

mixed use projecten

Rekenmodel voor het toetsen van de haalbaarheid
van mixed use projecten in kleine kernen





Voorwoord

Door de vergrijzing en ontgroening van de Nederlandse bevolking staat de leefbaarheid in de kleinere dorpen en woonkernen onder druk. Het inwonertal daalt, winkels verdwijnen en de voorzieningen kalven af. Mixed use ofwel het herinrichten van de centra en het combineren van functies is een van de oplossingen. Mixed use projecten zijn projecten, waar voorzieningen die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid met elkaar gecombineerd worden. Dit kunnen maatschappelijke voorzieningen zijn in combinatie met elkaar of met commerciële functies en/of wonen. Provincie Limburg, Nouvelle Ontwikkeling en Woningcorporatie Wonen Limburg hebben samen een rekenmodel ontwikkeld om de eerste financiële haalbaarheid van mixed use projecten in dorpscentra en wijken te bepalen.

Inhoudsopgave



Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
Introductie deelnemende partijen	6
Nieuwe kansen door de Nota Ruimte	7
Het model: een toelichting	8
Zorg- & Welzijnsplein in een kleine kern	11
Een multifunctionele accommodatie met focus op leren	14
Woon-zorgcomplex met voorzieningen in een woonkern	16
Spanning en ontspanning in een stedelijke omgeving	18
Colofon en contactgegevens	20

Inleiding

Nederland vergrijsst en ontgroent. De mensen worden gemiddeld ouder, terwijl er minder kinderen geboren worden. In Limburg zijn de gevolgen al zichtbaar. Het inwonertal in bijvoorbeeld Parkstad daalt. Dat leidt tot leegstand van woningen en op de middellange termijn tot het verdwijnen van voorzieningen. Scholen krimpen of gaan dicht, winkeliers en horecaondernemers sluiten hun deuren. Het begin van een vicieuze cirkel, want zonder voorzieningen is een dorp ten dode opgeschreven. Jonge gezinnen trekken weg, richting de steden, de verenigingen kunnen geen leden meer krijgen en er zijn onvoldoende vrijwilligers om de gemeenschappelijke voorzieningen in de lucht te houden. Ouderen op hun beurt vertrekken naar plaatsen waar wel voorzieningen zijn.

Een weinig rooskleurig toekomstbeeld dat echter geen werkelijkheid hoeft te worden. Deskundigen zijn het erover eens dat de bouw van maatschappelijke en commerciële voorzieningen een goed wapen kan zijn tegen de ontgroening. Dat kunnen combinaties zijn van scholen en sportfaciliteiten met woningen voor jong en oud, gecombineerd met culturele voorzieningen. Zorgwoningen kunnen worden gekoppeld aan een gezondheidscentrum en een school met kinderopvang.

Er zijn vele mogelijkheden. Doch een van de knelpunten is de financiering van deze mixed use projecten. Er zijn verschillende partijen bij betrokken met ieder hun eigen rekenmethodiek en financieringsstromen. Om het financiële project transparanter te maken hebben de Provincie Limburg, Nouvelle Ontwikkeling en woningcorporatie Wonen Limburg een rekenmodel ontwikkeld voor mixed use projecten. Dit model vormt een eerste financiële verkenning. Het biedt inzicht in de financiële haalbaarheid en is herkenbaar voor de verschillende financiers en gebruikers. Een model dat bovendien de handvatten biedt voor optimalisering zoals het effect en de voordelen van slimme combinaties van functies en meervoudig ruimtegebruik.

Op hoofdlijnen bestaat het rekenmodel uit een grond- en opstalexplotatie gezien vanuit de diverse stakeholders. De Provincie Limburg zal het model ter beschikking stellen aan gemeenten en andere partners in het veld die met mixed use projecten te maken krijgen, zodat de haalbaarheid daarvan al in een vroeg stadium van de planontwikkeling onderzocht kan worden. In deze brochure meer informatie over verschillende mixed use projecten en over het rekenmodel.



Een gedegen voorbereiding

"In dorpen en buurten is steeds meer behoefte aan multifunctionele gemeenschapsaccommodaties. Bijvoorbeeld accommodaties met een ontmoetingsruimte voor de plaatselijke verenigingen. Met een sportzaal, een bibliotheekvestiging en een steunpunt voor ouderenzorg.

De Provincie ziet hiervan de meerwaarde voor de leefbaarheid en ondersteunt deze met het programma Investeren in Steden en Dorpen. Voorwaarde is dat de ontwikkelplannen financieel solide zijn. Toepassing van het rekenmodel mixed use kan daarvoor zorgen. Het kan onaangename financiële verrassingen voorkomen. Een gedegen voorbereiding is het halve werk."

Noël Lebens
Gedeputeerde Provincie Limburg

Vormgeven aan de toekomst

Gemeenschapsvoorzieningen zoals dorpshuizen, sportcomplexen en verenigingsgebouwen die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen; veel Limburgse dorpen en kernen hebben met dit probleem te maken. Vaak ontbreekt het aan de nodige financiële armslag voor vernieuwing, terwijl de voorzieningen voor de leefbaarheid juist zo essentieel zijn. En die leefbaarheid staat daardoor onder druk.

Veel gemeentebestuurders laten zich bij de complexe opgave van binnendorpse herstructurering graag bijstaan door een professionele marktpartij. De opgaven vergen immers integrale procesbeheersing en multifunctionele kennis en ervaring. Nouvelle Ontwikkeling neemt, samen met gemeenten, corporaties, Provincie en andere belanghebbenden, deze gebiedsontwikkelingen graag ter hand. Met gebiedsontwikkeling verbinden wij functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen. Het ontwikkelde rekenmodel biedt de mogelijkheid onderbouwd in te gaan op de haalbaarheid van multifunctionele projecten.

Met bevolgen en vakkundige partijen realiseren we producten met een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde .

Carl Smeets
Directeur Nouvelle Ontwikkeling

Maatschappelijk toegevoegde waarde

"Wonen Limburg heeft ongeveer 24.000 huurwoningen in de Provincie Limburg. Voor de leefbaarheid en het welzijn in dorpen en wijken investeert de corporatie ook in maatschappelijk vastgoed zoals brede scholen, zorgsteunpunten, wijkcentra en multifunctionele accommodaties. Veelal zijn dit projecten in combinatie met geïntegreerde woningen. Publieke en private partijen in onder andere zorg, welzijn, werken en leren, commercieel beleggen en (sociale) huisvesting zijn bij deze ontwikkelingen betrokken. Iedere partij denkt en rekent vanuit zijn eigen 'beleids- en ontwikkelingskoker'. Een woningcorporatie doet dat ook. Wij werken met andere waardebegrippen en rendementen dan bijvoorbeeld beleggers. Door de verschillende belangen en benaderingswijzen ontstaat bij nieuwe initiatieven vaak verwarring over aspecten zoals waarde, rendementen, onrendabele toppen en fiscale bepalingen. Om in de toekomst integraal en efficiënter tot bedrijfseconomische afwegingen en besluitvorming te komen, heeft Wonen Limburg haar kennis en ervaring ingebracht in dit model. Wij hopen hiermee een bijdrage te leveren aan een versnelling van de voorbereidingstijd voor mixed use projecten."

Marcel Meulen
Directeur Wonen Limburg VGO
(Vastgoedontwikkeling)



Nieuwe kansen door de Nota Ruimte

Met het verschijnen van de Nota Ruimte, is er vooral bij de kleinere gemeenten en gemeenten met kleine kernen in het landelijke gebied, een zucht van verlichting geslaakt. Het restrictieve beleid dat deze gemeenten jarenlang in de greep had, heeft voor flink wat problemen gezorgd. Niet of nauwelijks mogen bouwen, betekende dat jongeren voor huisvesting elders hun heil moesten zoeken. Ook ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen en aangewezen zijn op zorg, moesten vaak tegen hun zin verhuizen naar een grotere kern waar de benodigde zorgvoorzieningen wel aanwezig zijn. Het gevolg hiervan was dat het draagvlak voor het nog aanwezige voorzieningenniveau flink aan erosie onderhevig was. De Nota Ruimte heeft de mogelijkheden voor kleinere gemeenten om te bouwen voor de eigen behoefte vergroot. Daarbij moeten gemeenten niet direct naar de randen van hun kern kijken. Vaak liggen er (ontwikkel)mogelijkheden binnen de kern. Niet door te verdichten, maar door vervanging of het scheppen van ruimte door verplaatsing van bijvoorbeeld een verouderd schoolgebouw of een sportzaal. Op de vrijgekomen locaties kunnen dan multifunctionele projecten worden gerealiseerd met een combinatie van woningbouw en (zorg)voorzieningen.

Complexe opgave

Ook voor grotere plattelandsgemeenten, die vaak uit meerdere kleine kernen bestaan, is de bouw van 25 woningen in één jaar tijd een complexe opgave. Vooral omdat het gaat om ingrepen in een bestaande kern. Daar komt bij dat de ervaring hiervoor dikwijls ontbreekt door het restrictieve beleid dat de afgelopen jaren is gevoerd. Regelmatig gaat het om langdurige projecten waar veel partijen bij betrokken zijn en met een complexe financiële structuur. Naast de marktpartij zijn lokale partijen als woningcorporaties, zorginstellingen en sociaal-maatschappelijke organisaties aangewezen partners bij multifunctionele projecten in het landelijke gebied. Ook de inwoners zijn een belangrijke stakeholder, omdat dergelijke projecten diep ingrijpen in de leefomgeving. Dit laatste heeft gevolgen voor het draagvlak bij de bevolking. Net als bij stedelijke vernieuwing moet de invloed van de bewoners niet worden onderschat.

Zij moeten nauw bij de planvorming en verdere uitvoering betrokken worden. Het rekenmodel mixed use projecten is een nuttig instrument bij het realiseren van nieuwe dorpscentra en levert daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid. Het rekenmodel mixed use projecten is een instrument dat in een vroegtijdig stadium de haalbaarheid van multifunctionele bouwprojecten toetst en inzicht biedt in mogelijke bijsturing.

Het model: een toelichting

Het rekenmodel laat zien hoe mixed use projecten kunnen variëren afhankelijk van programma en locaties. Om deze haalbaarheid inzichtelijk te maken, hebben wij een rekenmodel ontwikkeld dat voor de verschillende programmagemogelijkheden tot een uitkomst leidt.

Het rekenmodel treft u aan op de CD-rom voorin deze brochure.

Het rekenmodel werkt op hoofdlijnen als volgt.

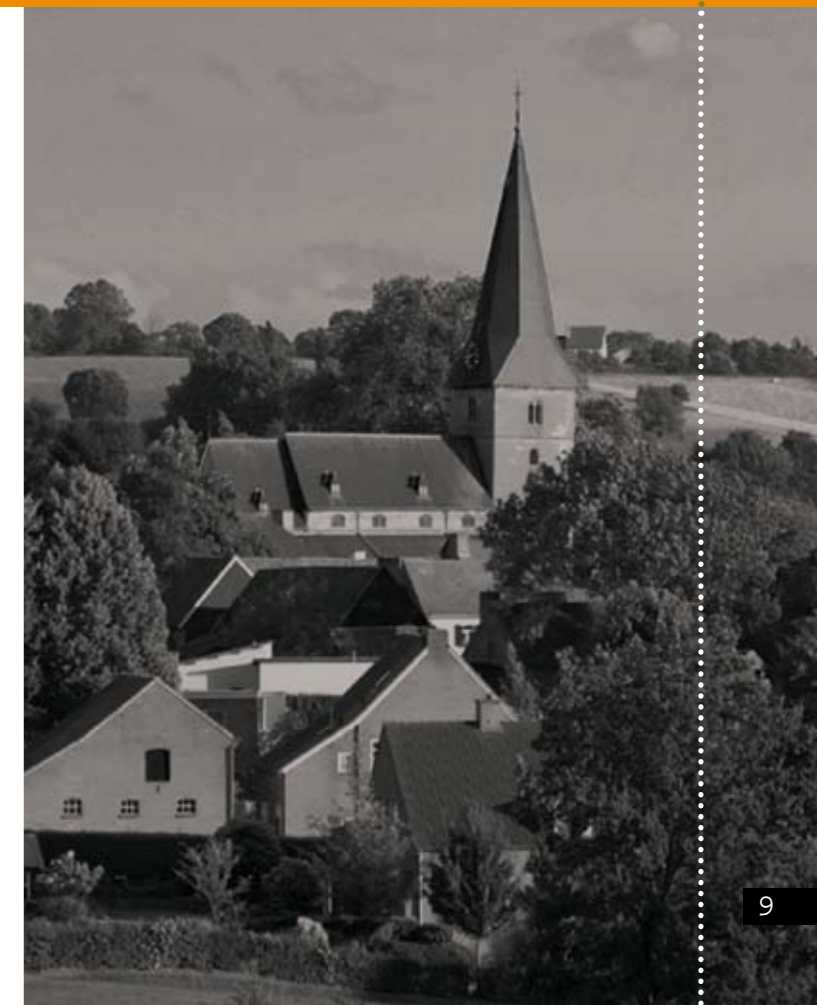
- U vult het rekenprogramma in met de gevraagde eenheden. Het model vertaalt het programma op basis van kengetallen in vierkante meters en zet deze uit in grond- en opstalexploitaties.
- Voor de verschillende functies uit het programma rekent het model, op basis van kengetallen of door uzelf ingevulde cijfers, de langjarige exploitatie door. Ditzelfde gebeurt met de opstalexploitatie.
- De saldi van deze exploitaties worden verwerkt in de grondexploitatie. Dit is de plek in het model waar de positieve of negatieve saldi verevend worden, aangevuld met het saldo van de grondexploitatie zelf.

Uitkomst is een indicatie van de haalbaarheid - tekort of surplus - voor het totale project.



Disclaimer

Wij hebben met de grootst mogelijke nauwkeurigheid aan het model gewerkt. Maar de uitkomsten blijven een benadering, omdat wij hebben gewerkt met aannames en ervaringscijfers die altijd weerlegd kunnen worden door andere ervaringen. Om hierin te voorzien, hebben we de mogelijkheid gecreëerd uw eigen kengetallen in te voeren. Het is altijd zichtbaar met welke getallen het model rekent omdat hiervoor een aparte kolom is opgenomen. De uitkomsten van het rekenmodel moeten dus met de nodige voorzichtigheid gebruikt worden.



Voorbeelden mixed use projecten

Op de volgende pagina's een aantal fictieve voorbeelden van mixed use projecten.

Met het rekenmodel wordt telkens het volgende duidelijk:

- wat zijn de totale kosten en opbrengsten behorend bij een bepaald type mixed use project?
- wat is dan het integrale plansaldo afgeleid uit het rekenmodel?
- wat betekent dit voor de haalbaarheid?
- waar zitten de oplossingsrichtingen/optimaliseringsknoppen?

Stelt u zich voor. Een schilderachtig dorpje, mooi gelegen aan het water. Omgeven door fraaie natuur en met nog veel oorspronkelijke bebouwing in goede staat. Een prachtige omgeving waar vooral toeristen, op zoek naar rust en natuur, hun voordeel mee doen. Terwijl er van buitenaf regelmatig bezoekers komen, trekken er steeds meer inwoners weg. Het toch al lage inwoneraantal neemt de laatste jaren gestaag af. Met name ouderen keren het dorp de rug toe. Vaak zelfs mensen die er hun leven lang hebben gewoond.

Als belangrijkste reden voor hun vertrek noemen zij het gevoel dat de leefbaarheid in hun dorp steeds minder wordt. De voornaamste oorzaken hiervan zijn het gebrek aan goede woningen en voorzieningen voor ouderen. Vooral ouderen die in toenemende mate zorg nodig hebben, kiezen ervoor te verhuizen naar grotere omliggende gemeenten waar wel voldoende woningen en voorzieningen zijn.

mixed use project:

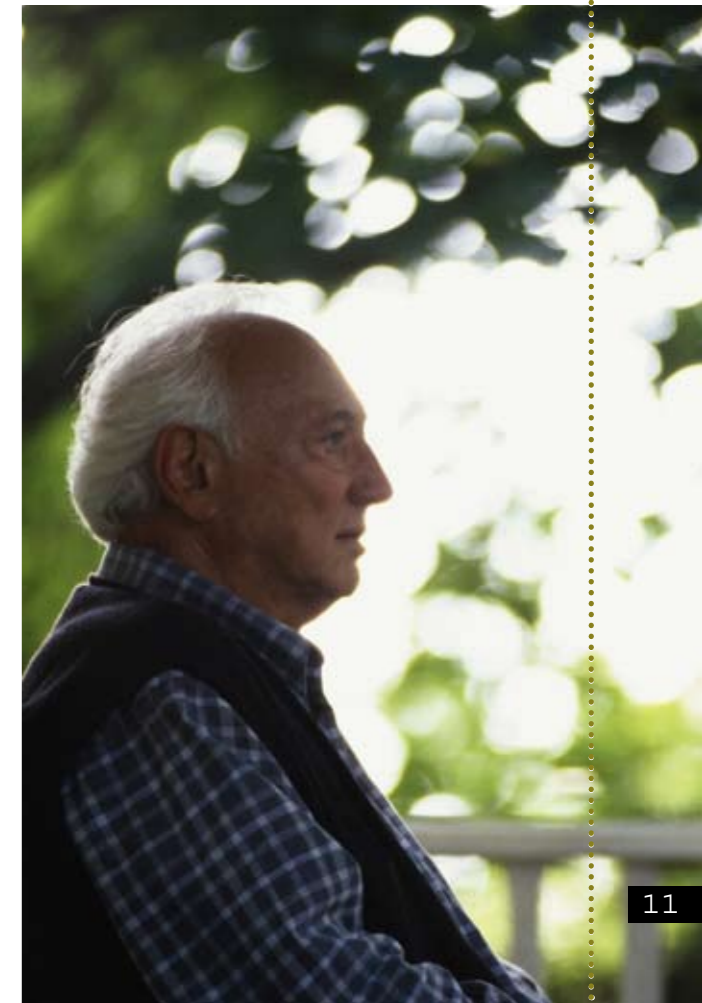
Zorg- & Welzijnsplein in een kleine kern

Binden en boeien

Het dorp heeft behoefte aan een beleid dat gericht is op het binden van jong en oud. Want ook de jeugd komt in deze kleine kern niet aan zijn trekken. Er is een analyse van de geschetste problematiek gemaakt waaruit duidelijk blijkt dat de focus van het beleid moet liggen bij de leeftijdsgroepen tot 18 jaar en boven 65 jaar. Activiteiten voor zowel de jeugd als voor de 65-plussers en woonzorgvoorzieningen voor ouderen moeten de speerpunten zijn van dit beleid. De politieke wil hiervoor is absoluut aanwezig.

Wonen, zorg en welzijn

De oplossing voor de problematiek in dit dorp is een Zorg & Welzijnsplein. Een plein, centraal gelegen in het dorp, waar verschillende zorg- en welzijnsinstellingen hun krachten bundelen en waar bovendien woonruimte wordt ontwikkeld voor ouderen. Betrokken partijen zijn – naast de gemeente zelf - de Stichting Welzijn, de Stichting Ouderenzorg, de bibliotheek en verschillende eerstelijnszorgaanbieders. Het programma dat aan het Zorg- & Welzijnsplein wordt ontwikkeld, bevat dus een mix van woningen voor ouderen met een zorgvraag (nu of later), gecombineerd met





verschillende welzijnsactiviteiten. Enerzijds voorkomen deze activiteiten dat ouderen vereenzamen, anderzijds bieden zij vermaak en educatie voor de jeugd. Bovendien worden de kinderen en jongeren gestimuleerd actief bij te dragen aan het welzijn van de ouderen. De bedoeling is beide groepen uit te dagen elkaar op te zoeken en contact met elkaar te hebben.

Het ontwikkelingsprogramma

Op basis van voornoemde uitgangspunten is door betrokkenen een eerste concept ontwikkelingsprogramma bepaald waarin de wensen van betrokkenen zijn vertaald in concrete bouwopgaven. Dit conceptprogramma is in onderstaand tabel weergegeven.

Scenario 1: Zorg- en Welzijnsplein in een kleine kern

Programma:

Verzorgingstehuis	40 bewoners	=	2.800 m ² BVO
Bibliotheek	60 werkplekken	=	195 m ² BVO
Hobbyclub	20 werkplekken	=	170 m ² BVO
Dans	10 werkplekken	=	140 m ² BVO
Eerstelijnszorg	2 behandelkamers	=	110 m ² BVO
GGD	2 behandelkamers	=	95 m ² BVO
Huurwoningen sociaal	5 woningen	=	400 m ² BVO
Huurwoningen Vrije sector	5 woningen	=	450 m ² BVO
Koopwoningen sociaal	10 woningen	=	900 m ² BVO
Koopwoningen Vrije sector	15 woningen	=	1.800 m ² BVO
Parkeren	70 plaatsen		

Totaal **7.060 m² BVO**

Plangebied	12.500 m ²
Bebouwingspercentage	30%
Gemiddeld aantal bouwlagen	2 maximaal

Hierbij is tevens rekening gehouden met de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft immers aangegeven niet hoger te willen bouwen dan in twee bouwlagen. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven geen gebouwd parkeren te willen realiseren. Hierdoor moet er dus binnen het plangebied ruimte gereserveerd worden voor het benodigde maaiveld parkeren. Omdat de gemeente waarde hecht aan de realisatie van een mooi en ruim opgezet plein, heeft zij aangegeven in deze fase van het planproces uit te willen gaan van een maximaal bebouwingspercentage van 30%.

Haalbaarheid

Het plan spreekt aan, maar is het ook haalbaar? Uit het model blijkt dat een aantal functies naar verwachting kostendekkend kan zijn in de exploitatie. Echter er zijn ook functies die dat niet zijn. De eerste financiële verkenning met behulp van het rekenmodel geeft een negatief planresultaat van ca. € 315.000,-. Dit betekent niet direct een streep door de rekening. Gelet op het totale investeringsvolume van het project zou door verder te optimaliseren tot een haalbaar plan gekomen moeten worden. De zoekrichtingen hiervoor kunnen eenvoudig met het rekenmodel verkend worden. Dit biedt betrokkenen voldoende aanleiding om een volgende stap te zetten in het planontwikkelingsproces. In deze volgende stap zal het plan nader geconcretiseerd worden waardoor bepaalde normatieve aannames exacter kunnen worden bepaald en kunnen nu nog onbekende elementen, denk bijvoorbeeld aan eventuele bodemverontreiniging, verder onderzocht worden en in financiële consequenties worden vertaald.

Tot slot kan onderzocht worden of er nog extra ontwikkelingsprogramma kan worden toegevoegd als extra kostendragers. Ook de vraag of een investeringsbijdrage om het plein te realiseren en een exploitatiesubsidie voor de maatschappelijke functies beschikbaar zijn kan in deze vervolgstap beantwoord worden.



Een kleine kern, die samen met een aantal andere kerkdorpen een gemeente vormt. Land- en tuinbouw zijn er de belangrijkste economische activiteiten. Daarnaast moet de kern het hebben van het toerisme. Vooral historische gebouwen zijn een belangrijke trekpleister. Maar het moderne leven gaat door en onderwijs en welzijn hebben steeds meer moeite met het beantwoorden van de vragen uit de samenleving en van de overheid.

De basisschool wordt geconfronteerd met snel veranderende vragen uit de lokale gemeenschap. Bovendien is de school door de motie Van Aartsen-Bos verplicht om naast onderwijs ook opvangactiviteiten aan te bieden. Het lukt echter niet hiervoor een geschikte aanbieder te vinden. Ondertussen heeft de lokale welzijnsinstelling een exploitatie-tekort op de peuterspeelzaal, doordat het aantal kinderen langzaam daalt. En de inwoners van de kern ontbreekt het aan een plek voor buurtactiviteiten, sport en andere ontplooiingsmogelijkheden.

Handen ineenslaan

In deze kern liggen dus vooral uitdagingen op het gebied van onderwijs, opvang en ontplooiing. Enerzijds heeft dit te maken met nieuwe wet- en regelgeving, anderzijds spelen de inwoners een belangrijke rol. Zij zijn immers niet tevreden met wat de kern hen te bieden heeft. De Stichting Primair Onderwijs en de Stichting Welzijn zijn zich ervan bewust dat zij de handen in elkaar moeten slaan om tot een oplossing te komen. Zij vinden een samenwerkingspartner in het bedrijf Kinderopvang BV.

mixed use project:

Een multifunctionele accommodatie met focus op leren



Gedegen beheerorganisatie

De drie partijen ontwikkelen samen een nieuwe brede school. Gezamenlijk zijn zij in staat daarin een dagarrangement aan te bieden. Veel activiteiten volgen elkaar immers op waar het gaat om het gebruik in de tijd. Hierdoor kunnen veel ruimten multifunctioneel worden gebruikt. Met een gedegen beheerorganisaties kunnen de drie partijen zodoende komen tot een krachtig centrum op een relatief beperkt oppervlak.

Het ontwikkelingsprogramma

Op basis van voornoemde uitgangspunten is door de betrokkenen een eerste concept ontwikkelingsprogramma bepaald waarin de wensen van betrokkenen zijn vertaald in concrete bouwopgaven. Dit concept-programma is in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij is tevens rekening gehouden met de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft immers aangegeven niet hoger te willen bouwen dan in drie bouwlagen. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven geen gebouwd parkeren te willen realiseren. Als uitgangspunt is dan ook een bebouwingspercentage aangehouden van 50%.

Haalbaarheid

Vooralsnog leert een eerste verkenning met rekenmodel dat de huidige uitgangspunten tot een aanzienlijk tekort lijken te leiden van ca. € 1,75 miljoen. Echter het rekenmodel maakt tevens duidelijk dat het mogelijk is om binnen de gestelde randvoorwaarden een extra programma toe te voegen in de vorm van woningen die als extra kostendrager kunnen fungeren. Voordat besloten wordt deze woningen toe te voegen, zal marktonderzoek moeten uitwijzen of deze extra woningen ook op de markt afzetbaar zijn.

Daarnaast bieden de vrijkomende locaties van de deelnemende instellingen een belangrijke bijdrage aan de haalbaarheid van de nieuwe multifunctionele accommodatie. Op de vrijkomende locaties ontstaan immers lucratieve kansen voor herontwikkeling door de gemeente, de woningcorporatie en een ontwikkelaar. De opbrengsten hiervan kunnen zij investeren in het nieuwbouwproject.



Scenario 2: Een MFA met focus op leren

Programma:

Basisschool	125 leerlingen	= 1.000 m ² BVO
Kinderdagverblijf	10 kindplaatsen	= 275 m ² BVO
Peuterspeelzaal	10 kindplaatsen	= 125 m ² BVO
BSO/NSO	20 kindplaatsen	= 250 m ² BVO
Bibliotheek	60 werkplekken	= 200 m ² BVO
Gymlokaal	1 gymlokaal	= 600 m ² BVO
Hobbyclub	20 werkplekken	= 170 m ² BVO
Dans	10 werkplekken	= 150 m ² BVO
Zaalopstelling	50 zitplaatsen	= 125 m ² BVO
Eerstelijnszorg	2 behandelkamers	= 125 m ² BVO
GGD	2 behandelkamers	= 125 m ² BVO
Verzorgingstehuis	40 plaatsen	= 2.800 m ² BVO
Parkeren	41 plaatsen	

Totaal **5.945 m² BVO**

Plangebied	4.000 m ²
Bebouwingspercentage	50%
Gemiddeld aantal bouwlagen	3 maximaal

Een stad waar het Regionaal Opleiding Centrum (ROC) op zoek is naar huisvesting voor de zorgopleiding. Waar huisartsen behoefte hebben aan gezamenlijke huisvesting. Waar een groep ouderen als gevolg van ouderdomsziekten gebaat is bij een combinatie van wonen en zorg. En een stad waar het parkeerprobleem inwoners van bepaalde wijken parten speelt. Het is een bijzondere combinatie van vragen en problemen. Het antwoord is even opmerkelijk. Het ROC in deze stad beschikt over een prima pand, maar komt ruimte tekort. De zorgopleiding moet elders gehuisvest worden, bij voorkeur op een plaats waar in de directe omgeving praktijkstages mogelijk zijn. Een van de stadswijken komt het meest in aanmerking. Daar wonen immers verschillende ouderen die intensieve verpleging en verzorging nodig hebben. Het zou de kwaliteit van hun leven sterk ten goede komen wanneer zij konden verhuizen naar semimurale zorgwoningen. Bovendien zijn de huisartsen in de wijk naarstig op zoek naar een accommodatie waar zij – met een aantal partners – gezamenlijk aan het werk kunnen: Huisartsen Onder Een Dak (HOED).

mixed use project:

Woon-zorgcomplex met voorzieningen in een woonkern



Parkeerprobleem

De wijk biedt uitstekende kansen om voor de drie geschetste problemen een passende oplossing te vinden. Er is zelfs al een geschikte locatie, maar de buurtbewoners liggen dwars. Zij maken bezwaar tegen de grote nieuwbouw die naast en tegenover hun huizen gerealiseerd moet worden. De nieuwbouw biedt hen echter ook kansen. Rond de bewuste locatie is het parkeerprobleem nog groter dan elders. Als er onder de nieuwbouw een parkeergarage wordt aangelegd, is de buurt bereid zijn bezwaren in te trekken.

Bijzondere impuls

Veel verschillende partijen vinden elkaar in deze samenwerking: de Stichting Ouderenzorg, het ROC, de huisartsen en diverse medische partners. Gezamenlijk realiseren zij een complex met een volledig medisch/verzorgingskarakter. Een complex waarin een ongekennde samenwerking mogelijk wordt en bovendien een aantal hulpbehoevende ouderen op maat wordt bediend. Het zorgprofiel van het gebouw geeft de wijk een bijzondere impuls en lost bovendien het bestaande parkeerprobleem op. Alle activiteiten binnen het gebouw grijpen logisch in elkaar en versterken elkaar.

Het ontwikkelingsprogramma

Op basis van voornoemde uitgangspunten is door betrokkenen een eerste concept ontwikkelingsprogramma bepaald waarin de wensen van betrokkenen zijn vertaald in concrete bouwopgaven.

Hierbij is tevens rekening gehouden met de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft immers aangegeven niet hoger te willen bouwen dan in vier bouwlagen en uit te willen gaan van een maximaal bebouwingspercentage van 40% van het totale plangebied van 10.000 m². Een en ander vertaald zich vervolgens in een concept ontwikkelingsprogramma zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Haalbaarheid

De parkeergarage is nodig om de buurtbewoners over de streep te trekken. Maar dergelijk 'gebouwd parkeren' leidt wel tot een hoge kostenpost. Vertaling van het ontwikkelingsprogramma in het rekenmodel laat een aanzienlijk plantekort zien van € 1,70 miljoen. Zoals verwacht wordt ruim € 1,0 miljoen van dit tekort veroorzaakt door het gebouwd parkeren. Met behulp van het rekenmodel is onderzocht of er zoekrichtingen zijn waarmee toch een beter financieel resultaat haalbaar wordt. Zo is duidelijk geworden dat wanneer een deel van het parkeren toch in de buitenruimte wordt opgelost, bijvoorbeeld het bezoekersparkeren, dit een aanzienlijke financiële verbetering op lijkt te leveren. Daarnaast bieden de stedenbouwkundige rand-

Scenario 3: Wozoco met voorzieningen in een stedelijke wijk

Programma:

VO/Praktijkonderwijs	100 leerlingen	=	1.600 m ² BVO
VO/VMBO b/k	100 leerlingen	=	1.600 m ² BVO
Verzorgingstehuis	50 bewoners	=	3.500 m ² BVO
Gymzaal	1 gymlokaal	=	600 m ² BVO
Eerstelijnszorg	3 behandelkamers	=	150 m ² BVO
GGD	3 behandelkamers	=	150 m ² BVO
Koopwoningen,			
Vrije sector	15 woningen	=	2.100 m ² BVO
Parkeren	83 plaatsen		

Totaal **9.700 m² BVO**

Plangebied	10.000 m ²
Bebouwingspercentage	40%
Gemiddeld aantal bouwlagen	4 maximaal

voorwaarden nog ruimte om extra woningen of andere functies toe te voegen als kostendrager. Kortom het rekenmodel biedt voldoende aanknopingspunten om tot een verder planoptimalisatie/planuitwerking te komen die moet leiden tot een haalbare ontwikkeling.



Een stad waar volgens de meest recente woningmarktverkenningen een tekort is aan gestapelde en grondgebonden woningen. De behoefte ontstaat onder meer doordat afgestudeerden willen terugkeren naar hun geboorteplaats.

Een stad waar een aantal ondernemers een wellnesscentrum met fitnessruimte wil beginnen omdat de afstand tot de bestaande voorziening te groot is. Een stad waar de woningcorporatie zich op de markt oriënteert. En een wijk in die stad met relatief weinig voorzieningen. Precies dat is de plek waar de verschillende wensen en ambities kunnen worden waargemaakt.

De nationaal opererende woningcorporatie zoekt een plek om woonruimte voor buitenlandse studenten te realiseren. De gemeente heeft een lokale projectontwikkelaar met grondpositie gevraagd zich te oriënteren op gestapelde en grondgebonden woningen, deels in het luxe segment. De bewoners met plannen voor een fitnessruimte maken hun plannen concreet en denken aan de combinatie met een grand café. De ondernemers in de wijk waar een gebrek is aan voorzieningen denken aan het openen van een supermarkt en een kinderdagverblijf.

mixed use project:

Spanning en ontspanning in een stedelijke omgeving

Nieuwe afzetmogelijkheden

Het zijn de problemen én de ambities die in deze stadswijk tot een oplossing komen in één mixed use voorziening. Verschillende ondernemers, de woningcorporatie en de projectontwikkelaar realiseren - samen met de gemeente als regisseur - een gezamenlijke voorziening die alle betrokken partijen kansen biedt. Huisvesting voor buitenlandse studenten, maar ook luxe gestapelde woningen. Een nieuwe fitnessaccommodatie met grand café. Maar ook een kinderdagverblijf, dagwinkels en een kleine supermarkt. Want door nieuwe gebruikers toe te voegen, ontstaan voor de aanwezige voorzieningen nieuwe afzetmogelijkheden.



Sport en ontspanning

Bovendien is het een voorziening die de wijk en de stad een stap vooruit helpt. Want als dit mixed use project de gebruikers iets biedt, dan is het vooral gemak. Sport en ontspanning gaan hier hand in hand. Ze zijn samengebracht onder één dak, zodat de consument de dagelijkse benodigdheden binnen handbereik heeft. Die consument kan dan ook nog eens profiteren van de nieuw gebouwde parkeervoorziening, noodzakelijk bij een gecombineerde voorziening als deze.

Het ontwikkelingsprogramma

Op basis van voornoemde uitgangspunten is door betrokkenen een eerste concept ontwikkelingsprogramma bepaald waarin de wensen van betrokkenen zijn vertaald in concrete bouwopgaven. Hierbij is tevens rekening gehouden met de eerste stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente zijn gesteld. De gemeente heeft immers aangegeven niet hoger te willen bouwen dan in vijf bouwlagen en uit te willen gaan van een maximaal bebouwingspercentage van 30% van het totale plangebied van 10.000 m². Een en ander vertaald zich vervolgens in een concept-ontwikkelingsprogramma zoals in onderstaande tabel is weergegeven.



Scenario 4: Spanning & ontspanning in stedelijke omgeving

Programma:

Kinderdagverblijf	15 kindplaatsen	=	325 m ² BVO
Fitness	25 werkplekken	=	500 m ² BVO
Detailhandel kleinschalig		=	600 m ² BVO
Detailhandel grootschalig		=	1.200 m ² BVO
Commerciële dienstverlening		=	250 m ² BVO
Horeca		=	150 m ² BVO
Huurwoning sociaal	35 stud.woningen	=	1.225 m ² BVO
Huurwoning Vrije sector	15 woningen	=	1.350 m ² BVO
Koopwoning Vrije sector	30 woningen	=	3.600 m ² BVO
Parkeren	134 plaatsen		

Totaal **9.200 m² BVO**

Plangebied	10.000 m ²
Bebouwingspercentage	30%
Gemiddeld aantal bouwlagen	5 maximaal

Haalbaarheid

Met uitzondering van de studentenhuysvesting zijn alle activiteiten in deze nieuwe voorziening commercieel. Zij moeten zichzelf dus kunnen bedruipen. De parkeergarage is noodzakelijk om een verkeersinfarct in de omgeving te voorkomen. Dit kan echter een breekpunt voor de haalbaarheid van het project vormen.

De eerste berekeningen met behulp van het rekenmodel bevestigen dit door een plan-tekort te laten zien van € 2,75 miljoen. De oplossing van dit probleem schuilt in een optimale balans tussen extra woningen of kantoren en het benodigde aantal parkeerplaatsen. De gestelde randvoorwaarden lijken voldoende ruimte te bieden om inderdaad extra programma toe te voegen als extra kostendrager. Zo lijkt het verhogen van het aantal vrije sector koopwoningen naar ca. 70 woningen voldoende te zijn om tot een haalbaar plan te komen. Aandachtspunt bij het toevoegen van extra programma is de afzetbaarheid. Zeker in de huidige marktomstandigheden zal een gedegen marktonderzoek noodzakelijk zijn. Een andere optie kan zijn om niet alle parkeerplaatsen als gebouwde parkeervoorziening te realiseren, echter dit kan vanuit verkeerstechnische overwegingen niet wenselijk zijn.



Colofon

Uitgave:


Provincie Limburg

Nouvelle Ontwikkeling

Wonen Limburg

Realisatie:

Ludo Diels, Tekst Etcetera i.s.m. Tac'tik

provincie limburg 

nouvelle
■ ontwikkeling

 **wonen limburg**

Ruimte voor jezelf!