

Netwerkevent KNC

Mobiliteit en marktstrategie



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Welkom

door burgemeester Han Weber



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Stand van zaken

met Marco van Lente



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Mobiliteit in Cortelande

met Justin van Genderen



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Introductie

- Uitgangspunten en ambities voor Cortelande vastgelegd (NvU)
- Behoefte aan concretisering
- Inspiratie en verdieping vanuit een nieuw netwerk

- Nu met ons KNC
- Eerst een marktpartij aan het woord



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Dura Vermeer

met Wytse Algra



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande



DE SMARTDOCK IN DE PRAKTIJK

PARKEREN

EN

ZOVEEL MEER

24 september 2026

2012 HOOFDDORP & HAARLEM



STAD TUSSEN DE BOMEN



ONTWIKKELKADER



**‘GEEN BOMEN IN STAD,
MAAR
STEDELIJKHEID IN EEN
BOMENLANDSCHAP’**

10

ONTWIKKELEN OP BASIS VAN EEN PLOTREGELKAART



SMARTDOCK 1.0



FACTS & FIGURES SMARTDOCK ELEMENTS

- 281 parkeerplaatsen – 257 zwervplekken / 24 premiumplekken
- 48 laadpunten (waarvan 12 premium)
- Exploitatie: Dura Vermeer
- Beheer: Arrivé
- Bouwkosten: € 6.000.000,- (€ 21.000,-/PP)
- Realisator: Continental CarParks (Aan de Stegge Twello)
- Deficit: ca. € 2.200.000,- (€ 7.800,-/PP)

TARIEVEN & CONTRACTEN

- Belegger: Huurovereenkomst 20 jaar
- Kopers:
 - 5 Jaar abonnement in VON-Prijs
 - Daarna vrij om te verlengen (€ 125,-/mnd)
- Bezoekers: € 1,80 per uur
- Premium plek tot € 215,-/mnd → Uitverkocht!

Opwaarderen koper naar Premium	Opwaarderen koper naar Premium met laadpaal	Fiets- of brommerabonnement
€50,- incl. btw per maand	€90,- inclusief BTW per maand	€15,- inclusief BTW per maand
Alleen beschikbaar voor koopwoningen	Alleen beschikbaar voor koopwoningen	
Max 12 plaatsen (nrs 13 – 24)	Max 12 plaatsen beschikbaar (nrs 01 – 12)	
Niet beschikbaar! U kunt een plaats op de wachtlijst aanvragen	Alleen beschikbaar voor elektrische voertuigen	

Parkeerabonnement Premium	Parkeerabonnement Premium met laadpaal	Scooter- bakfietsabonnement
€175,- incl. btw per maand	€215,- inclusief BTW per maand	€20,- inclusief BTW per maand
Max 12 plaatsen (nrs 13-24)	Max 12 plaatsen (nrs 01 – 12)	
Niet beschikbaar! U kunt een plaats op de wachtlijst aanvragen	Alleen beschikbaar voor elektrische voertuigen	

Motorabonnement	Bedrijfsabonnement	Administratiekosten
€62,50 incl. BTW	€125,00 incl. BTW per maand	€25,- incl. btw eenmalig
Maximaal 12 plaatsen beschikbaar	Alleen voor bedrijven op de lijst	

PARKEREN & MEER

- Parkeren
- Laden
- Deelmobiliteit (auto, fiets- en bakfiets)
- Pakketdienst
- Dag- & Avondhoreca
- Ontmoetingspunt in de wijk
- Parkeermanagementsysteem



LESSONS **LEARNED**



- Efficiency:
 - 283 parkeerplaatsen op 9.580 m² BVO (bijna 34 m² BVO/PP)
 - Separate parkeergarage opgenomen voor deelmobiliteit (nu VIP-parkeren)
 - Voorzieningen integraal onderdeel van het gebouw en niet 'los' gehouden
- Onderhoud(baarheid) garage:
 - Groenonderhoud gevel, moeilijk bereikbaar en daardoor kostbaar
 - Aanloopproblemen in de parkeerexploitatie, techniek, intercom, opvolging
- Timing: Openbare ruimte laat opgeleverd → voorzieningen pas later verhuurbaar
- Parkeeronderzoek omliggende wijken

SMARTDOCK 2.0





SMARTDOCK WIJCK PIJNACKER



FACTS & FIGURES SMARTDOCK WIJCK

- 314 parkeerplaatsen, 30m² BVO/pp
- 100 (gratis) P&R-plaatsen
- 62 laadplekken
- 500 zonnepanelen & (Wijk-)batterij
- Exploitatie: Dura Vermeer
- Beheer: Arrivé
- Bouwkosten P: € 8.400.000,- (€ 27.000,-/PP)
- Realisator: Continental CarParks
- Deficit: € 6.200.000,- incl. fietsenstalling en sportveld (€ 19.500,-/PP)



LESSONS **LEARNED**

- Neem de locatie voor de deelauto's mee in het ontwerp
- Openbare voorzieningen (fietsenstalling en sportveld) horen bij de gemeente
- Selecteer één partij voor laden, zonnepanelen en batterij
- Aandacht voor veiligheid: iedereen kan in de parkeergarage
- Pakketpunt niet achter afgesloten deur
- Reken met aanloopleegstand

SMARTDOCK SUIKERZIJD

3.0

“Zo zien we De Suikerzijde. De auto is hier zo veel mogelijk buiten beeld, ook mentaal, want er zijn andere routes en verbindingen die veel leuker, gezonder en aantrekkelijker zijn. En er zijn veel alternatieven voor de auto: het OV, je eigen sportschoenen, een elektrische leenfiets.”

- Gemeente Groningen wordt eigenaar en exploitant en kan mobiliteit blijven (bij)sturen
- Centrale hub voor bezoekers en decentrale hubs voor bewoners
- De decentrale hub huisvest ook commerciële en sociale functies en zorgt voor ontmoeting en verbinding
- Energiehub met ruimte voor WKO en batterij

DOEL OF MIDDEL?

- Mobiliteitshubs zijn voor Dura Vermeer géén op zichzelf staand doel.
- Maar wél onmisbaar in hedendaagse gebiedsontwikkeling.
- Hub als fysieke schakel tussen verschillende vervoersmodaliteiten.
- Optimale entree van de wijk, stimuleren geplande en spontane ontmoetingen.
- Tevens ideale plek voor pakketpunt, wijkaccu, collectieve energievoorziening.

BUSINESS CASE

Opbrengsten

- Basis: Abonnementhouders:
 - Belegger & corpo – 15 tot 20 jr. huur
 - Kopers – 5 jr. + onbepaalde tijd
- Plus (1): Kortparkeerders
 - Uur-/ dag-/ avondtarief
- Plus (2): Aanvullende businesscases:
 - Laden
 - Deelmobiliteit (+ of - ?)
 - Voorzieningen
 - Hubfunctie voor deelmobiliteit

Kosten

- Stichtingskosten
 - Vormfactoren, parkeer- of stallingsgarage?
 - Standalone- of onderdeel complex gebouw
- Exploitatiekosten
 - (Groen)onderhoud + exploitatielasten (OZB, verzekeringen e.d.)
- Opportunity-kosten
 - In welke mate sluit de hub ander programma uit?

FINANCIËLE BENADERING

- Uitgangspunt is volwassen exploitatie (vijf jaar na ingebruikname).
- Cashflow gewaardeerd tegen exit yield = eindwaarde
- Gedurende deze vijf jaar exploitatie en afschrijving (restwaarde = grondwaarde uitgeefbare woningbouwgrond).
- Deficit wordt als negatieve grondwaarde ten laste gebracht van de GREX.
- Investering minus deficit wordt als waarde geactiveerd.
- Uitgangspunt is verkoop na ca. 5 jaar exploitatie.

OPBOUW MOBILITEIT

- 1. Voetgangers en fiets krijgen voorrang
- 2. OV
- 3. Deelmobiliteit
- 4. Auto

Onderdeel van de 5 generatie wijk van Dura Vermeer

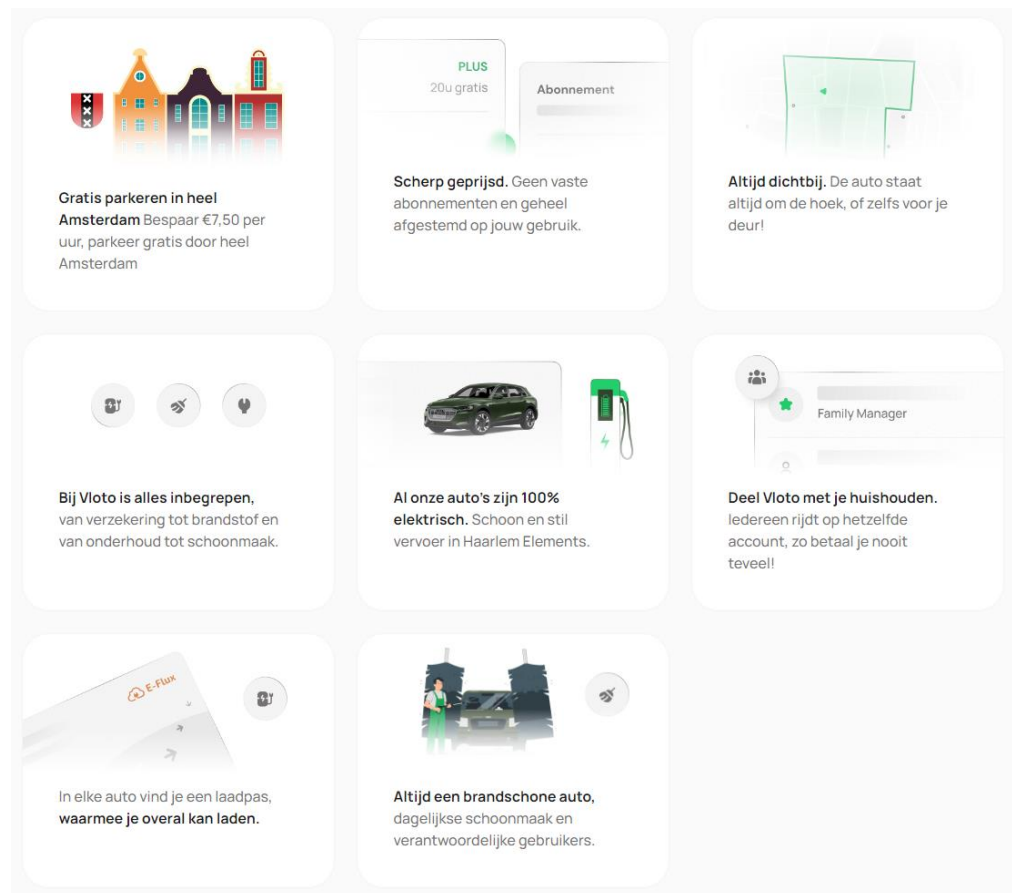


TOT SLOT

- Een parkeerhub levert ruimte op voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied
- Deelauto's en OV verlagen de parkeernorm: minder PP en lager deficit
- Deelauto's verlagen kosten mobiliteit gebruiker bij niet dagelijks gebruik
- Dubbelgebruik beperkt het aantal parkeerplaatsen
- Wie wordt de eigenaar van de parkeergarage?
- Onderzoek welke voorzieningen er in de bestaande omgeving ontbreken en gebruik de hub om de ontbrekende voorzieningen te realiseren

OF INTRINSIEK GEMOTIVEERD?

- Vijf deelauto's gedurende minimaal 2 jaar
- Leuke extra's voor gebruikers, zoals:
 - Gratis parkeren in Amsterdam (ipv € 7,50 p/u)
 - Chauffeursservice.
 - Mooie en schone auto's, check iedere 5 ritten.
 - Elektrische sloep als bonus.



COLOFON

Wytse Algra
Senior Projectmanager

Dura Vermeer Divisie Bouw & Vastgoed BV
Hertogswetering 157 | 3543 AS | Utrecht

M (06) 53599595

w.h.algra@duravermeer.nl
www.duravermeer.nl

Netwerkevent KNC

Kennissessies Mobiliteit

met Justin van Genderen



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Samenvatting

- Zes uitgebreide kennissessies
- Brede kennis- en participatieronde
 - Medeoverheden
 - Experts
 - Wetenschap
 - Belangenorganisaties
- Circa 30 organisaties
- 48 deelnemers



Doel kennissessies

- Brede betrokkenheid van stakeholders (participatie)
- Ophalen handvatten voor ontwerputwerkingen
- Ophalen kennis en handvatten voor beeldregieplan
- Inspiratie voor uitvragen aan de markt (ontwikkeling en ontwerp)



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Opzet kennissessies

Zes kennissessies

- Lopen S
- Fietsen T
- OV O
- Deelmobiliteit M
- Parkeren & laden P
- Stadsdistributie



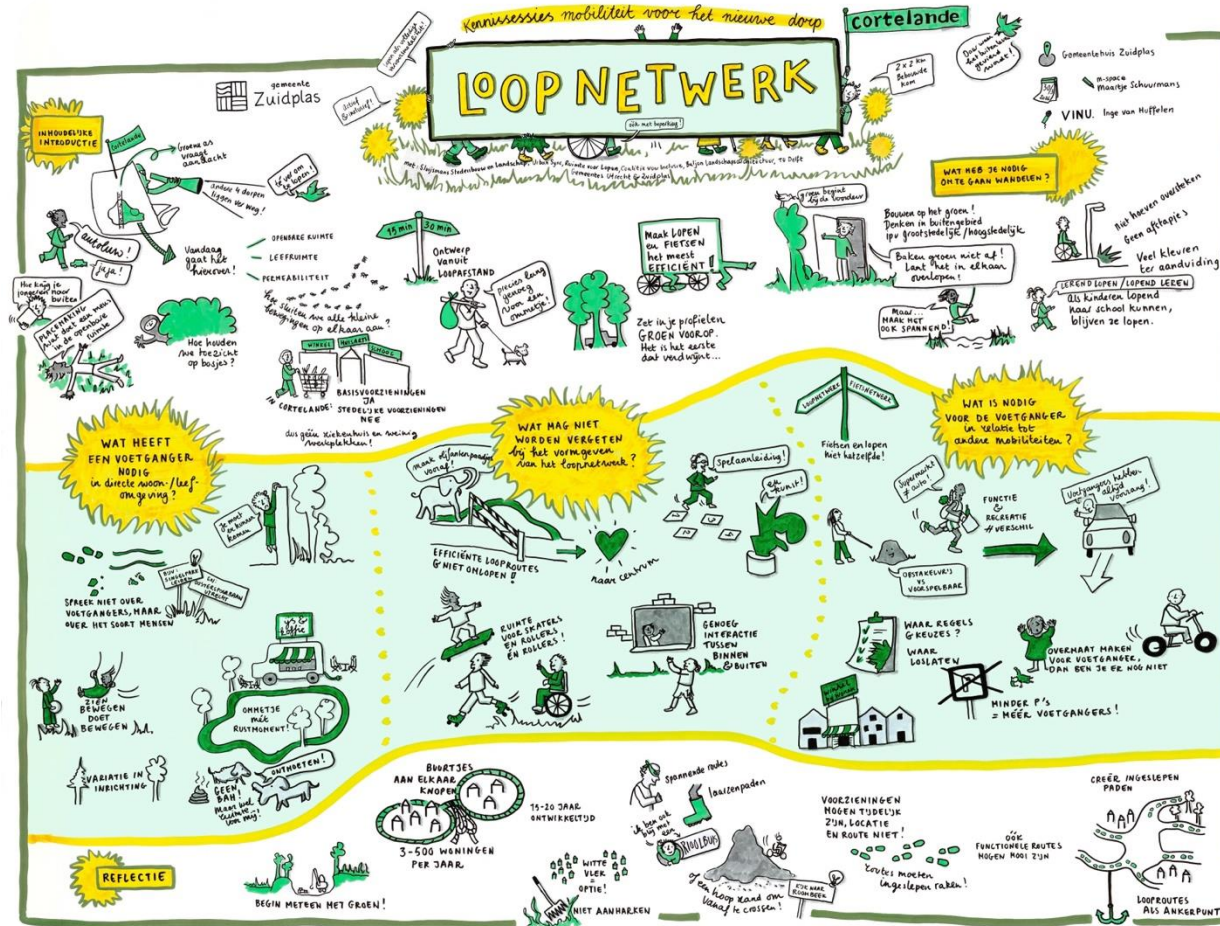
24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Kennissessie - Loopnetwerk

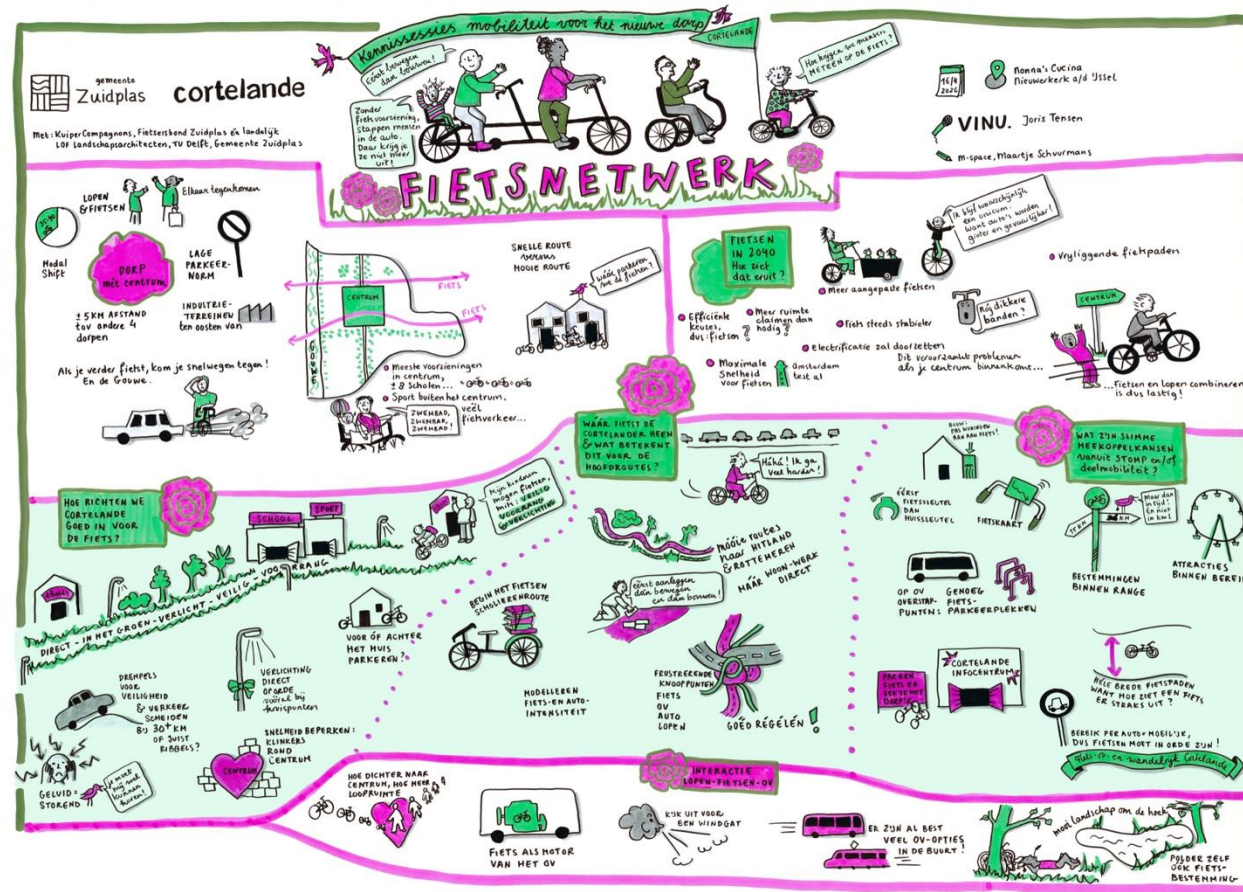


Opbrengsten kennissessie lopen

- Zet de principes van 'nabijheid' en 'autoluw' centraal in de ontwerpopgave
- Maak lopen aantrekkelijk
 - Zowel voor doelmatig lopen als recreatief wandelen
 - Dus fijne routes en ommetjes met groen
 - Zorg voor goede doorwaadbaarheid van het gebied
- Faciliteer lopen én groen vanaf dag 1
 - Fijne loopruimte én verblijfplekken in de openbare ruimte
 - Denk dus ook aan groen, bankjes, speeltuin, schaduw
- Variatie is fijn: niet elke route aanhaken, zeker recreatieve routes niet
- Denk aan placemaking met lopen in relatie tot verblijfplekken
- Is er ruimte voor evenementen?



Kennissessie - Fietsnetwerk



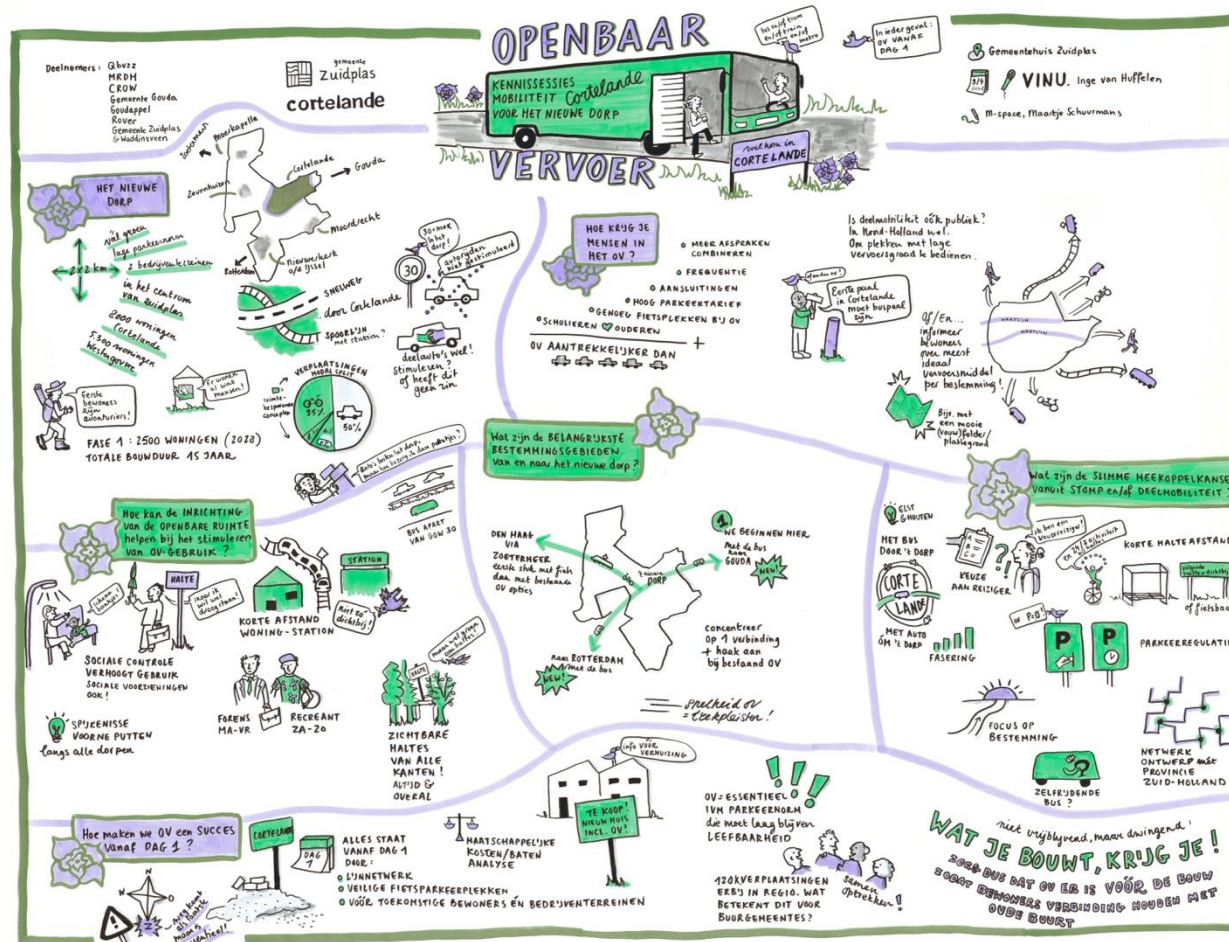
Opbrengsten kennissessie fietsen

- **Faciliteer vanaf dag 1 aantrekkelijke en uitnodigende routes**
 - Zowel voor doelmatig als recreatief fietsen
 - Zorg voor goede doorwaardbaarheid van het gebied
- **Biedt voldoende ruimte voor allerlei soorten fietsen**
- **De fiets is als een motor van het OV: biedt een OV hub met stallingsplekken en deelfietsen**
- **Inrichting op verschillende snelheden**
 - Overgang op de dorpsgrens
 - Tussen wijken en het centrum
 - Voor het voetgangersgebied in het dorpshart



24 september 2026

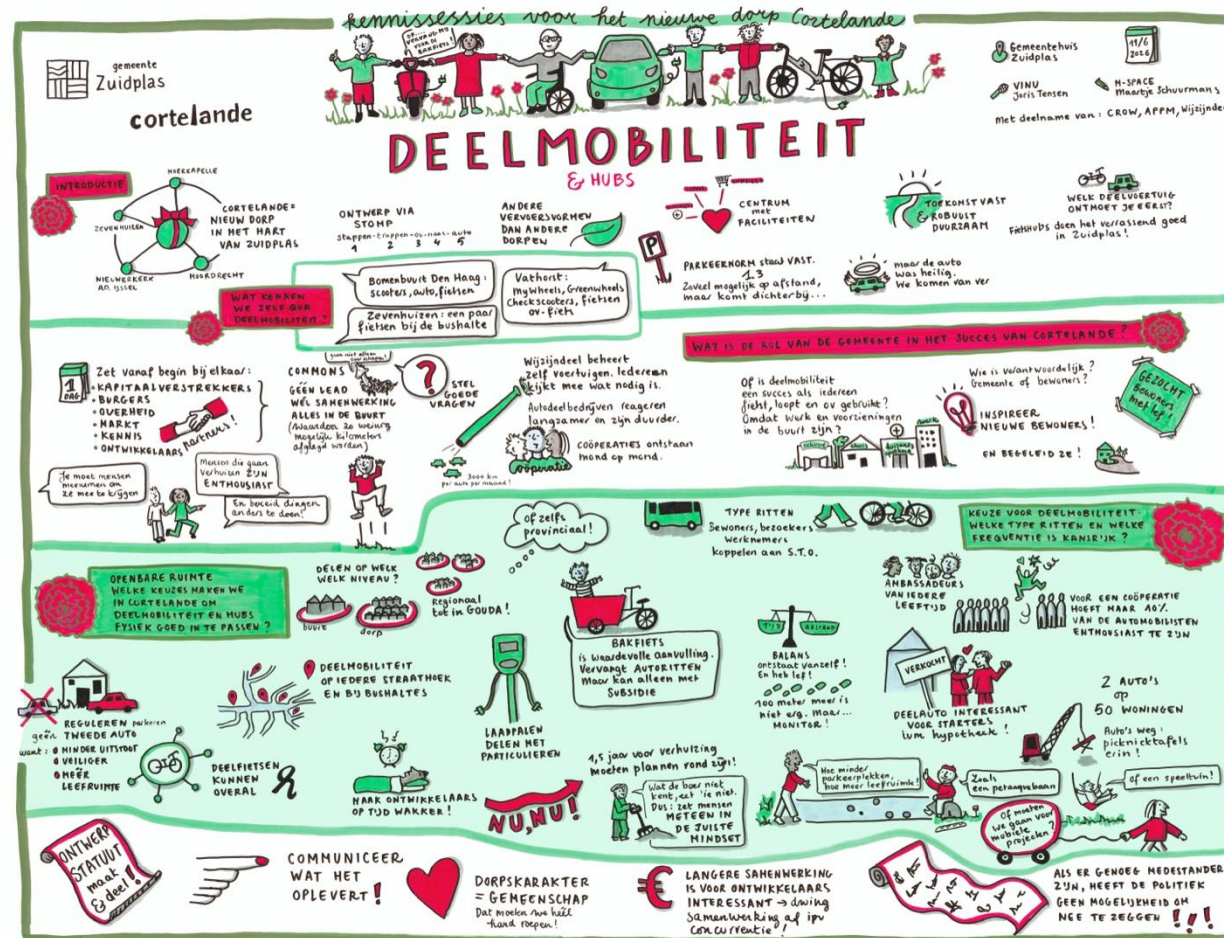
cortelande



Opbrengsten kennissessie OV

- Vroegtijdig investeren in het OV is een investering in leefbaarheid voor later; nodig al in de eerste aanloopjaren
- Maak zichtbare haltes en hubs vanaf alle kanten. Dan worden ze veel meer gebruikt en zijn veiliger
- Vanaf dag 1 oriëntatie hebben op bestemmingen
- Veel kansen voor goede aantakkingen op een breed scala aan OV in de omgeving
- Er liggen koppelkansen met publieke deelmobiliteit

Kennissessie - Deelmobiliteit



Opbrengsten kennissessie deelmobiliteit

- Regisseer een samenspel tussen bewoners, ontwikkelaars, aanbieders en gemeente om tot een effectief deelmobiliteitssysteem te komen
- Deelmobiliteit moet aantrekkelijk zijn: geef deelmobiliteit de beste parkeerplekken. Het werkt niet als je eerst langs de eigen auto loopt
- Variatie in het aanbod van deelmobiliteit maakt de optie aantrekkelijker
- Een realistische focus is het vervangen van de 2^e auto door deelmobiliteit
- Experimenteer met soorten en vormen deelmobiliteit

24 september 2026



cortelande

Opbrengsten kennissessie stadsdistributie

- Pakketpunten per leefstraatje zijn gewenst, eventueel in combinatie met afval en brievenbus
- Stadsdistributie is meer dan pakketten: met name dienstverlening en (ver)bouwverkeer kent grote volumes. Daar zitten optimalisatiekansen in de ontwerpfase
- Faciliteer de pakketfunctie in het centrum, maak bezorging ook niet te makkelijk: je wil een community bouwen en zorgen dat mensen elkaar ontmoeten



De Koeienstal, Zevenhuizen



Opbrengsten kennissessie personenauto

- Parkeerhoven per buurtje zijn kansrijk: circa 50 plekken
 - Met slimme energiekring zodat het woon- én autolaadsysteem robuust is, betaalbaar en om netcongestie te voorkomen
- Alle genormeerde parkeerruimte kan ruimtelijk gereserveerd worden, zonder deze al direct volledig te realiseren. Dit biedt waardevolle (tijdelijke) kansen voor leefbaarheid, groen, een speeltuin en eventueel extra woningen (lopend onderzoek PZH)
- Lokaal fietsgebruik stimuleer je door te zorgen dat je sneller bij de fietsenstalling bent dan de parkeerplaats
- Elke parkeerplaats *voorbereiden op* laadmogelijkheden (>95% in 2040)

Thematische lessen uit de sessies



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande



- Zet nabijheid centraal
- Maak lopen direct aantrekkelijk
- Autoluwe gebieden zijn cruciaal voor leefbaarheid



- Maak fietsen direct aantrekkelijk
- Inrichten op verschillende snelheden en formaten van fietsen
- De fiets functioneert als motor van het OV



- Realiseer zichtbare haltes en hubs
- Biedt goede aantakkingen
- Denk na over publieke deelmobiliteit



- Regisseer een samenspel tussen partijen
- Geef deelmobiliteit de beste parkeerplekken
- Experimenteer met soorten en vormen



- Slimme energiekeringen in parkeerhoven biedt robuust systeem, betaalbaar en voorkomt netcongestie
- Reservering van alle genormeerde parkeerruimte, biedt kansen voor leefbaarheid, groen, speeltuin en extra woningen
- Bereid P-plekken voor op opladen



- Elk leefstraatje een pakketpunt
- Stadsdistributie is meer dan pakketten: dienstverlening en (ver)bouw is veel groter
- Faciliteer de pakketfunctie in het centrum



Overkoepelende lessen uit de sessies



Mobiliteit als steunpilaar onder een leefbaar dorp

Om een prettig leefbaar dorp te bouwen is mobiliteit een voorwaarde in een integraal web van stedenbouw, landschap, sociale maatschappij, etc. Dit draagt bij aan sociale cohesie. Vertrekpunt is het ontwerpen en bouwen van een nieuwe samenleving.



Vanaf dag 1 een goed functionerend mobiliteitssysteem

Mensen zijn gewoontedieren. Hun mobiliteitsgedrag kan je (alleen) beïnvloeden bij verhuizen, nieuwe baan & 1^e kind. Benut het moment vóór ze verhuizen! Door lopen, fietsen en OV vanaf verkoopdag 1 te garanderen voorkom je de aankoop van een (2^e) auto.



Ruimtelijke reservering toekomstig parkeervak biedt kansen leefbaarheid

Door niet direct alle 100% genormeerde parkeervakken te realiseren – maar deels ruimtelijk te reserveren – ontstaan (tijdelijke) kansen voor leefbaarheid, groen, speeltuin en zelfs extra woningen

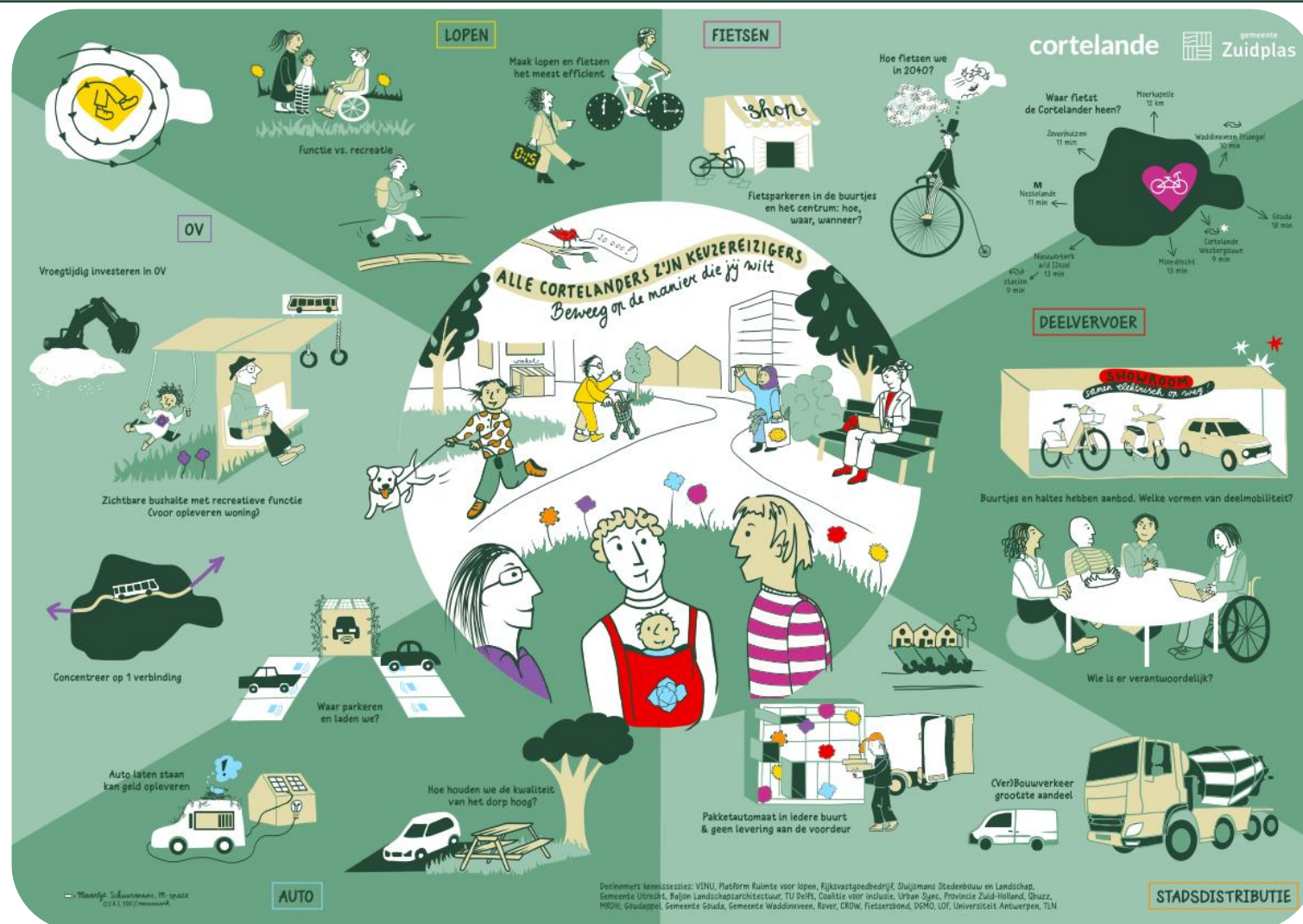


24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande



Netwerkevent KNC

In beweging!



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Stelling 1

Mooie ambities maar die voorinvesteringen in de infrastructuur horen echt bij de integrale gebiedsontwikkeling.

Voor Cortelande dus in basis de overheid.

Stelling 2

Die keuzereiziger... een mooi idee voor in de stad.

Maar in een dorp zoals Cortelande? Daar maken bewoners de mobiliteitskeuzes zoals we die traditioneel kennen.

Stelling 3

Investeren in de onrendabele aanloopperiode
van openbaar vervoer?

Ik geloof er in en doe graag mee!



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Stelling 4

Ik maak graag ruimte voor deelmobiliteit,
distributie en laden in mijn
stedenbouwkundige uitwerking!

(buiten de hoofdplanstructuren)



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Stelling 5

Alle ruimte voor de fiets!

Ik ga hier op/aan de woningen ontwerpinzet op plegen.



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Pauze



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Marktstrategie

met Vincent Sloesen



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Wat heeft het KNC ons meegegeven?

Bewaak het dorpse karakter

Dorpse schaal, voorzieningen, ontmoeting, sociale samenhang, herkenbare identiteit etc.

Belangrijkste kaders vasthouden

Beeldkwaliteit en identiteit stabiel houden gedurende ontwikkelperiode

Geef ruimte om mee te bewegen

Flexibel zijn om in tijden dat omstandigheden tegenzitten voortgang te houden

Geef markt verantwoordelijkheid

Markt aan zet bij halen fasering, risico dragen, ontwikkelen, innovatie etc.



Niet *óf* maar *én*

Tempo

én dorpse kwaliteit

Duidelijke publieke kaders

én ruimte voor de markt

Langjarige koersvastheid

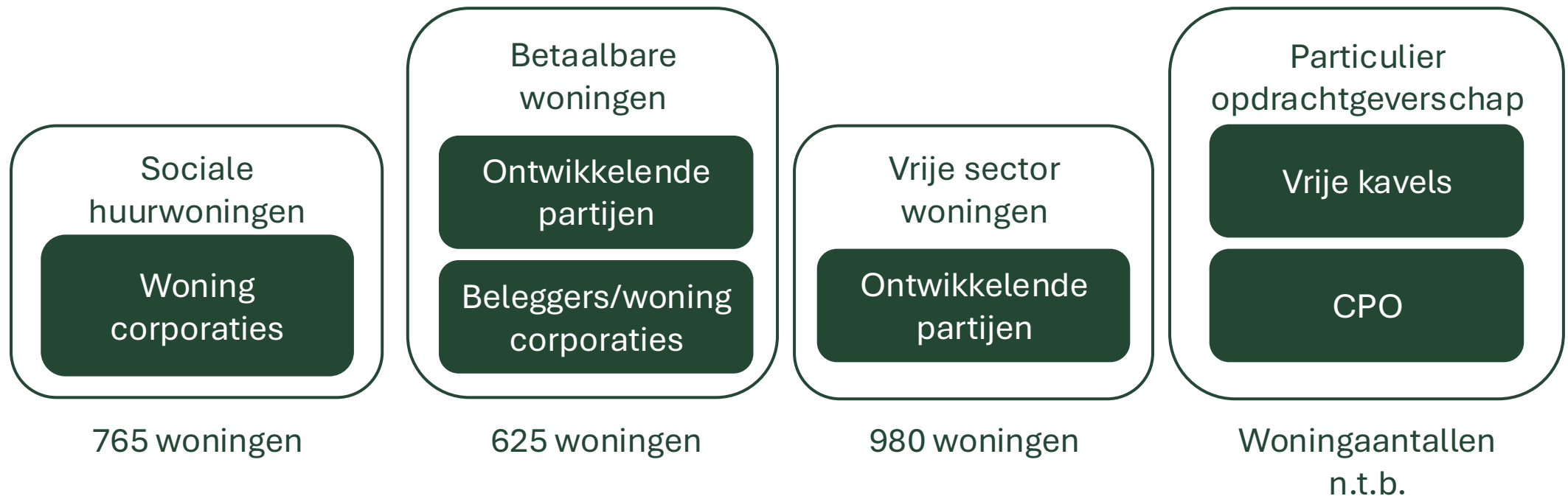
én flexibiliteit onderweg

400 woningen per jaar, 20 jaar lang – zonder dat Cortelande onderweg haar
kwaliteit en identiteit verliest

Leidende principes voor de samenwerking met de markt

- Gemeente voert regie en grondexploitatie
- Met lange termijn relaties (markt en corporaties) inzetten op kwaliteit en een efficiënte samenwerking
- Waarborgen voor interne concurrentie en diversiteit aan partijen. Diversiteit vergroot kwaliteit en keuze in het gebied
- Pioniersfase vraagt om een partij met visie, een goed plan, commitment aan kwaliteit, identiteit en gemeenschap
- Op een logische manier door het plangebied ontwikkelen. Op meerdere plekken tegelijk, maar rekening houdend met logische afbakening en bouwlogistiek

Afbakening van ontwikkelpotentieel fase 1A



NB: ook nog voorzieningen in centrum 1A

Types selectie

- Partnerselectie: inzet op langjarige samenwerkingen, selecteren partij op visie en identiteit. Inzet vanaf ca 300 woningen
- Plan/prijsselectie: inzet op specifieke ontwerpogave of kwalitatieve uitdaging. Inzet vanaf ca 100 woningen
- Gemeente opdrachtgever: indien sprake van bijv. te realiseren maatschappelijk vastgoed



Uitvoering marktstrategie

Aandacht voor:

1. Complexiteit van de opgave – Bij een complexe opgave ruimte maken voor voldoende dialoog in het selectieproces
2. Kaderstelling – Duidelijke kaders vanuit ontwikkeling met ruimte voor inbreng kennis, creativiteit en deskundigheid in het uitwerkings- en ontwikkelproces door markt
3. Flexibiliteit – Afspraken die ruimte bieden voor wijziging in omstandigheden
4. Time-to-market – Hoe snel na selectie wensen we de woningen gerealiseerd te zien?
5. Transactiekosten – Oog houden voor kosten die partijen moeten maken om in te schrijven
6. Marktinteresse – Ontwikkelprogramma met voldoende aantrekkelijkheid voor de markt
7. Voldoende zekerheid – Geen grote onzekerheden meer boven de ontwikkeling hebben



Vragen aan de deelnemers KNC

1. Wat zijn drie kritische succesfactoren voor samenwerking tussen markt en gemeente?
2. Wat heeft een marktpartij nodig om zich bij een selectieprocedure goed te kunnen onderscheiden?

Vervolg

- Strategie bepalen o.b.v. advies en ontwikkelingen binnen Cortelande
- Belangrijkste onzekerheden weg, bijvoorbeeld:
 - Zitting Raad van State en uitspraak daarna -> bestemmingsplan onherroepelijk
 - Ecologie/SMP afgerond en gebied vrijgegeven
- Voorbereiden eerste selectie(s) en afbakening eerste bouwenvelop
- Eventuele dialoog/consultatieronden
- Selectie openen



Netwerkevent KNC

Terugblik

met wethouder Jan Willem Schuurman & Marco van Lente



24 september 2026



De Koeienstal, Zevenhuizen

cortelande

Netwerkevent KNC

Bedankt voor je komst!

Laat ons weten
wat je van het
KNC vindt! →

