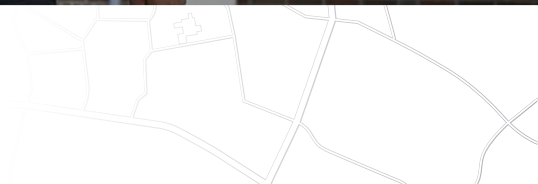


Succesfactoren bij de (her)ontwikkeling van verontreinigde locaties

MARTIJN VAN GELDEREN, PLATFORM BODEMBEHEER, 23-11-2023



Over BPD – Bouwfonds gebiedsontwikkeling



Gebiedsontwikkelaar
ipv projectontwikkelaar



>25 jaar
een milieumanager
in dienst



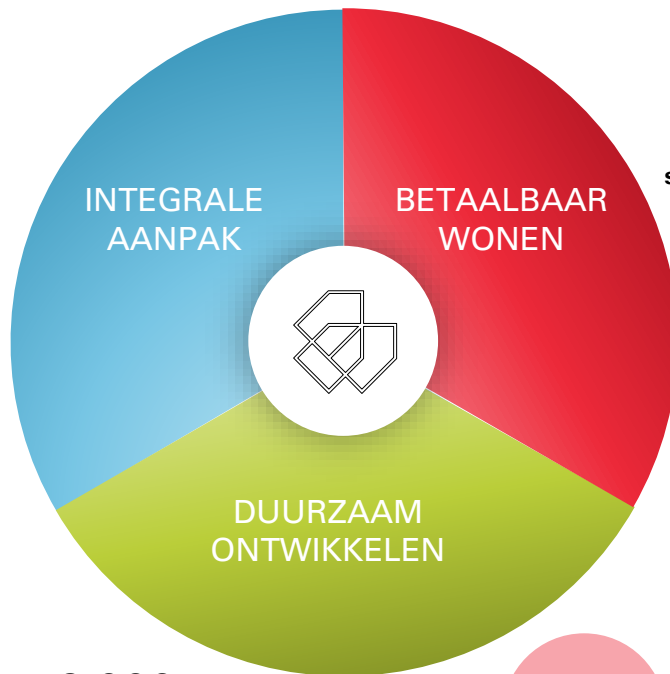
**Binnenstedelijk
& stadsranden**



**Actief in
Duitsland
en Nederland**



>6.000
woningen per jaar in NL



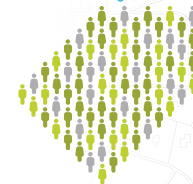
> 350.000
woningen verkocht
sinds onze oprichting
in 1946

>200
grondexploitatie
s

**Expertteam
Duurzaamheid**



> 1 miljoen
mensen wonen in wijken
waarin onze hand herkenbaar
is



Woningfonds



Sinds 1960
is 1 op de 15 woningen
in Nederland
ontwikkeld
door BPD

1 : 15

VERWERVINGSFASE / HAALBAARHEIDSFASE



ONTWIKKELINGSFASE / VOORBEREIDINGSFASE



BOUWRIJP MAKEN



OPSTALONTWIKKELING



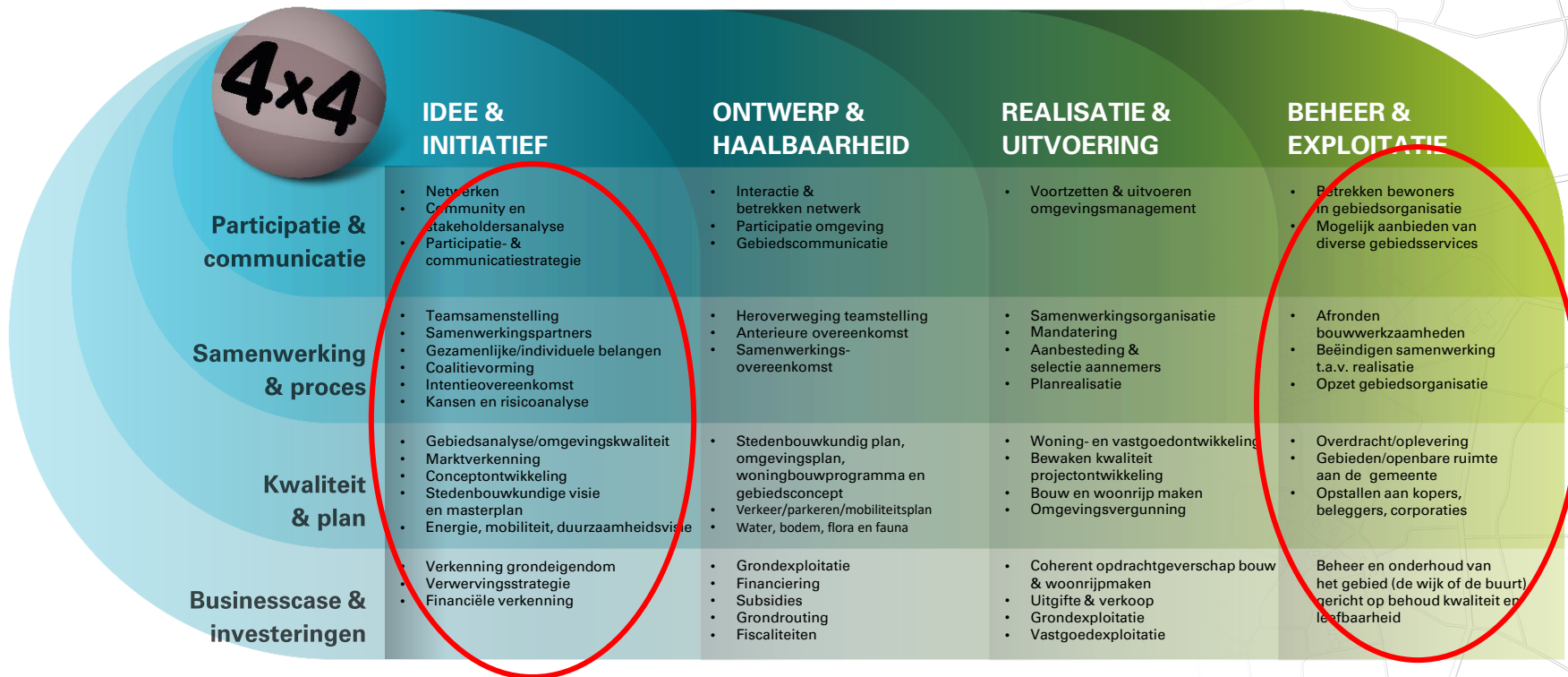
WOONRIJP MAKEN

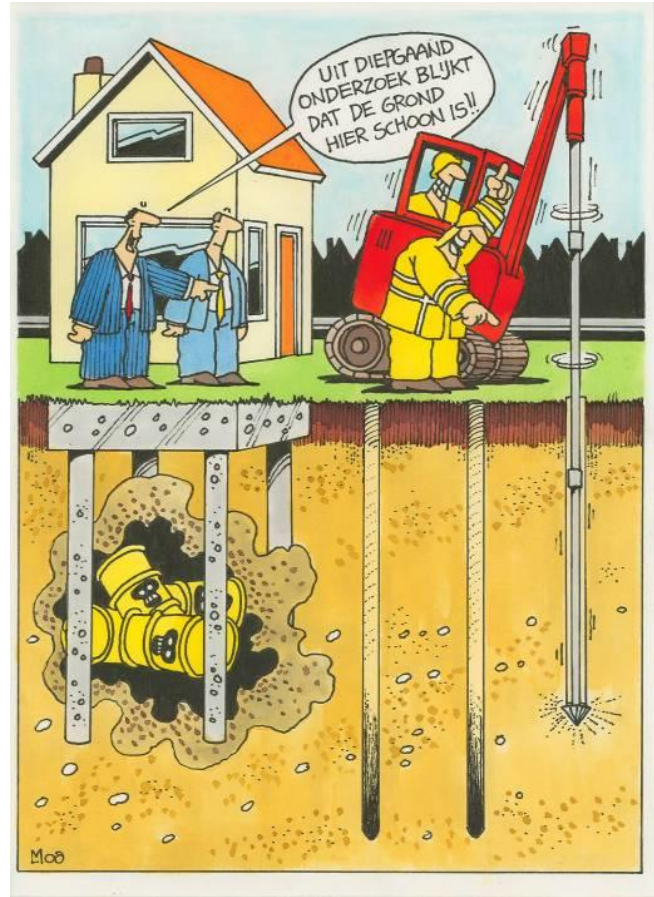
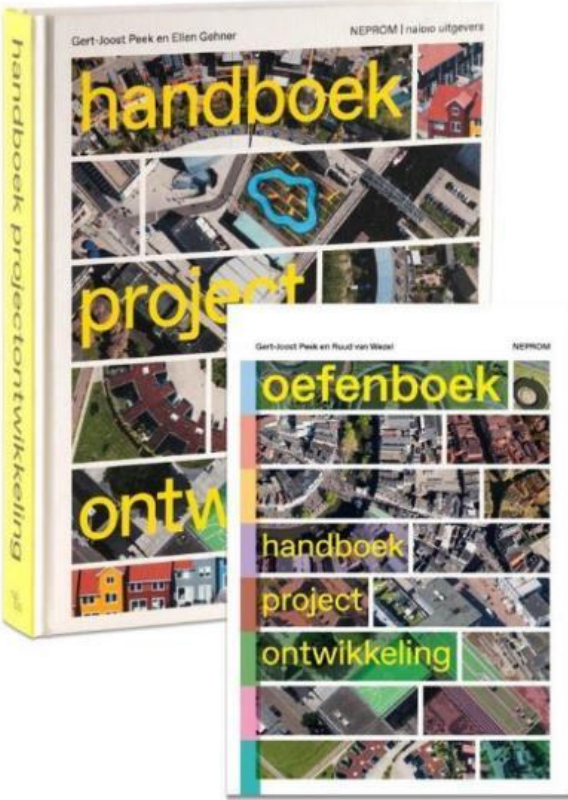


NACALCULATIE



4x4 Partnership: Routekaart voor Integrale en Duurzame Gebiedsontwikkeling





Omgaan met milieu en duurzaamheid bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling

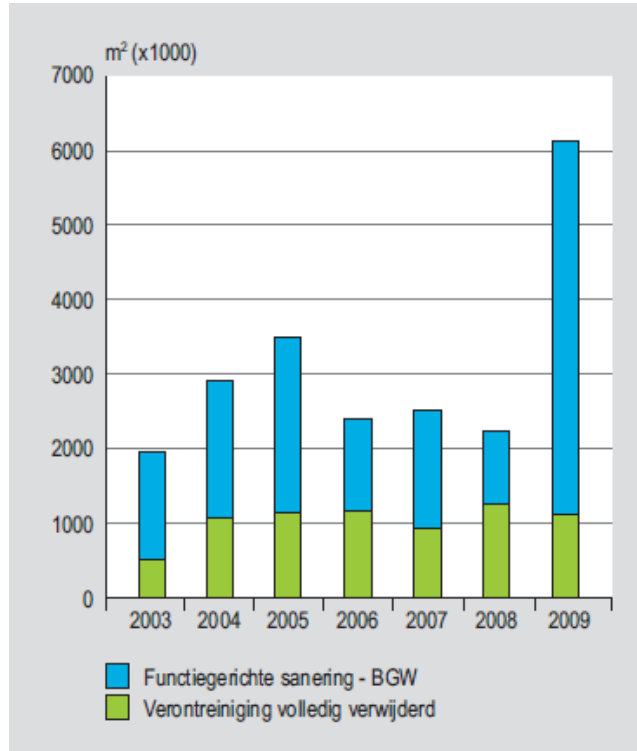
Wat ontwikkelaars moeten weten!

KENNIS-DOCUMENT





“Never waste a good crisis”



2009: Trendbreuk !

Voor het eerst afname i.p.v. toename van aandeel multi-functionele grondsanereringen

Bron: Jaarverslag Bodemsanering over 2009

**Westergasfabriek,
Amsterdam**



**C eramique,
Maastricht**



Zaaneiland, Zaanstad

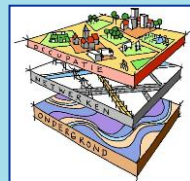
INVESTEREN IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Markt best bereid risico's te nemen, maar ...

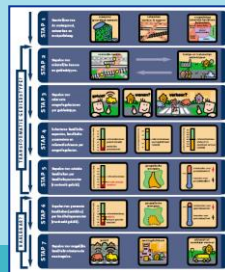
3. Andere, **integrale benadering** van milieukundige, ruimtelijke én vooral financieel-economische modellen minder planologisch, maar concreet en transparant !



MILO



MIRUP



LOGO



INVESTEREN IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Markt best bereid risico's te nemen, maar ...

4. Meer **publieke investeringen**

- budgettering tot?
- fondsvorming



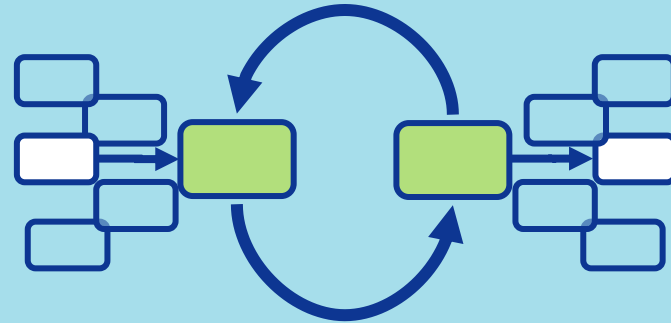
INVESTEREN IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Markt best bereid risico's te nemen, maar ...

5. Andere financieringsvormen

fondsvorming
náást Wbb & ISV

gericht op sanering
en (her)ontwikkeling

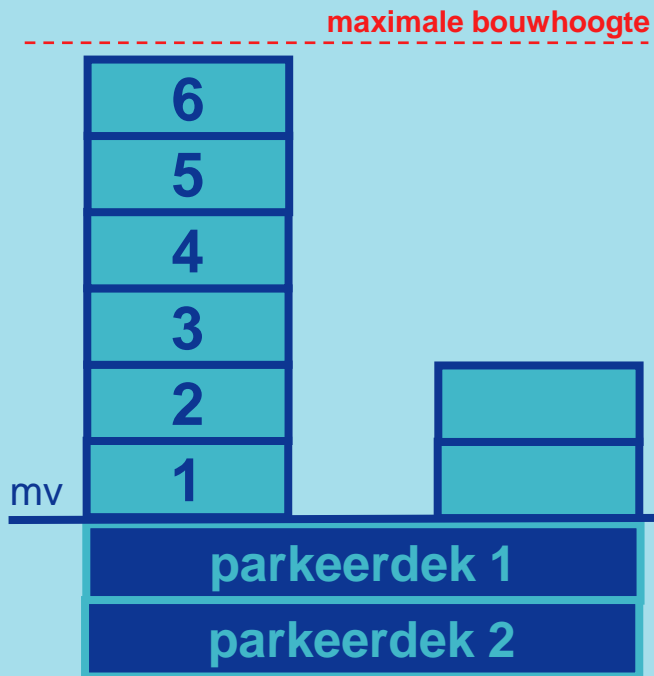


SLOTPMERKING

Onzeker of inzet op ruimtelijke kwaliteit,
versterking van steden en
bouw van 80.000 woningen per jaar gaat lukken

De aanpak van brownfields ('parels in de stad')
vormt daarbij een onmisbare schakel

Aanpak in praktijk (1)



het oorspronkelijk bouwplan voorziet in 6 bouwlagen en 2 ondergrondse parkeerdekken

project is echter gepland op ernstig verontreinigde grond

PAK's en zware metalen

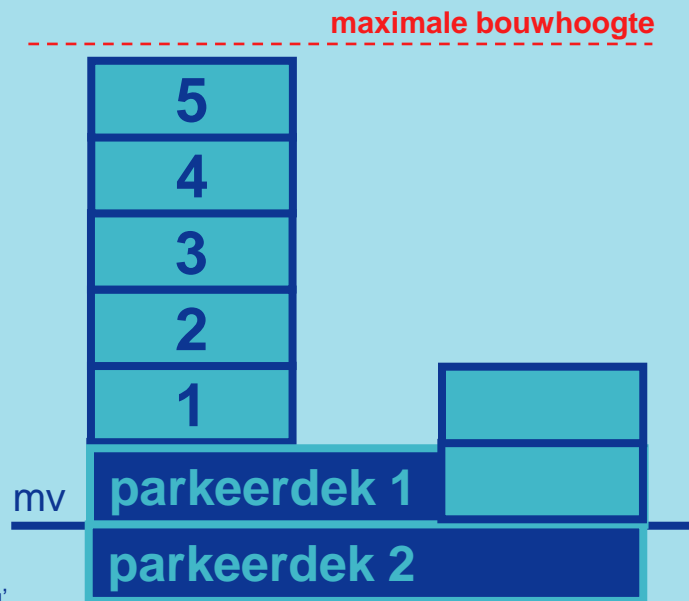
Bron: cursus 'Winstgevend omgaan met bodemverontreiniging'

Aanpak in praktijk (2)

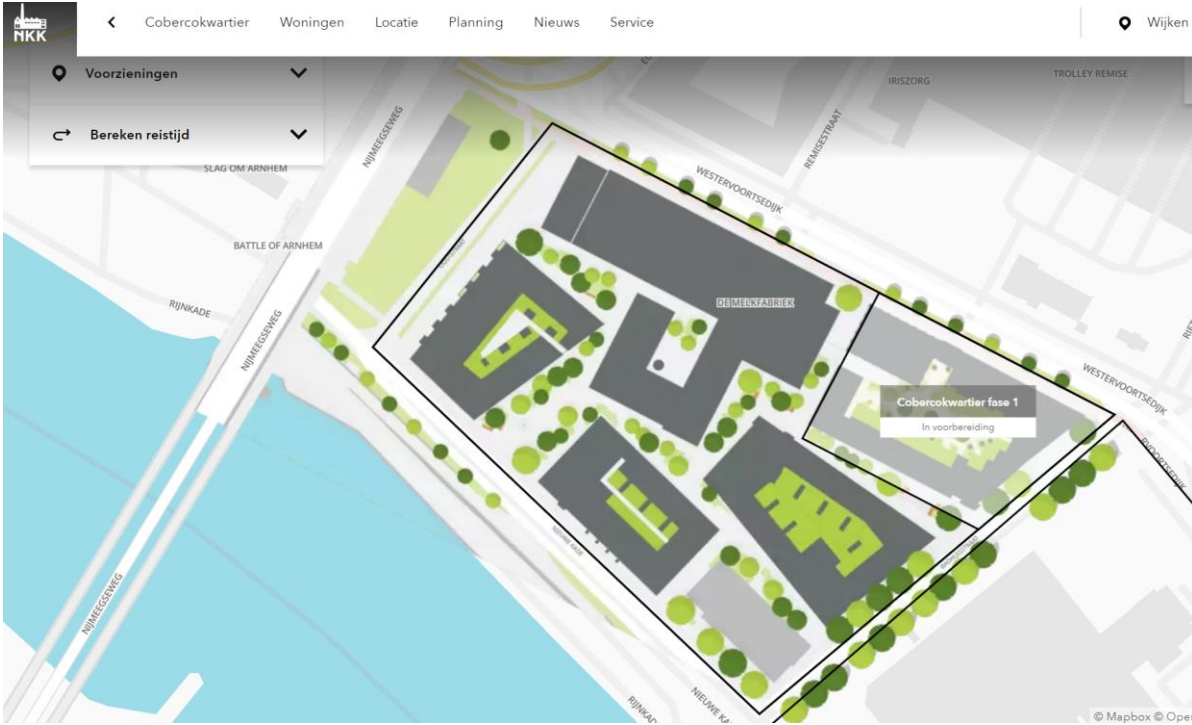
één bouwlaag 'geofferd'
op grond van kosten en baten

in dit voorbeeld is het
goedkoper om minder te
bouwen en vooral minder te
saneren (**parkeernorm**)

Bron: cursus 'Winstgevend omgaan met bodemverontreiniging'



Arnhem



AMSTERDAMSEWEG 38 E.O.

Bodemsanering Neproma-terrein



Aangemeld?



Saneren: Opheffen van risico's / Geschikt maken voor wonen



Routekaart voor integrale duurzaamheid

IDEE & INITIATIEF



Krijg relevante spelers aan tafel

Scan plangebied en omgeving
(op netwerken, natuurwaarden,
landbouw, voorzieningen etc.)

Verzamel input uit
klimaatstresstesten

Verken duurzame
mobiliteitsopgave

Onderscheid maatregelen
op schaalniveaus
(landschap-wijk-gebouw)

ONTWERP & HAALBAARHEID

Stuur op kansen met
ecologisch-, bodem-, en
wateronderzoek

Inventariseer mogelijkheden
voor hergebruik en toepassing
biobased materialen



Bepaal concept energie,
koude en warmte

Stel criteria aan inkoop
materialen en werkwijze
aannemers en leveranciers
(inclusief beheersbudget)

Stel duurzame ambities vast

REALISATIE & UITVOERING

Schep condities voor
een gezond bodem- en
watersysteem



Betrek specialisten voor het
bevorderen van biodiversiteit

Stuur op een duurzame
bouwplaats en bouwlogistiek

BEHEER & EXPLOITATIE

Stuur op beeldkwaliteit,
natuurwaarden, natuur-
inclusieve landbouw etc.

Borg duurzaam beheer

