

XTD

externe dimensie
is een uitgave van SAB
nummer 1 | januari 2013

Begrijpelijke bestemmingsplannen	2
Leuk om te leren	3
Gebiedsontwikkeling in crisistijd	4
Aanleg nieuwe snelweg	8
Dynamiek in Zutphen	10
Ruimte voor....	12

Zorg voor de toekomst!



Begrijpelijke bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan is voor burgers het belangrijkste instrument binnen de ruimtelijke ordening. Je krijgt er mee te maken als je een concreet bouwplan hebt. Het is daarom belangrijk dat het bestemmingsplan een helder en begrijpelijk document is, met een regeling waaruit duidelijk blijkt wat wel en niet is toegestaan.

De afgelopen jaren is er wat betreft de begrijpelijkheid van bestemmingsplannen gelukkig al veel verbeterd. De verregaande standaardisatie van de vormgeving van het bestemmingsplan, die is voortgekomen uit de verplichting om bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen voor burgers, is hier een belangrijke aanleiding voor. Dit heeft er toe geleid dat elk nieuw bestemmingsplan er op hoofdlijnen hetzelfde uitziet, met bijvoorbeeld dezelfde namen voor bestemmingen en hetzelfde gebruik van kleuren en symbolen. Dit vergroot de begrijpelijkheid voor de burger en andere ruimtelijke initiatiefnemers.

Leesbaarheid

Een belangrijke constatering hierbij is dat bestemmingsplannen tegenwoordig digitaal worden ontsloten, de analoge, papieren versie is in feite niet meer relevant. De landelijke "RO standaarden" zijn ontworpen voor de digitale ontsluiting. Dat dit in sommige gevallen de leesbaarheid van de papieren versie verslechtert is een gegeven dat voor lief moet worden genomen. Een voorbeeld hiervan is de voorgeschreven lijnstijl voor aanduidingsvlakken die moet worden gebruikt voor elk aanduidingsvlak. Als er meerdere aanduidingsvlakken over elkaar heen liggen, is de papieren versie van de verbeelding vaak moeilijk leesbaar. Digitaal is dit echter geen probleem.

De RO-standaarden geven nog wel veel vrijheden aan de bestemmingsplanmaker. Voor zover dit gaat om de beleidsvrijheid van gemeenten is dit uiteraard een goede zaak. De vrijheden die er zijn in de vormgeving leiden echter toch tot ongewenste onduidelijkheden voor

burgers. Burgers worden regelmatig geconfronteerd met complexe en moeilijk leesbare bestemmingsplanregels of onduidelijke naamgeving van aanduidingen op de verbeelding.

Verbeelding

Voor burgers is de verbeelding sprekender dan de bestemmingsplanregels. Het verdient de voorkeur zo veel mogelijk informatie op de verbeelding aan te geven. Dit gaat bijvoorbeeld om bouwvlakken, hoogtematen, bebouwingspercentages en heldere aanduidingsnamen.

Een voorbeeld is om te werken met een bestemming 'Tuin'. Dat is beter dan de voortuinen in de bestemming "Wonen" op te nemen met een voor burgers onbegrijpelijke regeling voor de situering van bijgebouwen, zoals "bijgebouwen moeten worden gebouwd op minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdbouwwerk". Zie ter verduidelijking de beide voorbeelden.

Wij zijn er voorstander van om de regels niet te juridisch te formuleren, maar in gewoon Nederlands. Tevens willen we geen overbodige regels opnemen voor functies en bouwwerken die toch al vergunningvrij zijn. Ook is het aan te bevelen zoveel mogelijk regels bij de specifieke bestemmingen op te nemen en niet in de algemene regels. Bij de digitale ontsluiting op internet leidt het aangeklikte vlak direct naar de van toepassing zijnde bestemmingsregels. Burgers zien dan snel de algemene regels over het hoofd die ook van invloed kunnen zijn op hun perceel.

Veel gemeenten maken gebruik van een Handboek

Bestemmingsplannen. Dat is een prima instrument om bestemmingsplannen binnen de gemeente toegankelijker te maken. Het is aan te raden dit handboek eens tegen het licht te houden en wellicht te vereenvoudigen.



Uitzondering

Het vergroten van de leesbaarheid van bestemmingsplannen kan vooral worden toegepast bij consoliderende, beheersgerichte bestemmingsplannen. Voor nieuwe ontwikkelingen waarbij flexibiliteit en faseerbaarheid uitgangspunt zijn, is een globaal eindplan veelal meer geschikt (zie ook bladzijde 4 tot en met 8 in deze XTD).

Contactpersonen: Edwin Harleman en Christian Deterink

Leuk om te leren

SAB is groot voorstander van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Een van de activiteiten die wij doen is 'Leuk Om te Leren' (LOL). LOL is een initiatief van de gemeente Arnhem en Woningstichting Volkshuisvesting. LOL biedt kinderen in prachtwijken een leuke zondagmiddagactiviteit. De kinderen gaan naar het museum, brengen een bezoek aan de burgemeester, zien een hoofdcommissaris, leren iets over archeologie en maken kennis met allerlei beroepen.



Al sinds het begin van LOL verzorgt SAB een zondagmiddag waarin wij vertellen over het beroep van ontwerper of planoloog. Voor de pauze geven we een introductie over het vak, wie onze opdrachtgevers zijn, wat wij zoal maken en wat het verschil is met aanpalende beroepen als een architect. Er worden volop vragen gesteld: welke opleiding is er voor nodig? Hoe lang duurt die? Wat verdient het? Op welk plan zijn jullie trots en op welk plan juist niet? Na de pauze mogen de kinderen zelf een wijk ontwerpen. Aan het eind worden de ontwerpen gepresenteerd. Belangrijkste onderdeel bij het ontwerpen is dat de kinderen met elkaar bespreken waar en waarom op die plek een school, een 'bejaardenflat' of sportveld in de wijk moet komen. Het levert heftige discussies op, maar verdiept wel het inzicht.

Contactpersoon: Wim Lavooij

RO Standaarden 2012

De RO Standaarden 2008 regelen hoe ruimtelijke plannen technisch in elkaar steken. Voor bestemmingsplannen wordt tevens geregeld hoe ze eruit zien. Inmiddels zijn de nieuwe RO Standaarden 2012 beschikbaar en is SAB door GISkit gefaciliteerd om daar mee te werken.

De RO Standaarden 2012 zijn een verbeterde versie van 2008 waarbij er de scheiding tussen norm en toelichting op die norm duidelijker is. Daarnaast moet straks bijvoorbeeld ook het grondexploitatieplan voldoen aan de digitaliseringsverplichting.

Contactpersoon: Leon Emonds

Zorgen om de zorg

Nederland vergrijsd in hoog tempo. De babyboomers bereiken de pensioengerechtigde leeftijd. We worden ouder en meer ouderen zullen naar men verwacht langer gebruik gaan maken van de zorgvoorzieningen. Gaat de huidige trend door, dan dreigt de zorg onbetaalbaar te worden en zijn er letterlijk onvoldoende zorgverleners om de noodzakelijke zorg te geven.

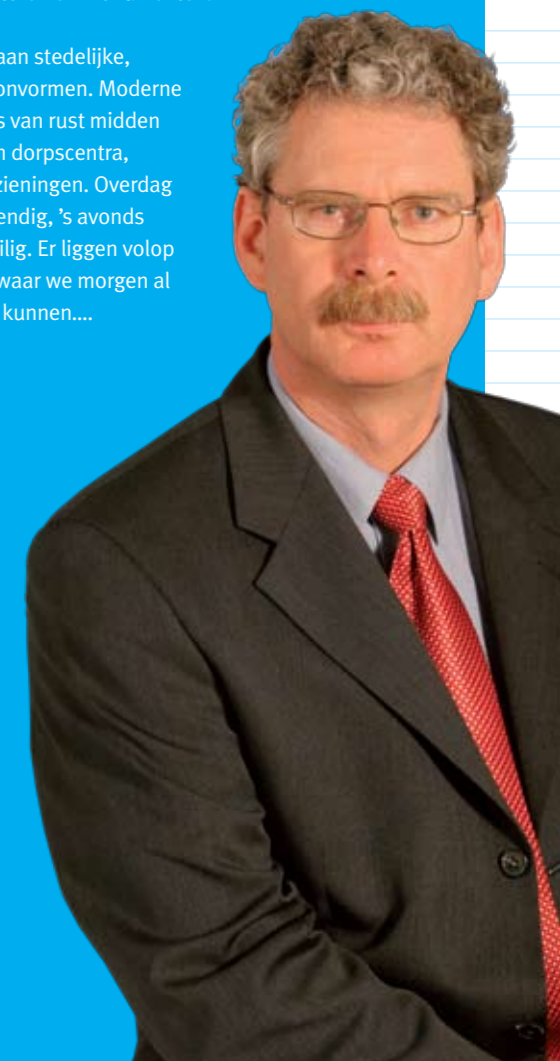
Dat klinkt heel ernstig en dat is het ook. Toch denk ik dat wij Nederlanders ons wel door de komende dertig jaar heen zullen slaan, totdat de druk weer vanzelf afneemt.

Waarom ben ik zo positief? Allereerst omdat de zelfredzaamheid van de huidige ouderen veel groter is dan in het verleden. Ze zijn hoger opgeleid, leven gezonder en het aanbod van technische hulpmiddelen neemt toe. Ouderen in de toekomst kunnen daardoor langer zelfstandig blijven wonen.

Ondertussen kunnen we als planologen en stedenbouwkundigen veel doen om de zelfredzaamheid verder te ondersteunen. Bijvoorbeeld door alternatieve woonvormen te ontwerpen. Zo is SAB betrokken bij het ontwikkelen van zorg-voor-elkaar woonconcepten, waarbij vitale, gelijkgezinde ouderen besluiten met elkaar te gaan wonen en voor elkaar te zorgen indien dat nodig is. Dat past niet direct in onze standaard woonwijken, maar misschien betekent het een tweede of derde leven voor leegstaande kantoren en monumenten.

Ook denken wij aan stedelijke, beschermde woonvormen. Moderne hofjes, als oases van rust midden in oude stads- en dorpscentra, tussen alle voorzieningen. Overdag openbaar en levendig, 's avonds afgesloten en veilig. Er liggen volop mogelijkheden, waar we morgen al mee aan de slag kunnen....

Ruud van Noord
Directeur SAB



Gebiedsontwikkeling in crisistijd

Flexibele oplossingen voor vastzittende markt

De planvorming stagneert en er wordt weinig gebouwd. En de vraag verandert met de dag. En dat blijft nog even zo, denken wij. SAB werkt echter aan plannen die inspelen op deze onzekerheid en daar een oplossing voor bieden, voor nu en in de toekomst!



In uw omgeving zijn ze ontgetwijfeld te zien: braakliggende gebieden, waar gebouwd had moeten worden. De bouwplannen zijn echter niet van de grond gekomen. In het beste geval wordt door de projectontwikkelaar of corporatie hard gesleuteld aan het programma, door bijvoorbeeld meer goedkope starterswoningen in het plan op te nemen en minder woningen in de duurdere sector. Hiervoor moet niet alleen vaak het stedenbouwkundige plan worden aangepast, maar ook het bestemmingsplan, met de bijbehorende kosten en extra procedure (tijd) van dien. Een nieuwe procedure kan leiden tot nieuwe bezwaren en tot planschadeclaims. Op basis van bestaande

plannen alsnog inspelen op veranderende marktomstandigheden kan dus duur en tijdrovend zijn. Daar kunnen wij niets aan doen. Wel zijn wij van mening dat de plannen waaraan wij nu werken, duurzaam moeten zijn; duurzaam in de zin van toekomstbestendig en flexibel waar dat kan.

Robuust

Het is naar onze mening niet gewenst om te streven naar een gedetailleerd stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan, waarin alle stedenbouwkundige uitgangspunten alsmede het programma volledig is vastgelegd. Want één ding is in deze onzekere tijd wel zeker: het

plan zal op die manier niet uitgevoerd gaan worden. Blauwdrukplannen zijn niet meer realistisch: wat je vandaag kunt verkopen, kan morgen al weer achterhaald zijn.

Het moet dus anders, maar hoe? Een nieuwe, creatieve maar ook realistische blik op planvorming is wat ons betreft noodzakelijk. Daarom streven wij naar stedenbouwkundige plannen, die flexibel ingedeeld en gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

Wij zien het stedenbouwkundige plan dan ook als een robuust kader, waarin een aantal essentiële zaken worden vastgelegd. Onder essentiële zaken verstaan we bijvoorbeeld de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de belangrijkste ontsluitingswegen, de plekken waar grotere massa's mogelijk zijn en een indeling in deelgebieden.

Flexibel

Het stedenbouwkundige kader biedt de mogelijkheid voor een flexibele invulling qua functie, situering en massa. Of er nu rijtjeswoningen komen of twee-onder-éénkappers, dat maakt voor het stedenbouwkundige kader niet uit, beide zijn mogelijk.

Het stedenbouwkundige kader wordt ontwikkeld voor een heel plangebied, maar wel op een dusdanige manier dat er (kleine) delen afzonderlijk uitgevoerd kunnen worden. Deze mogelijkheid tot gefaseerde ontwikkeling heeft als voordeel dat op het moment dat een deelgebied ontwikkeld gaat worden, de marktomstandigheden van dat moment, mede de invulling kunnen bepalen.

Dat lijkt gemakkelijker dan dat het is. Het kader moet natuurlijk wel zodanig vormgegeven worden, dat er tijdens de gefaseerde invulling geen gerafelde, onafgeronde delen ontstaan. Elke fase moet op zichzelf realiseerbaar en aantrekkelijk zijn, ook als de volgende fase nog even op zich laat wachten. Uiteraard moet daarbij rekening worden gehouden met bestaande en nieuwe eigendomsverhoudingen. Ten slotte is het van belang dat braakliggende delen op een vanzelfsprekende manier tijdelijk kunnen worden gebruikt (en zonder problemen onderdeel uitmaken van het gebied) om op termijn weer bebouwd te kunnen worden.

Faseerbaar

Uiteraard moet het bestemmingsplan naadloos aansluiten op het robuuste stedenbouwkundige kader, dat wil zeggen dat ook in het bestemmingsplan flexibiliteit en faseerbaarheid centraal moeten staan. Een globaal eindplan biedt hierbij uitkomst. Hierin worden uitsluitend de onderdelen van het robuuste kader bestemd, al dan niet met nog enige 'schuifruimte'. Voor

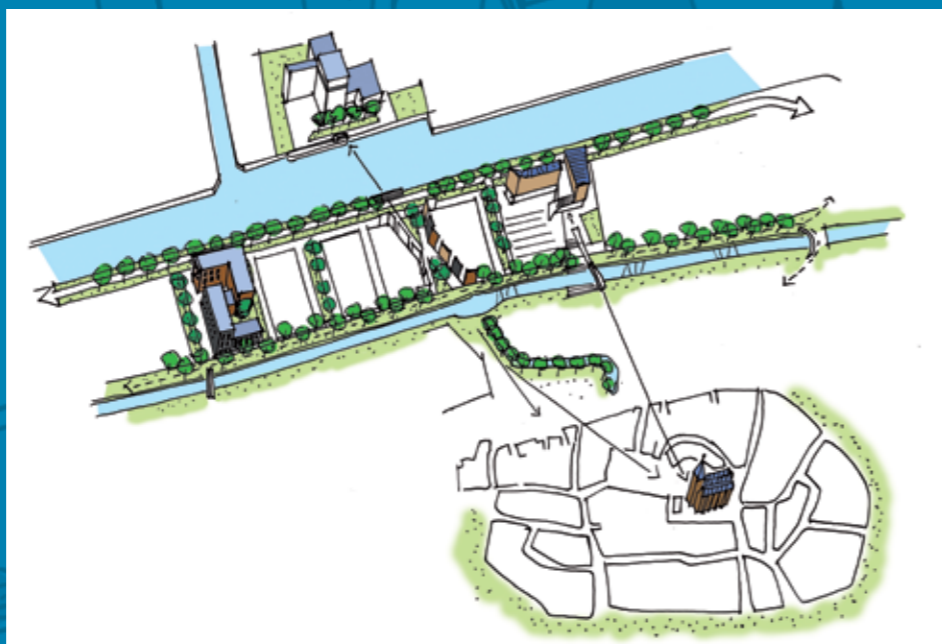


“een nieuwe, creatieve maar ook realistische blik op planvorming is wat ons betreft noodzakelijk”

woningbouw houdt dit in dat wordt gewerkt met de bestemming van infrastructurele en in voorkomende gevallen wezenlijke groen- en waterelementen. De gronden die resteren krijgen een woonbestemming, die 'bij recht' (dus zonder aanvullende procedure) kan worden ingezet. Dit houdt het bestemmingsplan flexibel, en maakt de gefaseerde uitwerking mogelijk. Uiteraard moeten nog enkele zaken aanvullend worden geregeld, teneinde een uitvoerbaar en verdedigbaar plan te krijgen. Denk hierbij aan maximale hoogtematen en afstanden tot eventuele belanghebbenden in de omgeving. Maar wat betreft het programma, het onderdeel waar nu de meeste behoefte bestaat aan flexibiliteit, is het goed mogelijk een bestemmingsplan te ontwerpen, dat het mogelijk maakt de keuze voor een bepaald woningtype uit te stellen tot het moment dat de vraag zich aandient.

Om toch enigszins grip te kunnen houden op de woningaantallen en -types, kunnen in de

regels van het bestemmingsplan ook bandbreedtes worden opgenomen. Dat kan een minimaal en maximaal programma zijn op het gebied van ruimtelijke categorieën (in absolute aantallen), bijvoorbeeld door een onderverdeling in rijtjeshuizen, twee-onder-éénkappers, vrijstaande woningen en appartementen. Door de bandbreedte wordt wel een indicatie gegeven van het beoogde programma, maar legt de initiatiefnemer zich nog niet exact vast. Daarnaast is het mogelijk om prijscategorieën vast te leggen. Daarbij kan het uitsluitend gaan om de categorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap en om het vastleggen van een minimumpercentage van deze categorieën als aandeel in het totale woningbouwprogramma. Wel blijft het altijd noodzakelijk aan te tonen dat behoefte bestaat aan het totale programma, dat is opgenomen in een bestemmingsplan. [» lees verder](#)



Een globaal eindplan lijkt de oplossing voor veel problemen, maar is niet zonder meer op alle plaatsen en in alle situaties mogelijk. U kunt zich voorstellen dat een uitleggebied met relatief weinig omwonenden en andere belanghebbenden zich eerder leent voor een globaal eindplan dan een inbreidingslocatie in een beschermd stadsgezicht. De ene locatie vraagt meer om het vastleggen van randvoorwaarden dan de andere. Maar van elke locatie kan worden gezegd dat het steeds weer een zoektocht is naar een middenweg tussen flexibiliteit voor de initiatiefnemer en de uiteindelijke gebruiker enerzijds en rechtszekerheid voor belanghebbenden anderzijds. Met die zoektocht hebben wij inmiddels veel ervaring op gedaan, hetgeen heeft geresulteerd in een scala aan globale eindplannen en iets minder globale eindplannen.

Verandering

Een voorbeeld van een project waar we op dit moment aan werken is de “Etalage naar de Toekomst” in Lochem, een pilot-project van de provincie Gelderland. Dit betreft de transformatie van een regulier bedrijventerrein naar een woon-werklandschap. De fasering en eigendomsverhoudingen zijn bepalende elementen voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er worden geen eigenaren uitgekocht, het proces moet zich ‘bottom-up’ gaan ontwikkelen. Om het particuliere initiatief mogelijk te maken hebben wij een robuust stedenbouwkundig kader ontworpen, waarbinnen een flexibele invulling qua functie, situering en massa mogelijk is. Kleine delen kunnen afzonderlijk en gefaseerd uitgevoerd worden op het moment dat die mogelijkheid zich aandient. In de volgende XTD zullen we nader inhoudelijk ingaan op de “Etalage naar de toekomst”.



Bestemmingsplan Kortenoord is globaal eindplan

Verder is op 4 juli 2012 het bestemmingsplan Kortenoord van de gemeente Wageningen onherroepelijk geworden. In opdracht van en in nauwe samenwerking met Bouwfonds is door SAB een bestemmingsplan opgesteld, dat met recht het stempel ‘globaal eindplan’ mag dragen. Het globale bestemmingsplan maakt maximaal 1.150 woningen mogelijk op een voormalig universiteitsterrein in Wageningen. In het bestemmingsplan is aan de hand van het stedenbouwkundige plan de hoofdstructuur als zodanig bestemd en zijn essentiële zaken als een groenvoorziening en een noord-zuidgerichte groen- en waterstructuur op de verbeelding aangegeven. De resterende velden zijn bestemd voor woningbouw. In het bestemmingsplan is ten aanzien van het programma uitsluitend bepaald dat minimaal 950 woningen en maximaal 1.150 woningen moeten worden gerealiseerd, verdeeld over 3 deelgebieden, en dat minimaal

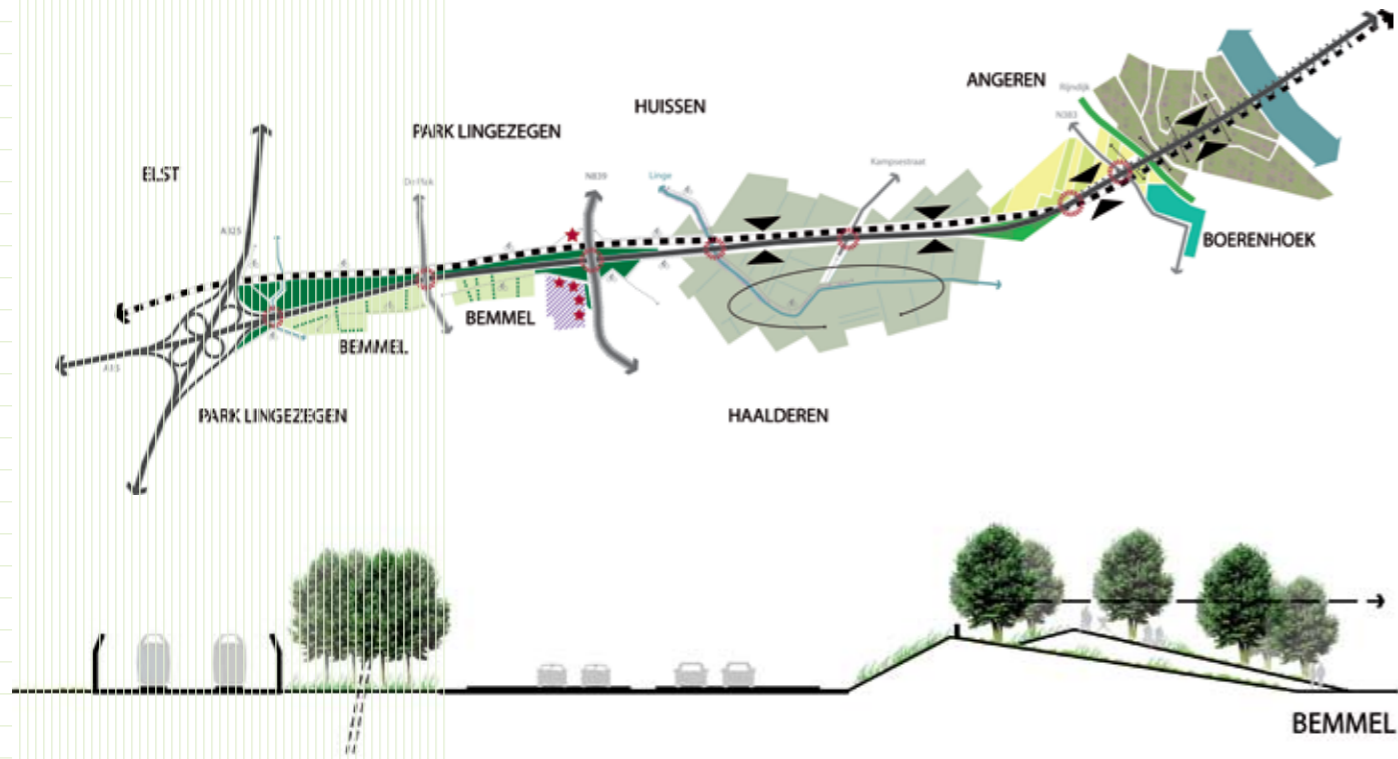
40% in de sociale sector en minimaal 5% in de categorie particulier opdrachtgeverschap moet worden gerealiseerd. Daarnaast zijn uiteraard zaken als hoogten, afstanden van woningen ten opzichte van elkaar, oppervlaktes aan bijgebouwen etc. vastgelegd. Op die manier heeft een rechtszeker bestemmingsplan gestalte gekregen, waaruit de intentie en het beoogde eindbeeld zonder meer blijkt, echter zonder dat een blauwdruk is ontstaan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich positief uitgesproken over het plan. Van het grootste belang is dat het bestemmingsplan, nu het in werking getreden is, de mogelijkheid biedt in te spelen op de huidige marktvaart en op die van de toekomst!

Contactpersonen: Mariël Geritsen en Arjan van der Laan

Aanleg nieuwe snelweg

SAB adviseert over ambities voor de inpassing van de A15

Bijna dagelijks staan automobilisten in de regio Arnhem - Nijmegen in de file. Deze verkeersproblemen worden in de toekomst naar verwachting alleen nog maar groter, ondanks eerder geplande maatregelen, zoals de verbreding van delen van de A50 en A12. Met het doortrekken van de A15 willen Rijk, provincie Gelderland en Stadsregio Arnhem Nijmegen de bereikbaarheid van de regio en de betrouwbaarheid van het rijks- en het regionale hoofdwegenetwerk verbeteren. SAB levert een bijdrage aan dit project.



Het doortrekken van de A15 speelt zich af in de regio Arnhem - Nijmegen. Vanaf knooppunt Ressen ten westen van Bommel zal de snelweg parallel aan de Betuwelijn worden doorgetrokken, over het Pannerdensch Kanaal ten zuiden van Angeren en Loo, tussen Duiven en Zevenaar door, om in het gebied Oudbroeken aan te sluiten op de A12.

Uitdaging

Het projectbureau VI15, een samenwerkingsverband van Stadsregio Arnhem Nijmegen, provincie Gelderland en ministerie van Infrastructuur en Milieu, werkt op dit moment het tracé uit in een zogeheten 'Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit A15'. Hierin worden kwalitatieve uitspraken gedaan over de inpassing van de snelweg. Het projectbureau heeft de zes gemeenten de mogelijkheid gegeven om mee te denken over een goede inpassing op hun grondgebied.

Ambities

Twee van de zes gemeenten hebben SAB ge-

vraagd te adviseren bij het formuleren van hun ambities. Dat zijn de gemeenten Lingewaard en Duiven, waarvoor SAB in een kort en intensief traject de gemeentelijke randvoorwaarden heeft verwoord en verbeeld.

Workshop

Voor de gemeente Duiven heeft SAB een workshop georganiseerd en begeleid. Aan deze workshop hebben verschillende ambtenaren deelgenomen, ieder vanuit zijn of haar eigen discipline. Tijdens de workshop zijn de ambities van de gemeente Duiven geformuleerd en verbeeld, bijvoorbeeld ten aanzien van een verdiepte ligging van de snelweg, de doorsnijding van een buurtschap en het behouden van de kwaliteiten van de leefomgeving. In een schetssessie zijn de geformuleerde ambities uitgedacht en uitgewerkt. Hierin is nagedacht over de vormgeving van de tunnelbak voor de verdiepte ligging, de randen van de bak en de overgang naar het landschap. Als gevolg van het besluit om de snelweg het Pannerdensch Kanaal te laten kruisen middels een brug in plaats van de gewenste tunnel, komt de

leefbaarheid in de verschillende kernen in het buitengebied van Duiven onder druk te staan. Dit geldt niet alleen voor de gemeente Duiven, maar ook binnen de gemeente Lingewaard is dit een belangrijk aandachtspunt. Om de impact van de brug te beperken is goede vormgeving van de brug, geïntegreerd geluidswerende maatregelen en duurzame en innovatieve materialen en oplossingen een belangrijk speerpunt voor beide gemeenten. Echter dit alles zonder de voorgestelde landschappelijke inpassing geweld aan te doen. SAB heeft samen met de gemeente Duiven de resultaten van de workshop scherp gesteld, helder proberen te verwoorden en samengevoegd in een beeldend rapport. Het eindresultaat is een verwevende rapportage die de ambities van de gemeente Duiven, ten aanzien van de inpassing van de snelweg A15 binnen haar gemeentegrenzen, weergeeft.

Aanscherpen

Voor de gemeente Lingewaard is, gezien het korte tijdsbestek, een ander proces gekozen.

Een aantal ambities was al door de gemeente zelf geformuleerd. Met deze input heeft SAB de wensen verder uitgeschreven, aangescherpt en uitgewerkt. Door de ervaring en de kennis vanuit Duiven konden wij, vanwege het korte tijdsbestek, hier snel en adequaat op inspelen. De aangescherpte ambities zijn vertaald in hoofdambities en aanvullende inpassingsambities. Belangrijk voor de gemeente is het ontwikkelen van een parkrandzone als uitloopgebied voor de inwoners van Bommel en als overgang van de kern naar de snelweg. Daarnaast zijn het behoud van de openheid van het kommlandschap en een transparante kruising vanaf de kruising met de Betuwelijn en het Pannerdensch Kanaal belangrijke ambities voor de gemeente. Om de impact op het landschap te beperken moeten de infrastructurele lijnen zo veel mogelijk gebundeld worden vormgegeven. Ook hier is het eindresultaat een verwevend rapport waarin de gemeente haar wensen ten aanzien van de inpassing van de snelweg uiteenzet.



Leefbaarheid

Beide gemeenten vragen in hun rapportage aandacht voor een goede inpassing van de snelweg, met behoud van de leefbaarheid en een hoogwaardige overgang naar de verschillende kernen en het landschap. Na politieke goedkeuring zijn de rapporten overhandigd aan Rijkswaterstaat, Dienst Oost Nederland en vormen ze de input voor het op te stellen 'Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit A15'. Daarna is het aan de markt om de gevraagde ambities van de zes grondgebonden gemeenten op een goede manier te vertalen bij de aanbesteding van de doortrekking van de A15.

Contactpersonen: Ard Bijsterbosch en Guido Baten

XTD Opinie



Beloningsregeling in het bestemmingsplan

Het thema van deze XTD is zorg voor de toekomst. Nu is het bestemmingsplan een instrument bij uitstek dat zorgt voor de toekomst. In het bestemmingsplan vertalen we immers voor 10 jaar onze ruimtelijke visie voor een gebied. Althans...dat is de theorie. In de praktijk blijkt het toch vaak knap lastig om zo ver vooruit te kijken. De angst voor de inhulige projectontwikkelaar, de notoire bezwaarmaker, planschadeclaims en de zware onderzoekslasten die gepaard gaan met het vertalen van een toekomstvisie leiden er toe dat een bestemmingsplan vaak niet meer is dan een uitgebreide beleidsamenvatting met 1 boodschap: u mag wat u heeft. Oké, met een nieuwe bijgebouwen- en een beroepaanhuis-regeling, dat dan wel.

Maar is een ruimtelijke planvorm, die gebaseerd is op angst en wantrouwen het antwoord op de ruimtelijke opgaven van nu? In een tijd van een terugtrekkende overheid, eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid, zijn het immers de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties die kleur, bestaansrecht en betekenis geven aan onze dorpen, steden en ommelanden. Het zijn zij die moeten zorgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Hoog tijd dus voor een planvorm die optimisme uitstraalt in plaats van angst, en ruimte geeft in plaats van inperkt.

Dit vraagt om een kritisch blik op onze huidige toetsingskaders door het stellen van de vraag waar we nu toch zo bang voor zijn. En om creativiteit, door na te denken over bijvoorbeeld beloningsregelingen in ons instrumentarium. Op die manier moet het lukken een planvorm te ontwikkelen die niet reguleert maar stimuleert en zich niet richt op wat was maar op wat komen gaat. En of dat nieuwe instrument nu een bestemmingsplan of een omgevingsverordening heet of valt onder de Wro of de Omgevingswet is niet zo interessant. Veel belangrijker is dat het instrumentarium aansluit bij de mensen die de ruimte werkelijk gebruiken. Als ruimtelijke adviseurs spelen we hier een actieve rol in, graag samen met u!

Klaas van Haften, planoloog

Nieuwe tijden, nieuwe wijken



Een groot aantal woningen van corporatie Goed Wonen in Gemert nadert het einde van de exploitatieperiode. Bovendien voldoet de huidige woningvoorraad deels niet meer aan de vraag van de markt. De vraag voor de

corporatie is of de woningen ingrijpend moeten worden gerenoveerd (en zo ja, hoe), of dat er sloop en nieuwbouw moet plaatsvinden (en zo ja, waar).

SAB heeft de opdracht gekregen om een strategische stedenbouwkundige visie op te stellen voor Gemert Noord. Op basis van een grondige analyse en doelstellingen ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur, de groenstructuur en de verkeerskundige structuur, heeft SAB conclusies getrokken voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Hieruit komen bijvoorbeeld plekken naar voren, die geschikt zijn voor afwijkende volumes die nu goed in de markt liggen bij de vergrijzende bevolking in de wijk, en een goede aanvulling zijn op de huidige woningvoorraad. Die plekken zijn onder andere gekoppeld aan groengebieden of aan de hoofdontsluiting. In de rest van het gebied is nieuwbouw mogelijk binnen de bestaande structuur. Samen met Goed Wonen wordt de visie nu dusdanig uitgewerkt, dat de ontwikkelmogelijkheden gefaseerd worden in de tijd, mede op basis van de data waarop het einde van de exploitatie is bereikt.

Contactpersonen: Arjan van der Laan en Anneke van Sonsbeek

Hergebruik aan de Zuidas Amsterdam

In opdracht van een vastgoedeigenaar, ondersteunt SAB een bouwteam dat werkt aan hergebruik en uitbreiding van een leegstaand bedrijfsgebouw in het Zuidasgebied van Amsterdam. Het huidige bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet toe, waardoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Het project heeft een ambitieuze planningsdoelstelling. Voor het behalen van die doelstelling, ondersteunt SAB het bouwteam bij het doorlopen van de Wabo-procedure. Hiervoor leverde SAB een bijdrage aan het opstellen van de planning en onderbouwing voor het planologisch-juridische deel van de opgave en is door SAB de gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Contactpersoon: Erwin de Bos



Hoog water juridisch vastgelegd



Extreem hoog water in de rivieren leidde in 1995 bijna tot een ramp. Een kwart miljoen mensen werd geëvacueerd. Om herhaling te voorkomen krijgen de rivieren op 30 plekken meer ruimte. SAB is bij twee plekken betrokken: de IJsseldelta bij Kampen en de IJsselsprong bij Cortenoever en Voorsterklei (gemeente Voorst en Zutphen).

In Cortenoever en Voorsterklei worden de dijken verder van de rivier af gelegd. De oude dijk

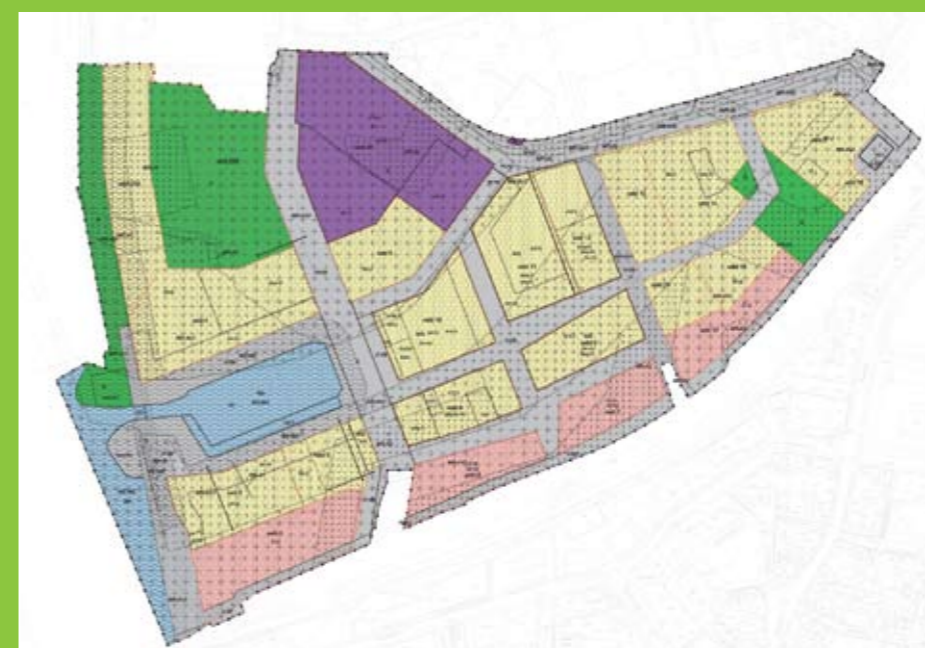
wordt lokaal verlaagd en er worden terreinen afgegraven. Een aantal woningen en agrarische bedrijven moet helaas wijken. De hoogste waterstand zal door het plan met 29 tot 35 cm dalen.

SAB heeft wensen van Rijkswaterstaat, Waterschap, gemeenten en particulieren verwerkt in een juridische regeling. Er heeft een wisselwerking plaatsgevonden tussen het bestemmingsplan en tal van begeleidende

onderzoeken. Het verplaatsen van glanshaverhooiland, voor vleermuizen aangepaste verlichting, archeologisch onderzoek onder de dijk, een nieuwe boerderij op een terp; alles is in het bestemmingsplan geregeld. De risico's zijn afgedekt en getoetst door de Landsadvocaat. In december is de tervisielegging gestart. In 2016 moet het werk zijn gerealiseerd.

Contactpersoon: Wouter Akkerman

Dynamiek in Zutphen



Op bedrijventerrein De Mars in Zutphen is sprake van een grote verandering. Samen met de provincie werkt de gemeente hard aan de revitalisering van dit gebied. Een deel van dit bedrijventerrein zal zijn functie behouden. Een

ander deel, Noorderhaven, zal een nieuwe functie krijgen. In het masterplan De Mars is dit gebied gereserveerd voor centrumfuncties, wonen en kantoren. Ten behoeve van de planvorming is voor dit gebied een

stedenbouwkundig plan opgesteld waarin de invulling van het gebied is uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan Noorderhaven dat momenteel richting vaststelling gaat. De dynamiek van het gebied vraagt echter om, vooruitlopend op het bestemmingsplan, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. SAB stelt hiervoor ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van omgevingsvergunningen op. Op 22 november jl. kon dan ook de eerste paal de grond in voor een woningbouwlocatie.

Contactpersoon: Ariën Schaap

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.



Jos van der Mark, 60 jaar

Werkt sinds 2001 als stedenbouwkundige bij SAB in Arnhem, de stad waar zijn werkzame leven ook is begonnen.

Beroepskeuze

Het was helemaal niet vanzelfsprekend dat ik de stedenbouwkundige richting zou inslaan. Als kind had ik een top-3 van toekomstige beroepen: 1) dierenarts, 2) ontdekkingsreiziger en 3) timmerman. Het is allemaal anders gelopen. In een vlaag van verstandsverbijstering koos ik bouwkunde in Delft, waarbij ik na een jaar de richting stedenbouw koos (toen nog zonder 'n' geschreven). Ik heb er geen moment spijt van gehad.

De beroepspraktijk

De praktijk was een regelrechte schok. Ik kwam terecht bij Bureau van Droffelaar in Arnhem. Daar kreeg ik een lijstje met namen van gemeenten met de mededeling: dat zijn jouw gemeenten. Succes! Kortom: zonder enige begeleiding direct in het diepe. Ik stortte mij er vol in en zag al gauw, dat het nodig was om ook het nodige van planologie, wetgeving en aanverwante artikelen af te weten. Met enige kennis van aanpalende vakgebieden was het mogelijk om veel gericht te werk te gaan. Zo kwam het, dat ik nu op het grensvlak van stedenbouw en planologie opereer.

Werknomade

Tijdens de crisis (die van begin jaren '80) kwam ik terecht bij de gemeente Harderwijk, de stad waar ik nog steeds met veel plezier woon. Toen de markt weer aantrok werd ik bij AMER binnengehaald en een aantal jaren later bij Witpaard. Ik dacht toen nog, dat je regelmatig van baan moest wisselen om voldoende uitdaging te houden.

Ontdekkingsreis

Nu ik bij SAB ben neergestreken blijkt, dat de ruimtelijke ordening nog volop uitdagingen kent. Ik zie het als een sport om schijnbaar complexe zaken terug te brengen tot de essentie. Pas als je je kinderen kunt uitleggen wat "ze" nu weer verzonnen hebben, heb je voldoende inzicht in de materie om in de praktijk te kunnen adviseren. Zo ben ik nu bijvoorbeeld bezig om een ander type welstandsnota te ontwikkelen, omdat ik zeker weet, dat het simpeler kan (en moet). De veranderende wereld dwingt ons er toe om nieuwe wegen te zoeken. Blijk je uiteindelijk toch op ontdekkingsreis te zijn om aan de weg te kunnen timmeren. Waar een vlaag van verstandsverbijstering allemaal toe kan leiden....

agenda

Donderdag 17 januari 2013

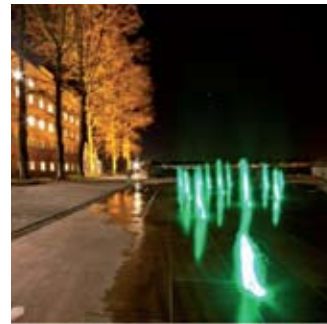
Dag van stad en regio. Belangrijke thema's voor stad en regio in 2013

Locatie: Diezerpoort, Zwolle

Meer informatie: www.nirov.nl

Donderdag 24 januari

Praktijkconferentie van het Deltaprogramma Nieuwbouw en Herstructurering, Climate Proof Cities (Kennis voor Klimaat) en STOWA



Locatie: Leerhotel Het Klooster, Amersfoort

Meer informatie: www.rostra.nl

Tot 24 januari 2013

Expositie een kwestie van omdenken. Wat gaat er allemaal veranderen in de dorpen en op het platteland en welke invloed heeft dat op de bewoners en hun relatie met de stad?

Locatie: Architectuurcentrum Rondeel Deventer

Meer informatie: www.rondeeldeventer.nl

Donderdag 7 februari 2013

Groen en Blauw voor Stedenbouw, seminar

Locatie: Deprez Gebouw, Spoorzone Tilburg

Meer informatie: www.nirov.nl

Tot 25 februari 2013

Tentoonstelling Bewoners aan het Roer. Mensen met energie en goede ideeën trekken het initiatief naar zich toe. Zij zijn de aanjagers van veranderingen in wijken en inspireren met inventieve projecten.

Locatie: CASA CASLA Almere

Meer informatie: www.casla.nl

colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep

redactie Arjan van der Laan,

Mariël Gerritsen, Jurian Heerink

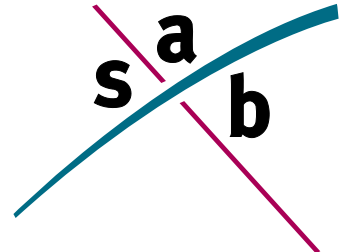
fotografie Rens Plaschek,

Arjan van der Laan, Machiel de Nooijer

realisatie Diep Arnhem

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 (unit 582)

1018 LL Amsterdam

T 020 568 29 90

SAB Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

T 026 357 69 11

SAB Eindhoven

Meerkollaan 9

5613 BS Eindhoven

T 040 212 55 75

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

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