Kennis- en innovatieplatform

Stedelijke Snelwegen en Ruimtelijke Ontwikkeling

Werktraject Gebiedsontwikkeling A12- en spoorwegzone

Slotbijeenkomst eerste fase

4 december 2024

vereniging delta metropool · SKG · TU Delft Leerstoel Gebiedsontwikkeling · Deltas, Infrastructures & Mobility Initiative · Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat · Den Haag · Leidschendam-Voorburg · gemeente Zoetermeer

Het Kennis- en innovatieplatform



Bron: BNA, TU Delft, Vereniging Deltametropool en Ministerie IenW (2016), *Snelweg x Stad*.

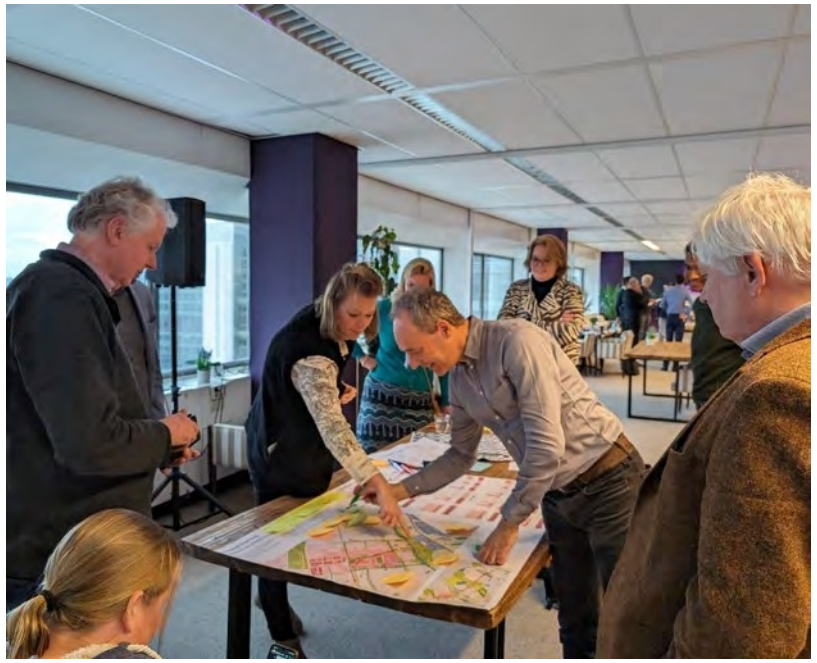


Bron: TU Delft en Vereniging Deltametropool (2021), *Startmotor en katalysator*.

Denkkader: matrix ruimtelijke kwaliteit

	Maatschappelijke belangen			
	Economisch	Ecologisch	Sociaal	Cultureel
Gebruikswaarde	Functionele geschiktheid, doelmatige aanleg – gebruik – beheer, samenhang, toegankelijkheid			
Belevingswaarde	Identiteit, diversiteit, herkenbaarheid, aantrekkelijkheid			
Toekomstwaarde	Sturende werking, uitbreidbaarheid, aanpasbaarheid, veerkracht, beperking schaderisico's			

Bron: P. Hooimeijer e.a. (2001), *Kwaliteit in meervoud. Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik*.



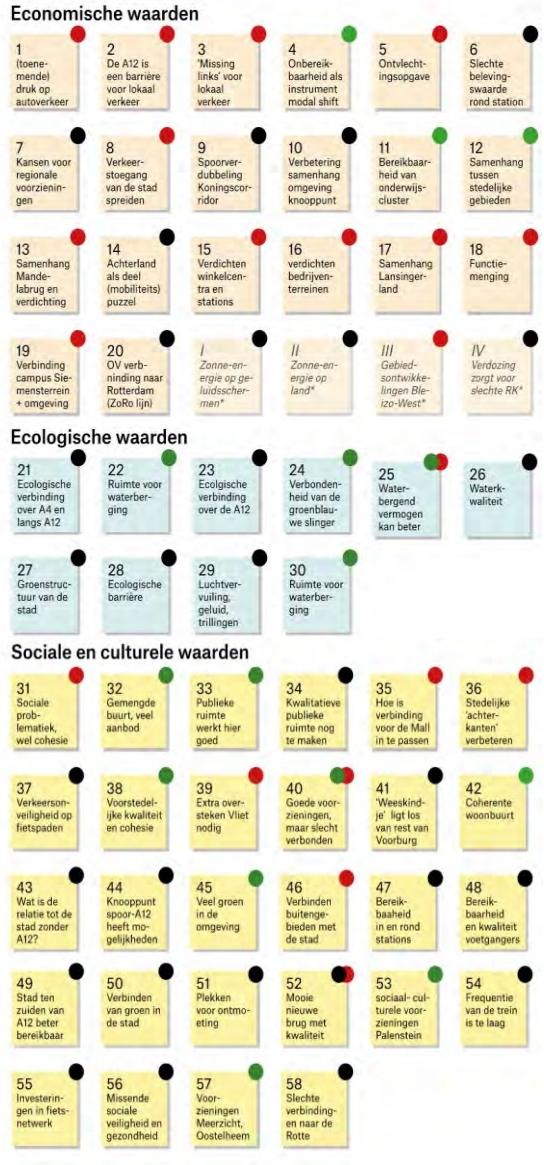

Den Haag NOI
Den Haag HS
Voorburg
Knooppunt Prins Clausplein
Den Haag Ypenburg
Rijswijk
Delft

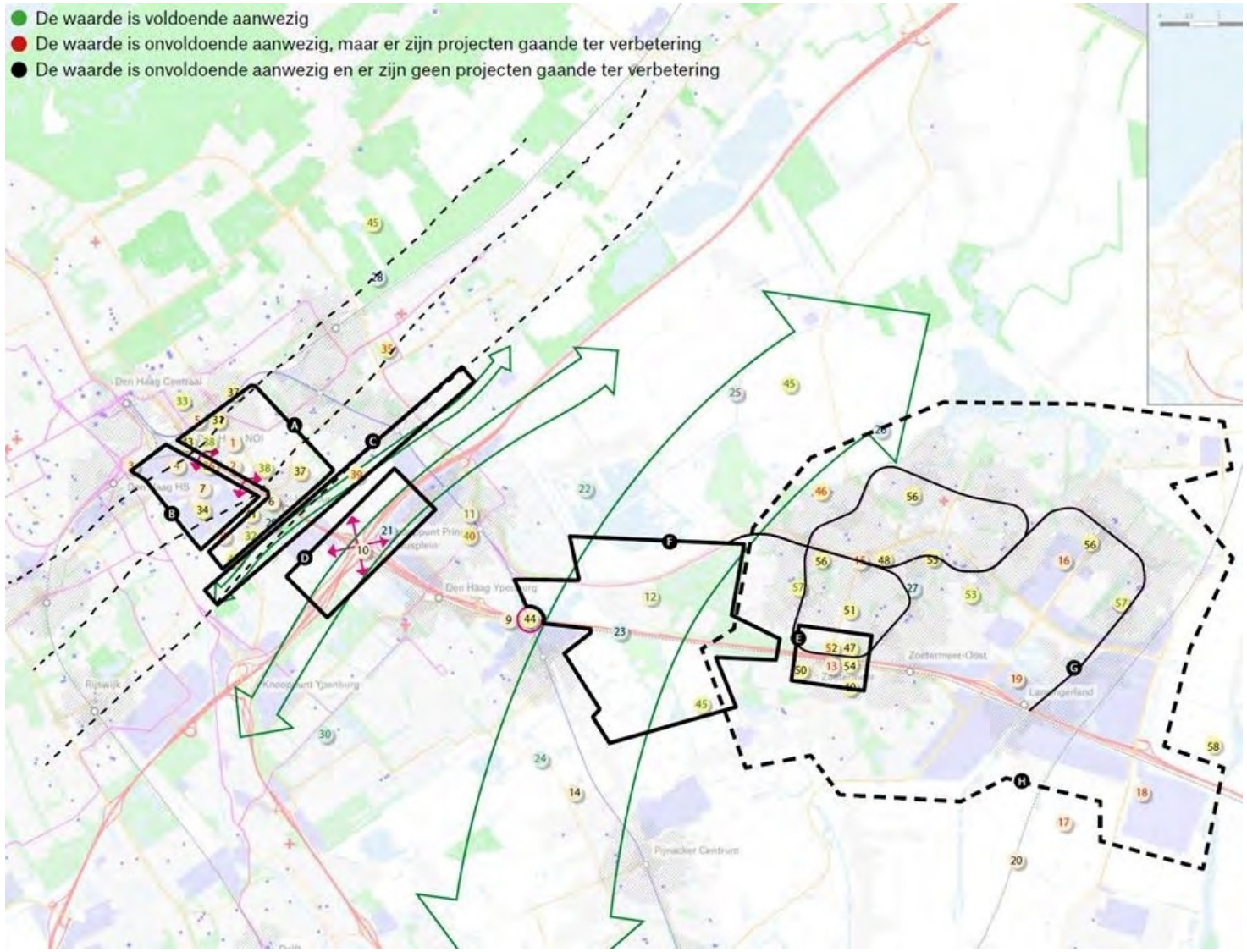






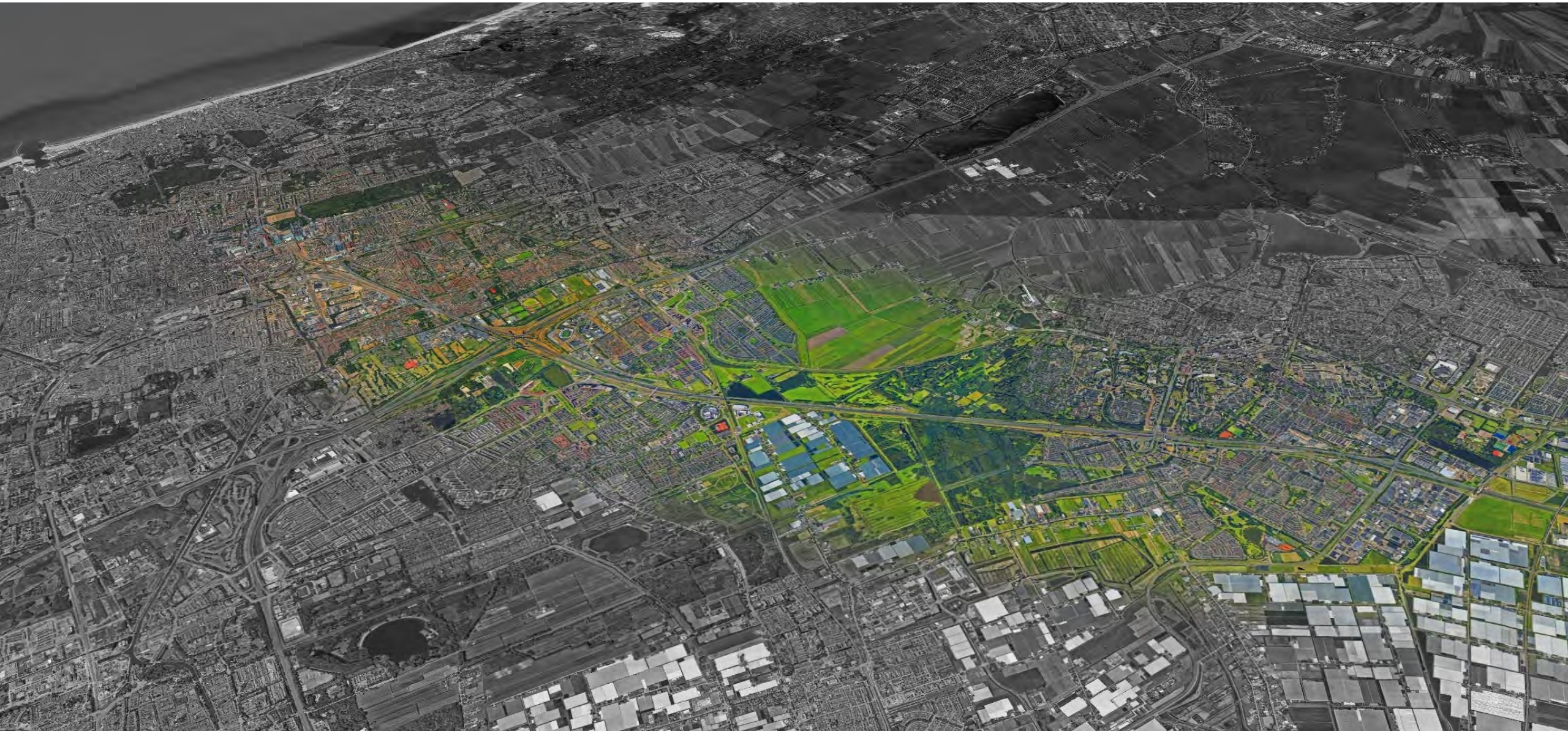
Waardenworkshop, ambities 2040 - 2075





A12-en spoorwegzone 2024-2040 scenario's 2040-2075

DZH DZH DZH VenhoevenCS architecture+urbanism





Binnenhof 1975



Utrechtse Baan 1976

50 jaar geleden

Vooruitblikken door terug te kijken

1975



2024



2075

?

Scenario's 2040-2075

Scenario 0: weinig economische groei, weinig demografische druk:

weinig transformatie A12 en spoorzone (niet uitgewerkt)



Scenario 1: Beperkte economische groei en beperkte modal shift

pleistermodel



Scenario 2: Sterke economische groei en beperkte modal shift

landelijk verkeer + OV onder- en bovengronds



Scenario 3: Sterke econoimische groei en sterke modal shift

stadsboulevard + ondergronds OV



1975 2024 2040 2075

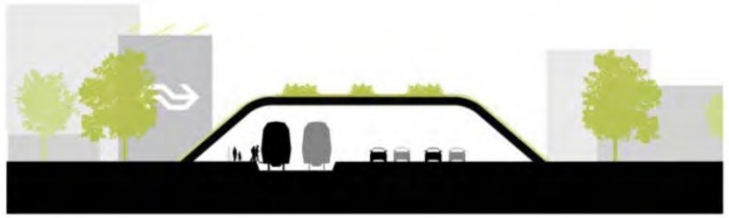
Pleisters (250m)

VenhoevenCS
architecture+urbanism

DZH
DZH
DZH
de zwarte hond
architecture urbanism strategy

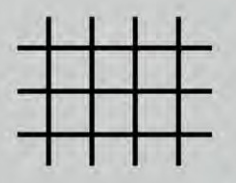






1. 

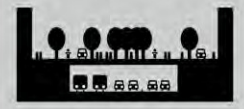
Bos

2. 

Stads-weefsel

3. 

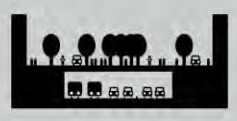
Boulevard met bak

4. 

Tunnel

5. 

Porte Claus

6. 

Ypenburg & Nootdorp

7. 

Landschaps-zone

8. 

Zoetermeer

9. 

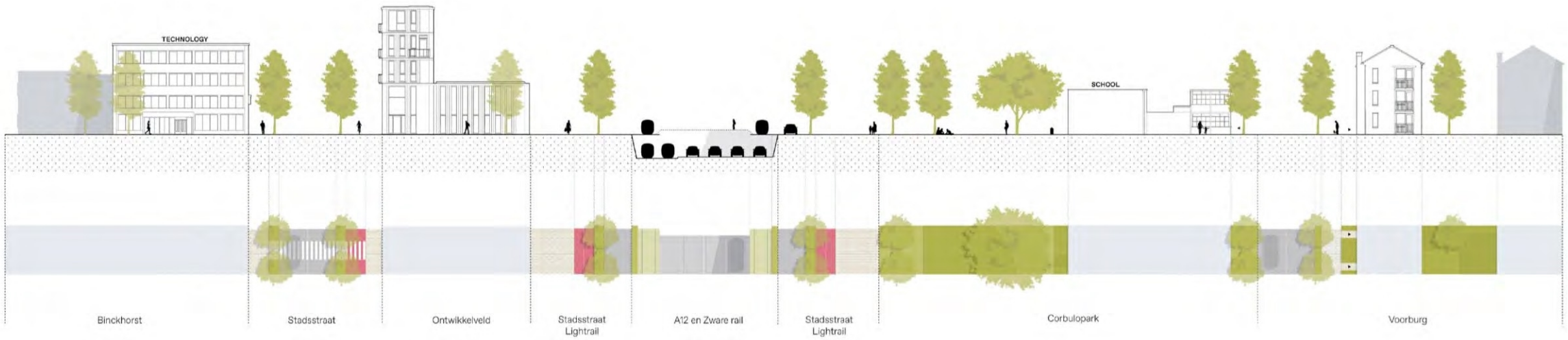
Zoetermeer Oost


DZH
DZH
DZH
VenhoevenCS
architecture+urbanism
N209
HUB
HUB
A12
A4
A13
N211
S106


Huis ten Bosch
Haagse Bos
Herstellen historische Wagenwegh
Den Haag Centraal
Binnenhof
Den Haag Laan v NOI
Groene verbinding
Station Waterfrontpark
Openbare Basisschool
Voorgestelde light rail verbinding
Den Haag Hollands Spoor
Station Voorburg
De tuin van Hofwijck
Kasteel De Binckhorst
Centrum ring
2. Den Haag
1.Hub
DZH
DZH
DZH
VenhoevenCS
architecture+urbanism

Avinguda de la Granvia de l’Hospitalet
Barcelona

Doosnede tpv Binckhorst - Voorburg





Ring Zuid, Groningen



A2 tunnel & Groene Loper, Maastricht

A16 Rottemerentunnel

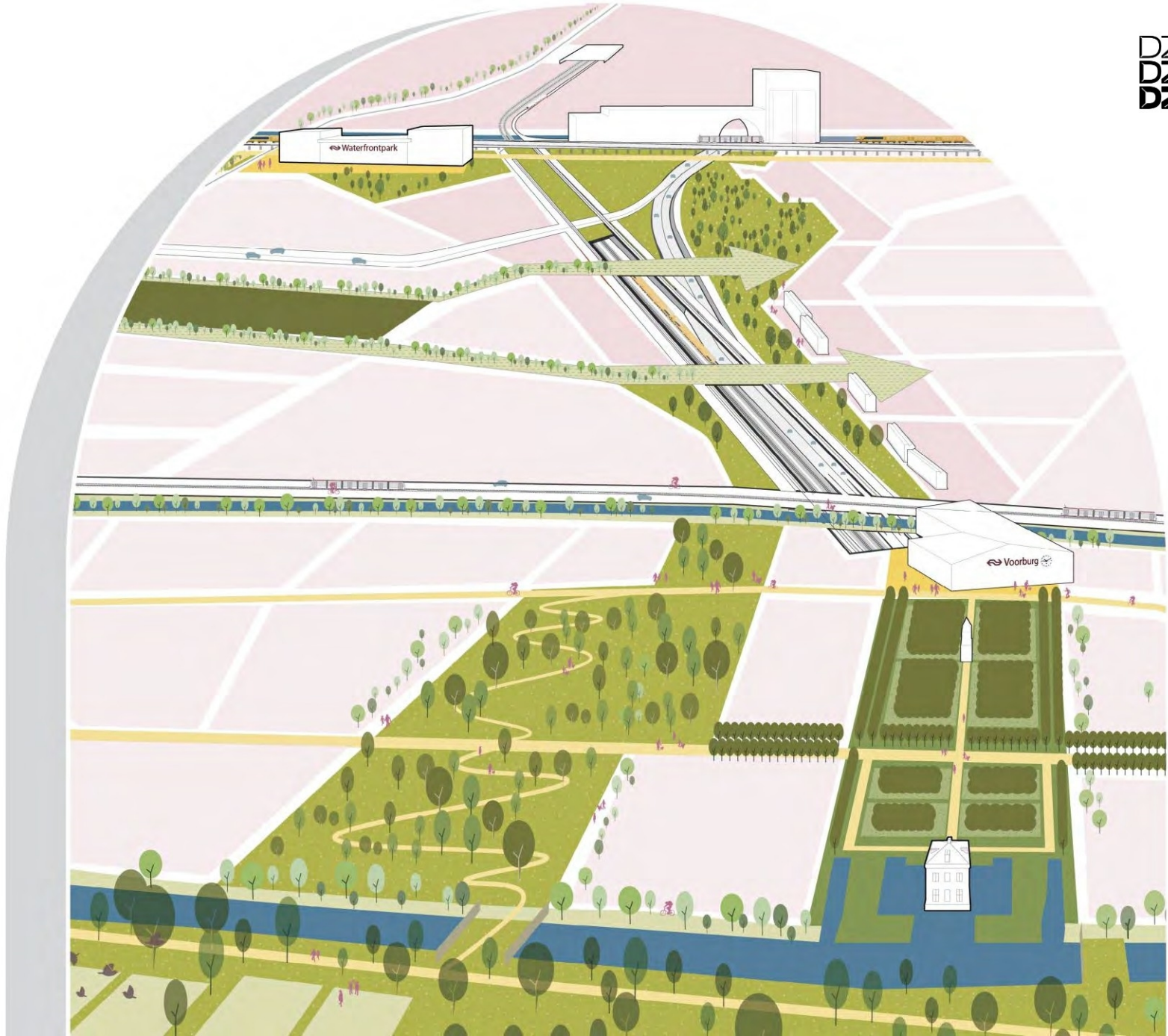


Integratie van snelweg in zijn omgeving
Ook bij beperkte stedelijke ontwikkelingspotentie


Station Voorburg
De tuin van Hofwijck
Kasteel De Binckhorst
2. Den Haag
1.Hub
3.Bedrijventerrein
Groene Vlietzone

DZH
DZH
DZH

VenhoevenCS
architecture+urbanism



Waardecreatie

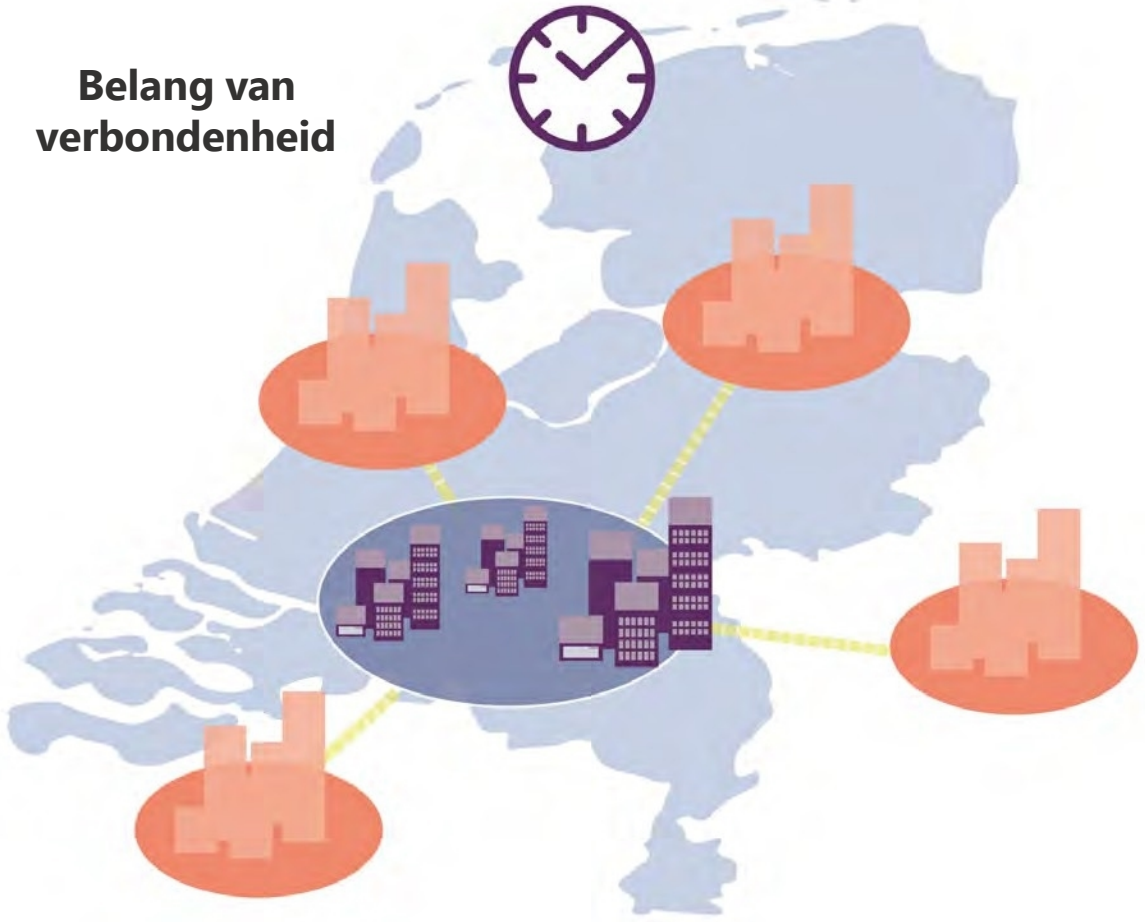


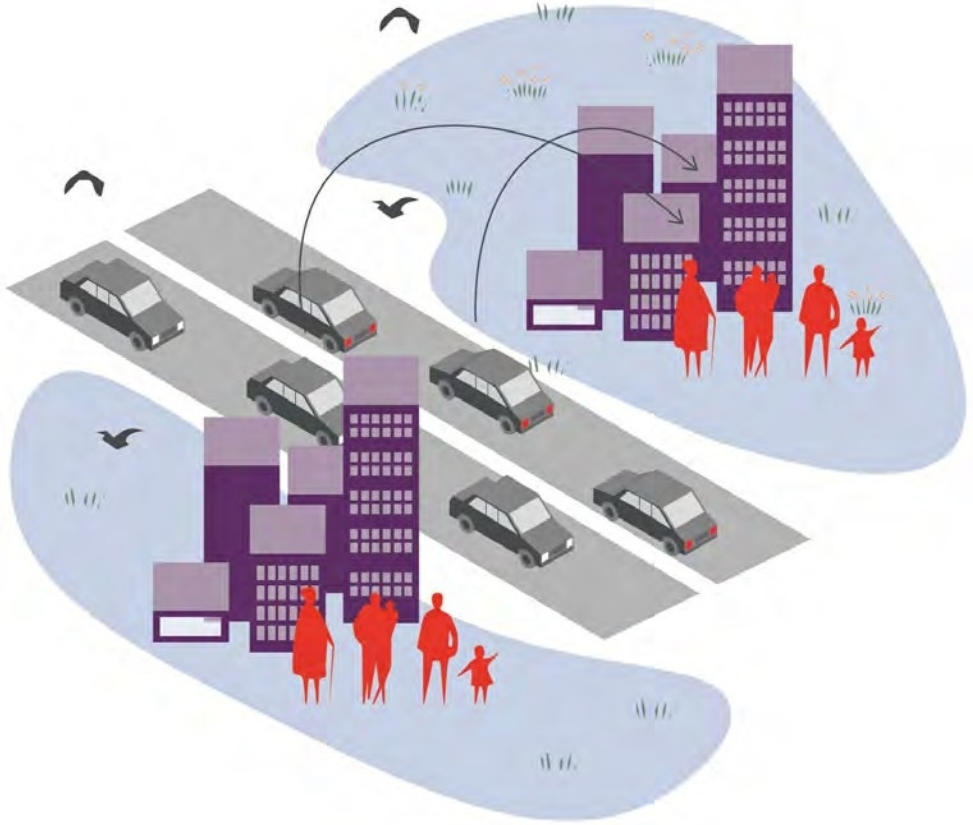
1 km | 120.000 inwoners | 24 mld euro vastgoedwaarde

Discussie speelt in heel Nederland

Kunnen we vermindering van de barrièrewerking samen laten gaan met verbetering van de netwerkkwaliteit?

Belang van verbondenheid





Hoe verhoudt corridorwerking zich tot barrièrewerking?

Nood aan financieringsinnovatie

Grootschalige ruimtelijke / infrastructurele ingrepen leiden tot een **brede basis aan waardecreatie**, terwijl de groep bekostigers beperkt is. De grote rol van de grondexploitatie is **een doodlopende weg**.

We zoeken naar betere oplossingen (waardecreatie + waardebehoud + beperking schaderisico's) tegen minder maatschappelijke en publieke kosten. Kortom: **publieke winst**.

Hoe komen we van een smalle kostenbenadering naar een **brede maatschappelijke en economische business case**?

Hoe komen we tot investeringsbereidheid?

Naar een publiek-private coalitie van bedrijfsleven, vastgoedeigenaren en overheid

Probleemeigenaar of opgavehouder

Inclusief gebiedsspecifieke (maatschappelijke) opgaven

Opdrachtnemer

Wie betaalt, bepaalt

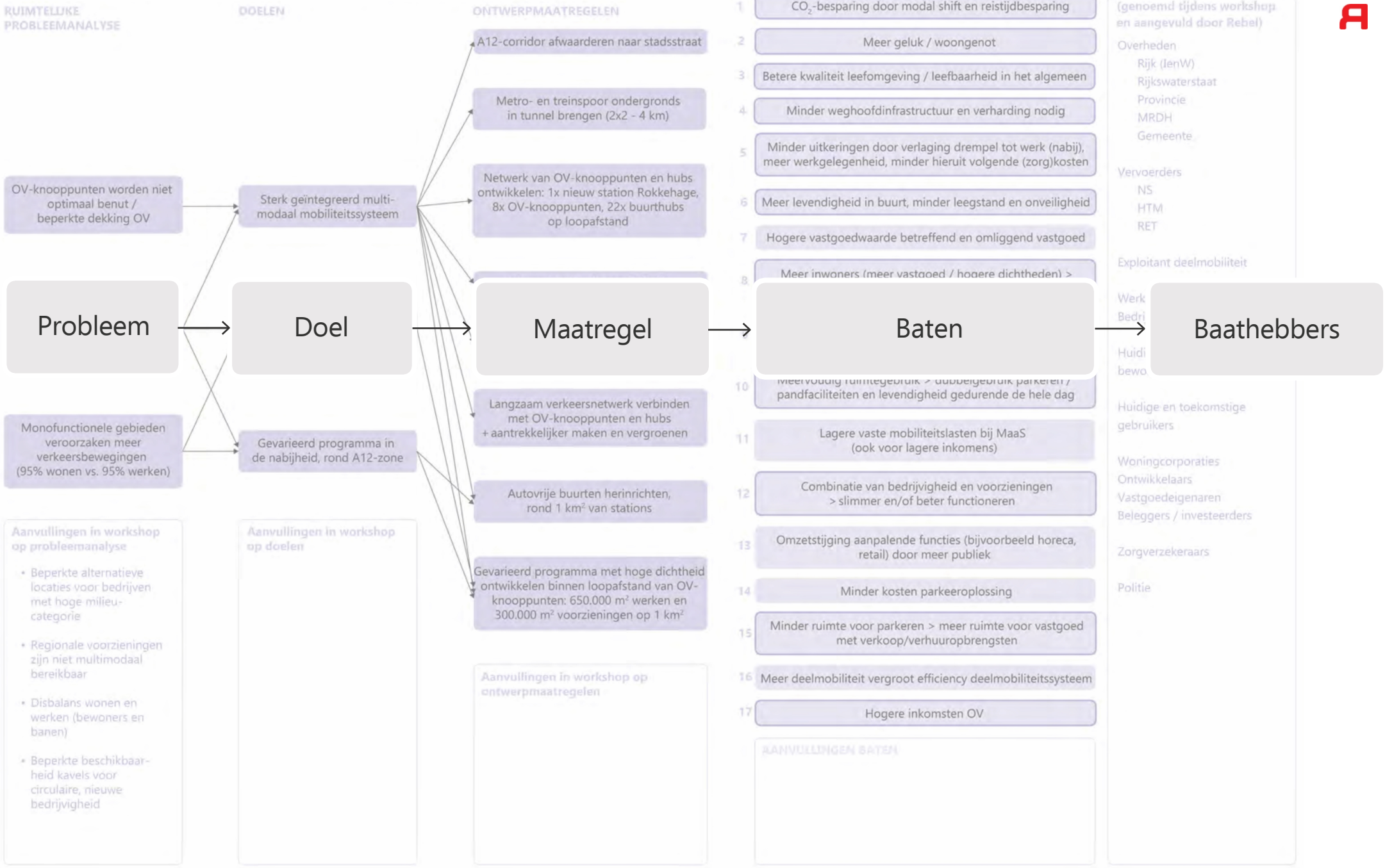
Investering gaat voor de baat uit.

Baathebber

Wie profiteert, betaalt

Er kunnen in latere fases nog baathebbers bij komen.

Zoetermeer - economische waardecreatie



Regio Voorkeursscenario Den Haag, Maanweg (Ontwerp van De Zwarte Hond)



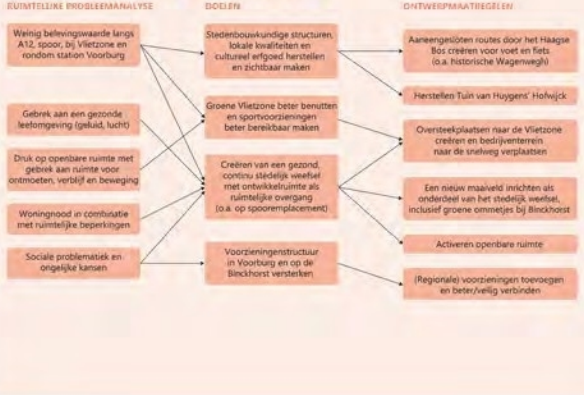
Ecologische waardecreatie



Economische waardecreatie



Sociaal-culturele waardecreatie



Uitleg Ladder van Bekostiging: welke kosten en baten onderscheiden we?

Niet-financiële, niet monetariseerbare kosten en baten
Kosten en baten die niet (goed) uit te drukken zijn in euro's bijvoorbeeld meer woongenot of betere toegankelijkheid.

Niet-financiële, monetariseerbare kosten en baten
Kosten en baten die met tot een geldstroom leiden, maar waarvan de waarde net in euro's kan worden uitgedrukt, bijvoorbeeld de verlaging van CO_2-uitstoot of gezondere inwoners.

Indirecte financiële baten en kosten
Financiële kosten en baten die niet bij de partij terechtkomen die de investering doet, maar bij anderen - bijvoorbeeld een hogere woningwaarde of meer omzet voor bedrijven.

Directe financiële baten en kosten
De directe geldstromen die samenhangen met het ontwerp, bijvoorbeeld de kosten van woningen te bouwen en de opbrengsten van de verkoop van deze woningen.

ABBEL

Regio Voorkeursscenario Zoetermeer (Ontwerp van VenhoevenCS)



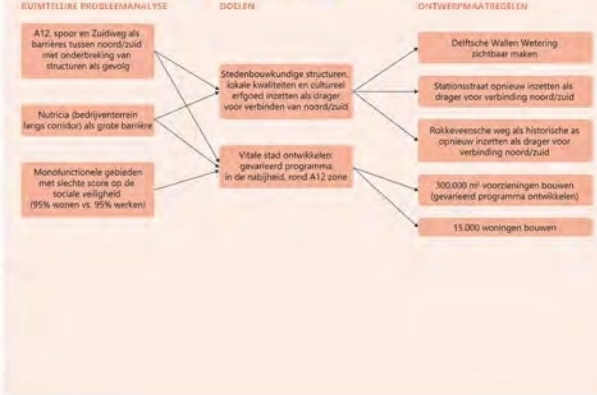
Ecologische waardecreatie



Economische waardecreatie



Sociaal-culturele waardecreatie



Uitleg Ladder van Bekostiging: welke kosten en baten onderscheiden we?

Niet-financiële, niet monetariseerbare kosten en baten
Kosten en baten die niet (goed) uit te drukken zijn in euro's bijvoorbeeld meer woongenot of betere toegankelijkheid.

Niet-financiële, monetariseerbare kosten en baten
Kosten en baten die met tot een geldstroom leiden, maar waarvan de waarde net in euro's kan worden uitgedrukt, bijvoorbeeld de verlaging van CO_2-uitstoot of gezondere inwoners.

Indirecte financiële baten en kosten
Financiële kosten en baten die niet bij de partij terechtkomen die de investering doet, maar bij anderen - bijvoorbeeld een hogere woningwaarde of meer omzet voor bedrijven.

Directe financiële baten en kosten
De directe geldstromen die samenhangen met het ontwerp, bijvoorbeeld de kosten van woningen te bouwen en de opbrengsten van de verkoop van deze woningen.

ABBEL

fifi

Werksessie activiteiten

- **Actor-middelenmatrix:** Deze matrix biedt inzicht in welke actoren over welke middelen beschikken en maakt de afhankelijkheden tussen deze actoren zichtbaar. Het helpt bij het begrijpen van wie welke middelen heeft en hoe deze middelen bijdragen aan de uitvoering van de maatregelen.

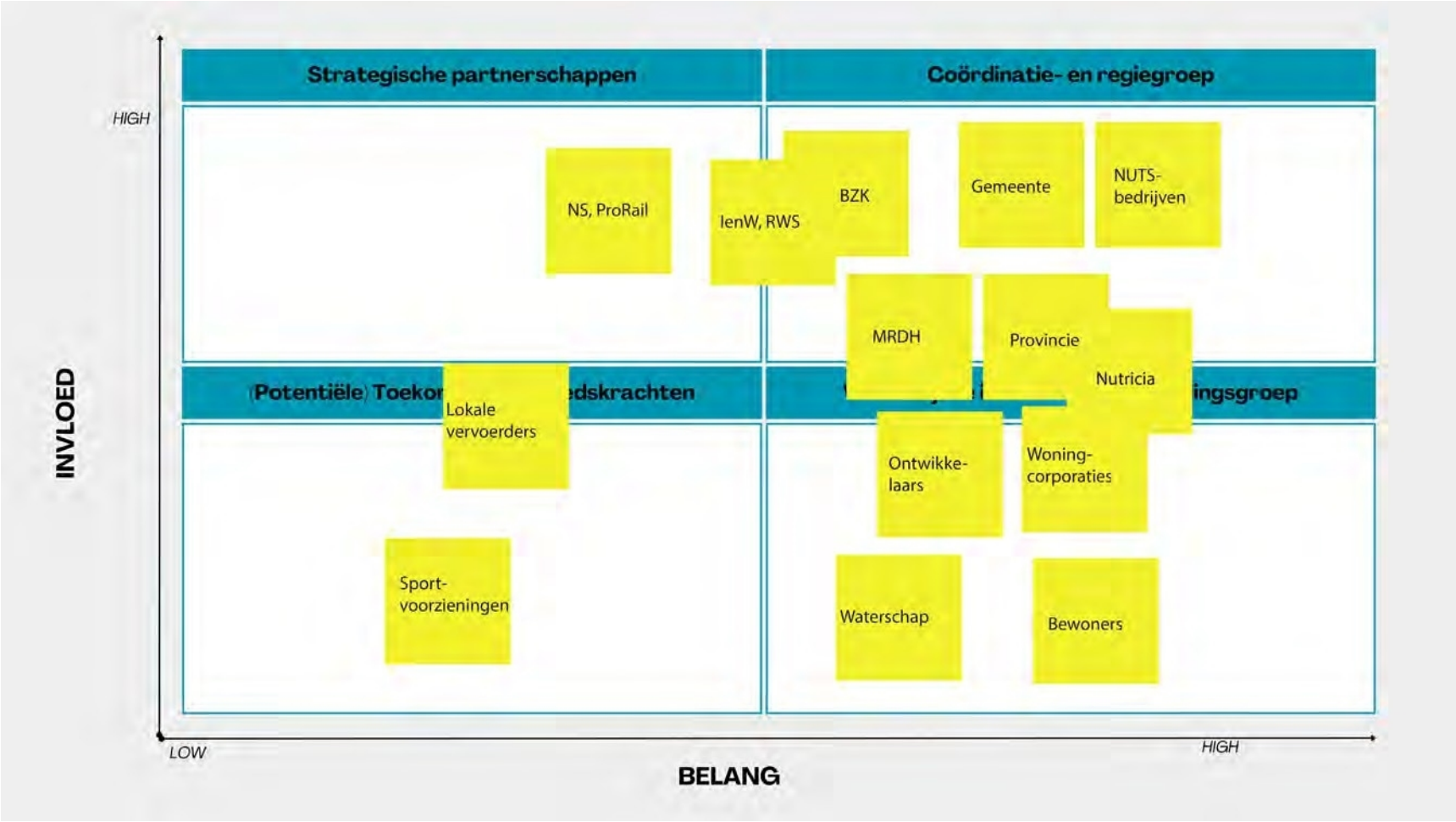
- **Belangen-invloedmatrix:** Deze matrix geeft helder weer welk belang en welke invloed elke actor heeft in relatie tot de mogelijke vorming van allianties. Het biedt een overzicht van de rol van elke actor en helpt bij het bepalen van strategische samenwerkingen door de mate van belang en invloed van elke actor te evalueren.

4

Actor-middelenmatrix voor Zoetermeer Oost

Actor	Middelen					
	Grond	Geld	Kennis/ Informatie	Expertise/ Vaardigheden	Publiekrechtelijke instrumenten	Draagvlak
Gemeente Zoetermeer	Park, P+R, gemeentelijke wegen	Voor openbare ruimte en inrichting	Ja	Ja	Ja	Ja
NS en Prorail	Station	Participatie vanuit het MIRT	Ja	Ja	Nee	Ja (reizigers)
IenW, RWS	De A12	Voor infra en beheer	Ja	Ja	Ja	Voor het proces, niet voor de voorgestelde ingreep
Nutricia	Bedrijfslocatie	Bij verkoop de opbrengsten ervan	Nvt (actor niet betrokken)	Nvt	Nee	Niet duidelijk
Sportvoorzieningen	ja	Nee	Nvt (actor niet betrokken)	Nvt	Nee	Waarschijnlijk ja
Nutsbedrijven	Leidingen	Ja	Ja	Ja	Nee	Omlegging ligt gevoelig
Ontwikkelaars	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja
Bewoners bestaand	Ja (eigen grond)	Weinig	Nvt (actor niet betrokken)	Nvt	Nee	Onduidelijk
Waterschap	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Ja	Ja	Ja	Niet ingevuld
MRDH en provincie	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Ja	Niet ingevuld
Rijk / woningbouw	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Niet ingevuld	Ja	Niet ingevuld

Belangen-invloedmatrix voor Zoetermeer Oost



6



Kennis- en innovatieplatform

Stedelijke Snelwegen en Ruimtelijke Ontwikkeling

Hartelijk dank voor uw deelname

vereniging delta metropool
SKG
TU Delft
Leerstoel Gebiedsontwikkeling
Deltas, Infrastructures & Mobility Initiative
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
Den Haag
Leidschendam-Voorburg
gemeente Zoetermeer