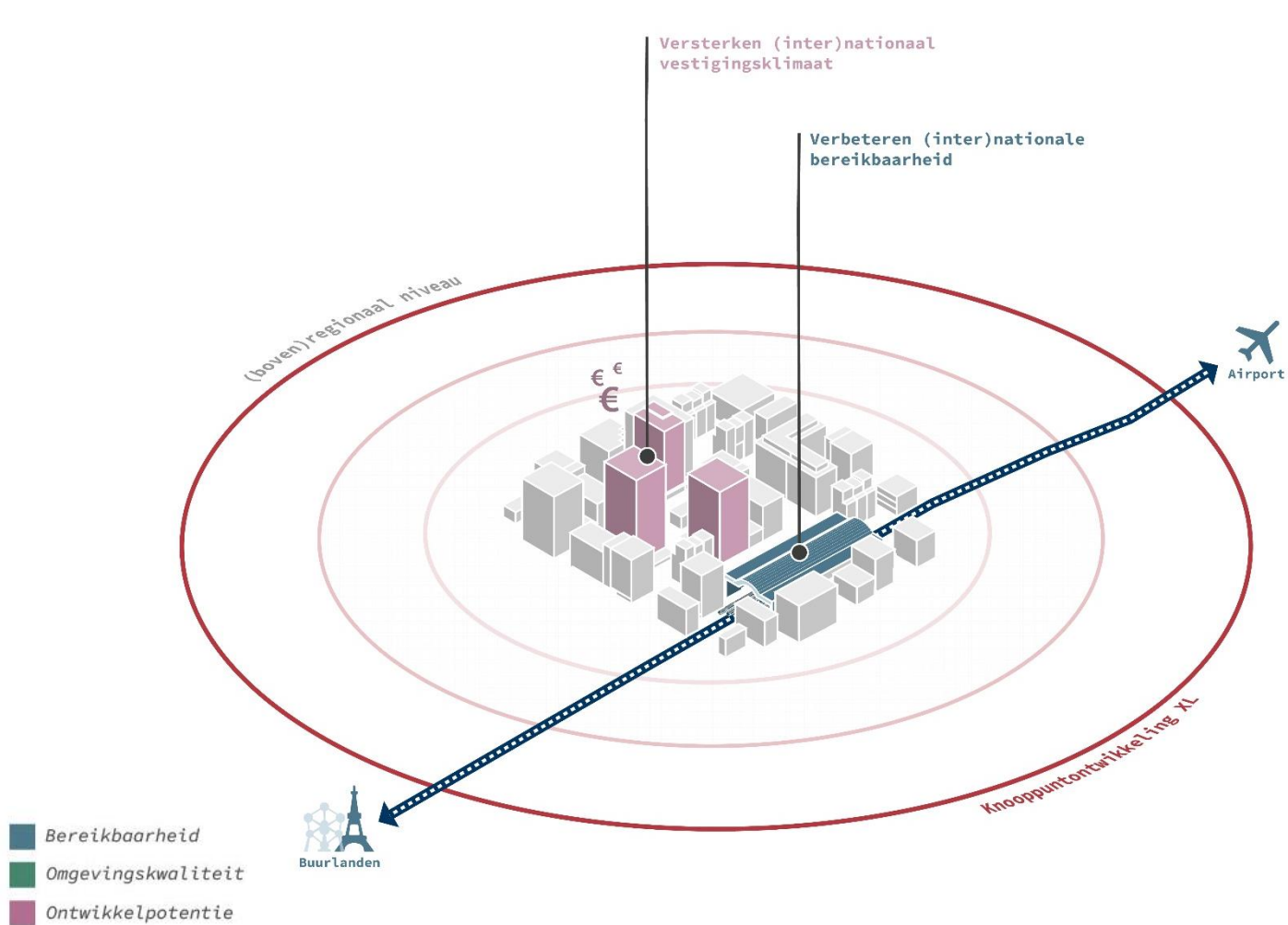
ANALYSE | Karakteristieken plangebied niveau



ANALYSE | Bijdrage op stadsniveau



ANALYSE | Bijdrage op (boven)regionaal niveau



ANALYSE

STEDELIJKE VERDICHTING

ANALYSE | Stedelijke verdichting

Verdichtings- of vernieuwingslocaties voegen zich als hoog- of centrumstedelijk woon-werkmilieu in het bestaand stedelijk gebied en profiteren optimaal van hun directe omgeving. Voorzieningen zijn nabij en het sluit goed aan op het stedelijk infrastructuurnetwerk. Naast ov en auto is het bereikbaarheidsprofiel met name gericht op verbindingen voor langzaam verkeer (fietser en voetganger). In de plinten is ruimte voor kleinschalige werkfuncties, winkels of voorzieningen die goed integreren met het wonen. Deze locatie is aantrekkelijk voor een breed scala aan doelgroepen.

Voorbeelden: Binnenstad Rotterdam, Centrum Almere, Binnenstad Zoetermeer

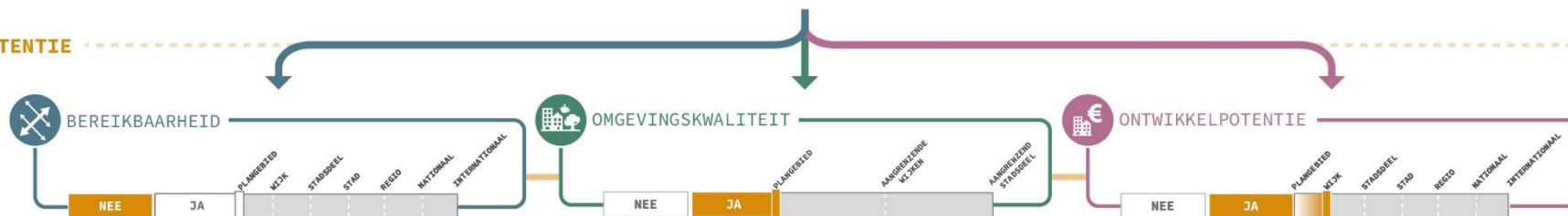


ANALYSE | Stedelijke verdichting

1 SCHAAL PROGRAMMA



2 CREËREN POTENTIE



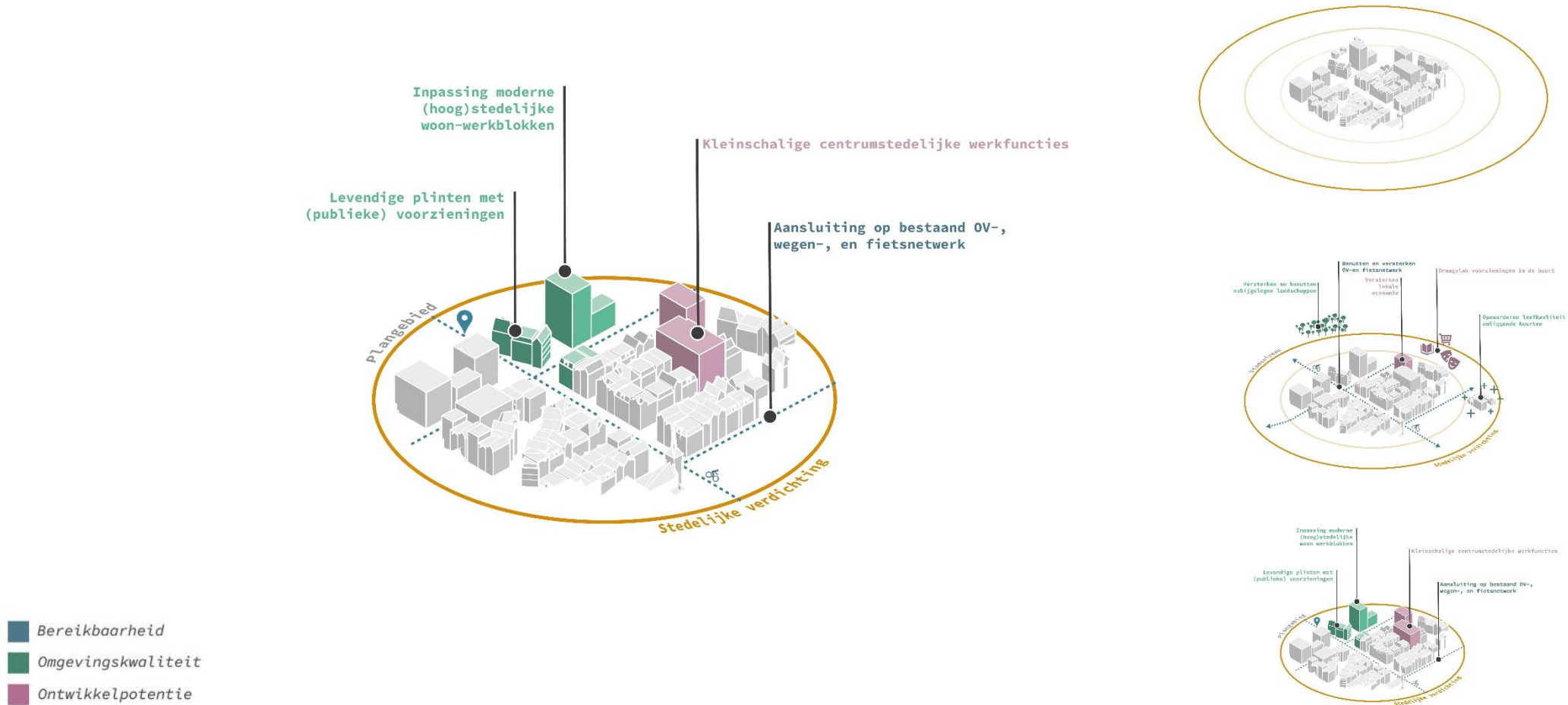
3 BAATHEBBERS



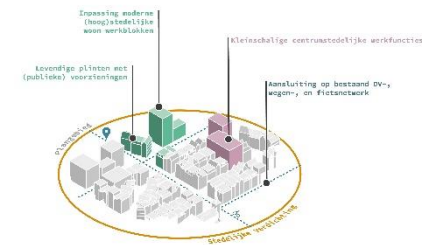
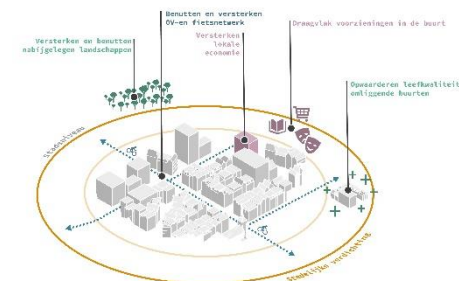
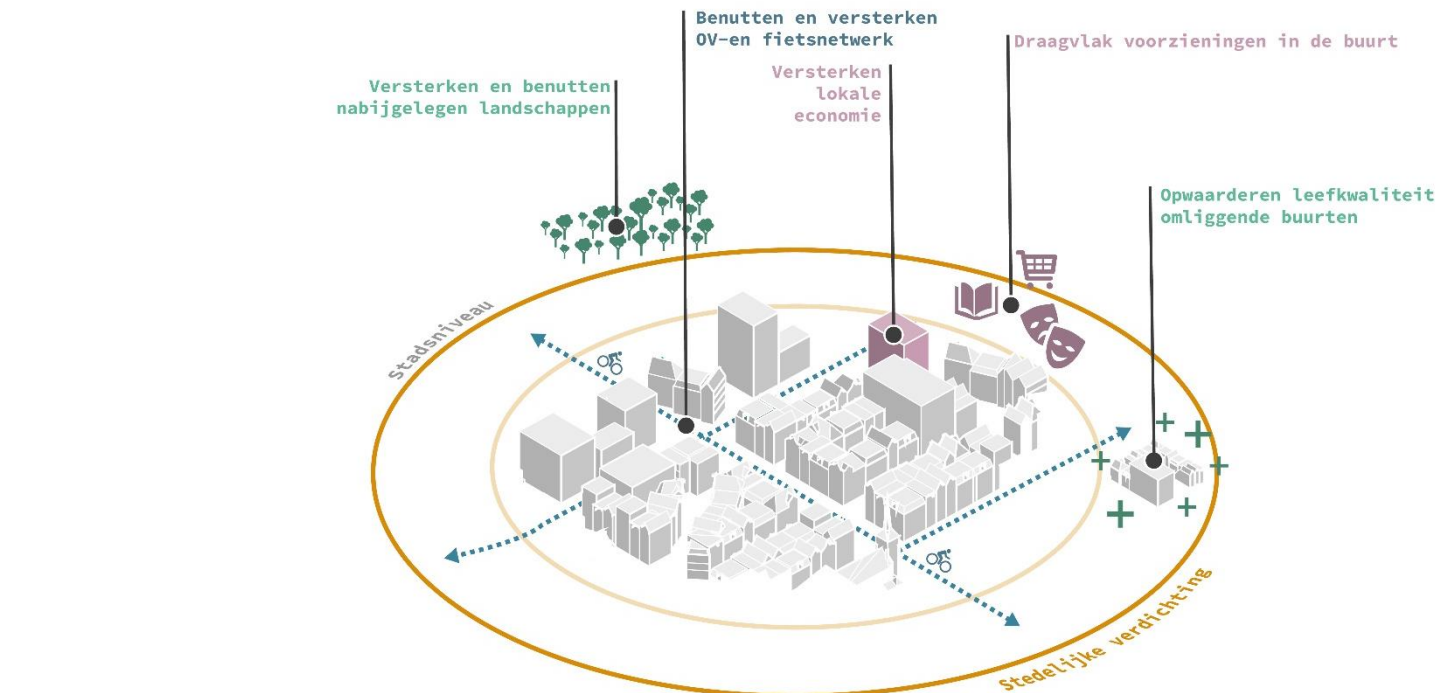
4 INSTRUMENTEN



ANALYSE | Karakteristieken plangebied niveau



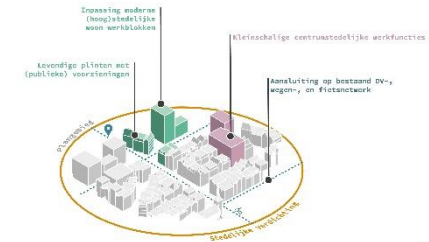
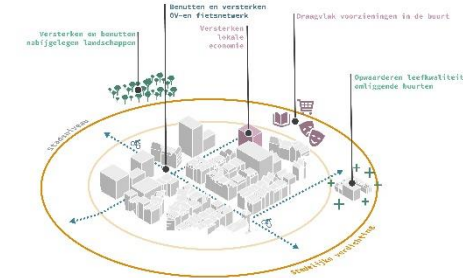
ANALYSE | Bijdrage op stadsniveau



ANALYSE | Bijdrage op (boven)regionaal niveau



- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE

TRANSFORMATIE WERKGEBIEDEN

ANALYSE | Transformatie werkgebieden

(Voormalig) monotone werkgebied wordt getransformeerd tot een gemengde stadsbuurt. Oude werkpanden, van kantoren tot industriële hallen, geven de buurt een historisch of industrieel karakter. Bestaande lichte maakindustrie en perifere detailhandelsvestigingen worden geïntegreerd met nieuwe woon-werkconcepten, interessant voor een starters, gezinnen, maar ook senioren. In dit gebied blijft ruimte voor startende ondernemingen en pioniers om zich te vestigen. Nieuwe publieke voorzieningen en werkgelegenheid dragen bij aan een levendig gebied. Deze locatie vormt een trekpleister voor de stad.

Voorbeelden: Eemskanaalzone Groningen, Merwedekanaalzone Utrecht, Schieoevers Delft

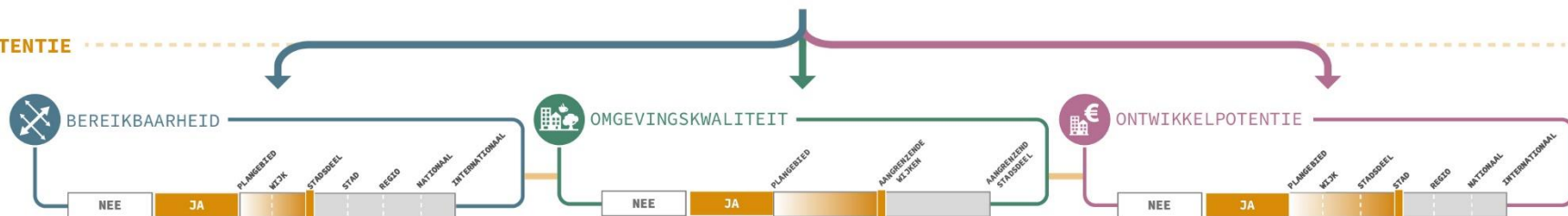


ANALYSE | Transformatie werkgebieden

1 SCHAAAL PROGRAMMA



2 CREËREN POTENTIE



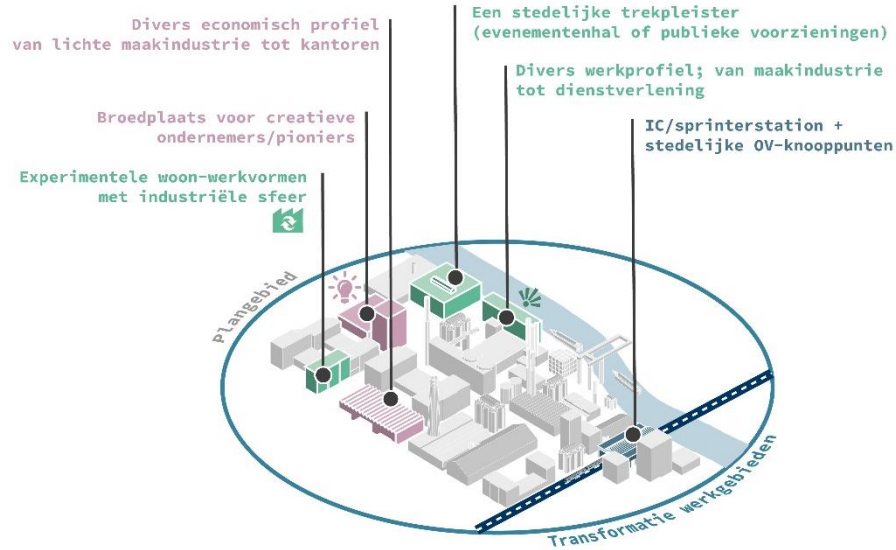
3 BAATHEBBERS



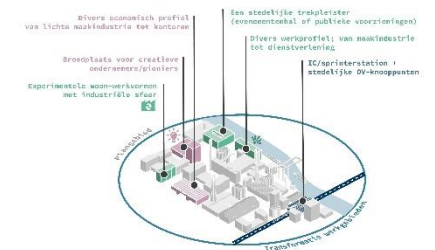
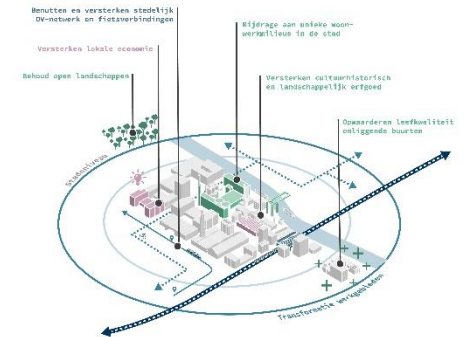
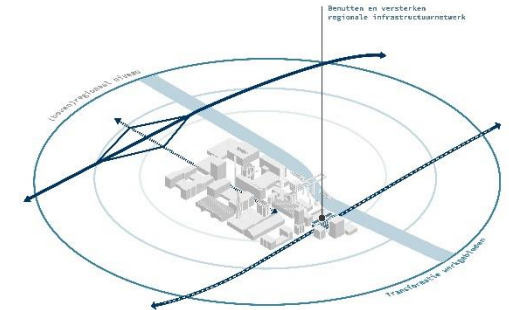
4 INSTRUMENTEN



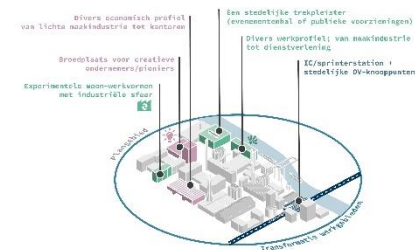
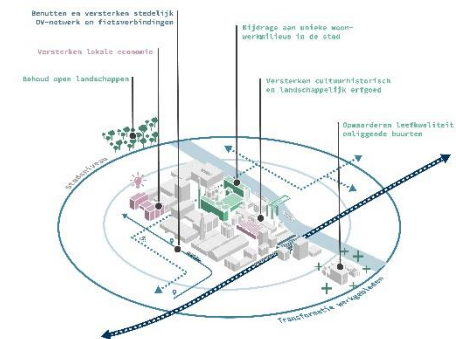
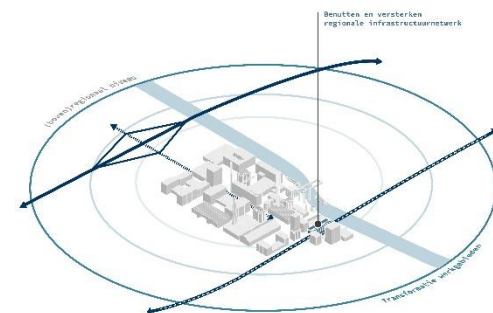
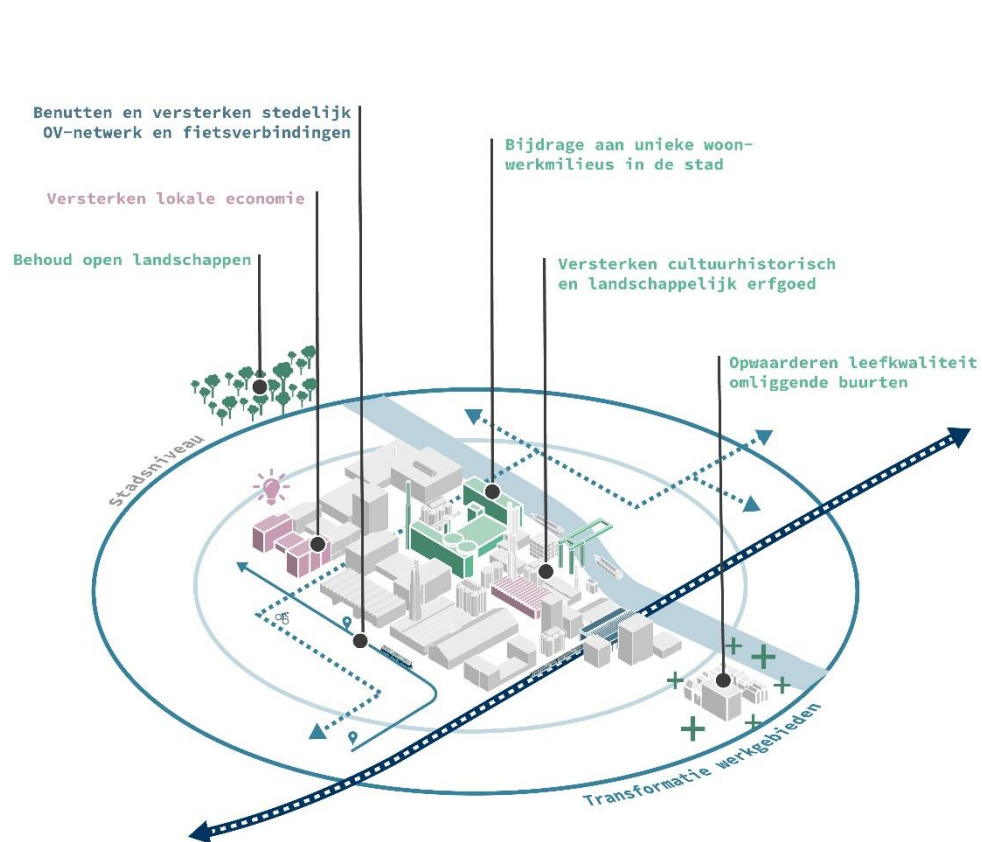
ANALYSE | Karakteristieken plangebied niveau



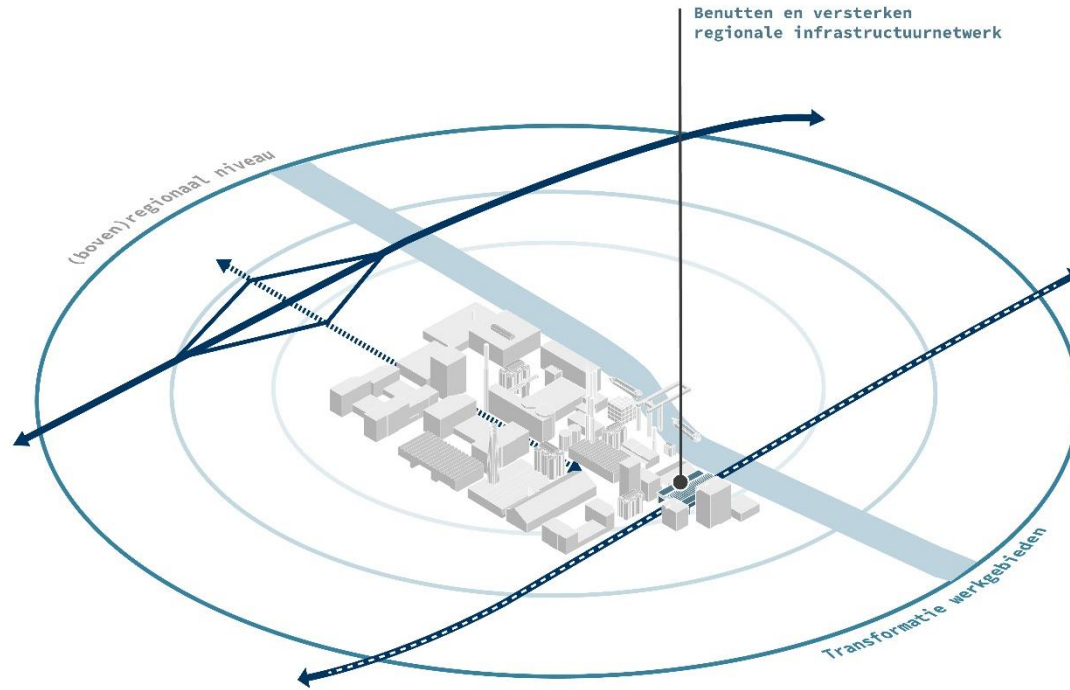
- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



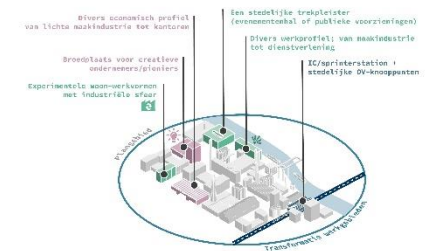
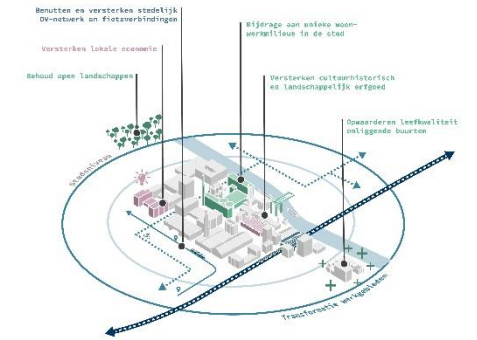
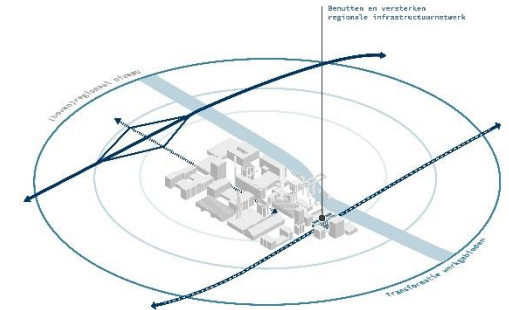
ANALYSE | Bijdrage op stadsniveau



ANALYSE | Bijdrage op (boven)regionaal niveau



- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE

GROOTSTEDELIIK AGGLOMERAAT

ANALYSE | Grootstedelijk agglomeraat

Grootschalige ontwikkellocatie die ruimte biedt aan verschillende gemengde stadswijken. Het vormt een belangrijke schakel tussen verschillende stedelijke gebieden of kernen. Een dergelijke ontwikkeling gaat gepaard met grootschalige ingrepen in het infrastructuurnetwerk – een nieuwe metro-tram-of treinverbinding en/of aanpassingen aan de (snel)wegenstructuur. Hier kan een divers palet aan woon-werkmilieus ontstaan in verschillende dichtheden, interessant voor een meerdere doelgroepen. In het gebied is een mix van dagelijkse voorzieningen, detailhandel en kantoren en bedrijven uit het middensegment aanwezig.

Voorbeelden: Zuidas Amsterdam, Havenstad Amsterdam, A12 zone Utrecht, A20 zone Rotterdam

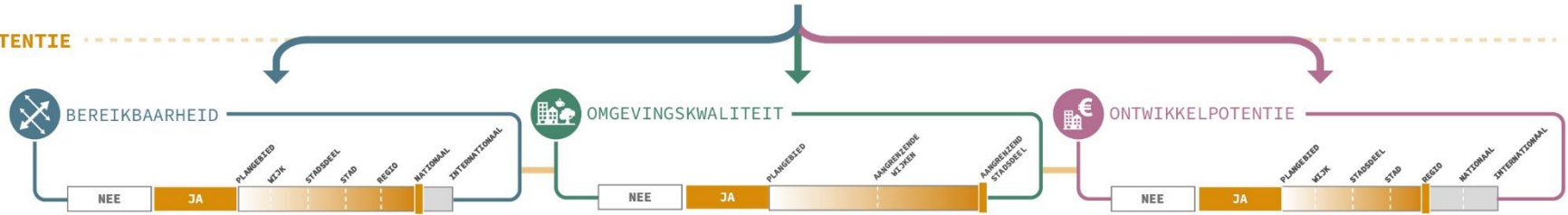


ANALYSE | Grootstedelijk agglomeraat

1 SCHAAL PROGRAMMA



2 CREËREN POTENTIE



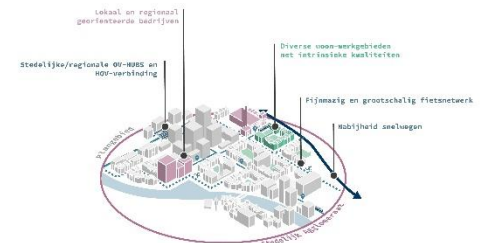
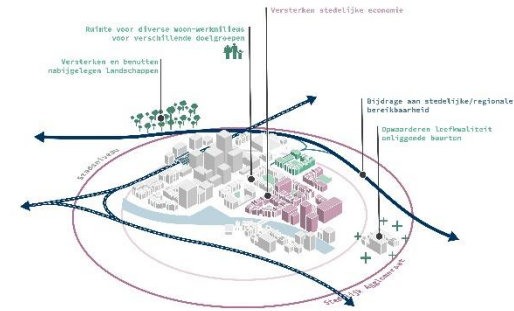
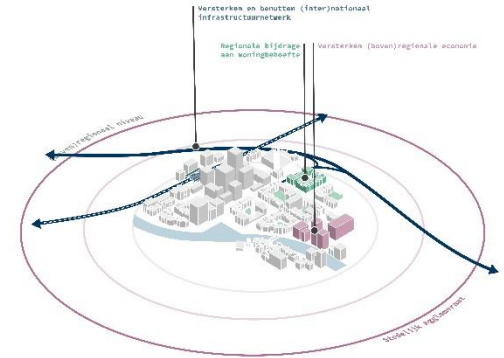
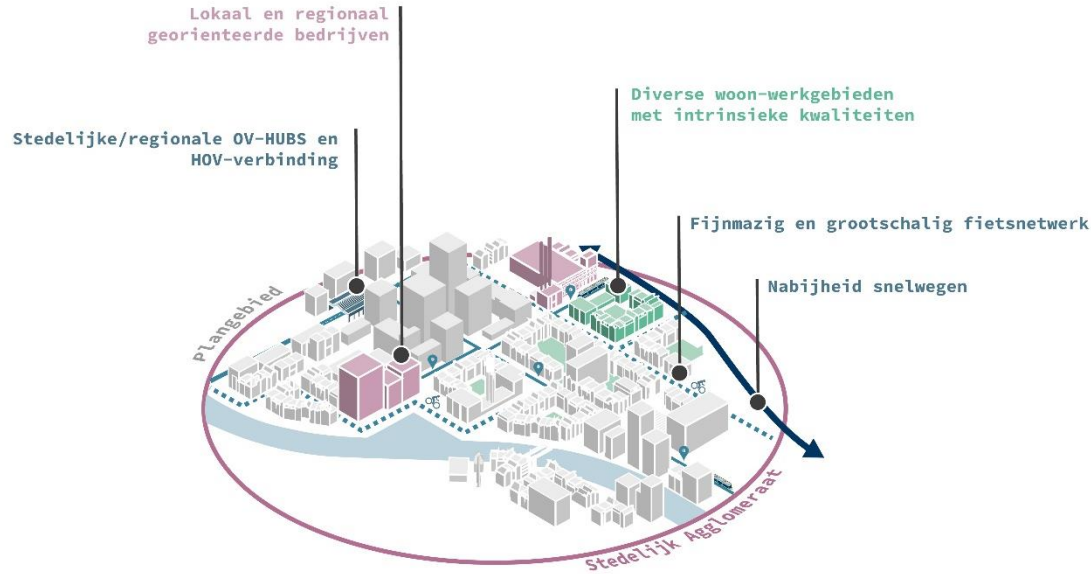
3 BAATHEBBERS



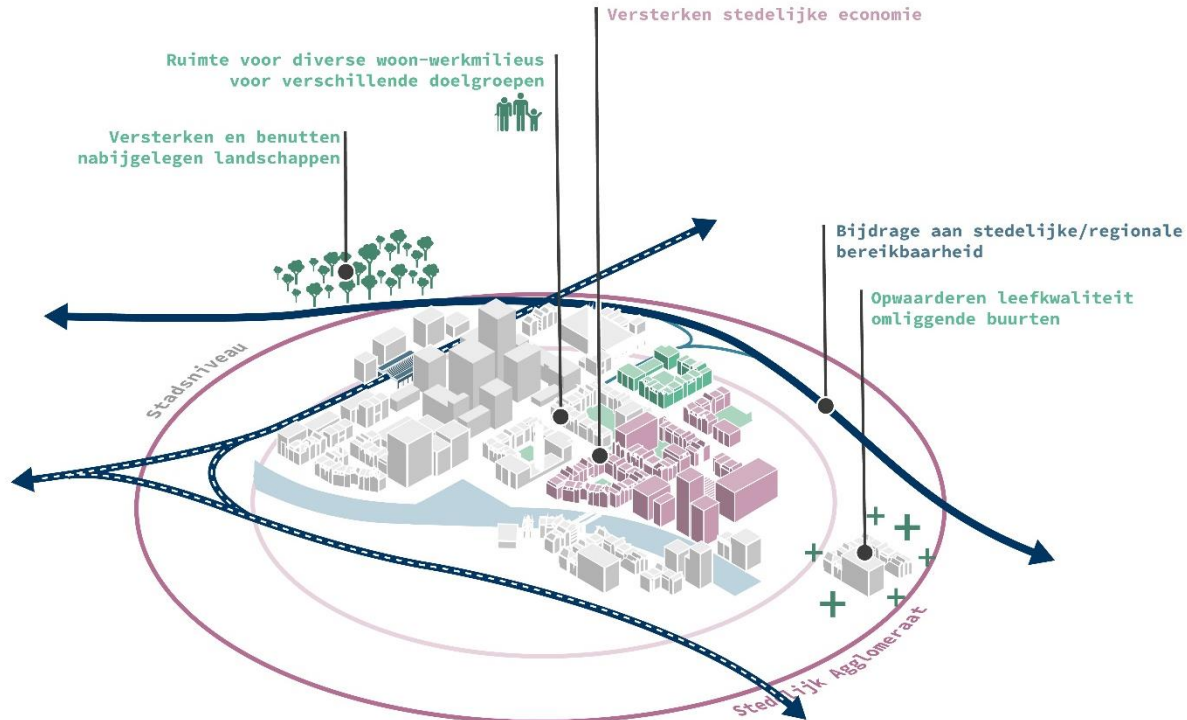
4 INSTRUMENTEN



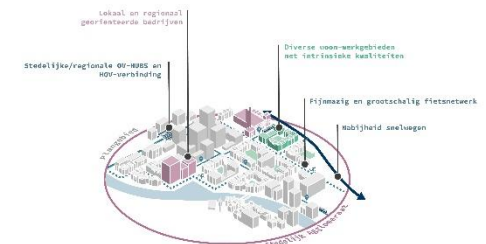
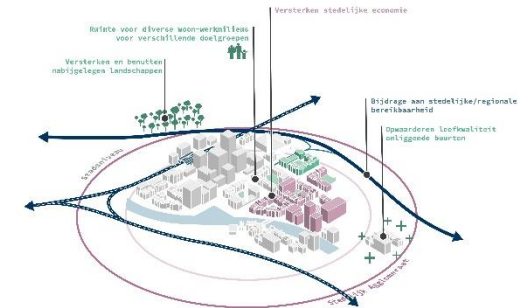
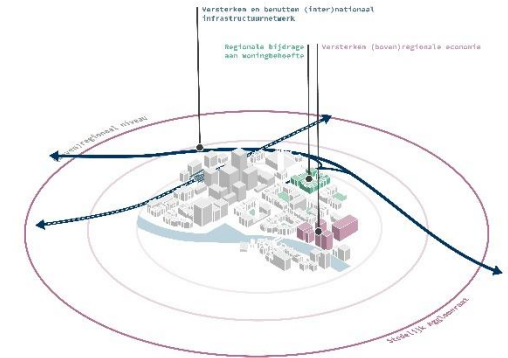
ANALYSE | Karakteristieken plangebied niveau



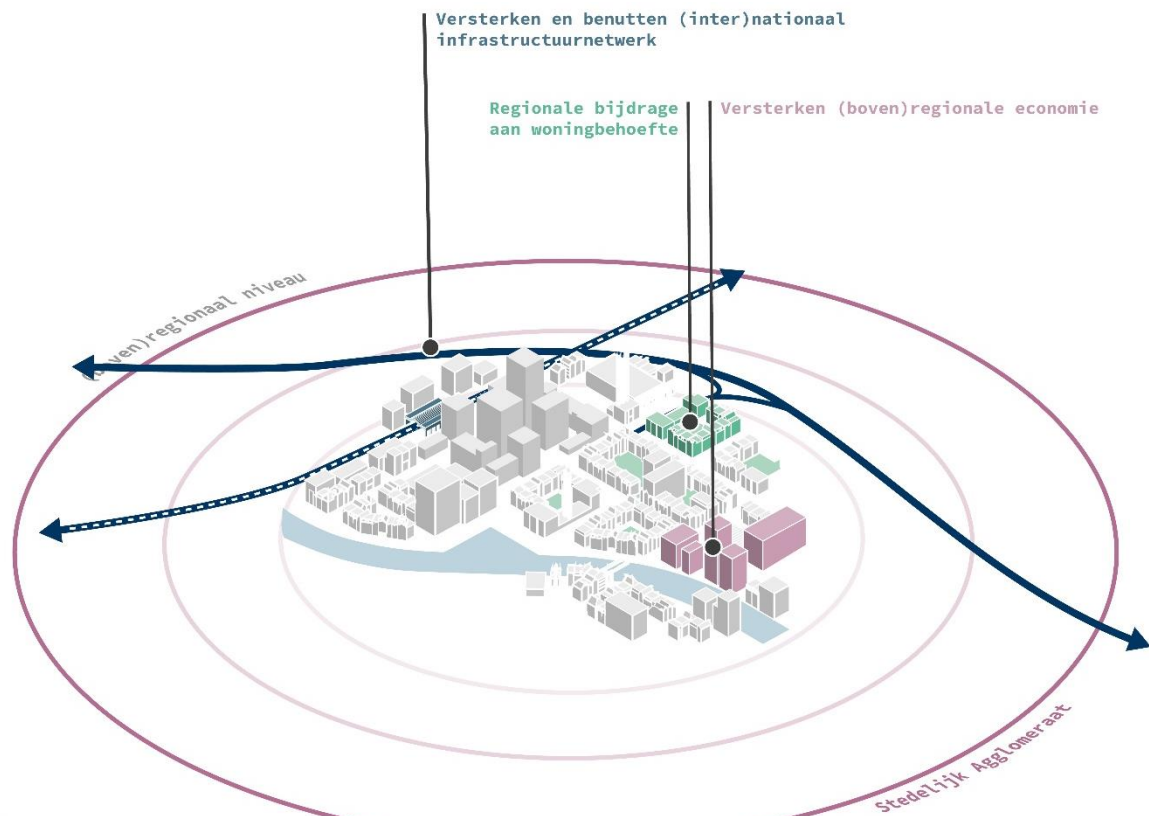
ANALYSE | Bijdrage op stadsniveau



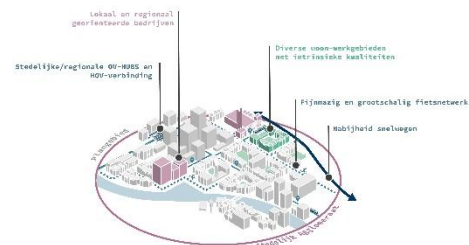
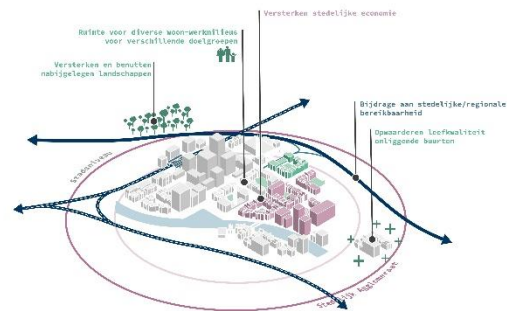
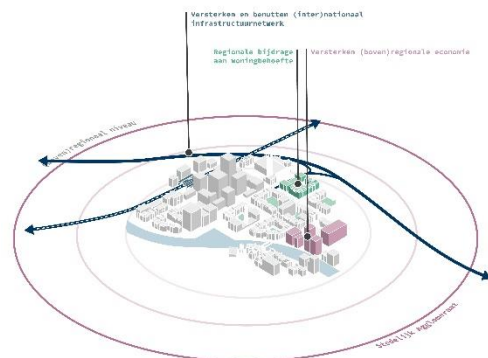
- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE | Bijdrage op (boven)regionaal niveau



- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE

NATIONAAL INFRA-PROJECT

ANALYSE | Nationaal infrastructuur project

Een ingreep in het nationale verkeersnetwerk (auto of trein) dat niet alleen bijdrage levert aan de bereikbaarheid maar ook aan de omgevingskwaliteit en/of ontwikkelpotentie van de locatie. Denk hierbij aan een mogelijke ondertunneling van een snelweg of spoorlijn. Hiermee wordt een barrière opgeheven en ontstaat ruimte voor een nieuw park of hoogwaardige openbare ruimte. Dit leidt tot meer omgevingskwaliteit en beter verbonden gebieden.

Voorbeelden uit het verleden: Ondertunneling A2 Maastricht, omlegging A9 Badhoevedorp

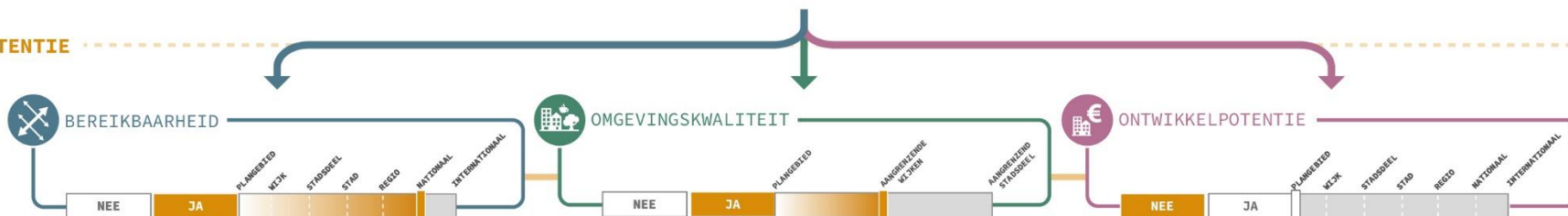


ANALYSE | Nationaal Infra-project

1 SCHAAL PROGRAMMA



2 CREEËN POTENTIE



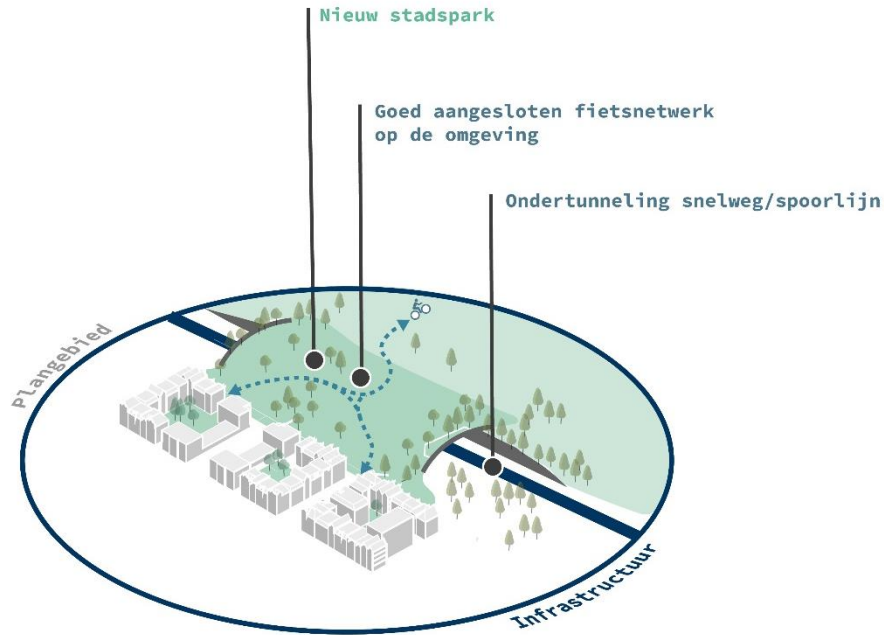
3 BAATHEBBERS



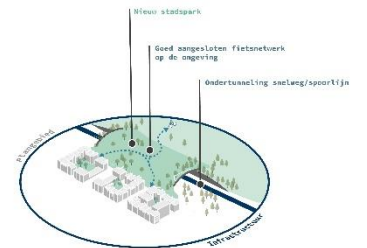
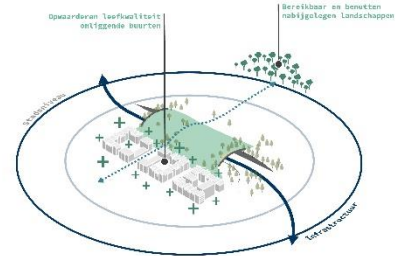
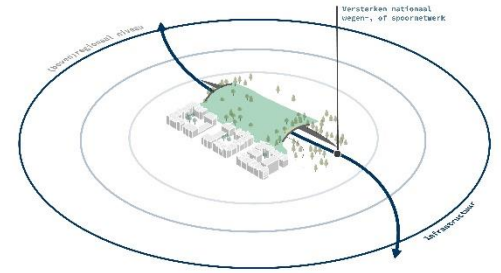
4 INSTRUMENTEN



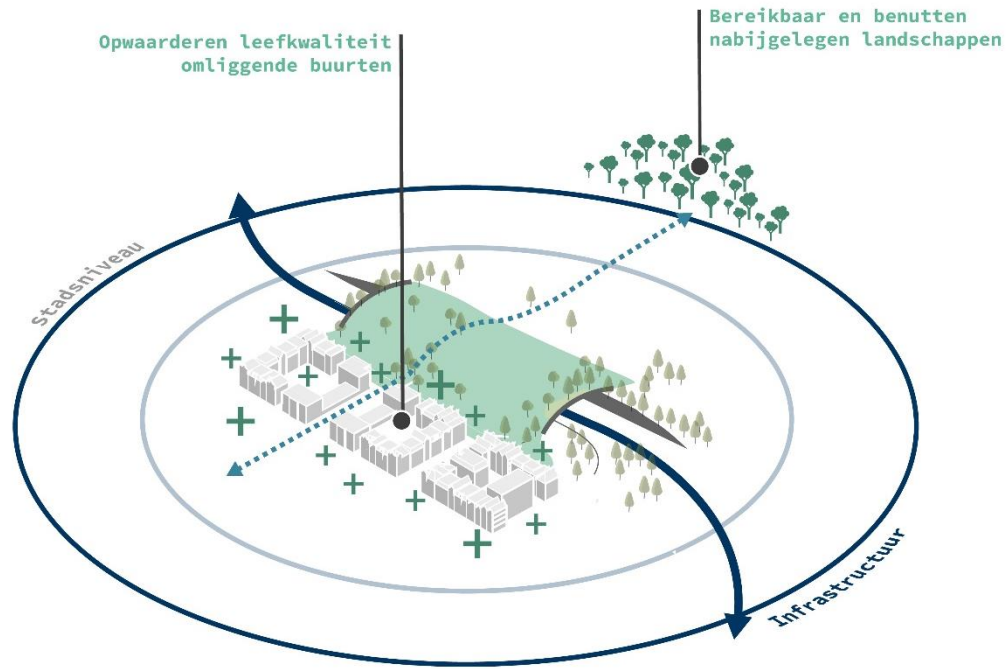
ANALYSE | Karakteristieken plangebied niveau



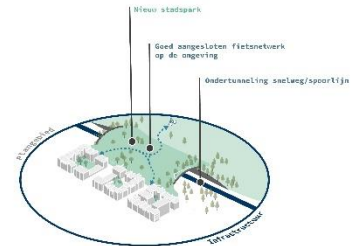
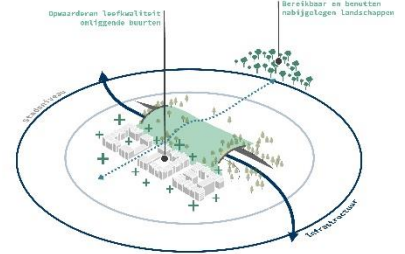
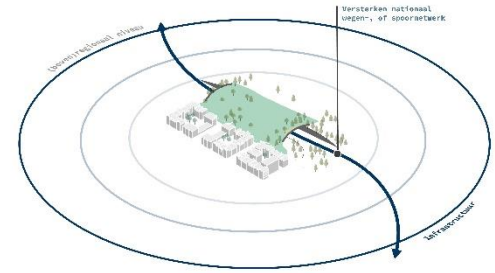
- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE | Bijdrage op stadsniveau



- Bereikbaarheid
- Omgevingskwaliteit
- Ontwikkelpotentie



ANALYSE | Bijdrage op (boven)regionaal niveau

