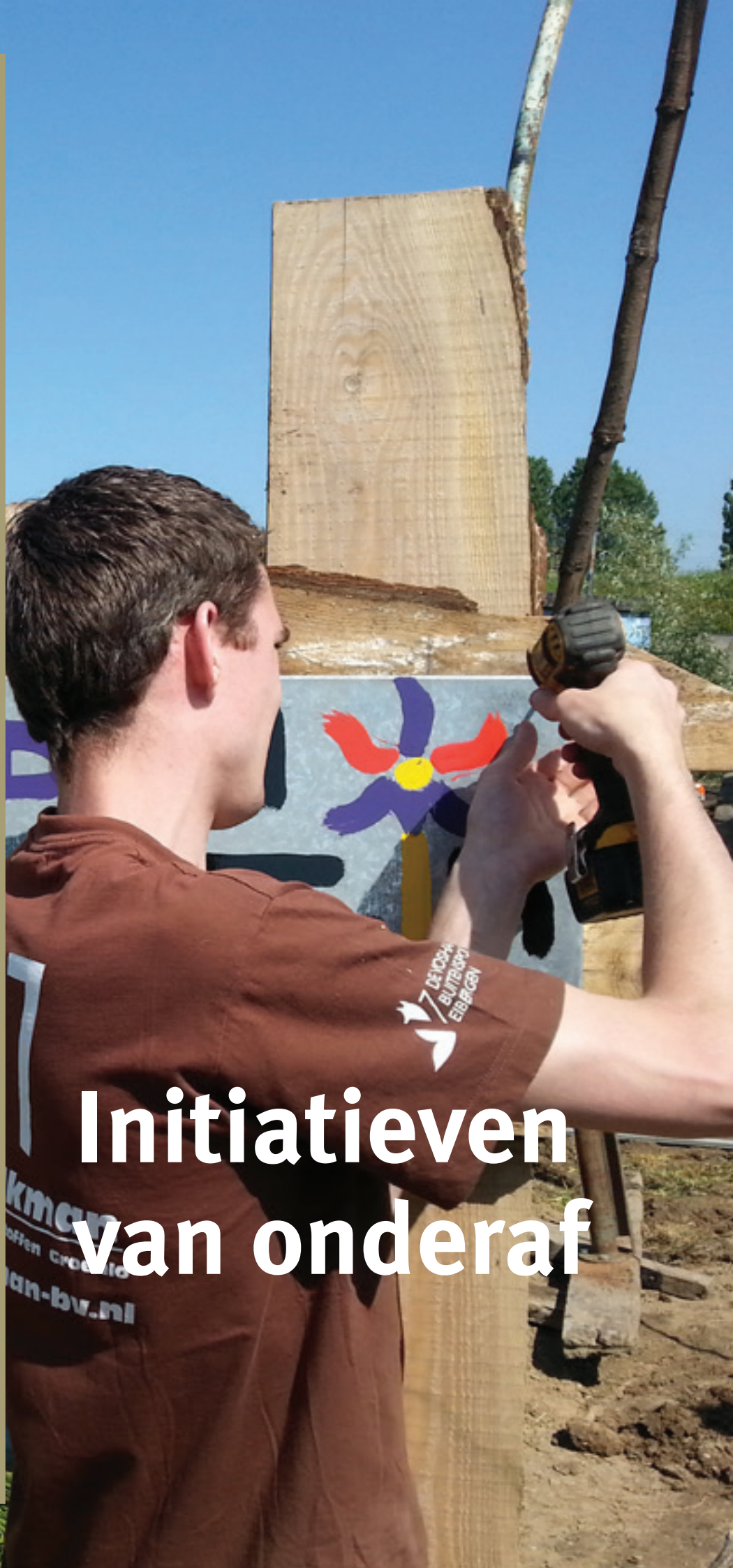


XTD

externe dimensie
is een uitgave van SAB
nummer 1 | maart 2015

Kansen voor transformatie	2
Prinses Máxima Centrum	3
De Steenen Poort Houten	4
Initiatieven van onderaf	6
Waterboulevard Maaspark Well	8
Werk in uitvoering	10
Ruimte voor ...	12

Initiatieven van onderaf



Kansen voor transformatie

Nieuwbouw is zóóó 2008. Transformatie is hot! Maar in de dagelijkse praktijk blijkt transformatie, onder meer door wet- en regelgeving, nog een hele klus.



Dit ondanks aanpassing van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014. De nieuwe regeling maakt het door onder meer de uitbreiding van de zogenaamde 'krui-melgevallenlijst' eenvoudiger om af te wijken van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten behoeve van de transformatie van leegstaande kantoren. Per november kan de functie van bestaande gebouwen binnen de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² worden gewijzigd via de reguliere Wabo-procedure. Op basis van deze procedure, die in principe 8 weken duurt, wordt een omgevingsvergunning verkregen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dat leidt tot een flinke tijdwinst, aangezien tot 1 november de uitgebreide procedure gold, waarvoor 6 maanden staat.

Sneller! Maar ook eenvoudiger?

Deze wijziging van het Bor met ingang van 1 november 2014 kunnen transformatieprojecten sneller plaatsvinden vanwege de kortere procedure. Dit is een verruiming van de mogelijkheden binnen het omgevingsrecht, die recht doet aan de behoefte van de markt.

Deze wijziging leidt in principe tot snellere procedures. De afweging ten aanzien van transformatie is hiermee echter niet eenvoudiger geworden. Gemeenten zullen, net als bij een uitgebreide procedure, namelijk een afweging moeten maken over de wenselijkheid en haalbaarheid van de al dan niet tijdelijke ontwikkeling. Transformatie-initiatieven beoordelen ware het nieuwbouwprojecten, heeft geen zin. Om transformatie haalbaar te maken zal flexibiliteit moeten worden geboden ten aanzien van zaken als parkeernormering.

Visie op leegstand

Wij raden gemeenten aan een visie te ontwikkelen op leegstand en transformatie. Niet vanuit de ouderwetse blauwdrukgedachte, maar vanuit het idee van 'uitnodigingsplanologie'. De valkuil is namelijk om voor elk deelgebied gedetailleerd te gaan bedenken welke functies daar wenselijk en haalbaar zouden zijn. Dat duurt niet alleen lang, maar is tegelijkertijd ook zinloos. Een visie creëert immers geen marktvraag. Gemeenten zouden er daarom goed aan doen de methode van 'omgekeerd bestemmen' te hanteren: het ontwikkelen van zo globaal mogelijke (doch uiteraard haalbare) bestemmingsplannen, waarin die functies zijn uitgesloten die persé niet gewenst zijn.

Transformatiescan

Wij signaleren veel goede en haalbare transformatieplannen, maar zien deze plannen ook vaak stagneren, omdat enerzijds vastgoedeigenaren soms een starre of onzekere overheid op haar pad vinden of, anderzijds, de soms

al ver uitgewerkte plannen van marktpartijen niet aansluiten bij de beleidsregels van gemeenten. Zonde, vinden wij, omdat het voorkomen en oplossen van leegstand in ieders belang is.

Momenteel zijn wij betrokken bij meerdere grote en kleine transformatieprojecten. Onze rol daarbij is onder meer het overtuigen van de gemeentelijke overheid van haalbare en uitvoerbare initiatieven voor transformatie van marktpartijen. Wij doen dit aan de hand van een zogeheten Transformatiescan. In de Transformatiescan onderzoeken we met het toetsingskader van de gemeente (en de Raad van State!) en onderbouwen wij op integrale wijze de mogelijkheden van de herbestemming van een bestaand gebouw of gebouwen. Hierbij onderzoeken wij voor welke functies een pand geschikt is in planologisch, stedenbouwkundig/landschappelijk, beleidsmatig en milieukundig opzicht, maar ook in bouwkundig opzicht. Daarnaast onderzoeken wij aan welke functies daadwerkelijk behoefte is op die plek. In de Transformatiescan worden alle mogelijke functies 'getrechterd' en blijven kansrijke en uitvoerbare functies over.

Voordeel van deze benadering is dat de eigenaar beschikt over een brede planologische titel, nog zonder dat een concrete eindgebruiker in beeld is. Dit geeft de eigenaar de gelegenheid om gedurende de proceduuretijd van het bestemmingsplan na te denken over de daadwerkelijke invulling en hier partijen bij te zoeken. Het feit dat een bestemmingsplan gaat gelden met meerdere haalbare, maximale functiemogelijkheden zal daarbij een geruststellende gedachte zijn.

De Transformatiescan is een samenwerking van K3 Architectuur en SAB. Kijk voor meer informatie op www.transformatie-scan.nl.

Voor meer informatie:
[Mariël Gerritsen](#)

Bestemmingsplan Prinses Máxima Centrum in procedure

Begin februari 2015 is de bestemmingsplanprocedure gestart voor de bouw van het Prinses Máxima Centrum in Utrecht. Het voornemen is om nog dit jaar te starten met de bouw, die moet leiden tot de uiteindelijke opening van het Prinses Máxima Centrum in 2017.

Het Prinses Máxima Centrum is een kinderoncologisch centrum waarin gespecialiseerde zorg, onderzoek, onderwijs en opleiding worden samengebracht. Het Prinses Máxima Centrum heeft zich tot doel gesteld de overleving van kinderen met kanker te verbeteren. Zorg en research moeten op één locatie en in één gebouw worden geconcentreerd, teneinde de doelstelling van genezing van meer dan 90% van de patiënten in 2025 te kunnen bereiken. Door een nationaal centrum te realiseren op De Uithof kan de beste patiëntvriendelijkheid en patiëntveiligheid worden gerealiseerd en de snelste samenwerking leiden tot de beste zorg.

Voor meer informatie: [Mariël Gerritsen](#)

Vleermuisvriendelijke inrichting kantoorvilla in Zutphen

In samenspraak met huurders en omwonenden heeft SAB een ontwerp ingediend bij de gemeente Zutphen voor het vleermuisvriendelijk inrichten van een kantoorvilla. Door de omvangrijke herstructurering van de Noorderhaven in Zutphen, kwam het voortbestaan van de belangrijkste verblijfplaats van de lokale vleermuiskolonie in het nauw. De nabijgelegen kantoorvilla bleek het enige geschikte alternatief om als nieuw onderkomen te worden ingericht. Door belanghebbenden bij het ontwerp te betrekken, heeft SAB een passende inrichting weten te ontwikkelen, waarbij de huidige functie van het pand wordt behouden, de vleermuizen en mensen geen last van elkaar hebben en het leefgebied van vleermuizen in Noorderhaven in stand blijft.

Wilt u meer informatie over vleermuizen of vleermuisvriendelijk bouwen? Neem dan contact op met [René van Gestel](#) of [Sjoerd van der Zon](#).

Bijeenkomsten provincie Gelderland

SAB heeft in het voorjaar van 2014 een tweetal inhoudelijke lezingen mogen verzorgen voor de medewerkers van het team Ruimte van de provincie Gelderland. De bijeenkomsten waren door de provincie georganiseerd om een standpunt te bepalen ten aanzien van enkele actuele onderwerpen in de ruimtelijke ordening, ook met het oog op de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingsvisie in het najaar van 2014.

De eerste bijeenkomst was gericht op actuele ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de m.e.r., de PAS en de Wet plattelandswoningen. Tijdens de tweede bijeenkomst stond het thema 'uitnodigingsplanologie' centraal. Na een inhoudelijke presentatie is doorgepraat over de rol van de provincie: welke rol kan de provincie bij deze onderwerpen innemen om tot een zo optimaal mogelijke uitvoering van de regelgeving c.q. het beleid te komen.

Wij kijken terug op twee inspirerende bijeenkomsten!

Voor meer informatie: [Mariël Gerritsen](#) en [Lettie Vaatstra](#)

initiatieven van onderaf

SAB krijgt regelmatig adviesvragen, die te maken hebben met 'initiatieven van onderaf'. Daarnaast hebben wij zelf nogal eens ideeën ten aanzien van locaties in onze omgeving, die volgens ons toe zijn aan een nieuwe invulling. De initiatieven hebben als gemeenschappelijke deler dat deelnemers enthousiast zijn en dat er geen gebrek is aan ideeën voor bestemmingen van terreinen.

Wij merken echter dat veel initiatieven stranden, omdat deelnemers geen idee hebben van de uiteindelijke kosten. En als er dan al interessante en haalbare ideeën ontstaan, weten gemeenten deze vervolgens vaak geen plaats te geven in de dagelijkse praktijk. Het ontbreken van een langere termijnvisie, waarin ruimte wordt geboden aan initiatieven, maakt dat zowel ambtenaren als gemeentebesturen het lastig vinden om met burgerinitiatief aan de slag te gaan.

Jammer dat de corporatiewereld als geheel, door de stommiteiten van enkele bestuurders, in een kwaad daglicht staat en minister Blok een persoonlijke kruistocht lijkt te zijn begonnen om de gehele sector te marginaliseren. Juist corporaties zijn in staat gebleken initiatieven van onderaf tot een goed einde te brengen. Zij zijn als opdrachtgever goed thuis in de eigen regio, weten wat er allemaal komt kijken bij het geven van opdrachten, zijn een partij aan tafel in het overleg met de gemeente en zijn in staat om bij weglopen van een deel van de initiatiefnemers - en dat gebeurt altijd - op te treden als buffer. Als fantastisch voorbeeld wil ik graag het Arnhemse Modekwartier Klarendal, als initiatief van corporatie Volkshuisvesting, memoreren.

Hoewel de steeds meer faciliterende in plaats van sturende houding van gemeenten hierom vraagt, hebben we nog wel even te gaan voordat burgerinitiatief in de ruimtelijke ordening een rol van betekenis gaat spelen in onze praktijk van alledag. Dat heeft ons echter niet belemmerd om u in voorliggende XTD enkele voorbeelden te presenteren van initiatieven van onderaf.

[Mariël Gerritsen](#)
Commercieel
directeur SAB



De Steenen Poort Houten

Gemeente maakt werk van participatie

De Steenen Poort is een primeur voor Houten: het is de eerste veranderlocatie binnen het bestaande stedelijke gebied. Dat vraagt om een nieuwe aanpak, met een vroegere én andere inbreng van de inwoners. Een aanpak die wat betreft de voormalige wethouder geslaagd is en bij toekomstige veranderlocaties zelfs nog wel een stap verder kan.

Het is geen straf om buiten in de voorjaarszon, met het rijksmonument De Steenen Poort als decor, te praten over een project, waaraan SAB de afgelopen jaren met erg veel plezier heeft gewerkt. Projectleider Jules Tonneijck en (voormalig) wethouder Kees van Dalen delen dit enthousiasme. De redenen daarvoor komen aan de orde gedurende het gesprek, dat Krijn Lodewijks afgelopen lente met hen voerde.

Enthousiasme

Deze locatie vraagt om een ander proces met andere mensen, dan in Houten gebruikelijk is. Het project, waarbij sportvelden plaatsmaken voor circa 100 woningen, is namelijk een echte primeur voor de gemeente. Het is de eerste keer dat er op een locatie binnen het stedelijk gebied zoveel woningen worden gebouwd. Tot nu toe werden er in Houten vooral meters gemaakt door middel van grootschalige uitbreidingen.

Een belangrijk onderdeel van dat nieuwe proces is de inbreng van de inwoners. Jules Tonneijck geeft aan dat de omwonenden vanaf het begin mee hebben kunnen denken over de plannen. Op het moment dat bekend werd dat De Steenen Poort een woongebied zou worden, hebben omwonenden zich direct in het bewonersplatform De Steenen Poort georganiseerd. Voor de gemeente heel handig om direct een aanspreekpunt in de buurt te hebben. Er is een enquête geweest en de bewonersavonden, waar iedereen welkom was, zijn inmiddels al niet meer op één hand te tellen. Al deze inbreng heeft concrete resultaten opgeleverd, die er volgens Kees van Dalen anders nooit zouden zijn geweest: “Binnen de gestelde randvoorwaarden hebben we er voor de bewoners het maximale uit kunnen halen”. Dat is met name terug te zien aan het vele groen in het plan. Ook de groenschouw, die



Bezoek aan De Steenen Poort, met v.l.n.r. Krijn Lodewijks (SAB), Kees van Dalen en Jules Tonneijck (gemeente Houten)

SAB samen met de omwonenden deed, heeft dus zijn vruchten afgeworpen. Het is ook niet vreemd dat de omwonenden bij de ontwikkeling van deze locatie graag hun inbreng wilden leveren. Ze krijgen namelijk ook wel wat voor hun kiezen: een woonbuurt op de plaats waar nu een open gebied met sportvelden ligt. Maar daar krijgen ze ook wat voor terug: tussen beide delen van de woonwijk komt een groot park. Het ontwerp is gebaseerd op een sterke relatie van zowel de nieuwe als de bestaande woningen met dat park. De wethouder denkt dat de omwonenden daar nog niet eens zoveel mee bezig zijn. “Ze zijn nu vooral druk met wat er gebouwd wordt. Dat er straks ook nog een mooi park komt, waarin gespeeld en gepicknickt kan worden, is natuurlijk ook voor hen fantastisch”.

Vertrouwen

Zo’n nieuw proces doe je als gemeente niet zomaar. Daarvoor heb je, aldus Kees van Dalen, ook de juiste mensen, het juiste bureau voor nodig: “We werken bewust met een bureau, dat begrijpt dat ze nog een keer naar de mensen toe moet gaan om het plan een stap verder te brengen, en dat begrijpt wat Houten nodig heeft”. Maar ook de ontwikkelende partij is daarin belangrijk. Het is daarom volgens de wethouder ook goed om te zien dat de ontwikkelaar hier nu met een hovenier staat te overleggen over de verplanting van een haag, zodat deze na de bouwperiode op verzoek van de omwonenden weer in de wijk teruggebracht kan worden. Dat geeft vertrouwen om in de toekomst nog een stap verder te gaan. De ontwikkelaar kan best nog eerder in

beeld komen en meer taken in de participatie op zich nemen als het aan Kees van Dalen ligt. Daarbij kunnen ook de toekomstige bewoners betrokken worden: “Dat vind ik hier ook al heel sterk”. Jules Tonneijck is het daarmee eens, al blijft het voor omwonenden en bewoners wel belangrijk, dat de gemeente het aanspreekpunt is. Een ontwikkelaar vertrekt immers als de wijk er eenmaal staat.

Context

Een derde reden voor enthousiasme heeft te maken met de inhoud van het plan. Niet alleen de primeur als veranderlocatie, maar ook de historische context maakt de locatie namelijk uniek. Van die context maakt het ontwerp op verschillende manieren dankbaar gebruik, bijvoorbeeld door het rijksmonument De

Steenen Poort de ruimte te geven in het plan en door de historische tracés, die het gebied doorsnijden, te bewaren. “Al die cultuurhistorie ben ik eerlijk gezegd pas echt gaan zien toen we begonnen met de plannen. Ik ben dus echt anders naar het gebied ben gaan kijken en vind het fantastisch dat er in het plan ook echt iets mee is gedaan”, aldus de wethouder. Een prettige bijkomstigheid van de historische context vindt de gemeente het bouwverbod op het archeologisch monument, waardoor er ruimte is voor een groot park. Inmiddels zijn de woningen in het oostelijk deel van de wijk allemaal verkocht en is de bouw gestart. Op naar de volgende veranderlocatie in Houten, waar het participatietraject wellicht nog een stapje verder gaat.

Contactpersoon: Krijn Lodewijks

Initiatieven van onderaf

Werken aan leuke ideeën

Initiatieven van onderaf, burgerinitiatief, participatiesamenleving: termen die tegenwoordig vaak gebruikt worden voor initiatieven uit de samenleving. Overheden bezuinigen, starten minder snel zelf projecten op en laten initiatieven over aan de samenleving. Overheden faciliteren.

Burgerinitiatieven zijn er echter al langer. Veel maatschappelijke initiatieven ontwikkelen zich in eerste instantie buiten het zicht van de overheid en laten zich ook niet leiden door de overheid. Het feit dat we leven in een netwerk-samenleving, leidt ertoe dat burgers, bedrijven e.a. elkaar snel weten te vinden. Op enig moment komen overheid en initiatief elkaar tegen. Dit vergt een andere werkwijze van de overheid. Niet bovenaf toetsend, zoals nu, maar meedenkend in hoe initiatieven bijdragen aan overheidsdoelen en hoe tot (financiële) uitvoering kan worden overgegaan. Kortom de verhouding tussen overheid en samenleving is veranderd. SAB heeft ook met deze veranderingen te maken. Het aantal (particuliere) opdrachtgevers

is fors gestegen en ook de inhoudelijke vraag verandert. Vaak gaat het om relatief kleinschalige projecten voor burgers. Daar waar ontwikkelaars, beleggers en vastgoedbedrijven opdrachtgever zijn, is onderzoeksplanologie steeds vaker een middel dat aan de voorzijde van het proces wordt gebruikt bij het maken van afwegingen en beoordeling van de kansrijkheid van een project. Ondanks deze veranderende (inhoudelijke) rol, zijn we van mening dat we zelf ook actief moeten zijn in de samenleving, mee moeten denken over de toekomst en dus ook verantwoordelijkheid moeten nemen. Dit doen we momenteel door actief (al dan niet met andere partijen) projecten in Arnhem op te starten. Projecten waarvoor momenteel geen

investeerder is, maar waarvan wij vinden dat ze van groot belang zijn voor de stad Arnhem.

Eén van de projecten die we samen met enkele andere partijen (D+B architecten, InTex Architecten, De Kok en partners en Frans Westdorp) hebben opgestart is 'Realiseer je droombuurt in Sint Marten'. Doel is om samen met een groep enthousiaste mensen een sprankelende, ecologische woongemeenschap te gaan realiseren op het HKA-terrein, dat momenteel door de gemeente Arnhem wordt aanbesteed. Daarbij is het idee om het gebied grotendeels binnen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap te realiseren. Nadat we flyers in de wijk hebben rondgedeeld, is op 16 december 2013 een eerste startbijeenkomst met geïnteresseerden geweest. Daarna volgden meerdere avonden waar de mogelijkheden van het terrein en de wensen van geïnteresseerden zijn geïnventariseerd. Hieruit is inmiddels een enthousiaste groep mensen ontstaan, die het initiatief omarmt. Er is zelfs al een vereniging

in oprichting onder de naam 'CPO bouw-groep HKA', groen bouwen, bewust wonen. Toekomstige bewoners pakken het initiatief met veel energie en passie op. De 'expertgroep' begeleidt het proces, maar de bewoners zijn hierin leidend.

Een ander project betreft de herinrichting van het Gele Rijders Plein. Na ons gemeld te hebben bij City Centrum Arnhem (CCA), zijn we uitgenodigd met de projectgroep mee te denken over de toekomst van het Gele Rijders Plein en onze ideeën te presenteren. Onze ideeën bleken zo goed samen te vallen met de ideeën van architectenbureau Zetta en CCA, dat we besloten hebben gezamenlijk onze visie op het Plein verder uit te werken. De plannen hebben we gepresenteerd aan de gemeente Arnhem en deze werden positief ontvangen, maar de gemeente liet weten niet actief te willen deelnemen en een uitwerking van ons idee af te wachten. Aan ons (de projectgroep) dus de taak om het plan een goede basis te geven

en het proces stevig neer te zetten. Dit hebben we onder meer gedaan door een aanvraag voor subsidie bij de Stichting Ondernemersfonds Arnhem (SOFA) in te dienen en draagvlak te zoeken, door belangrijke participanten, zoals onderwijsinstellingen en ondernemers aan het plein, een intentieovereenkomst te laten tekenen. SOFA beslist in maart 2015 op onze aanvraag, maar het perspectief op een project ziet er zeer goed uit!

Contactpersonen: Irene Buitenhuis en Barbara van Dijk



Waterboulevard Maaspark Well

Aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen natuurgebied de Maasduinen en de Maas

Langs de Maas bij Well, gemeente Bergen, wordt uitvoering gegeven aan een nieuwe nevengeul in het kader van Ruimte voor de Rivier. Er wordt ook zand gewonnen, waardoor een groot nieuw waterrijk gebied ontstaat aan de Maas. In dit gebied wordt al lang zand gewonnen. Door de vroege zandwinning in de jaren zestig en zeventig zijn de waterplassen in het natuurgebied de Maasduinen ontstaan. Dit gebied heeft nu een belangrijke ecologische en recreatieve waarde.



Het Leukermeer, gelegen tussen de Maasduinen en de Maas, is ook ontstaan door zandwinning. Veel watersporters maken dankbaar gebruik van dit gebied waar rust en groen overheersen. In de jachthaven en op het Vakantiepark Leukermeer kan worden overnacht. Met de komst van de nevengeul en het vergrootte wateroppervlak langs de Maas nemen de mogelijkheden voor recreatief gebruik toe. Er kan een divers aanbod worden gerealiseerd aan verschillende vormen van (water)recreatie. Niet alleen het water trekt

recreanten aan, maar ook het natuurgebied de Maasduinen. Het omringende kleinschaligere agrarische landschap is ook in trek bij wandelaars en fietsers. In 2009 heeft de gemeente Bergen samen met SAB een structuurvisie opgesteld, waarin het gewenste toekomstbeeld voor dit gebied is vastgelegd. Een belangrijk onderdeel van deze visie is het realiseren van een ‘Waterboulevard’. Deze boulevard verbindt de verschillende ‘zandwinplassen’ helder en herkenbaar met elkaar. Het wordt een

aantrekkelijke en uitnodigende route, die start bij het recent gebouwde bezoekerscentrum van natuurgebied de Maasduinen. Het water wordt beleefbaar en zichtbaar en de oevers worden toegankelijker gemaakt. Het water is nu veelal verborgen achter een dikke groene wal en de oevers zijn gevaarlijk steil. Verlaagde oevers, vlonders en steigers maken het water toegankelijk en beleefbaar. Boten kunnen aanleggen en recreanten stappen over op het land om een kop koffie te drinken of een wandeling te maken. Verblijfsplekken,

speelelementen en enkele horecagelegenheden vormen de attracties langs de Waterboulevard. Een bijzonder en markant paviljoen beëindigt de route aan de grote wateroppervlakte langs de Maas. De jachthaven wordt hier uitgebreid en zorgt voor levendigheid aan en op het water. De boulevard haakt hier aan op het ‘rondje plas’: een aantrekkelijke recreatieve route, die via het Vakantiepark Leukermeer de oevers van het Leukermeer met elkaar verbindt.

De Waterboulevard wordt gerealiseerd. SAB begeleidt namens de gemeente Bergen het ontwerp-, uitvoerings- en aanbestedingsproces als ‘bewaker’ van het idee en de ruimtelijke



kwaliteit. SAB heeft daarom eerst een kader ontworpen, waarin de gewenste ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor het ontwerp van de Waterboulevard zijn vastgelegd. Om een financieel en technisch haalbare Waterboulevard te kunnen realiseren, werkt SAB samen met Devri Infra om al in een vroeg stadium goed grip te hebben op deze aspecten. Het ruimtelijke kader geeft houvast tijdens het ontwerp- en uitvoeringsproces. En met het ruimtelijke kader geven we reële ontwerpuitgangspunten mee aan de uitvoerende partijen. Het is geen star document, maar houdt wel alle neuzen dezelfde kant op. Hiermee wordt een aantrekkelijke en duurzame waterboulevard ontwikkeld!

Contactpersoon: Barbara van Dijk



XTD Opinie



Initiatieven van onderaf

Het op een goede manier omgaan met “initiatieven van onderaf” gaat gepaard met een andere rolverdeling tussen overheid en initiatiefnemer dan tot nu toe het geval is. Niet langer bepaalt de bestemming wat binnen een gebied of op een perceel is toegestaan, maar het is de bedoeling dat de bestemming bepaald wordt door het initiatief. Bij een initiatief van onderaf wordt de rol van de overheid meer faciliterend. De overheid moet ruimte geven aan het initiatief.

Soms bekruipt me echter het gevoel dat dit betekent dat aan elk initiatief dan maar medewerking moet worden verleend, want het is toch zo prachtig, inventief bedacht en/of goed voor de economie. Ik ben van oordeel dat de gemeente in haar faciliterende rol ook het overzicht moet bewaken over de fysieke en milieuruimte. Het is belangrijk dat de gemeente kaders en randvoorwaarden stelt. Initiatieven moeten elkaar immers niet in de weg zitten of toekomstige activiteiten onmogelijk maken. Ook daar is uiteindelijk een initiatiefnemer bij gebaat. Dus niet elk goed en prachtig initiatief moet dan maar de eindstreep halen, hoe vervelend dat soms ook is.

Om het juiste evenwicht te vinden tussen het te ontwikkelen initiatief en de kaders waarbinnen deze kan worden uitgevoerd, is het van belang dat partijen met elkaar in gesprek gaan. Persoonlijk denk ik dat vertrouwen daarbij een belangrijke rol speelt. Elkaar vertrouwen is de basis voor een goed functionerend team, een team gevormd door de overheid en de initiatiefnemer, die elk met een eigen verantwoordelijkheid zoeken naar de mogelijkheden om het initiatief (van onderaf) te ontwikkelen.

Dat alleen is in deze tijd niet meer voldoende. Onze ingewikkelde samenleving kan niet meer zonder een juridisch kader. Met velen van u ben ik van oordeel, dat er soms te veel geregeld is. In dat opzicht is het goed, dat wordt gestreefd naar een meer open norm, zoals is opgenomen in de Omgevingswet. De zorg voor de fysieke leefomgeving en het voorkomen van nadelige gevolgen daarvoor is een ruimer toetsingskader, waaronder meerdere aspecten zijn te scharen. Dit betekent dat de gemeente in haar belangenafweging niet meer tegen allerlei ge- en verboden aanloopt, maar de ruimte krijgt om invulling te geven aan haar faciliterende rol. Een open norm geeft de mogelijkheid om daar flexibel mee om te gaan. Alleen op die manier kan de organische gebiedsontwikkeling een doorgaand proces zijn en kunnen mooie creaties ontstaan.

Lettie Vaatstra, senior jurist

Defensierterreinen, wat doen we er mee?

Met enige regelmaat krijgt SAB adviesvragen over af te stoten defensierterreinen. In een tijd waarin de BV Nederland weinig investeert en waarin er een overvloed aan allerlei vastgoed op de markt wordt aangeboden, is het geen eenvoudige opgave om passende nieuwe functies te vinden.

De unieke eigenschappen van oude defensierterreinen, vaak gelegen aan de rand van de stad of ver afgelegen, gemengd met natuur, omheind en bewaakt en met mooie sfeervolle gebouwen, blijken echter aantrekkelijk voor bijzondere functies met zeer specifieke vragen. In een lezing die wij voor het Vastgoedbedrijf in oprichting van de Rijksoverheid hebben gegeven, hebben wij daar een veelheid van voorbeelden gegeven. Het mooie is dat de overheid inziet dat zij, vanwege het overaanbod, maar ook door de specifieke situatie (lage bebouwingsdichtheid, veel natuur, afgelegen) niet de hoofdprijs kan vragen. Bijzondere functies die doorgaans, vanwege de beperkte budgetten voor

huisvesting, weinig kans maken, krijgen nu zicht op onderdak: een resort hotel voor paardenliefhebbers gekoppeld aan een manege met dierenarts in een bosgebied, een tehuis voor moeilijk opvoedbare kinderen etc.. De aanwezige omheining maken functies als brandweeroefencentrum, maar ook dataopslag denkbaar. Meestal gaat het om een combinatie van functies, die indien mogelijk aanvullend zijn ten opzichte van elkaar.

Het zoeken van passende functiecombinaties is één, het proces om te komen tot functie-wijziging is wellicht nog belangrijker. Terreinen moeten vaak eerst ‘vermaatschappelijken’; het onbekende wegnemen door ze tijdelijk ter beschikking te stellen voor algemeen nut: depot voor museale verzamelingen, parkeren bij grote evenementen elders in de stad, etc. Het vermaatschappelijken van defensierterreinen kan ook geleidelijk gebeuren, waarbij de vaak kostbare opstellingen (stormbaan, klimmuur, sportfaciliteiten) worden gedeeld met civiele instellingen en sportverenigingen.

Wees daarom voorzichtig met afbreken en opruimen. Tegelijkertijd dienen terreinen en gebouwen ‘klaar gemaakt te worden’ voor de nieuwe functies: door strategisch investeren in de infrastructuur, het wegnemen van fysieke belemmeringen, en het verruimen van de planologische situatie. Bij de aanpassingen dienen het bijzondere, robuuste karakter van gebouwen en de terreinaanleg gerespecteerd te worden, omdat deze juist bijdraagt aan de sfeer.

Draagvlakverzekering bij omwonenden en lokale overheid is een volgende stap. Buurtbewoners staan om begrijpelijke redenen gereserveerd tegenover veranderingen in hun omgeving. Om de kou uit de lucht te halen, adviseren wij om de buurt actief te betrekken bij het proces van transformatie. Vaak blijkt in overleg meer mogelijk dan van te voren werd ingeschat. Zorgvuldige draagvlakprocessen met de buurt kunnen bijdragen aan een gunstige politieke meningsvorming.



inrichtingsschets Kop van Deelen, in opdracht van de Hoenderloo Groep. Bron: SAB

Bestemmingsplan Buitengebied

Dat de ruimtelijke ordening meer is dan alleen ‘plannen maken’, bewijst SAB in samenwerking met de gemeente Wijk bij Duurstede. Deze Utrechtse gemeente stelt voor haar omvangrijke buitengebied een nieuw bestemmingsplan op en wordt daarbij door SAB ondersteund. Onze tekenaars maken de verbeelding voor dit plan. Daarnaast adviseert SAB de gemeente over de toelichting en de regels en over de link tussen het bestemmingsplan en de uitvoerende milieueffectrapportage (m.e.r.).

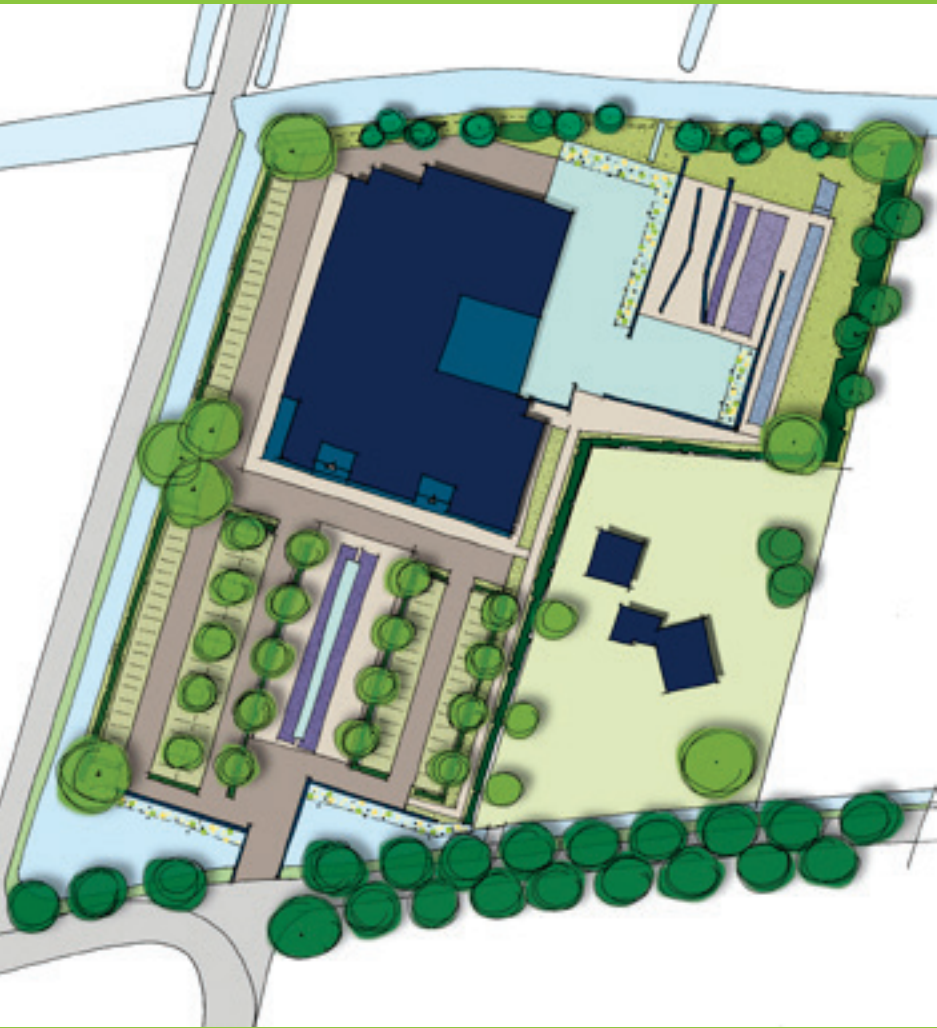
Met circa 70 rundveehouderijen en een rundveestapel van ruim 6.000 stuks speelt stikstof

een grote rol bij het bestemmingsplan voor Wijk bij Duurstede. SAB heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met de zoektocht naar een balans tussen het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan agrariërs en het voldoen aan de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). Deze kennis en ervaring zetten wij nu in om samen met de gemeente Wijk bij Duurstede een passende regeling te ontwikkelen die wet en regels respecteert en waarmee alle partijen vooruit kunnen.

Contactpersoon: Irene Buitenhuis



Lisse Crematorium



De BV Crematorium Duin- en Bollenstreek heeft het initiatief genomen om aan de rand van het dorp Lisse een crematorium te realiseren, het eerste in de regio. De plek is uniek gelegen, nabij de Keukenhof en in de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle bollenstreek. Alle reden om te zorgen voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. SAB heeft een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsschets voor de buitenruimte gemaakt en architectenbureau Van Manen heeft het gebouw ontworpen. SAB maakt ook het bestemmingsplan en doet de benodigde onderzoeken.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de inpassing, alsmede een grondige onderbouwing van nut, noodzaak en haalbaarheid van het initiatief.

Contactpersonen: Thomas van der Zande en Barbara van Dijk

ruimte voor....

In 'Ruimte voor....' maakt u kennis met een medewerker van SAB. XTD licht de persoon achter de professional uit, zet achtergrond, ervaring en bijzondere wapenfeiten op een rij.



Paul Kerckhoffs, 37 jaar

Sinds augustus 2014 medewerker milieu bij SAB Arnhem.

In 2001 ben ik mijn carrière begonnen bij een akoestisch adviesbureau in Maastricht. Daar heb ik mij kunnen specialiseren in het vakgebied Akoestiek. Daarnaast heb mijn kennis verbreed met verschillende andere milieuonderwerpen, zoals luchtkwaliteit, geurhinder van veehouderijen en stikstofdepositie.

Na enkele jaren in Maastricht zocht ik een nieuwe uitdaging, waarbij ik mijn opgedane kennis op een meer zelfstandige en verantwoorde wijze kon uitvoeren. Die vond ik bij SAB. Mijn voornaamste werkzaamheden bij SAB zijn het uitvoeren van akoestische onderzoeken weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai en luchtkwaliteitsonderzoeken voor nieuwe ontwikkelingen.

Geluid

Geluid is een belangrijk milieu-aspect bij planologische ontwikkelingen. Bij geluidgevoelige bestemmingen alsook bij de ontwikkeling van geluidveroorzakende activiteiten dient een gedegen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De regelgeving omtrent het aspect geluid is voortdurend in ontwikkeling. Voldoen aan wet- en regelgeving is tegenwoordig niet meer voldoende om te concluderen dat sprake is van

een goede ruimtelijke ordening. Steeds vaker moet een akoestisch onderzoek goed onderbouwd worden. Een voorbeeld zie je bij kinderdagverblijven. Op basis van het Activiteitenbesluit moet het stemgeluid van kinderen buiten beschouwing worden gelaten. Het stemgeluid van spelende kinderen leidt echter wel tot geluidhinder. Daarom wordt stemgeluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht.

Luchtkwaliteit

Tot 2010 moest voor iedere ontwikkeling een luchtkwaliteitsonderzoek worden uitgevoerd. Door de invoering van de NIBM-regeling werden uitgebreide onderzoeken voor kleine ontwikkelingen overbodig. Wel is een beperking opgelegd voor het realiseren van gevoelige bestemmingen langs provinciale wegen of rijkswegen. Ook voor het aspect luchtkwaliteit geldt dat een goede onderbouwing in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk blijft in situaties waarin in wetgeving niet is voorzien. Bijvoorbeeld bij de realisatie van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

Als milieuadviseur kun je je technische kennis blijven ontwikkelen, alsook creativiteit inbrengen in het oplossen van milieuvraagstukken. Dat maakt deze baan zo uitdagend!

agenda

Zaterdag 14 maart tot en met zaterdag 11 april 2015

Ruimtekoers

Met innovatieve en creatieve initiatieven zet Ruimtekoers Festival leegstaand vastgoed in de Arnhemse binnenstad letterlijk in de spotlight!

Locatie: binnenstad Arnhem

Meer informatie:

www.ruimtekoers.nl

Woensdag 25 maart 2015

Discussieavond over

Transformatie, presentatie door SAB en Dirkzwager

als onderdeel van festival

Ruimtekoers

Locatie: Rozet Centre

Meer informatie:

www.ruimtekoers.nl



Donderdag 2 april 2015

Ruimtelijke Kennis #11: De planning van metropolitane landschappen

Locatie: Pakhuis De Zwijger, Amsterdam

Meer informatie:

www.dezwijger.nl

Donderdag 23 april 2015

Dag van de Projectontwikkeling, Neprom

Locatie: Brabanthallen 's Hertogenbosch

Meer informatie: www.neprom.nl

Dinsdag 2 juni tot en met donderdag 4 juni 2015

Provada: Building the Business

Locatie: RAI Amsterdam

Meer informatie: www.provada.nl

colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep

redactie Mariël Gerritsen

redactie: Edwin Harleman,

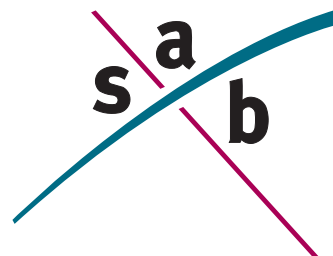
Mariël Gerritsen

realisatie Diep Arnhem

fotografie SAB

druk R&H drukkerij Kesteren

oplage 2000 stuks



SAB Adviesgroep is een onafhankelijk ontwerp- en adviesbureau dat zich richt op vraagstukken met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke ordening. Met haar brede kennis en ervaring wil SAB een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare en private ruimte. Kwaliteit en haalbaarheid staan hierbij voorop. SAB is zich nadrukkelijk bewust van de verantwoordelijkheid die zij draagt bij het inrichten van de ruimte. Vanuit dit bewustzijn streeft SAB ernaar de publieke en private markt in Nederland te voorzien van creatieve ontwerpen en onafhankelijke adviezen, die in elk opzicht realistisch en doordacht zijn. Adviezen waaruit respect blijkt voor natuur, cultuur en leefomgeving.

SAB Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam

T 020 568 29 90

SAB Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

T 026 357 69 11

I www.sab.nl, E info@sab.nl

De XTD wordt aan relaties van SAB gezonden. Als u deze niet meer wenst te ontvangen, stuur dan een email naar info@sab.nl