



BPD & BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE



ZO TRANSFORMEERT BPD GEBIEDEN

Een groot deel van de circa 1 miljoen nieuwe woningen die er de komende jaren in Nederland bij komen, worden binnenstedelijk gebouwd, in bestaand bebouwd gebied. Vaak houdt dat in dat leegstaande panden en on(der)benutte terreinen geheel of gedeeltelijk van functie veranderen. Binnenstedelijke gebiedstransformatie is een complex proces; er zijn vaak veel verschillende belanghebbenden, grond is in handen van diverse eigenaren en milieufactoren spelen een (belemmerende) rol.

Om meer inzicht te krijgen in binnenstedelijke gebiedstransformatie, zijn van 27 projecten de knelpunten, kansen en mogelijkheden onderzocht. De *lessons learned* in dit document zijn gebaseerd op praktijkervaringen van BPD. Inzichten die als leidraad dienen bij huidige en toekomstige binnenstedelijke gebiedstransformaties.

De onderzoeksresultaten zijn verkregen uit interviews met ontwikkelingsmanagers, locatiemanagers en projectmanagers. Ook zijn grondexploitaties, vastgoedexploitaties en overige ruimtelijke plannen van de projecten bestudeerd.



REGIO NOORD- OOST & MIDDEN

1. De Vlijt, Apeldoorn
2. Holwert-Zuid, Coevorden
3. Waalfront, Nijmegen
4. Parkhaven, Utrecht
5. Melkmarkt, Zwolle
6. Prinsenpoort, Zwolle

REGIO NOORD-WEST

7. Veneetse Kade, Alkmaar
8. Plantage De Sniep, Diemen
9. Oud-IJmuiden, IJmuiden
10. De Nieuwe Veiling, Noord-Scharwoude
11. Oostpoort, Amsterdam
12. Laan van Spartaan, Amsterdam
13. Vinckebuurt, Uithoorn

REGIO ZUID

14. Carolus, Den Bosch
15. De Boswachterij, Dorst
16. Dorpshart Helvoirt
17. Park Luistruik, Nuenen
18. KVL-terrein, Oisterwijk
19. Berghkwartier, Oss
20. Wagnerplein, Tilburg
21. Irishof, Eindhoven
22. Stadhouderspark, Vught

REGIO ZUID-WEST

23. CBS-locatie, Voorburg
24. Merwehoofd, Papendrecht
25. Hart van 's-Gravenzande
26. SDU-locatie (Binckhorst), Den Haag
27. Centrumplan Bergschenhoek

PER PROJECT DE TOTALE TIJDSSPANNE

inclusief de startjaren van de ontwikkeling, bouw en complete oplevering.



FACTS & FIGURES



ER ZIJN 27 **BINNEN-
STEDELIJKE GEBIEDS-
TRANSFORMATIES**
ONDERZOCHT VERDEELD
OVER HEEL NEDERLAND.

IN TOTAAL ZIJN **10.000** WONINGEN
ONDERZOCHT, WAARVAN

55%



45%



MEERGEZINSWONINGEN **EENGEZINSWONINGEN**

20%

DIT IS CIRCA **20% VANDE TOTALE
WONINGPRODUCTIE** VAN BPD
OVER DE AFGELOPEN TIEN JAAR.

40%

VAN ONZE GEBIEDSONTWIKKELINGEN IS TE KENMERKEN
ALS **BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE.**

VOORMALIGE FUNCTIES



15x

**BEDRIJVEN-
TERREIN**



6x

**KANTOOR/
BEDRIJFSRUIMTE**



2x

**SPORT-
TERREIN**



2x

**WINKEL-
CENTRUM**



1x

KAZERNE



1x

ZIEKENHUIS



EEN GEMIDDELDE TOTALE
LOOPTIJD VAN 15 JAAR,
VARIËREND VAN 3 TOT 26 JAAR.

LANGERE LOOPTIJDEN
RESULTEREN VAKER IN EEN
NEGATIEF EXPLOITATIESALDO
DAN PROJECTEN MET KORTE
LOOPTIJDEN.

NA VERLOOP VAN TIJD KAMPT EENDERDE VAN
DE PROJECTEN MET EEN **NEGATIEVE GROND-
EXPLOITATIE.** PROJECTEN MET EEN NEGATIEVE
GRONDEXPLOITATIE HEBBEN EEN **GEMIDDELD**
TEKORT VAN € 35.000,- PER WONING.



€ 35.000,-



BIJNA VEERTIG
PROCENT VAN
DE ONDERZOCHE
PROJECTEN
BETREFT **SAMEN-
WERKINGEN IN
DE VORM VAN EEN
PPS, VOF OF BV.**

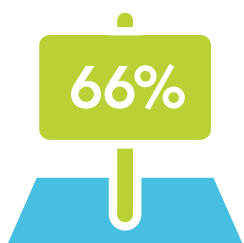


IN TWEEDEDERDE VAN
DE GEVALLEN IS BPD
ZELF **PENVOERDER**
VAN DE GROND-
EXPLOITATIE.

€18.000,-

**BIJ GESUBSIDIEERDE PROJECTEN GE-
MIDDELD VERSTREKT PER WONING.**

**VERSNIPPERD
GRONDEIGENDOM**
LEIDT BIJ DE
GEANALYSEERDE
PROJECTEN GEMID-
DELD TOT **EEN
KWART LANGERE
DOORLOOPTIJD.**



BINNEN DE GRONDEXPLOITATIE LIGT HET **ZWAARTEPUNT**
AAN DE KOSTENKANT BIJ VERWERVING, GEMIDDELD
BESLAAT DEZE POST TWEEDEDERDE VAN DE TOTALE KOSTEN.

BODEMVERONTREINIGING WORDT ERVAREN
ALS **DE MEEST BELEMMERENDE MILIEUFACTOR**
EN LEIDT TOT LANGERE DOORLOOPTIJDEN.



10 VAN DE 27
PROJECTEN
HEEFT **SUBSIDIE**
ONTVANGEN,
VOORNAMELIJK
VANUIT HET
INVESTERINGS
BUDGET
STEDELIJKE
VERNIEUWING
**(ISV), UITEEN-
LOPEND INGEZET**
VAN SANERING
**TOT INFRA-
STRUCTUUR.**



16% VAN DE **OPBRENGSTEN UIT**
DE GROND EXPLOITATIE BESTAAT
UIT **SUBSIDIES EN BIJDRAGEN.**

BIJ GETRANSFORMEERDE
BEDRIJVENTERREINLOCATIES
IS DE **INVLOED VAN**
MILIEUTECHNISCHE
BELEMMERINGEN IN TIJD
EN GELD SUBSTANTIEEL
MEER AANWEZIG DAN BIJ
OVERIGE LOCATIES.



LESSONS LEARNED



ESSENTIËLE KERNZAKEN BIJ BINNENSTEDELIJKE GEBIEDSTRANSFORMATIE

Binnenstedelijke gebiedstransformatie behelst verschillende disciplines, die integraal een plek verdienen binnen het vak van gebied. Onderstaande *lessons learned* zijn essentieel voor het welslagen van (grootschalige) transformatieprojecten.

◆ **Publiek Private Samenwerking (PPS) creëert benodigde daadkracht en slagkracht**

Volledig commitment van private en publieke partijen is essentieel. Werk daarom bij grote en betekenisvolle gebiedstransformaties – zoals Parkhaven in Utrecht – samen in een publiek-private samenwerking (PPS).

◆ **Stem mobiliteit en bereikbaarheid vroeg in de planvorming af**

Omdat binnenstedelijke gebiedstransformatie plaatsvindt in bestaand bebouwd gebied, vormen mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid vaak belangrijke succesfactoren. Goede ontsluiting en parkeeroplossingen zijn cruciaal in de planvorming en in sterke mate bepalend voor het uiteindelijke succes van de gebiedsontwikkeling. Zorg dat je hier vanaf de start op inspeelt, deskundige partners inschakelt en zelf ook meedenkt in oplossingen buiten het directe plangebied en op een hoger abstractieniveau.

◆ **Denk in scenario's**

Van de onderzochte projecten was de gemiddelde doorlooptijd 15 jaar. In die tijd zijn politiek, economie en markt aan verandering onderhevig. Daarom is het goed in scenario's te denken en afspraken te maken: wat gebeurt er met x, als y verandert? Daarbij is het van belang om naast het bewust hiermee omgaan ook kritisch te zijn op je eigen houding en gedrag naar de partner.

◆ **Zoek maximaal naar mogelijkheden om mixed-use development in te zetten**

Funciemenging bevordert de vitaliteit, aantrekkingskracht en kwaliteit van een gebied. De constante aanwezigheid van mensen zorgt voor de gewenste dynamiek, maar ook voor sociale controle die bijdraagt aan de veiligheid van het gebied. Veel projecten – bijvoorbeeld het KVL-terrein in Oisterwijk – zouden niet zo'n succes zijn geworden als ze monofunctioneel zouden zijn ontwikkeld. Zoek nadrukkelijk naar de kansen voor funciemenging en benut deze.



OMGAAN MET STAKEHOLDERS

De vele stakeholders in de (directe) omgeving maken binnenstedelijke gebiedstransformatie vaak complex: huidige en toekomstige bewoners, omwonenden, een wijkraad, bedrijven of winkels. Uit het onderzoek blijkt dat voor een vlot verloop van projecten stevig stakeholdermanagement van groot belang is.

◆ Stakeholders zijn belangrijk, investeer hierin!

Dat het ook belangrijk is om stakeholders vroegtijdig te betrekken, liet het project Prinsenpoort in Zwolle zien. Projectleider: 'We hebben zeer intensief samengewerkt met omwonenden en toekomstige bewoners. Dat betaalde zich terug in meer draagvlak en uiteindelijk een soepele bestemmingsplanprocedure. We kregen uiteindelijk nul bezwaren. Ik pas het nu ook op andere plekken toe.'

◆ Omwonenden profiteren van waardevermeerdering. Maak ze daarvan bewust!

Maak omwonenden ervan bewust dat gebiedstransformatie een positieve waardeontwikkeling voor de omgeving en voor henzelf creëert. Niet alleen worden de omliggende woningen meer waard in geld, ook de omgevingskwaliteit verbetert. Bewoners in Voorburg kijken straks bijvoorbeeld niet langer uit op het betonblok dat het voormalige CBS-kantoor was, maar op laagbouw in een parkachtige sfeer.

◆ Zet bewoners in als ambassadeur

Omwonenden zijn omgevingsexperts en hebben vaak goede ideeën. Als de toekomstige bewoners en omwonenden

kunnen optreden als ambassadeur van een plan naar de gemeente toe, dan brengt dat alle partijen verder.

◆ Breng toekomstige bewoners en omliggende bedrijven met elkaar in contact

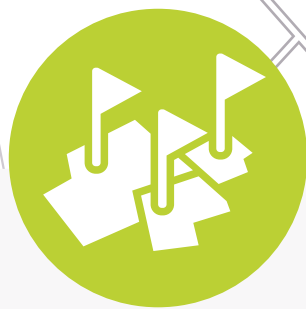
Omliggende bedrijven zijn vaak bang voor mogelijke beperkingen in hun bedrijfsvoering, zeker als er woningen komen. Bij het project Veneetse Kade in Alkmaar hielp het om bedrijven en bewoners elkaar te laten ontmoeten, zowel fysiek als virtueel via de website.

◆ Zoek vroegtijdig contact met winkeliers

Als in een ontwikkelgebied commerciële activiteiten komen, reken dan op weerstand van retailers. Zij zijn bang voor een mogelijk toekomstige situatie waarin klanten hen de rug toekeren en voortaan hun aankopen doen bij de nieuwe winkeliers. Betrek hen vanaf de start bij de plannen.

◆ Alle belanghebbenden op de hoogte?

Het werken met een klankbordgroep biedt geen garantie op goede terugkoppeling naar de rest van de buurt. Houd daar altijd zicht op.



OMGAAN MET VERSNIIPERD EIGENDOM

Grond in binnenstedelijk gebied is vaak in bezit van veel verschillende eigenaren. Hoe meer grondeigenaren uitgekocht moeten worden, des te groter de risico's in tijd en geld. Versnipperd grondeigendom blijkt gemiddeld tot een kwart langere doorlooptijd te leiden. Bij liefst 42 procent van de projecten vormde versnipperd grondeigendom een belemmerende factor.

◆ **Stuur scherp op het kritische pad voor wat betreft verwerving**

Welke benodigde aankopen vormen een risico in tijd en geld? Kwantificeer dit, vooral als het gaat om meerdere eigenaren en maak vervolgens een verwervingsplan. De ervaring leert dat naarmate de verwervingen vorderen, de souplesse in aankopen afneemt. Belangrijk om hiervan bewust te zijn en de lastige verwerving niet uit te stellen tot het eind.

◆ **Benut beschikbaar overheids-instrumentarium**

Samenwerken met gemeenten is belangrijk om zo gebruik te kunnen maken van het instrumentarium wat vooralsnog is voorbehouden aan gemeenten en andere overheden. Zoals de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en Ontheffingswet.

◆ **Zorg tijdig voor overeenstemming bij renovatie van bestaand vastgoed** Eigenaren en huurders van te handhaven

en/of te renoveren vastgoed hebben groot belang bij de toekomstige invulling van het gebied. Het bereiken van overeenstemming kan een langdurig proces zijn. Bij het project Wagnerplein in Tilburg – 66 eigenaren en gedeeltelijk verenigd in een VvE – ging daardoor veel kostbare tijd verloren. Ga zo vroeg mogelijk gericht met deze partijen in gesprek.

◆ **Kijk goed naar ieders financiële belang en zorg voor evenwicht daarin**

Door rekening te houden met ieders belang bij transformatie en dit te koppelen aan het gezamenlijk financieel belang van alle partijen, stimuleer je betrokkenheid van alle partijen. Daarbij hebben gemeenten doorgaans goede financieringsfaciliteiten en corporaties leveren als afnemende partij zekerheid op. Zeker als het niet vanzelfsprekend is dat nieuwe woningen snel verkocht worden.



MILIEUFACTOREN VAAK VAN GROTE INVLOED

Milieufactoren kunnen een project behoorlijk compliceren, zowel in tijd als geld. Vooral bodemverontreiniging en geluidshinder blijken van invloed te zijn. Bij getransformeerde bedrijventerreinen worden substantieel meer belemmeringen ervaren vanuit milieutechnisch oogpunt dan bij overige locaties.

◆ **Breng milieubelemmeringen vroeg in beeld en maak een reële planning**

Sanering kost veel tijd, met name als het bodemgerelateerde sanering betreft. Ook besluitvorming hieromtrent is een bron van vertraging. Zo hebben bij het project Holwert-Zuid in Coevorden de gemeente en provincie lang met elkaar gediscussieerd over de manier van saneren. Ook al betaalde in dit geval de gemeente de bodemsanering, de kosten door vertraging kunnen behoorlijk oplopen.

◆ **Doe uitvoerig milieukundig onderzoek naar bestaande opstallen**

Breng de bestaande situatie goed in kaart. In de praktijk blijkt nogal eens dat in een later stadium asbest een groter probleem is dan eerder gedacht. Onderzoek ook alle aanwezige kabels en leidingen in het gebied.

◆ **Onderzoek vanuit flora- en faunawetgeving alle mogelijk aanwezige soorten**

Feitelijke maatregelen vergen vaak geen grote investeringen, maar vertraging in het planproces kan grote financiële gevolgen hebben.

◆ **Houd nabij een vliegveld of station rekening met niet gesprongen explosieven (NGE)**

Het project De Boswachterij in Dorst had te maken met hoge kosten voor sanering toen op verzoek van de gemeente werd onderzocht of er conventionele explosieven in het gebied lagen. Vooral nabij vliegvelden en spoorlijnen is het risico op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven groter. Bij onderzoek naar aanwezige explosieven komen regelmatig ook extra saneringsopgaven naar voren.



PLACEMAKING & IDENTITEIT

De periode van planvorming kan uitermate goed gebruikt worden om de lokale bewoners en omgeving warm te laten lopen voor het project. *Placemaking*, gebiedsincubators en tijdelijk gebruik zijn de investering aan de voorkant van het proces meer dan waard.

◆ Investeer aan de voorkant in gebiedsmarketing en *placemaking*

Bij tweederde van de projecten in dit onderzoek waren de kosten voor planvorming hoger dan normaal. Bij het KVL-terrein te Oisterwijk is 'aan de voorkant' geïnvesteerd in gebiedsmarketing en *placemaking* wat het planproces in tijd en geld duidelijk versoepelde.

◆ Inzetten van een gebiedsincubator

Doelbewust een gebouw inzetten bij een transformatieopgave kan een strategische zet zijn om het transformatieproces positief te beïnvloeden. Het zorgt voor publiciteit en trekt potentiële bewoners naar de locatie. Ook de omgeving kan langzaam kennismaken met de plek.

◆ Gebruik gebied tijdelijk voor andere doeleinden

Tijdelijk gebruik van toekomstige locaties of delen ervan heeft louter voordelen. Het houdt verloedering van het gebied tegen, creëert draagvlak en *goodwill*, draagt bij aan *branding* en *placemaking*, genereert inkomsten en dient als vliegwiel voor de verdere gebiedsontwikkeling. Het Honig-complex in Nijmegen groeide in korte tijd uit tot een culturele hotspot.

◆ Maak gebruik van aanwezige historische elementen

Zet aanwezige historische elementen in bij de gebiedsmarketing. Denk aan de U-trechters bij Parkhaven in Utrecht. Ze leveren in veel gevallen een positieve bijdrage aan de gewenste identiteit van het te transformeren gebied.