



# Het belang van groen en blauwe waarden in Dordrecht

Bertus van der Vegt – Adviseur Openbare Ruimte Stadsbeheer  
Karin Noeverman - Beleidsmedewerker Stadsontwikkeling

29-09-2016

DORDRECHT



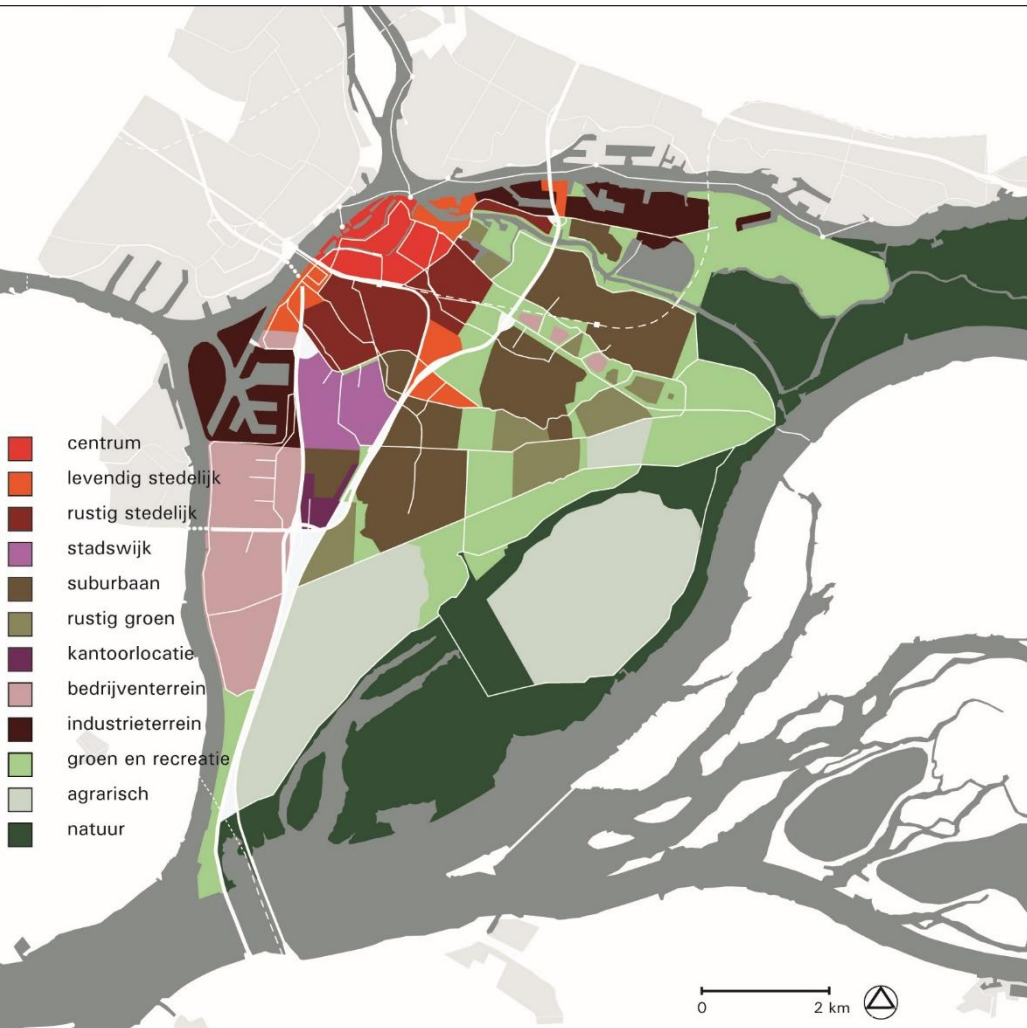
# Centrale vraag:

**Hoe kun je een bereken model voor groen en blauwe waarden praktisch maken?**

teeb.stad



# Groen in Dordrecht



- 120.000 inwoners
- 20 parken
- 450 hectare groen
- Biesbosch aan de rand van de stad

Waarom de waarden van groen en blauw berekenen?

- Leefbaarheid
- Klimaatadaptatie

Voor wie levert groen wat op?

# TEEB-stad tool

TEEB-stad tool (The Economics of Ecosystems and Biodiversity)

- Gezondheid, Energieverbruik, Waarde van woningen, Recreatie en vrije tijd, Sociale cohesie en Waterhuishouding

2 berekeningen voor Dordrecht:

- Wielwijkpark (via internet)
- Sterrenburgpark (door BTL Advies)

Conclusies:

- Groen creëert grote meerwaarde
- Grootste deel investeringen door gemeente, maar baten liggen lang niet altijd bij investeerder.





### Waterhuishouding



€225.000,-

**Waarde door:**

- ✓ Minder wateroverlast
- ✓ Uitstel investering capaciteit rwzi

**Waarde voor:**

Bewoners, bedrijven, overheid, verzekeraars, waterschap



### Gezondheid

€645.000,-

**Waarde door:**

- ✓ Afvang fijn stof
- ✓ Fysieke gezondheid
- ✓ Mentale gezondheid

**Waarde voor:**

Bewoners, bedrijven, overheid, verzekeraars



### Sociale cohesie

€2.875.000,-



**Waarde door:**

- ✓ Minder verhuiskosten
- ✓ Minder delicten
- ✗ Hoge toegankelijkheid

**Waarde voor:**

Bewoners, bedrijven, overheid, politie, justitie, recreanten



### Energie

€170.000,-

**Waarde door:**

- ✓ Beschutting tegen wind
- ✗ Isolatie door groene daken

**Waarde voor:**

Bewoners



### Recreatie en vrije tijd



€0,-

**Waarde door:**

- ✗ Bestedingen op locatie (onbenut)

**Waarde voor:**

Recreanten, ondernemers



### Vastgoedwaarde

€29.745.000,-

**Waarde door:**

- ✓ Groene leefomgeving
- ✗ Verhogen betalingsbereidheid in winkelstraten

**Waarde voor:**

Vastgoedeigenaren, particulieren, bedrijven



Totaal  
€33.660.000,-

Maatschappelijke baten huidige situatie  
1 december 2014  
Cijfers zijn een onderbouwde schatting op basis van wetenschappelijk onderzoek.

BTL Advies B.V.  
Tuin- en landschapsarchitecten  
Parklaan 1  
Postbus 385  
5060 AJ OISTERWIJK  
013 52 99 555  
013 52 99 550  
advies@btl.nl  
www.btladvies.nl



BTL

Advies





### Waterhuishouding



€25.000,- (PM)

**Optimaliseren door:**

Vergroten bergingscapaciteit

**Inkomsten uit:**

- Bijdrage waterschap
- Bijdrage verzekeraars
- Bijdrage gemeente



### Gezondheid

PM

**Optimaliseren door:**

- Sportvoorzieningen
- Recreatiemogelijkheden
- Hoge belevingswaarde

**Inkomsten uit:**

- Bijdrage zorgbudget
- Bijdrage verzekeringen



### Sociale cohesie



€955.000,-

**Optimaliseren door:**

- Stimuleren initiatieven
- Participatie belonen
- Toegankelijkheid vergroten

**Inkomsten uit:**

- Kostenbesparing onderhoud
- Bijdrage veiligheidsbudget



### Energie

PM

**Optimaliseren door:**

- Windbarrières
- Groene isolatie

**Inkomsten uit:**

- Particulieren



### Recreatie en vrije tijd



€3.035.000,-

**Optimaliseren door:**

- Betalingsmogelijkheden realiseren
- Verhogen recreatiewaarde
- Verhogen bezoekersaantal

**Inkomsten uit:**

- Bezoekers
- Advertisment
- Samenwerking bedrijven



### Vastgoedwaarde

€3.305.000,-

**Optimaliseren door:**

- Verbeterde bereikbaarheid
- Samenwerking woningcorporaties

**Inkomsten uit:**

- Woningcorporaties
- Bedrijven
- gemeente



Totaal  
€7.320.000,-


Potentiële baten na  
maximalisatie  
1 december 2014  
Cijfers zijn een onderbouwde  
schatting op basis van weten-  
schappelijk onderzoek.  
BTL Advies B.V.  
Tuin- en landschapsarchitecten  
Parklaan 1  
Postbus 385  
5060 AJ OISTERWIJK  
013 52 99 555  
013 52 99 550  
advies@btl.nl  
www.btladvies.nl



BTL

Advies





**Waterhuishouding**  
€25.000,- (PM)

**Optimaliseren door:**  
Vergroten bergingscapaciteit

**Inkomsten uit:**  
Bijdrage waterschap  
Bekeeraars  
...te




**Gezondheid**  
PM

**Optimaliseren door:**  
Sportvoorzieningen  
Recreatiemogelijkheden  
Hoge belevingswaarde

**Inkomsten uit:**  
...budget  
...gen




**Sociale cohesie**  
€955.000,-



**Optimaliseren door:**  
Stimuleren initiatieven  
Participatie belonen  
Toegankelijkheid


**Inkomsten uit:**  
...tenbesparing onderhoud  
...rage veiligheidsbudget


**Energie**  
PM

**Optimaliseren door:**  
Windbarrières  
Groen

**Inkomsten uit:**  
...Particulieren




**... en vrije tijd**  
€5...



**Optimaliseren door:**  
Betalingsmogelijkheden  
Verhogen recreatiewaarde  
Verhogen bezoekersaantal


**Inkomsten uit:**  
... Advertisment  
- Samenwerking bedrijven



**VERKOCHT**  
**Vastgoedwaarde**  
€3.305.000,-

**Optimaliseren door:**  
Verbeterde bereikbaarheid  
Samenwerking woningcorporaties

**Inkomsten uit:**  
... Bedrijven  
- gemeente




**Totaal**  
**€7.320.000,-**

Potentiële baten na maximalisatie  
1 december 2014  
Cijfers zijn een onderbouwde schatting op basis van wetenschappelijk onderzoek.  
BTL Advies B.V.  
Tuin- en landschapsarchitecten  
Parklaan 1  
Postbus 385  
5060 AJ OISTERWIJK  
013 52 99 555  
013 52 99 550  
advies@btl.nl  
www.btladvies.nl

 **BTL**  
**Advies**



# Uitdagingen binnen gemeente

- Waterveiligheid
- Leefbaarheid
- Klimaatadaptatie
  - Waterrobuust en klimaatbestendig ontwerpen
  - Veel parken kampen met wateroverlast
- Nieuw groenbeleid – verbinding met Biesbosch en regio

Doel:

Alle uitdagingen verbinden

- Wie investeert?
- Waar gaan de baten naar toe?



# Meerwaarde City Deal

Doorontwikkeling TEEB-stad tool & integreren met Atlas Natuurlijk Kapitaal

- Tools kunnen elkaar versterken

Meerwaarde voor gemeente Dordrecht:

- Betrekken van baathouders
- Waar het kan samen optrekken met andere overheden en onderzoeksinstituten
- Steden leren van en met elkaar
- Verbinden met andere City Deals zoals Klimaatadaptatie



# Juiste moment creëren

teeb.stad  
leergemeenschap 2015

plan: Parklint Wielwijk  
locatie: Dordrecht  
www.wijkendordrecht.nl/wielwijk

## TEEB-stad case overzicht

*"Een groot aantal woningen komt in plaats van aan een drukke weg aan een groen park te liggen. Door uitzicht op een park stijgt de woningwaarde met 8%."*

### Het plan

Voor de jaren '60 woonwijk Wielwijk is in de stedenbouwkundige visie een nieuwe verkeersstructuur vastgesteld. De wijkontsluiting wordt verlegd naar de buitenzijde van de wijk waardoor midden in de wijk ruimte ontstaat voor nieuw groen. Hiermee wordt het bestaande Wielwijkpark verder de wijk in getrokken: een groen verblijfsgebied met routes voor langzaam verkeer en veel recreatieve functies. Naast het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit draagt het plan ook bij aan het waterobuust maken van de stad. De gemeente Dordrecht is geïnteresseerd in de baten en baathouders van deze herstructurering.

### Omvang en type

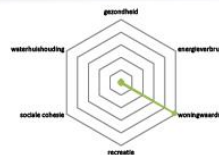
Wielwijk is een wijk van circa 130 hectare en er wonen ruim 6.000 personen.

### Resultaten TEEB-stad tool

De TEEB-stad tool laat zien dat het plan voor Wielwijk een zeer hoge baat op het gebied van stijging van de vastgoedwaarde van de bestaande woningen met zich meebrengt. Dit is een logische baat voor dit plan: een groot aantal woningen komt in plaats van aan een drukke weg aan een groen park te liggen. Door uitzicht op een park stijgt de woningwaarde met 8%. Daarnaast zijn er ook nog woningen die daarmee in de nabijheid van een park komen te liggen. Van deze woningen stijgt de waarde met 6%. Dat de baten voor gezondheid en sociale cohesie niet zo hoog zijn komt omdat er in de omgeving al veel groen is en er procentueel niet zoveel bij komt. De baten van het nieuwe park komen dus met name terecht bij de woningen die er direct omheen liggen. Om de baten voor waterhuishouding te berekenen was nog aanvullende informatie nodig.

### Lessen leergemeenschap

De baathouders van de stijging van woningwaarde zijn de ontwikkelaar, particuliere woningeigenaren en de woningcorporatie. Deze partijen zijn interessant om te benaderen als stakeholders. Binnen het tijdsplan van de TEEB-stad leergemeenschap is een gesprek gevoerd met de betreffende projectleider. Deze was zeer tevreden met de resultaten omdat de gemeente hiermee de verwachte waardeverhoging aan de woningcorporatie kan aangeven. Voor de corporatie is deze informatie relevant omdat zij bij het vervangen of eventueel verkopen van de woningen of de grond een beter inzicht heeft in de waarde van haar bezit, waardoor de stagnerende gebiedsontwikkeling mogelijk sneller weer vlot getrokken kan worden.



## Herontwikkeling Wielwijkpark

- Berekening 'te laat'
- Afspraken met woningcorporatie lagen al vast

Leerpunt: berekeningen in een zo vroeg mogelijk stadium.

*Wanneer is een goed moment om met baathouders in gesprek te gaan?*

# Hoe gaan we verder?

Werken aan pilotcase in de stad en met baathouders in gesprek gaan

Toekomst:

- Integreren van beleid voor verschillende opgaven in de stad
- Gemeente als investeerder – verbinding aangaan met baathouders die mee kunnen investeren
  - Hoe ga je met baathouders het gesprek hierover aan?

# Bedankt voor uw aandacht

## Vragen?

