

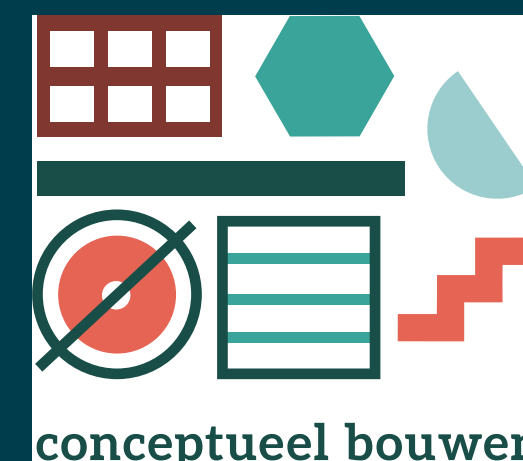
# **(Meer)WAARDE creëren vanuit proces, product en ontwerp bij gebiedsontwikkeling**

**Lente akkoord**

4 juni 2025



**SVP**



*Relatie*

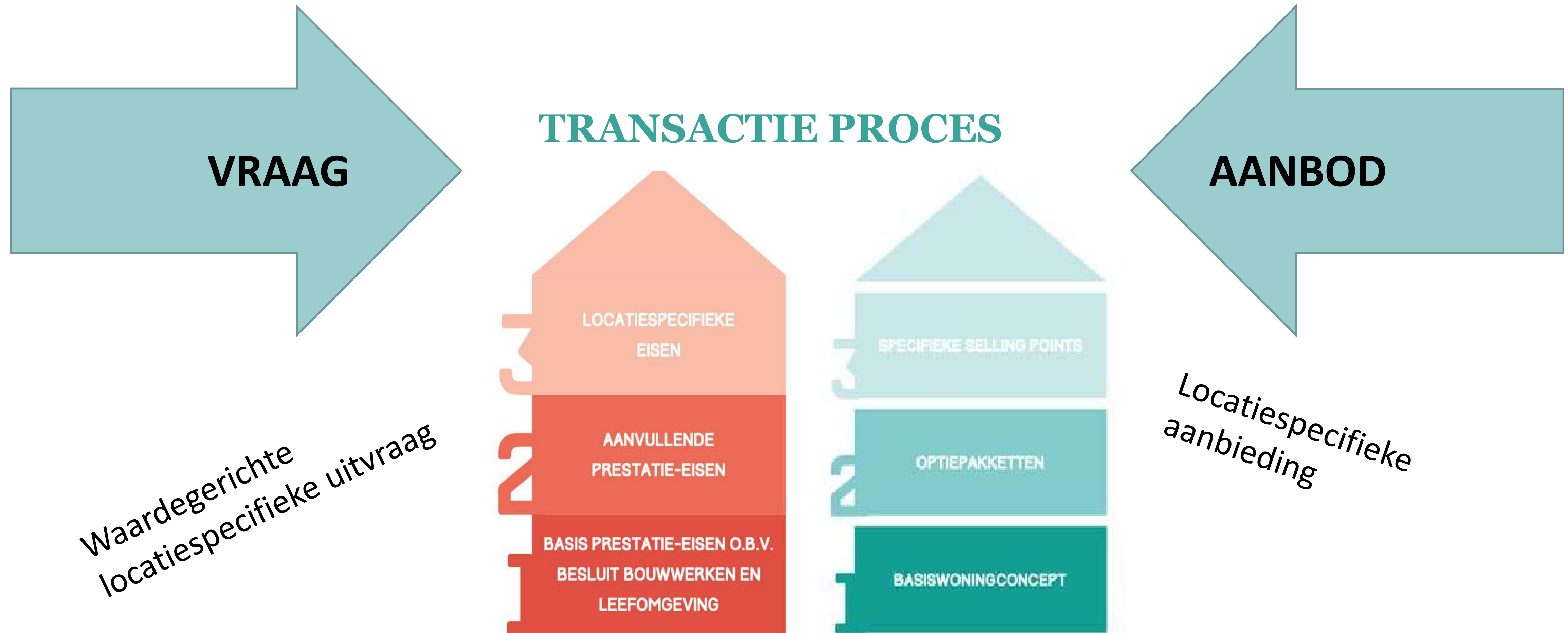
PROCES

PRODUCT

ONTWERP

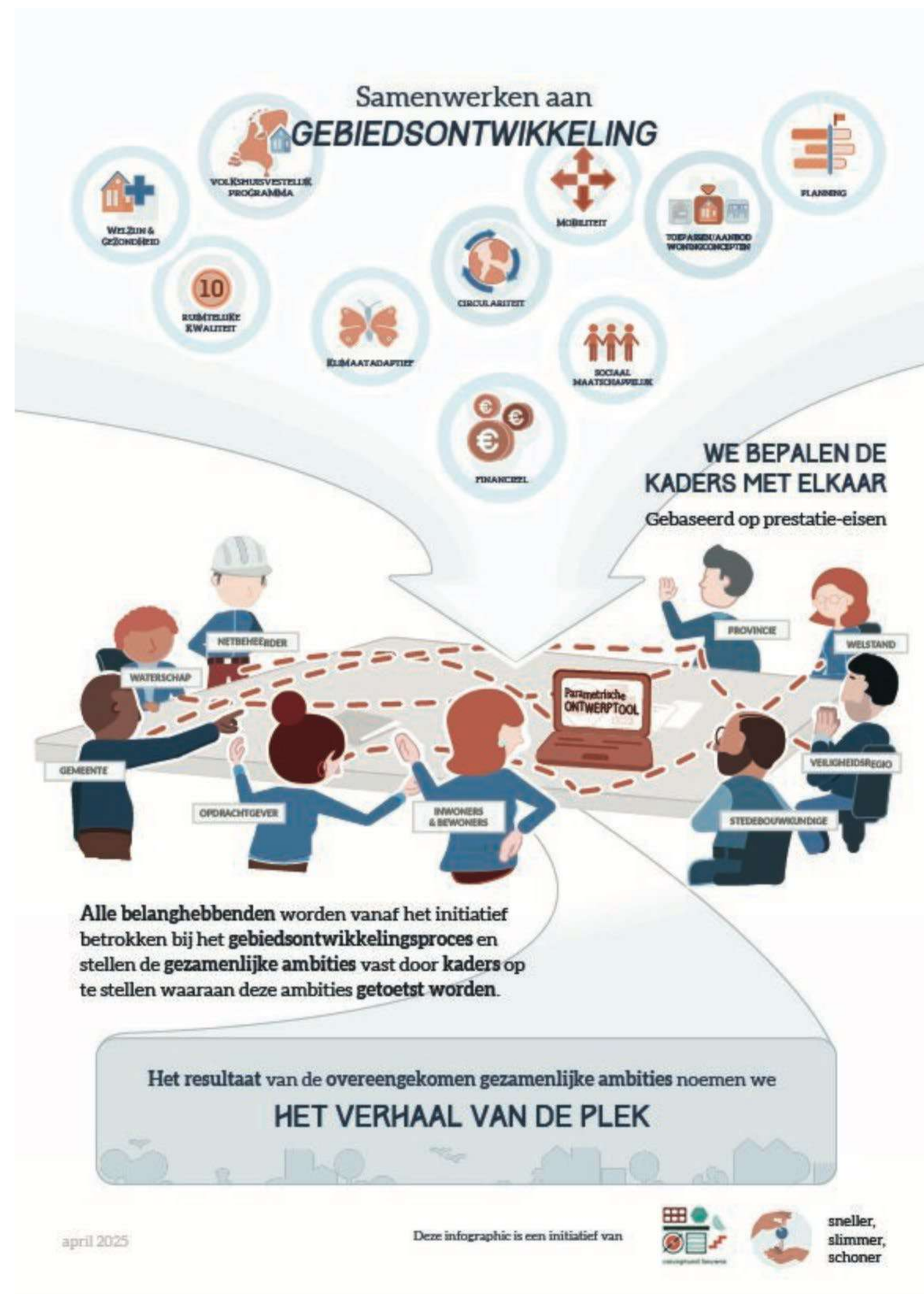


meerwaarde bij  
gebiedsontwikkeling



1. GEBIEDSONTWIKKELING
2. PROJECTONTWIKKELING

3. PRODUCTONTWIKKELING
4. COMPONENTONTWIKKELING



# Het verhaal van de plek

1. **GEBIEDSONTWIKKELING**
2. **PROJECTONTWIKKELING**
3. **PRODUCTONTWIKKELING**
4. **COMPONENTONTWIKKELING**

# Vraag Gebieds- en projectontwikkeling Regie is essentieel

## **MACHT**

**(ligt bij de gemeente)**

Proces  
Wet en regelgeving  
Besluitvorming  
Welstand  
Vergunningen / voorschriften  
Grondposities  
Budgetten  
handhaving

## **Het Verhaal van de Plek**

Snel & Betaalbaar  
Bewaken (ruimtelijke)  
kwaliteit  
Realisatie Woondeals  
Energietransitie

## **KRACHT**

**(ligt bij de markt)**

Kennis en kunde  
Ecosysteem (partners)  
Participatie  
Planning  
Aanpak  
Digitalisering  
Uniforme aanpak

# HET VERHAAL VAN DE PLEK: HET WONINGCONCEPT OP DE LOCATIE

Prestatie-eisen bij  
GEBIEDSONTWIKKELING:

- volkshuisvestelijk (PMC)
- circulariteit/biobased
- mobiliteit
- sociaal maatschappelijk
- ruimtelijke en architectonische kwaliteit
- flora en fauna
- gezondheid
- financieel (grex)
- klimaatadaptief
- drinkwaterbesparing
- etc

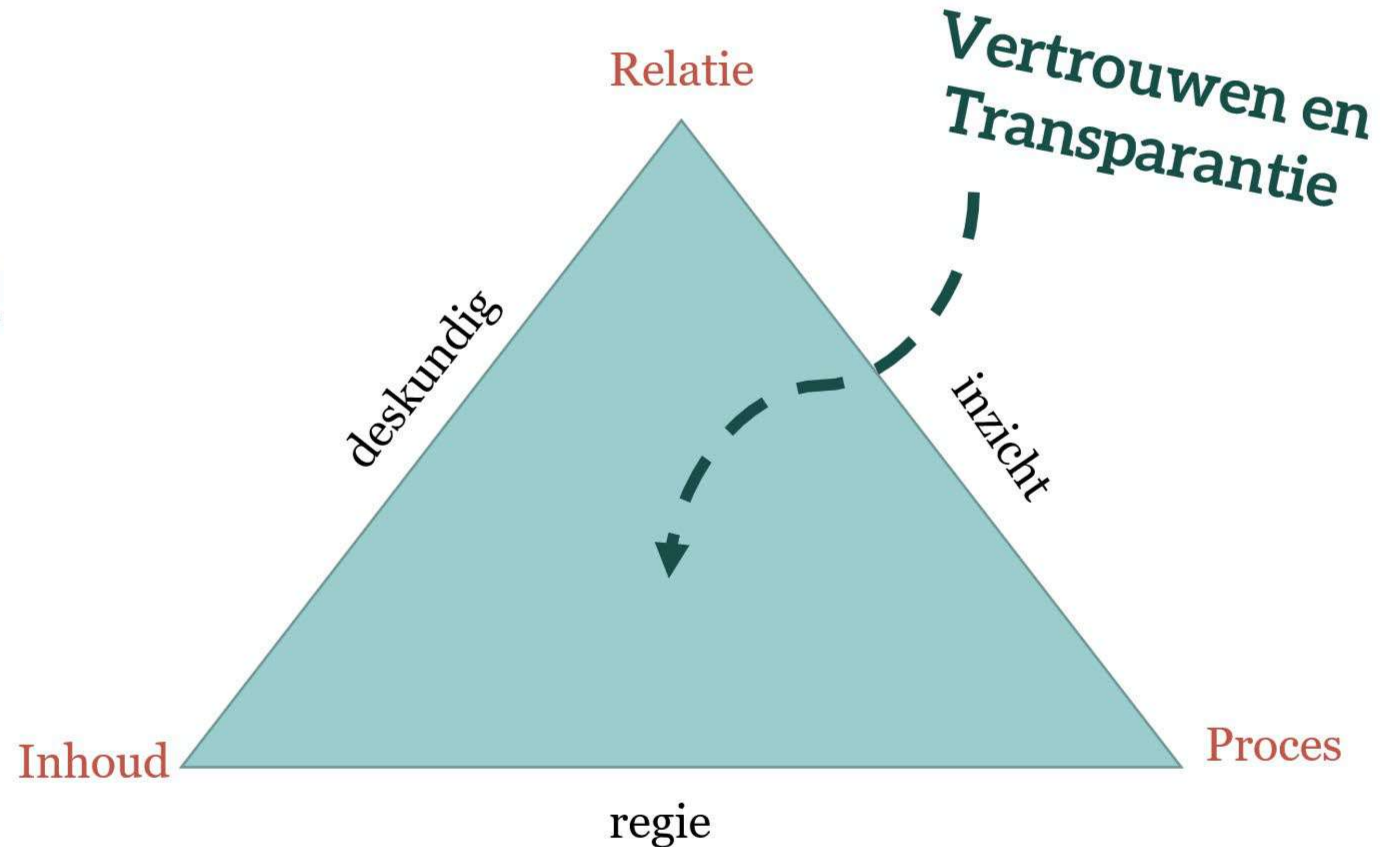
- ✓ *Participatie en draagvlak*
- ✓ *Parametrische ontwerptools*
- ✓ *Parallel plannen*

WATERSCHAP  
NETBEHEERDER  
VEILIGHEIDSREGIO

OP ZOEK NAAR HET VERHAAL VAN DE PLEK

# Inhoud – proces - relatie

- Kennis en kunde
- Professionaliteit
- Taakvolwassenheid
- Loslaten



Wie zit er in de zaal:

- wie is van **proces**?
- wie is van **product**?
- Wie is van **ontwerp**?

**Hoe stem jij proces, product en ontwerp goed op elkaar af om tot maximale waarde te komen bij gebiedsontwikkeling?**

**Wat zien we om ons  
heen?**

We zijn allemaal van goede wil



# We zijn allemaal van goede wil, en toch..



Brabantse woningcorporaties die deelnemen aan de Buyer Group Houtbouw.

## Opschaling

Momenteel wordt minder dan 2 procent van de woningen in hout gebouwd. Diverse rapporten geven aan dat flinke opschaling haalbaar is. Een globale berekening laat zien dat 10.000 HSB woningen circa 175.000 ton CO2-eq besparen. Wordt de opgeslagen CO2 ook mee berekend, dan is dit circa 280.000 ton.

## Buyer groups

De Rapportage is ontwikkeld in het kader van de Buyer Group Houtbouw. De Buyer Groups zijn een initiatief van het Rijk, IPO, VNG en UvW. Zij worden gefinancierd uit de Klimaatenvelpe



Volkshuisvesting Nederland > Actueel > Nieuws >

Zoeken



## Positief verband tussen de sociaaleconomische status van bewoners en de leefbaarheid van een buurt

Nieuwsbericht | 04-07-2023 | 11:30

Er bestaat een sterk positief verband tussen de sociaaleconomische status van bewoners en de leefbaarheid van een buurt. Vooral de factoren 'overlast en onveiligheid', 'sociale samenhang' en 'woningvoorraad' hangen sterk samen met de sociaaleconomische status van een buurt.

Dit zijn ook de factoren met de meeste invloed op een verslechtering of een verbetering van de leefbaarheid in een buurt waar de leefbaarheid (zeer) zwak was. Dat blijkt uit [onderzoek](#) van Atlas Research en In.Fact.Research in opdracht van het ministerie van BZK.

"Vergeleken met 2014 is de sterke ongelijkheid in leefbaarheid in wijken niet gewijzigd; de scheidslijn tussen arme en rijke wijken in Nederland blijft", constateert Jornt Mandemakers van Atlas Research. "Dat gaat om kansengelijkheid: mensen met een hogere sociaaleconomische status wonen in de meer leefbare buurten. Of ze die omgeving nu hebben 'gekocht' doordat ze rijker zijn of dat ze daar geboren zijn. Het blijft dus uitmaken in Nederland waar je wieg heeft gestaan."



Nieuws

Sport



Dit is een nieuwsbericht van Omroep West

Donderdag 31 augustus 2023, 13:28

## Geliefd buurthuis verdwijnt door nieuwbouw, experts maken zich zorgen

In Leidschendam moet opnieuw een geliefd buurthuis plaatsmaken voor nieuwbouw. Buurthuis De Blauwe Tram sluit haar deuren voor de komst van woningen. Een nieuwe locatie is nog niet gevonden. Eerder dit jaar verdween ook al een buurthuis vanwege de nieuwbouwplannen. Volgens experts staan buurthuizen steeds meer onder druk.



Nieuws

Sport



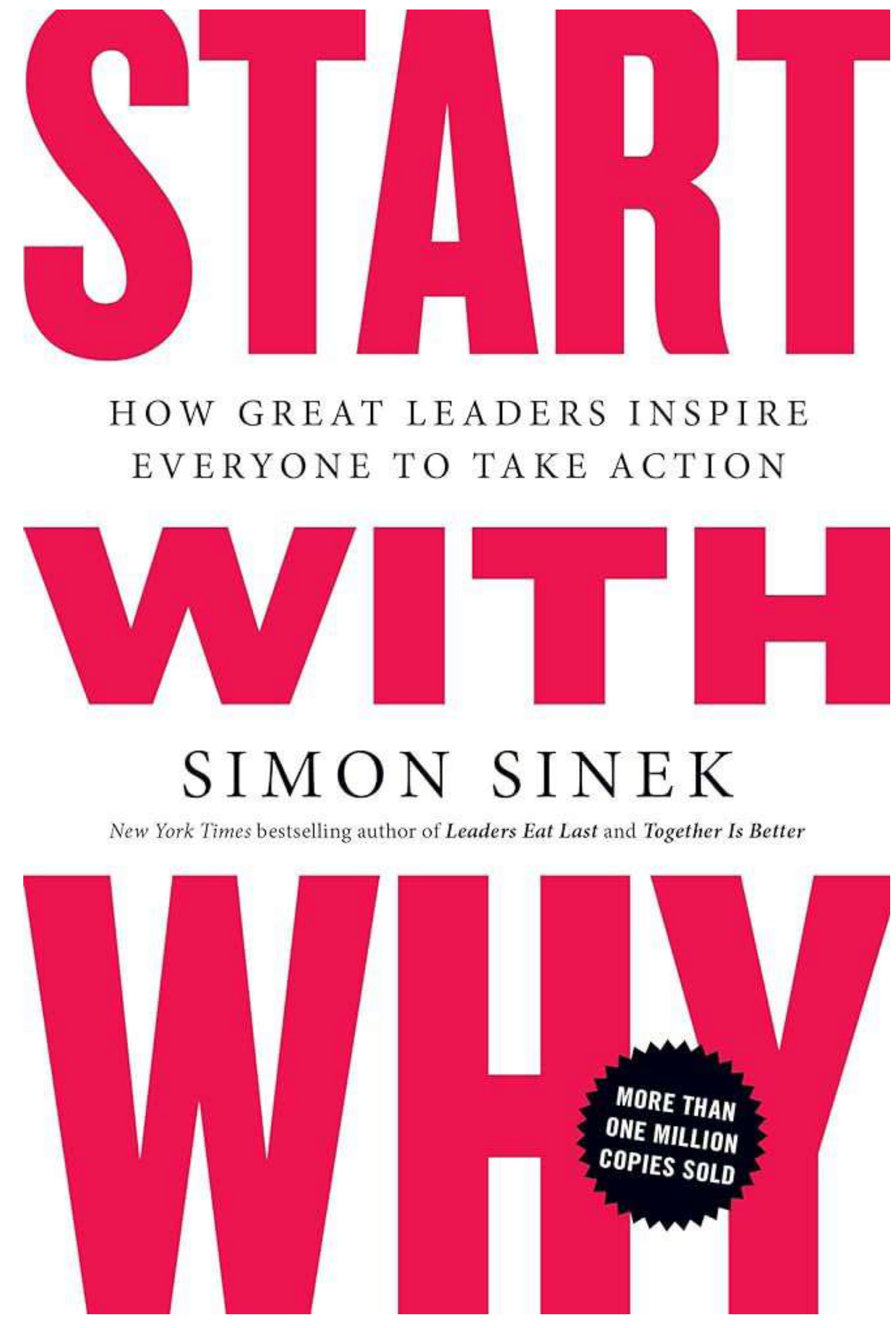
NOS Nieuws • Donderdag 20 oktober 2022, 00:01

## Minder huizen in de sociale huur, vrije sector groeit juist

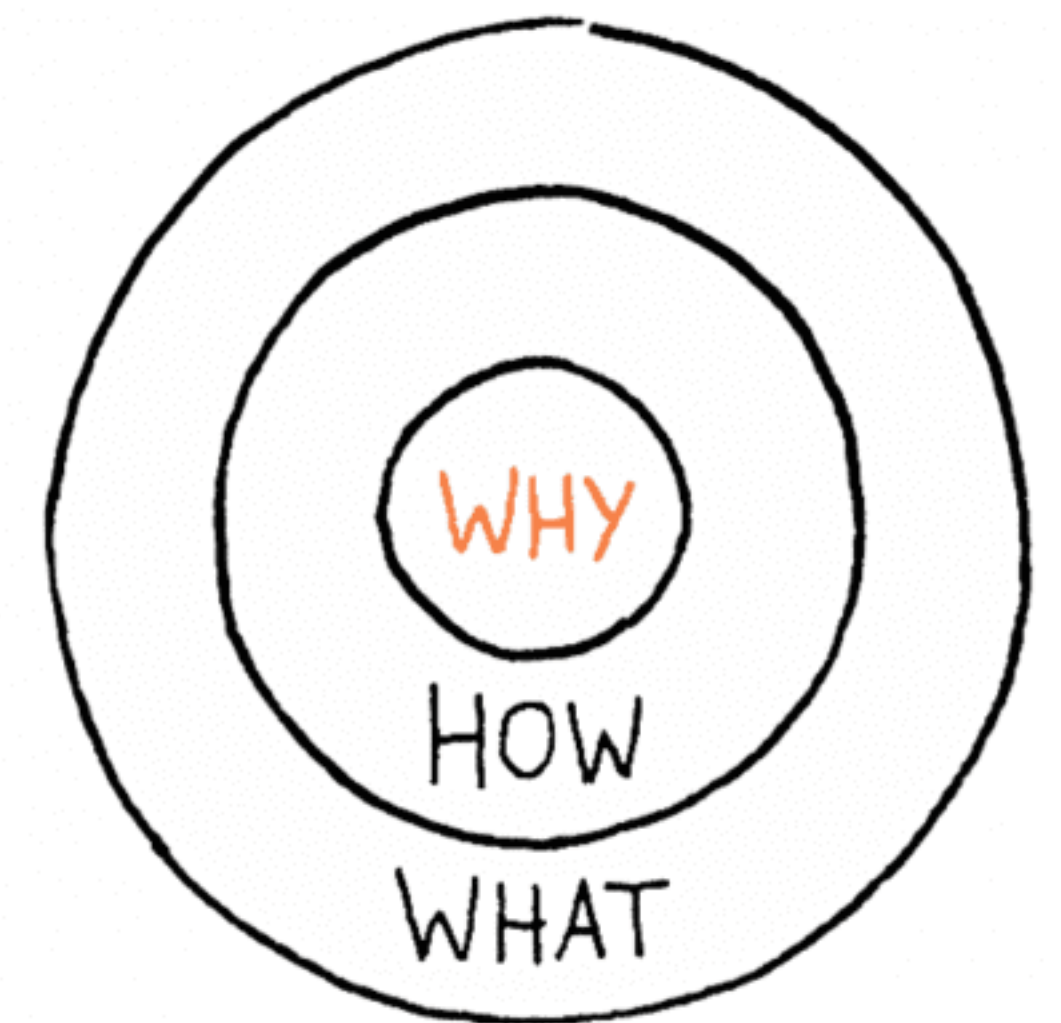
Het aandeel sociale huurwoningen is de afgelopen jaren gedaald van 37 procent naar 34 procent. Intussen steeg volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek het aandeel huurwoningen in de vrije sector van 4 naar bijna 8 procent.

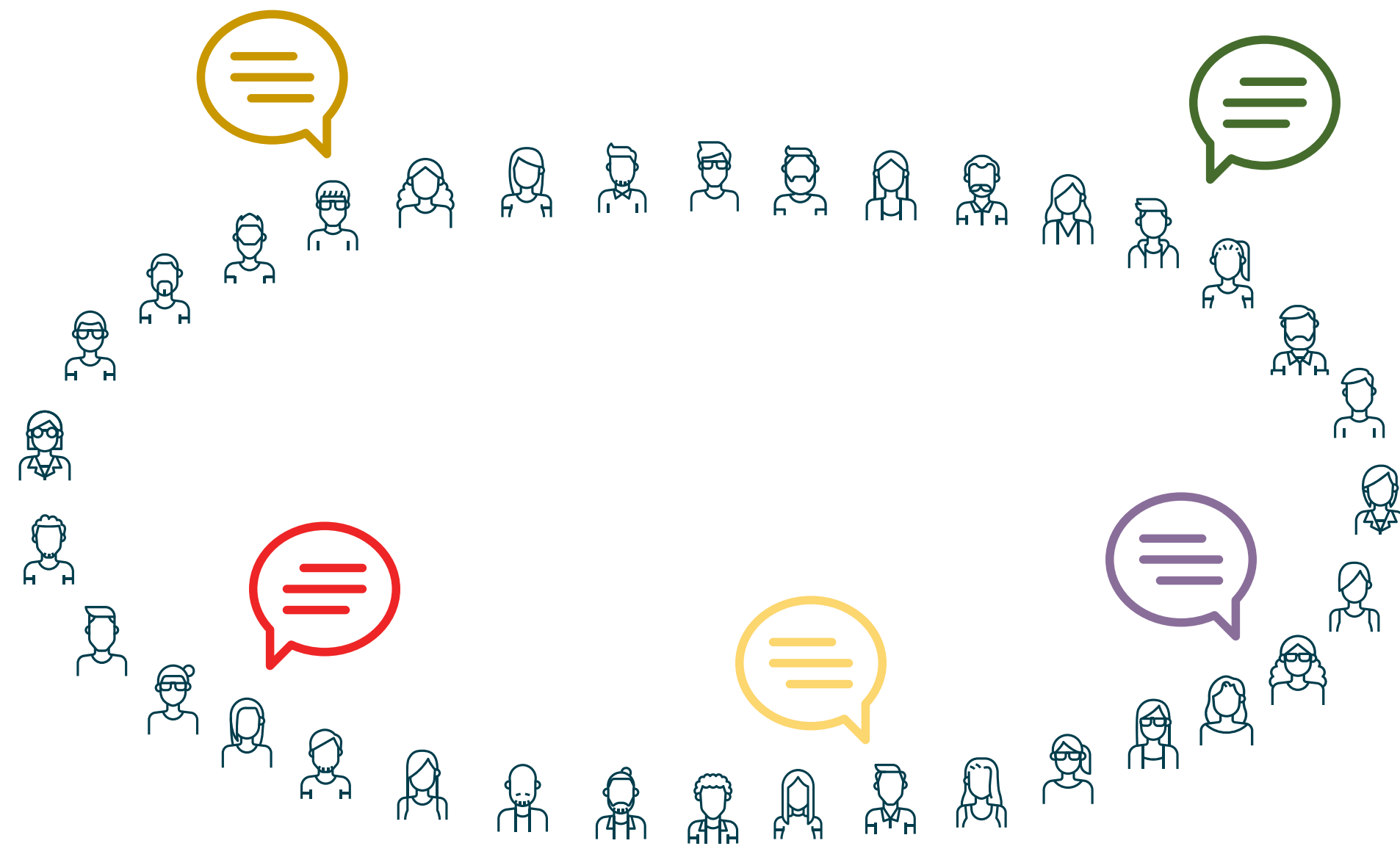
Tussen 2012 en 2021 kwamen er 600.000 woonruimtes in Nederland bij, maar geen sociale huurwoningen. Vooral private verhuurders verhuren nu veel meer woningen in de vrije sector. In diezelfde periode daalde bij woningcorporaties het aantal sociale huurwoningen licht.

Het aandeel middenhuurwoningen, dat zijn woningen met een maximale kale huur van 1000 euro, is wel gestegen. Die maken nu 5 procent van alle woonruimtes uit.



We hebben geleerd te  
beginnen met onze  
drijfveren





We hebben geleerd te  
beginnen met onze  
drijfveren,

maar wat als die voor  
iedereen anders is?

# Overheden formuleren beleid

## Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040

Gemeente Maastricht



Overheden formuleren  
stapelen beleid

Wie durft nog te kiezen  
en te beslissen?

En wat is dan 'goed'?



# Kwaliteitscontrole om ambities waar te maken



Kwaliteitscontrole om  
ambities waar te maken

gemeentelijke stedenbouwkundige  
+  
supervisor / Q-team  
+  
CRK  
+  
hoogbouwcommissie

of maak je het werk  
onmogelijk?



TOWARDS A KIND WORLD  
FOR ALL. ENABLING EACH  
AND EVERY BEING.

Wij geloven dat gebiedsontwikkeling draait om mensen.

## Goede buurt voor iedereen

Directie

formuleert koers & visie

Wij zijn makers van de gezonde leefomgeving

realiseren van een hoogwaardige en duurzaam gebouwde  
omgeving, gemaakt voor en door mensen.

Plekken waar mensen graag komen

realiseren van een dynamische, dierbare en duurzame gebouwde omgeving.

Directie

formuleert koers & visie



Projectleiders worden

afgerekend op tijd & geld

# Een project is meer dan een gebouwd programma

Minimaal 37% van het totale programma betreft sociale huur, bestaande uit:

- circa 238 zelfstandige studentenwoningen in totaal, die worden verhuurd met een campuscontract [Eis]
- een onderverdeling van de 238 studentenwoningen in circa 26 studio's van 20 m<sup>2</sup> GO en circa 212 studio's van 25 m<sup>2</sup> GO. Deze studentenwoningen moeten worden verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens [Eis]
- minimaal 15 woningen t.b.v. Attifa van 50 m<sup>2</sup> GO, 100% vallend binnen 100% sociale huur [Eis]

Minimaal 49% van het totale programma betreft sociale middeldure koop, bestaande uit:

- circa 330 woningen in totaal, waarvan circa 5 woningen van 45 m<sup>2</sup> GO, 232 woningen van 50 m<sup>2</sup> GO en 93 woningen van 66 m<sup>2</sup> GO. Deze moeten voldoen aan het Utrechtse Actieplan Betaalbare Koop. Bij al deze woningen geldt als maximum de betaalbaarheidsgrens (390.000 euro, prijspeil 2024). [Eis]

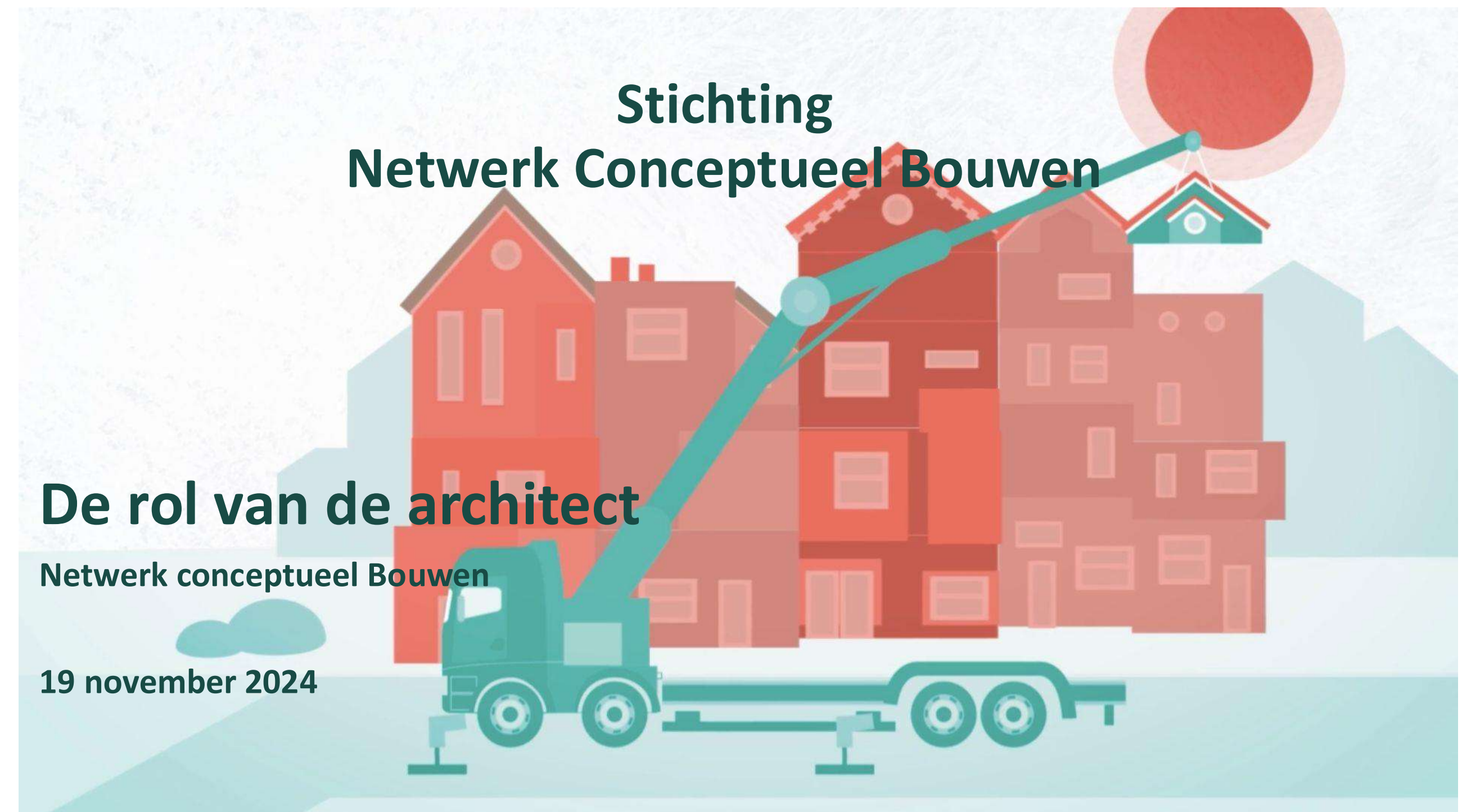
Circa 14% van het totale programma betreft vrije sector-woning, bestaande uit:

- circa 93 woningen in totaal, bestaande uit circa 62 appartementen van 80 m<sup>2</sup> GO, 29 atelierwoning van 80 m<sup>2</sup> GO, circa 1 atelierwoning van 90 m<sup>2</sup> GO en circa 1 atelierwoning van 100 m<sup>2</sup> GO.



En dan moeten we nu ook nog conceptueel gaan ontwikkelen en bouwen:

“sneller, slimmer en schoner voor een scherpere prijs en kwaliteit “



# CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN EN BOUWEN

## HOE?

“Project overstijgende en herhaalbare oplossingen”



*Opdrachtgever i.o.m. gemeente*

*Aanbieder + Toeleverende Industrie*

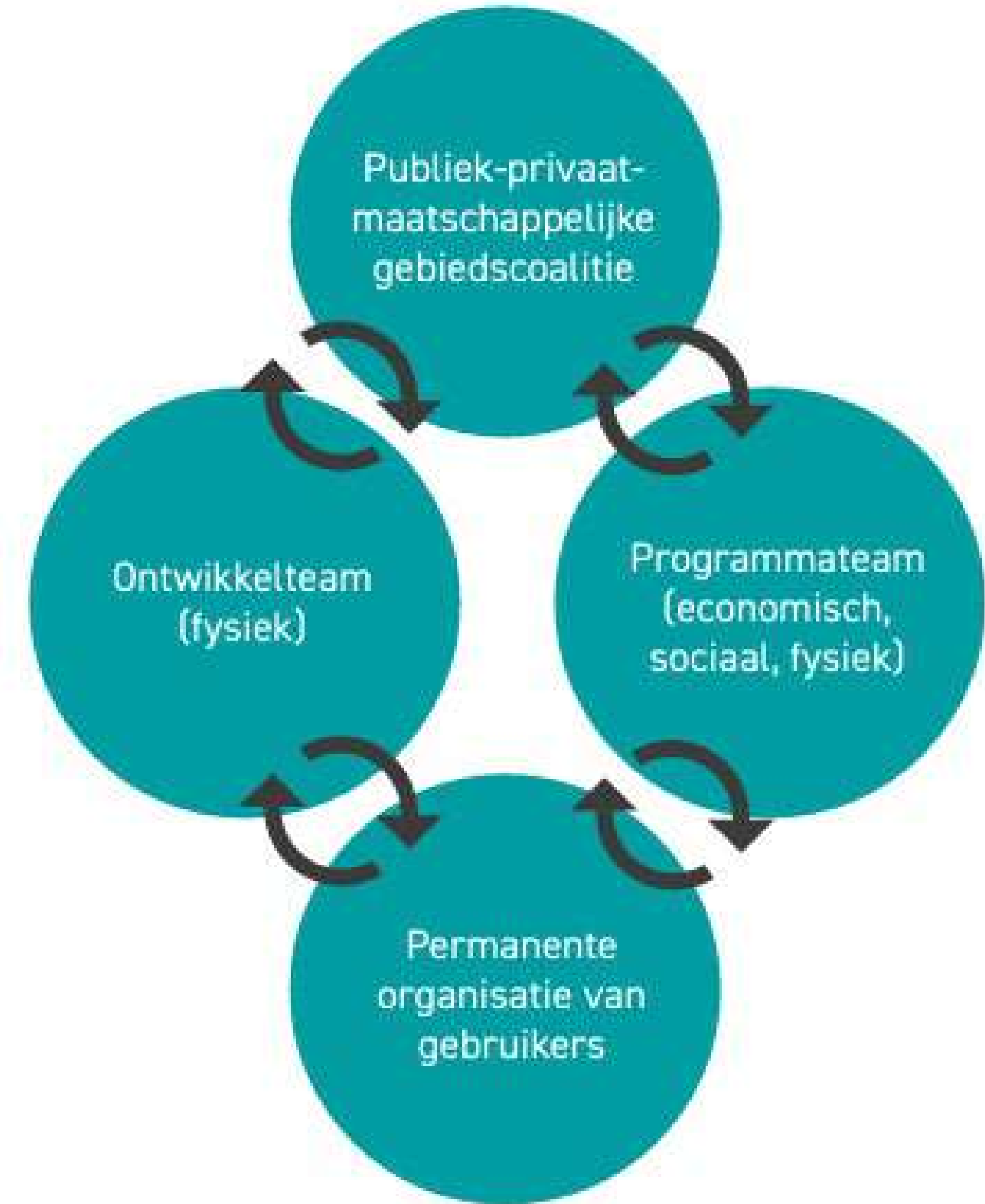
# CONCEPTUEEL ONTWIKKELEN EN BOUWEN

## DE 7 P'S

- ✓ POEN ... - 22% (IGG BOUWECONOMIE)
- ✓ PERIODE ... - 40% ( IGG BOUWECONOMIE )
- ✓ PRESTATIE ...INTEGRAAL/ LEREN&VERBETEREN
- ✓ PLEZIER ... EFFECTIEVERE PROCESSEN
- ✓ PERSONEEL ... MEER MET HETZELFDE
- ✓ PLANEET ... CIRCULAIR EN BIOBASED
- ✓ PERIKELLEN ...MINDER RISICO EN GEDOE

Welke coalities zijn nodig?

En hoe overbrug je het tactisch 'gat' tussen beleid en uitvoering?



# Stellingen

## STELLING 1

In gebiedsontwikkeling is een sterke relatie tussen samenwerkingspartners belangrijker dan een perfect inhoudelijk plan.

Tegenstelling:

“Een goed plan overleeft slechte relaties, maar sterke relaties kunnen geen slecht plan redden.”

## STELLING 2

De grootste faalfactor in bouw- en gebiedsprojecten is niet de techniek of financiën, maar gebrekkige communicatie en procesafspraken.

Tegenstelling:

“Zonder harde randvoorwaarden van geld en techniek heeft communicatie geen zin.”

## STELLING 3

Wie te vroeg focust op inhoudelijke oplossingen in een project, loopt het risico draagvlak en samenwerking te verliezen.

Tegenstelling:  
“Hoe sneller je naar concrete oplossingen gaat, hoe minder kans op gedoe.”

## STELLING 4

Gebiedsontwikkeling moet minstens zoveel gaan over het bouwen van relaties als over het bouwen van stenen.

Tegenstelling:  
“Uiteindelijk draait het om fysieke resultaten, niet om goede bedoelingen.”

# Conclusies en aanbevelingen

# OVERGANG NAAR SAMENLEVING 3.0



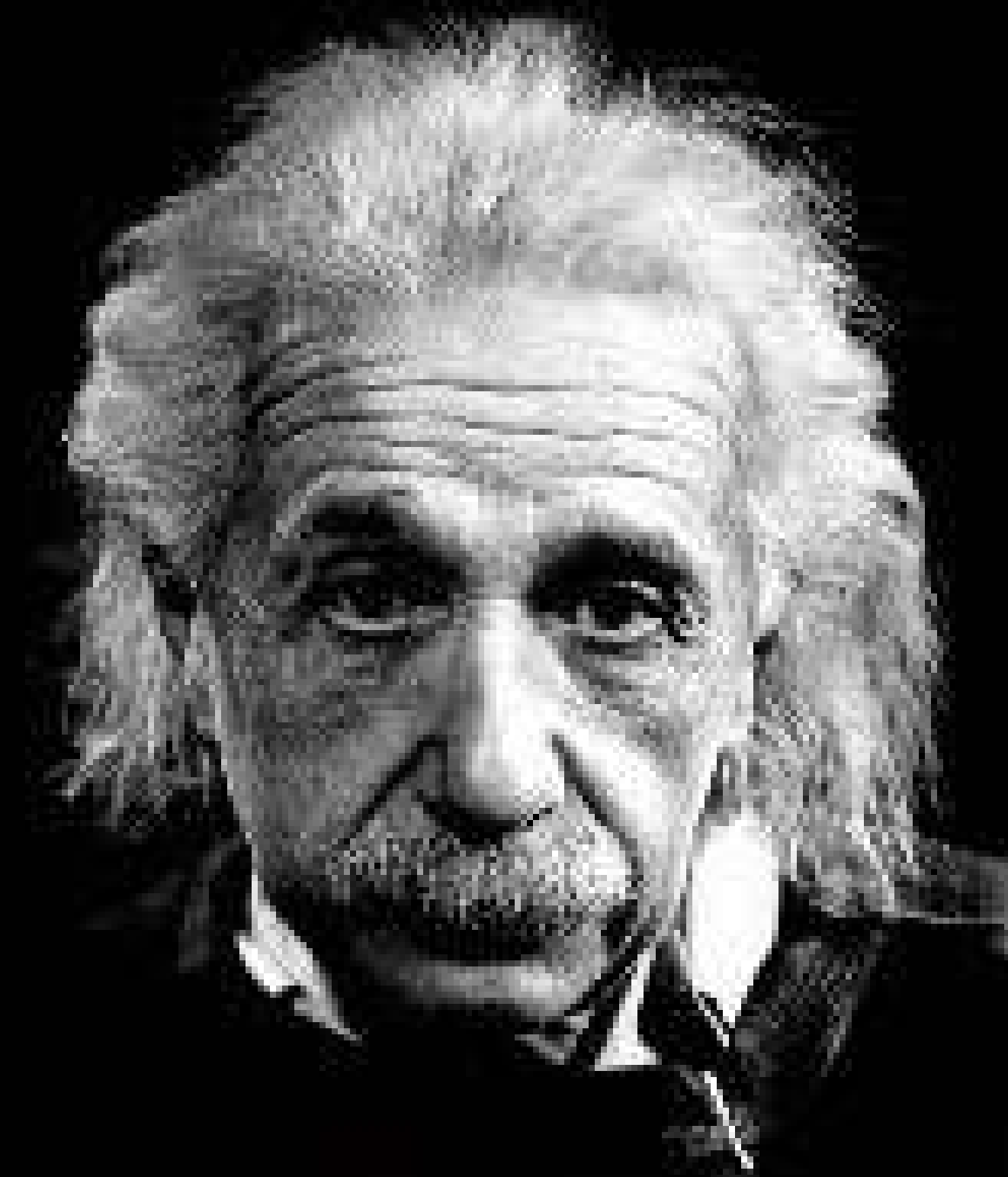
A close-up photograph showing a person's hand placing a wooden block on top of a stack of two other wooden blocks. The blocks are light-colored wood with dark brown text. The background is blurred, showing a person in a blue shirt. The scene is brightly lit, casting soft shadows.

**PUBLIC**

**PRIVATE**

**PARTNERSHIP**

Insanity: doing the  
same thing over and  
over again and  
expecting different  
results.



Albert Einstein

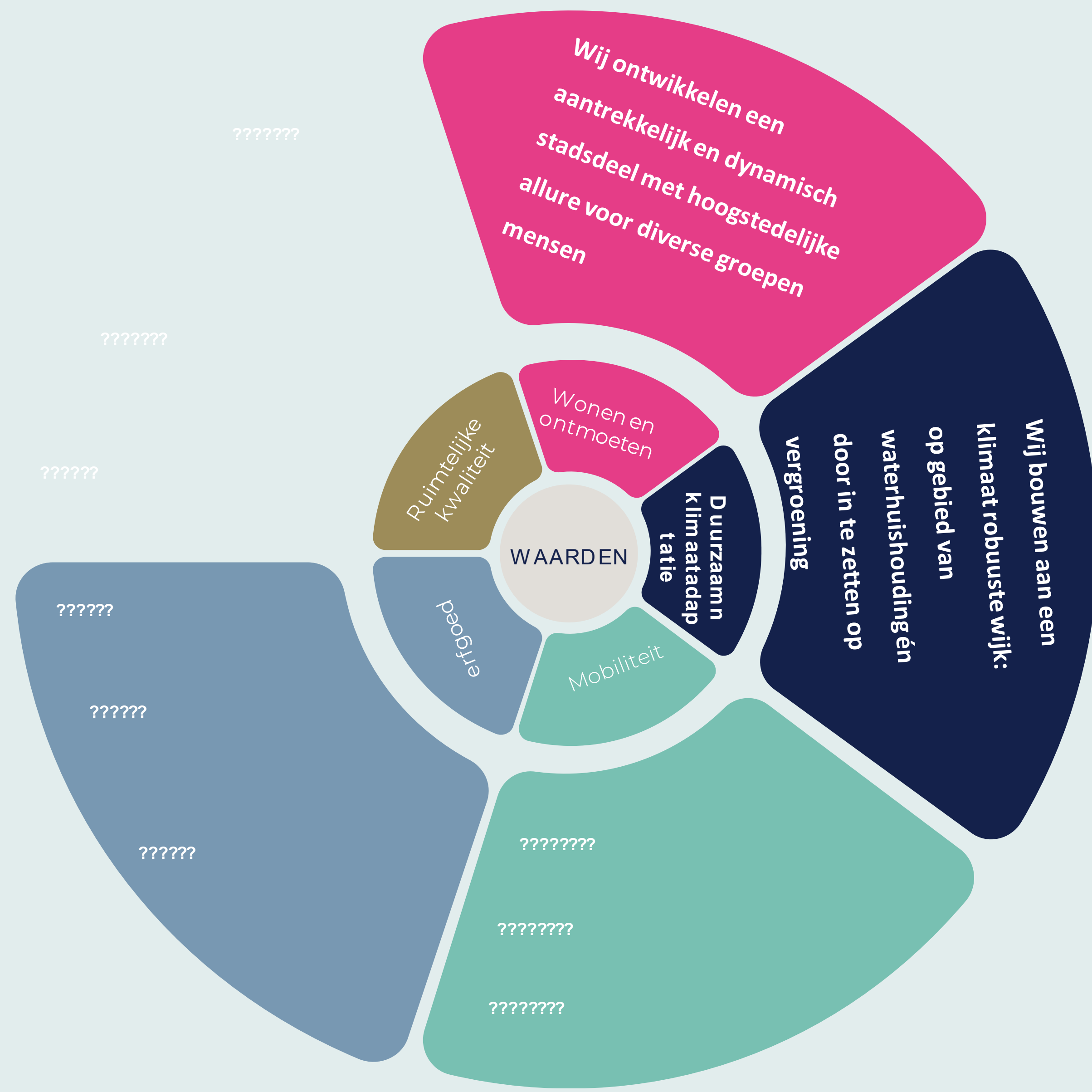






# W AARDE(N)VOL **SAMENWERKEN** = VOORDENKEN

- Gemeenschappelijk doel en belangen van partijen in kaart brengen
- Samen leidende principes voor de samenwerking ontwikkelen
- In kaart brengen wat er nodig is om het doel te halen
- Integraal afwegingskader ontwikkelen en (leren) toepassen
- Organisatie van de samenwerking (opnieuw) vormgeven



Work in progress



proces over  
de inhoud



proces over de  
samenwerking

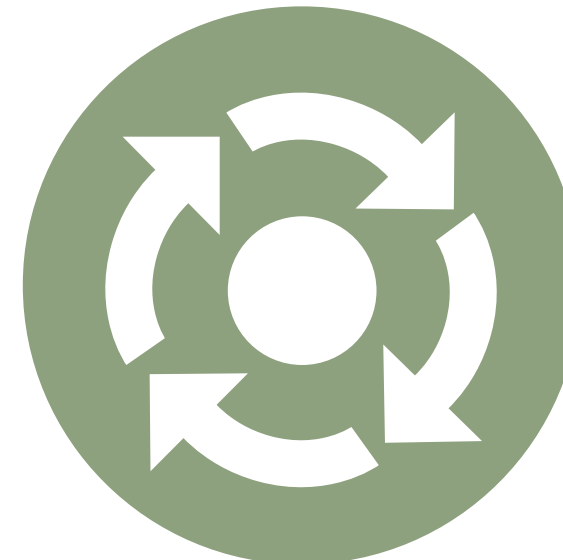
# Grote dromen als inspiratie



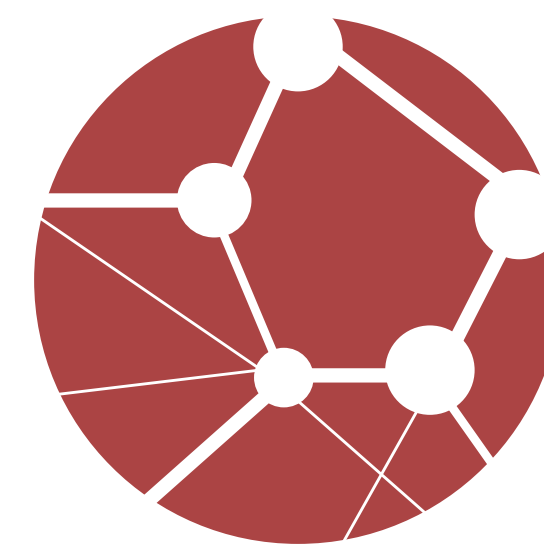
gastvrij, levendig  
en inclusief



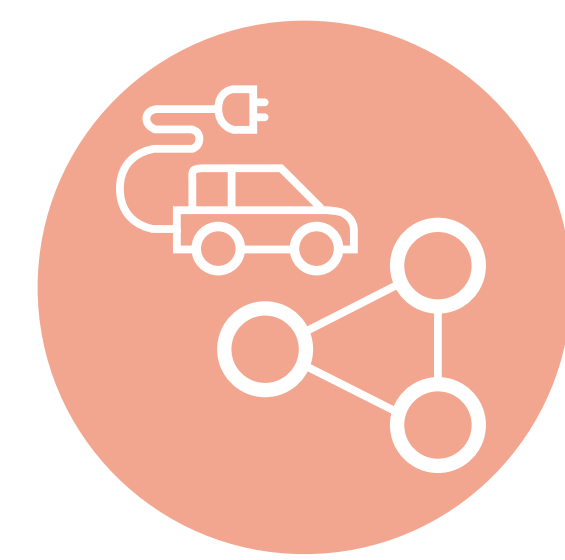
groen en  
gezond



duurzaam en  
innovatief



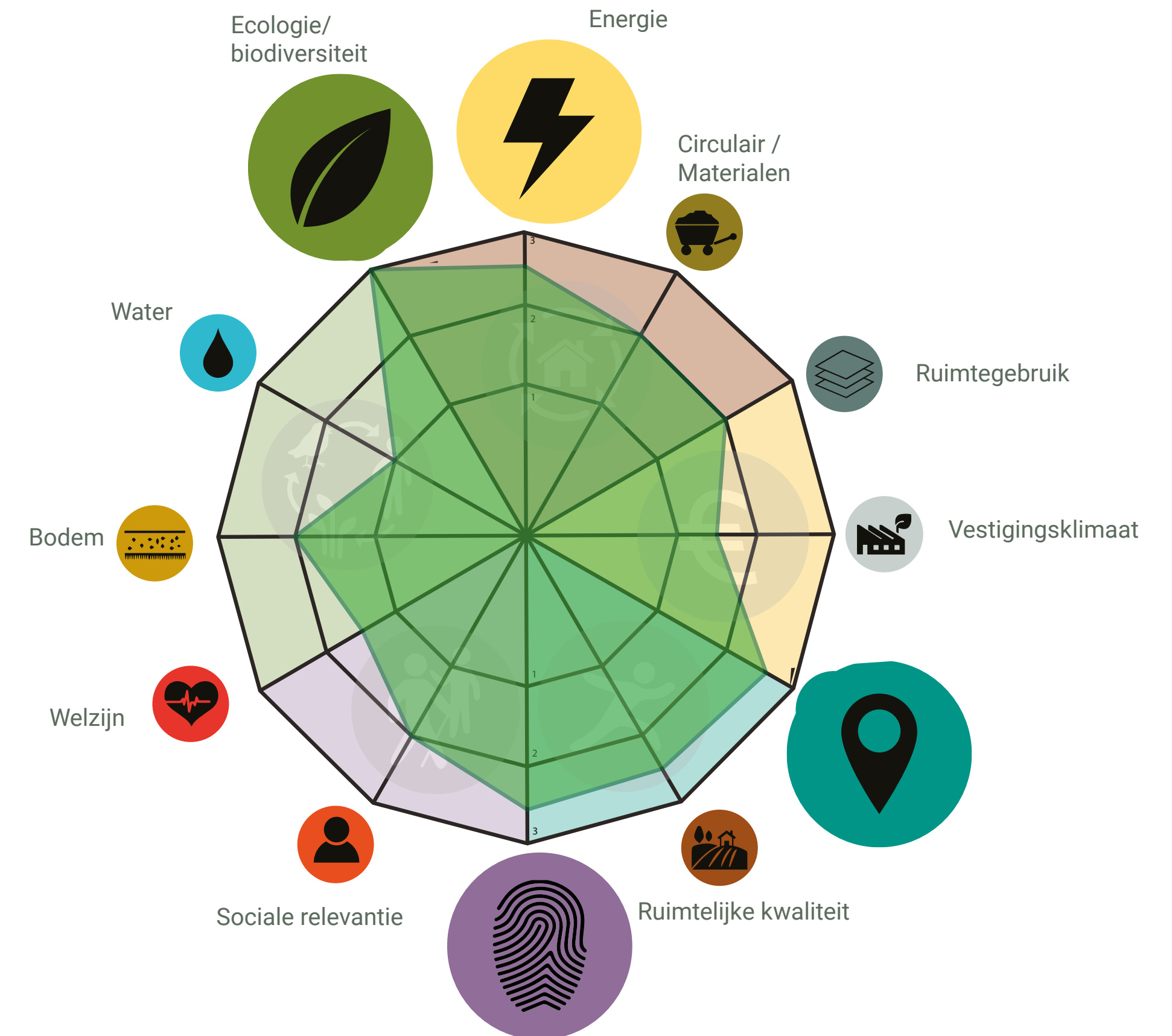
optimaal  
verbonden



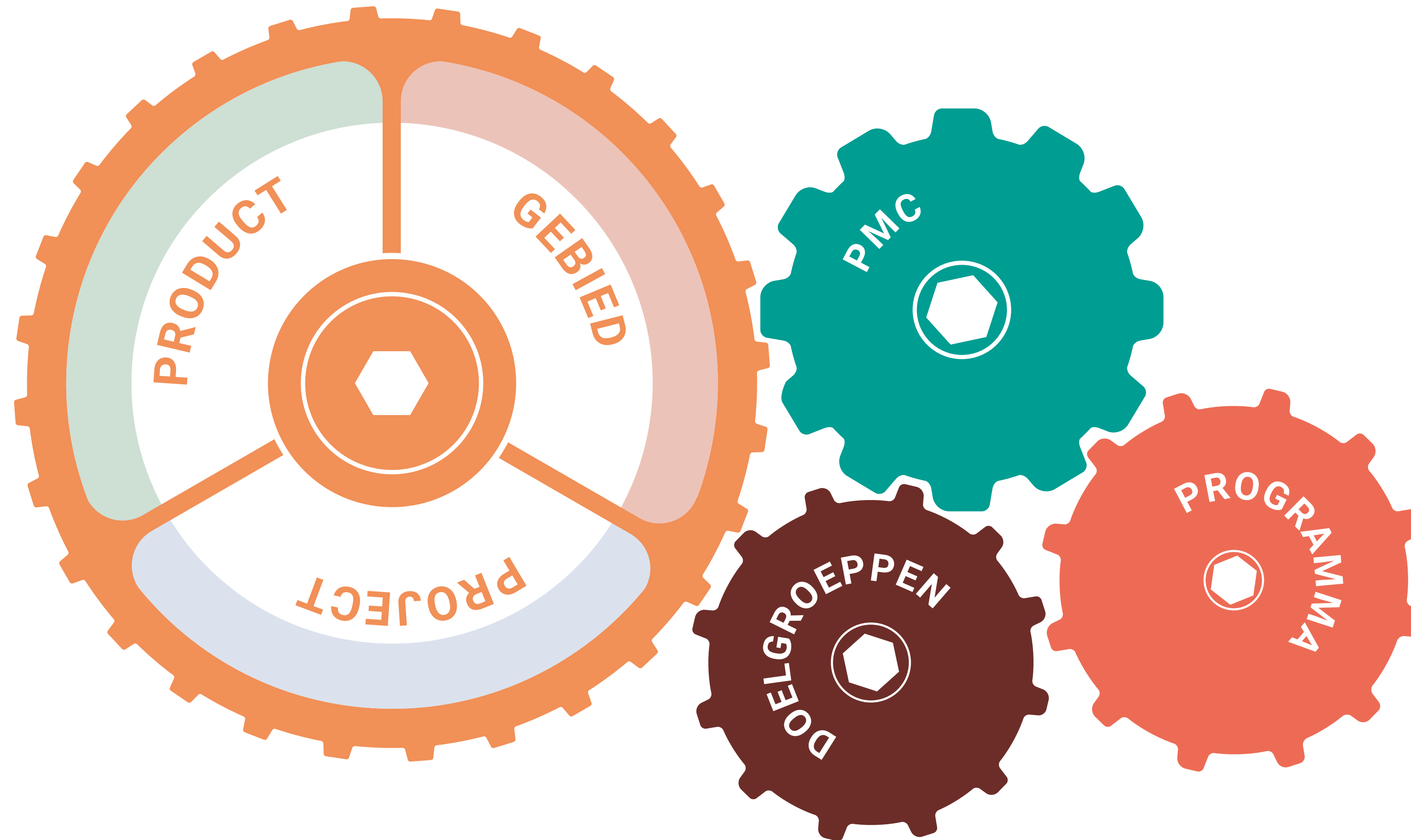
slim  
mobiliteitssysteem

# Een 'kompas' kan helpen bij keuzes

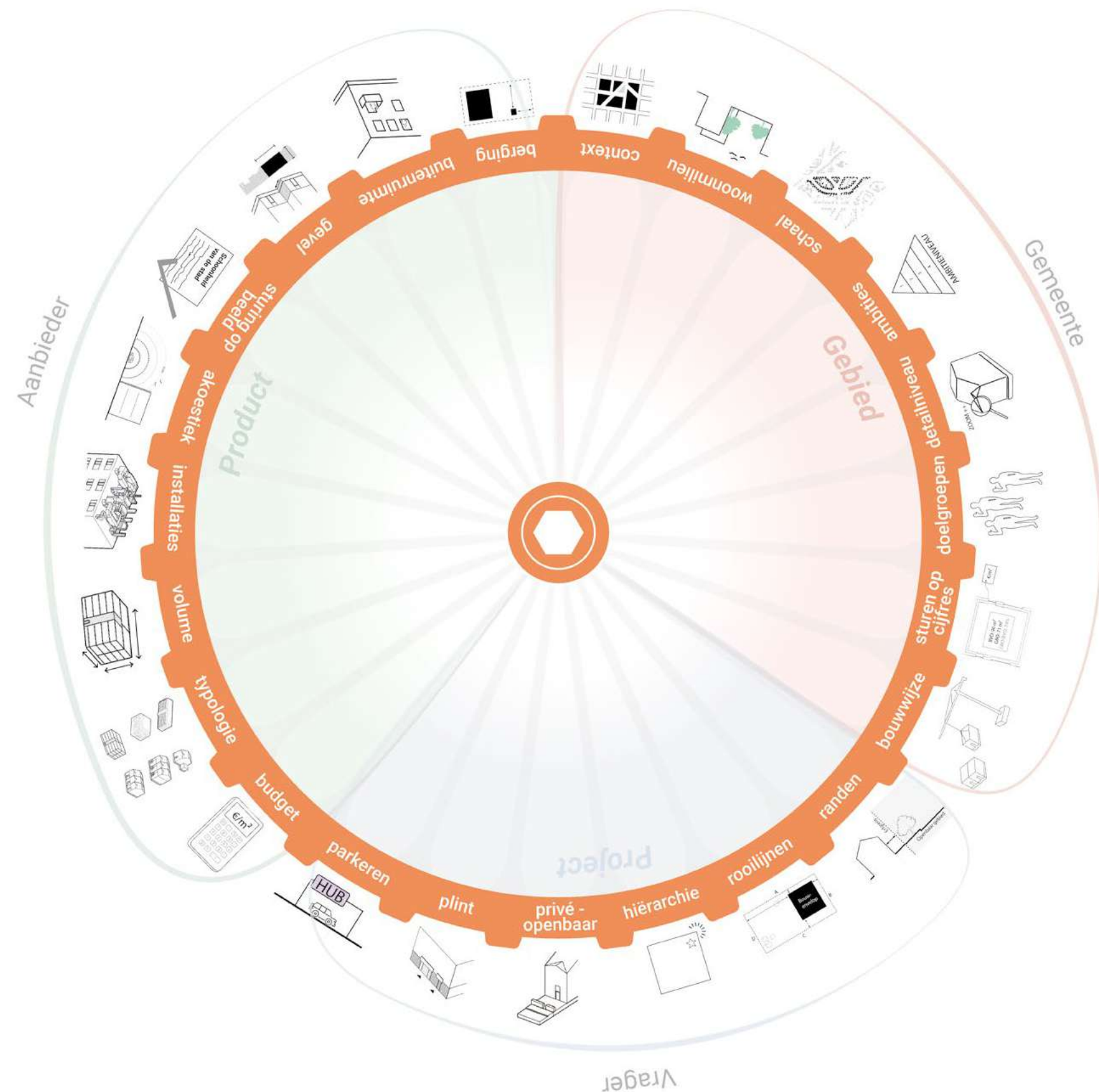
- Durf te kiezen!
- Maak een kompas en kijk samen naar gebiedsspecifieke kansen
- Waar kun je excelleren? Wat geeft meerwaarde en identiteit?



Dialogoogwiel om te kijken wat iedereen belangrijk vindt



# Dialogoog wiel

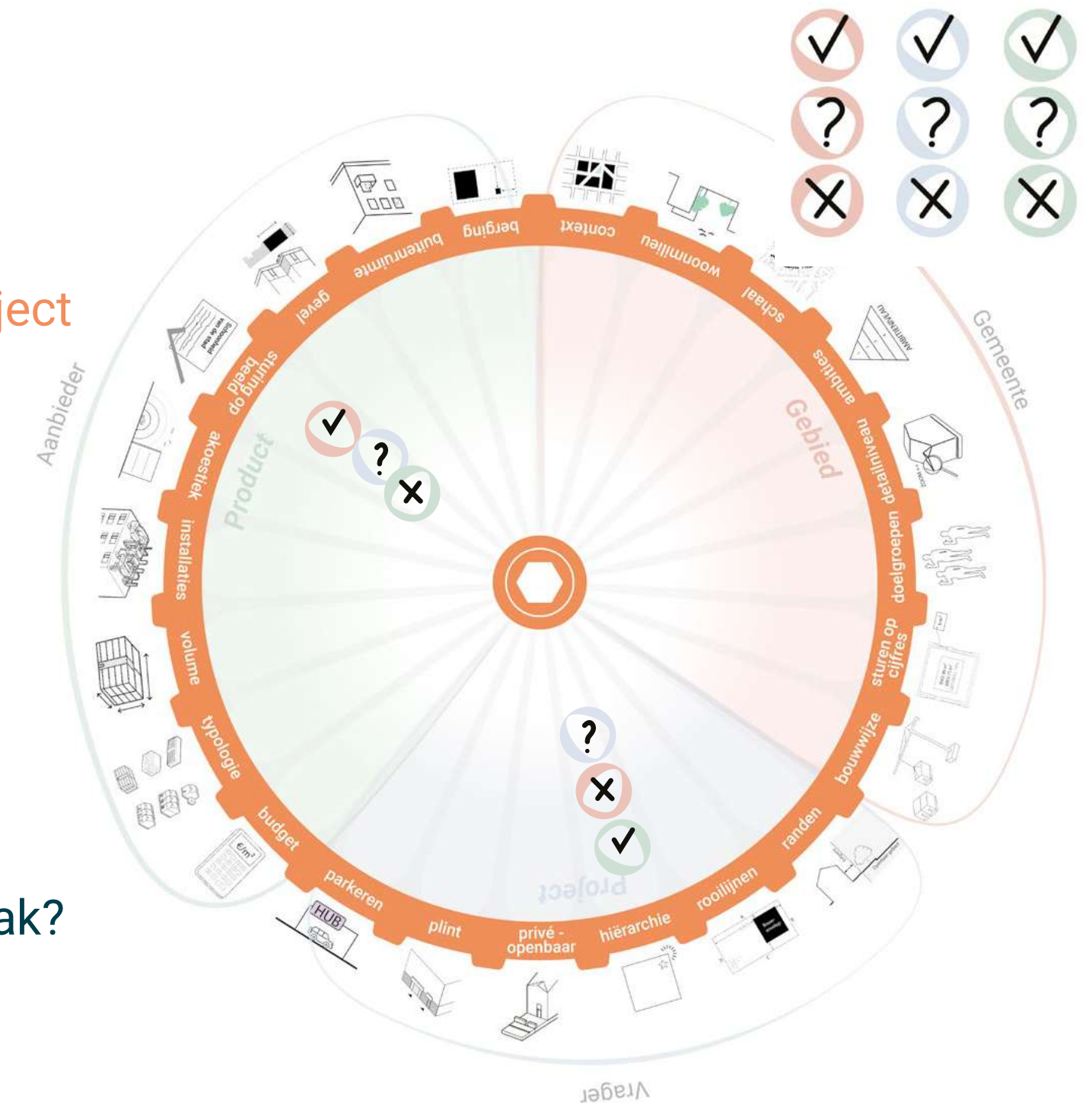


## Spelers:

- gemeente **focus gebied**
- vrager (corporatie/ontwikkelaar) **focus project**
- aanbieder **focus product**

## Quickscan met 'stoplichten':

- denk je er hetzelfde over?
- waar liggen kansen voor conceptuele aanpak?
- wat vraagt om maatwerk?



Waar ligt de echte opgave, waar kun je conceptueel bouwen en waar is maatwerk nodig?

# Bewust ontwerpen van zachte waarden - verhaal vd plek



gemaakt voor de plek



gebouwen maken ruimte



thuiskomen is een  
ontwerpopgave



alibie om te plakken



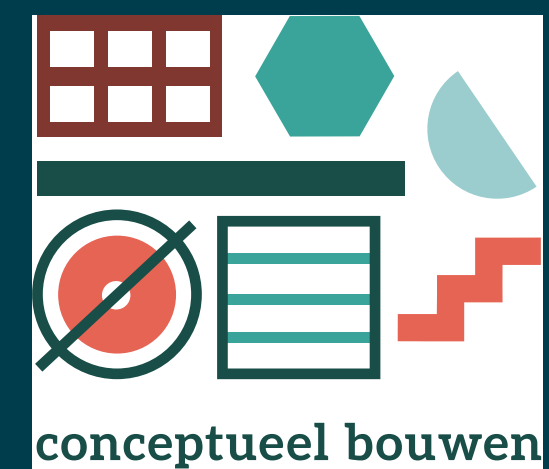
groen, groener, groenst



knap ouder worden

gettingto **we**

**SVP**



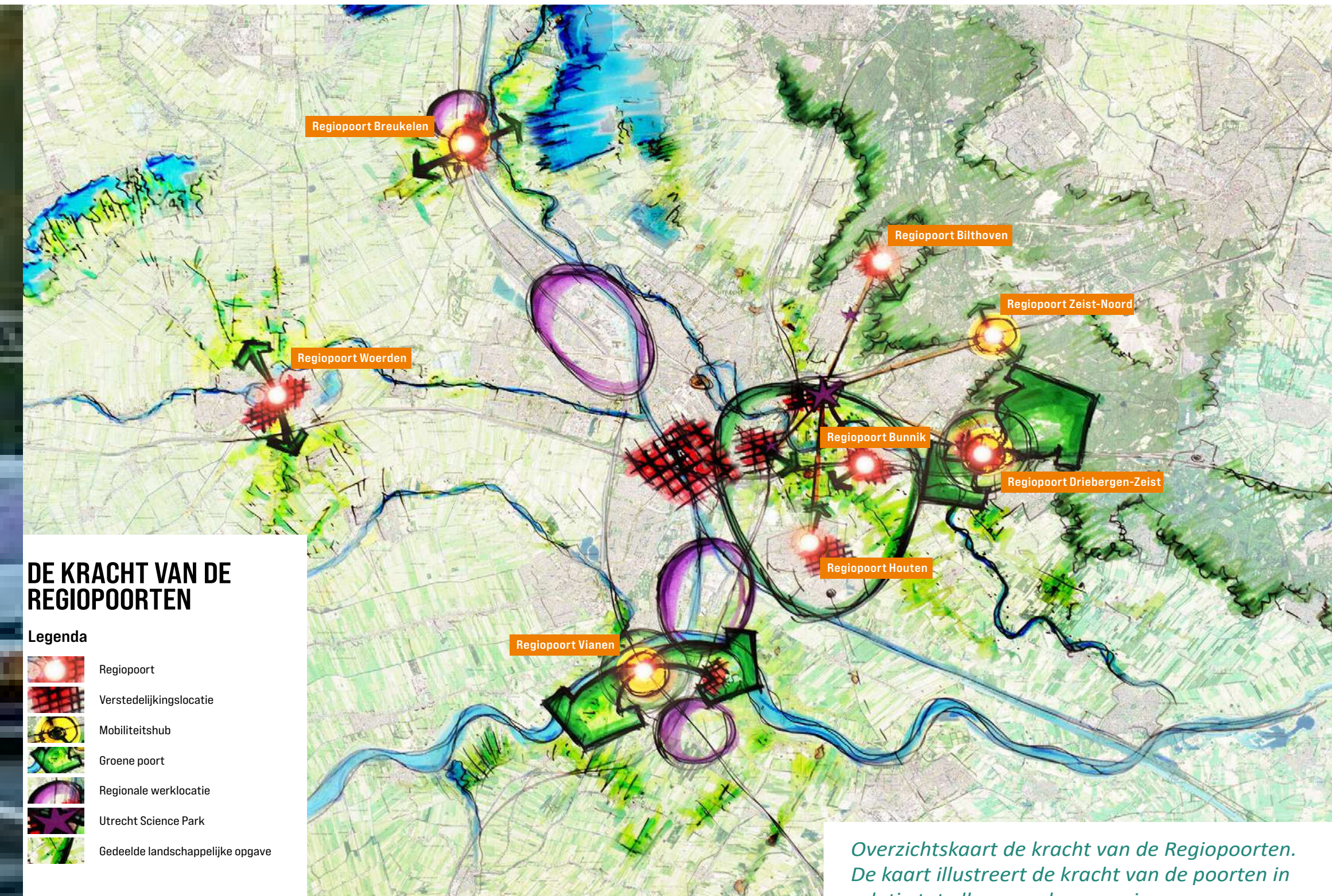
# Casus stationsgebied Bunnik

# Plangebied

- Provincie/OMU
- Gemeente
- Partners gebied (BAM, Portaal, Lekstede)
- Externe partners (NS, Prorail)
- Eigenaren plots/gebouwen
- Burgers
- Advies bureaus



# Beleid Rijk en provincie



*Overzichtskaart de kracht van de Regiopoorten. De kaart illustreert de kracht van de poorten in relatie tot elkaar en de omgeving*

-> A12 loopt vast, OV benutten, anders omgaan met mobiliteit, regiopoorten rondom Utrecht, verdichten van knopen en een nieuw regionaal bedrijven-terrein

# Proces - Beleid gemeente Wonen



- Groei is nodig
- Toevoegen woningen waar tekort aan is (starters en ouderen) voor evenwichte woningvoorraad
- Behoefte Bunnik is huur- en koop appartementen en betaalbare gezinswoningen (tot NHG)

Uitgangspunt:

- 30% sociaal
- 40% betaalbaar tot 390.000 euro
- 10 % betaalbaar tot NHG grens
- 20% vrije sector

**-> 50% betaalbaar wijkt af van nationaal/prov beleid**

# Proces - Beleid gemeente Duurzaamheid

## Convenant Duurzaam Bouwen

- Thema energie
- Thema circulariteit
- Thema duurzame mobiliteit
- Thema klimaatadaptatie
- Thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Thema gezonde leefomgeving



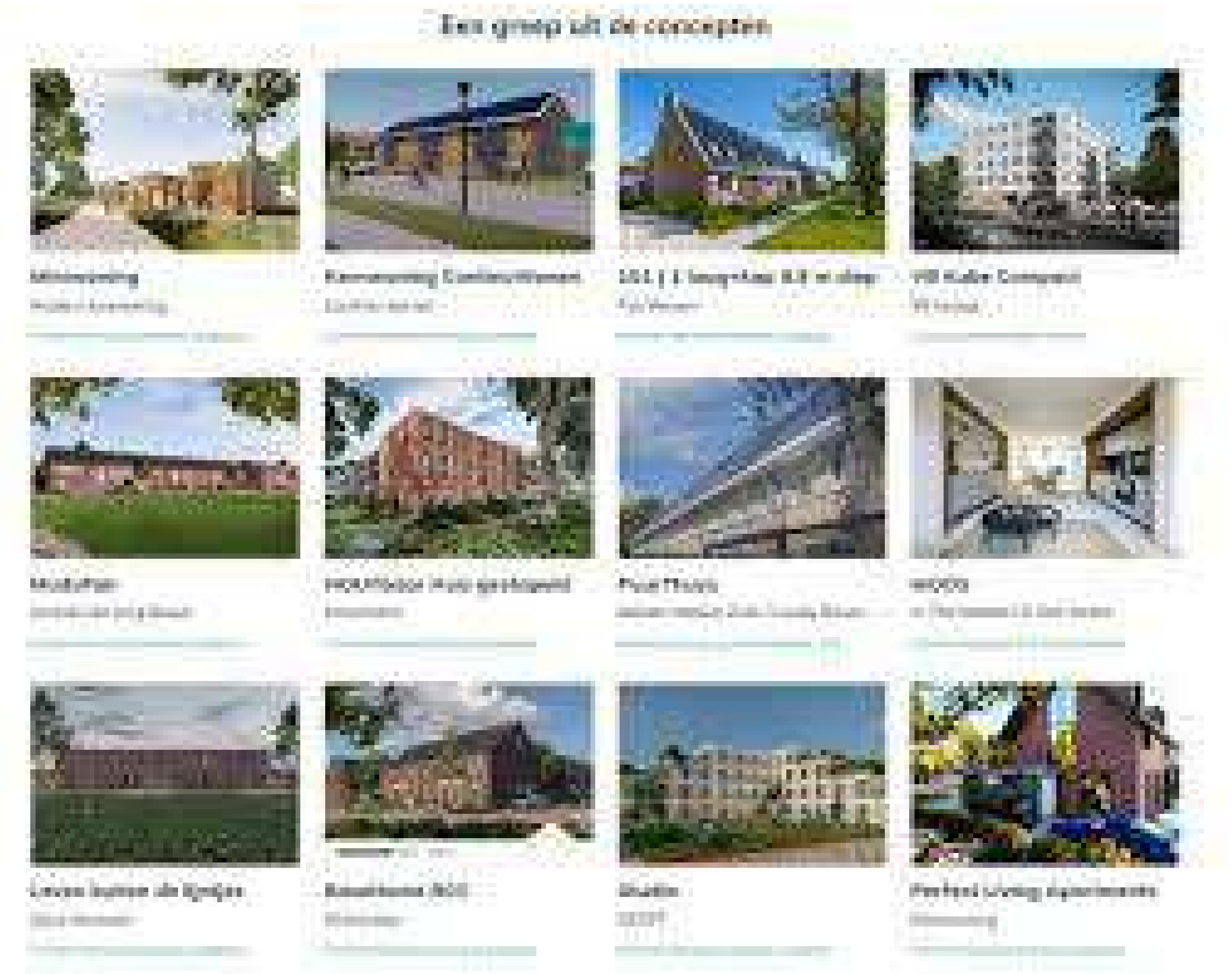
-> ambitie gemeente is 'goud' op alle thema's

# Gebied

- 40 verschillende eigenaren
- Jonge gebouwen - hoge boekwaarde
- Bedrijven met hinder contour
- Meerdere eigenaren hebben al initiatiefplan in ontwikkeling



# Kansen voor conceptueel bouwen in fase gebiedsontwikkeling



Wat leg je vast in het masterplan/kader?