

De crisis voorbij!?



externe dimensie
is een uitgave van SAB
nummer 1 | september 2016

Ontwerpen in onzekere tijden	2
Bijeenkomsten Omgevingswet	3
Stadsdiagonaal Zutphen	4
Anticiperen op de Omgevingswet?!	6
Re/Creating Salmsteke	8
Werk in uitvoering	10
Ruimte voor...	12



Ontwerpen in onzekere tijden

Oosterveld in Norg geen blauwdruk, maar een strategie



Impressie Oosterveld voltooid

Al meer dan tien jaar bestaan er plannen voor de uitbreiding van Norg op de es Oosterveld. De economische crisis en de ligging in een krimpregio maakten dat het plan op de plank bleef liggen. Sinds kort praten gemeente en Heijmans vastgoed met elkaar om de draad weer op te pakken. HKBS namens de gemeente en SAB namens Heijmans hebben intensief samengewerkt aan een nieuwe visie op Oosterveld. Rekening moest worden gehouden met een lange looptijd en handhaving van het plandeel binnen de gebogen ontsluiting.

HKBS en SAB hebben een plan gemaakt dat zeer flexibel is, zowel in tijd als wat betreft inhoud. Het plan is opgebouwd uit groene kamers met daarin ruimte voor zo'n twintig tot dertig woningen. De doelgroep is niet bepaald. Het kan gaan om starters in rijenwoningen, 'zzp-er-communities' met woningen op ruime erven voor een bedrijf of atelier of om collectieve woonvormen, beschermde woonvormen, c.p.o.'s; al dat wat zich aandient op enig moment in de toekomst.

De groene kamers zijn woonveldjes van willekeurige grootte omgeven met houtwallen. Wanneer een groene kamer ongeveer 70% vol is, kan met de volgende worden begonnen. De houtwallen, waarvan de exacte ligging wordt bepaald wanneer het programma ongeveer bekend is, zorgen ervoor dat elke groene kamer een eigen identiteit kan krijgen en dat gedurende de jaren van realisatie het gebied er verzorgd uitziet.



Impressie Oosterveld halverwege realisatie, aantal groene kamers bebouwd, houtwallen zorgen voor verzorgd beeld gedurende de realisatie.

Het plan past goed in de ruimtelijke context van Norg. De groene kamers zijn afgeleid van de historische goorns (moestuinen) die met houtwallen werden beschermd en die nog altijd rond Norg zijn te vinden. Bestaande oude landwegen zijn ingepast

en geven het plan structuur. Nieuwe randbrinken, bestaande bospercelen en de houtwallen rond de woonveldjes zorgen voor een genuanceerde nieuwe dorpsrand.

Contactpersoon: Wim Lavooij

Prinses Máxima Centrum in aanbouw

Minister Edith Schippers heeft op 8 februari jl. symbolisch de eerste paal geslagen van het Prinses Máxima Centrum in Utrecht, waarvoor SAB onder andere het bestemmingsplan opstelde.

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. Het Prinses Máxima Centrum wordt in de loop van 2018 in gebruik genomen. Tot die tijd kan de bouw worden gevolgd via www.prinsesmaximacentrum.nl.



Bron: Liag

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

Bijeenkomsten Omgevingswet

SAB heeft in 2016 wederom enkele kennismiddagen georganiseerd over de Omgevingswet. De kennismiddagen, die in samenwerking met Dirkzwager Advocaten en Notarissen en Wieringa Advocaten werden georganiseerd, waren zeer druk bezocht. Met name beleidsmedewerkers ruimtelijke ordening en juristen voelen de noodzaak tot het op peil houden van de kennis over de Omgevingswet, ook al treedt deze pas in 2019 in werking. Naast het bezoeken van de door ons regelmatig aangeboden kennismiddagen, is het natuurlijk ook mogelijk om een op maat gemaakte bijeenkomst te organiseren over de Omgevingswet. Het Team Fysieke leefomgeving van de provincie Gelderland, bijvoorbeeld, heeft inmiddels van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

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

Vacatures

Na jaren van krimp en consolidatie van het aantal medewerkers, hebben wij in 2016 voor het eerst weer enkele vacatures kenbaar gemaakt. Met resultaat: in augustus jl. hebben wij twee nieuwe collega's mogen verwelkomen: Eric Verkaik (ecoloog) en Lotte van Veldhuizen (stedenbouwkundige). Momenteel zoeken wij (in ieder geval) nog een senior adviseur stedenbouw en/of planologie. Bent u of kent u ervaren en enthousiaste adviseurs met een commerciële houding en behoorlijk netwerk, neemt u dan contact met ons op! Daarnaast zoeken wij met enige regelmaat stagiairs en afgestudeerden.

Voor meer informatie: [Edwin Harleman](#) en [Wim Lavooij](#)

De crisis voorbij?

Sinds de val van Lehman Brothers is de wereld overspoeld met een bankencrisis, kredietcrisis, eurocrisis, en hypotheekcrisis; waarschijnlijk zie ik nog wat crises over het hoofd. In Nederland is de bouwsector hard getroffen. In 2015 gloorde hoop op herstel en nu in 2016 lijkt het weer als vanouds. De huizenmarkt trekt aan; sterker nog: in Amsterdam en Utrecht en omgeving is, bij gebrek aan voldoende aanbod in nieuwbouw, direct sprake van een overspannen markt. Bij huizenbezoeken wordt bij de deur flijts meegedeeld dat de vraagprijs al is overboden.

In de periferie van Nederland merkt men nog niet zoveel van het aantrekken van de huizenmarkt. Daar moet nog omzichtig en met veel creativiteit gewerkt worden aan plannen. Een voorbeeld daarvan (Norg Oosterveld), is opgenomen in deze XTD.

De wereld ziet er na de opeenvolging van crises anders uit. De vraag is: is Nederland er klaar voor? Wij hebben zo onze twijfels. Gemeenten hebben hun organisaties aangepast. Als initiatiefnemer zijn gemeenten vaak al langer uit beeld, maar de crisis en taakverschuiving hebben tot gevolg dat de vaste aanspreekpunten zijn verdwenen. De ontwikkelaar, zeg maar het oliemantje van de planontwikkeling, is als menselijke soort bijna uitgestorven. De corporaties hebben Blok aan hun been en moeten zich beperken tot hun kerntaken. Kortom, wie neemt nog initiatief, wie helpt de vastgoedeigenaar, de winkketen, de starter op de woningmarkt aan passende projecten en wie helpt Jan Splinter aan een goedkope huurwoning?

SAB merkt dat de vraag om ondersteuning alleen maar is toegenomen. Wij hebben onze dienstverlening daarom uitgebreid naar begeleiding van het hele ontwikkelproces, van initiatief tot en met vergunningaanvragen.

Mariël Gerritsen
Commercieel directeur
SAB



Stadsdiagonaal Zutphen

Binnen anderhalf jaar van planvorming naar realisatie



Bezoek aan de Overwelving, met v.l.n.r. Rian Bolder (projectleider gemeente Zutphen), Henk Sieben (ambtelijk opdrachtgever), Oege Bosch (wethouder), Remco Feith (binnenstadsmanager) en Barbara van Dijk (SAB).

Met de herinrichting van de Stadsdiagonaal is de verbindingroute tussen de Zutphense nieuwbouwwijk Noorderhaven en de historische binnenstad flink opgeknapt. In het najaar van 2014 startten de gemeente Zutphen en SAB met de eerste plannen en in april 2016 is het project feestelijk geopend. Die korte doorlooptijd is het gevolg van een efficiënt proces.

“Kijk eens hoe mooi die planten nu al bloeien. Wat een mooi beeld levert dat op voor de Overwelving!”. Oege Bosch, wethouder van de gemeente Zutphen, reageert enthousiast op de uitleg van landschapsarchitect Barbara van Dijk

van SAB over de vaste planten die in het voorjaar zijn geplant. Samen met projectleider Rian Bolder, ambtelijk opdrachtgever Henk Sieben en binnenstadsmanager Remco Feith lopen ze op een frisse maandagochtend in juni door het centrum van Zutphen. Gezamenlijk hebben zij in de afgelopen anderhalf jaar hard gewerkt aan de realisatie van de Stadsdiagonaal.

Efficiënt proces

“In de zomer van 2014 werd duidelijk dat er budget was voor de herinrichting van de Stadsdiagonaal”, vertelt projectleider Rian Bolder. En daarmee startte een intensief planproces, want op 31 december 2015 moest alles gerealiseerd zijn. Barbara van Dijk, herinnert het zich nog: “Toen we in het najaar van 2014

hoorden dat wij de opdracht kregen, zijn we meteen samen aan de slag gegaan”. Het samenstellen van een projectteam was de eerste stap. Er werd bewust voor gekozen om al vanaf het begin verschillende disciplines bij de planvorming te betrekken. Civieltechnici zaten bijvoorbeeld al vanaf het eerste overleg aan tafel. En dat had grote voordelen: “De praktische haalbaarheid van onze plannen werd daardoor continu getoetst”, vertelt Rian Bolder. Ook binnenstadsmanager Remco Feith nam vanaf het begin deel aan de projectgroep. Doordat hij korte lijntjes heeft met ondernemers, kon hij bijvoorbeeld al vroeg met hen afstemmen wat hun wensen waren voor de bevoorrading van hun panden tijdens de uitvoering en realisatie.

“Doordat we met dit project snel doorpakten, bleven de omwonenden betrokken en vonden ze het echt leuk om mee te denken”

Door inwoners en organisaties al vroeg bij de planvorming te betrekken, werd het proces eveneens versoepeld. SAB maakte daarvoor schetsen van mogelijke denkrichtingen. Deze ‘praatprenten’ hielpen mensen om hun wensen te uiten: aan de hand van de schetsen konden mensen aangeven wat ze wel of niet mooi vonden. Rian Bolder vertelt: “Doordat we met dit project snel doorpakten, bleven de omwonenden betrokken en vonden ze het echt leuk om mee te denken”.

Vanzelfsprekendheid

De goede en efficiënte samenwerking tussen SAB, de gemeente en betrokkenen heeft zijn vruchten afgeworpen. Rian Bolder: “Ik krijg regelmatig berichtjes van mensen die me vertellen dat het fietscomfort tussen het centrum en het station flink is toegenomen”.



Ook de watertafel op de Overwelving kan op enthousiasme rekenen: “Kinderen stappen hier af om even te spelen bij het water, bij pubers is het wifi-punt populair en ouderen maken graag een praatje op het plein. Deze plek is van een doorgangspek getransformeerd tot een verblijfsplek”.

Al pratend lopen het projectteam en de wethouder terug naar het gemeentehuis. Ze bewonderen de verschillende bestratingsmaterialen die zijn toegepast. “Het mooiste is de vanzelfsprekendheid”, besluit Rian Bolder, “Je hoeft niet te wennen aan de nieuwe omgeving, het is alsof het al jaren zo was”.

Contactpersoon: Barbara van Dijk



Anticiperen op de Omgevingswet?!

Wat betekent de Omgevingswet voor u?

Als alles volgens planning verloopt treedt in 2019 de Omgevingswet in werking. Het doel van deze nieuwe wet is het omgevingsplan te vereenvoudigen en te bundelen. De Omgevingswet vervangt 26 wetten en het aantal wetsartikelen wordt van circa 5.000 teruggebracht naar 350. Direct gevolg van de Omgevingswet is dat alle geldende bestemmingsplannen worden gelijk gesteld met één omgevingsplan, dat voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt.

in het omgevingsplan dan alleen de 'goede ruimtelijke ordening', kan het omgevingsplan geheel anders van karakter zijn. Strakke gebruiks- en bouwregels kunnen plaats maken voor het stellen van kaders, waarbinnen divers gebruik en de daarbij behorende bebouwing is toegestaan. De gemeente kan grenzen aangeven door op omgevingskwaliteiten te sturen, waarin ook milieunormen een rol kunnen spelen. Zo kunnen functies worden toegestaan die voldoen aan bijvoorbeeld (cumulatieve) geluidnormen en ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving. De exacte invulling van de 'ruimtelijke inpasbaarheid' kan vervolgens middels beleidsregels worden ingevuld. Een regeling die meer ruimte biedt voor bijvoorbeeld nevenactiviteiten in het buitengebied of transformatie van leegstaande bebouwing.

De Omgevingswet kent zes zogenaamde kerninstrumenten, waarvan het omgevingsplan er één is.

Een dergelijk opgezet omgevingsplan leidt tot een verdere flexibilisering in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Immers, waar flexibiliteit nu alleen mogelijk is met een afwijkingsdanwel wijzigingsbevoegdheid met de daarbij behorende voorbereidingsprocedure, wordt deze straks ingevuld met algemene (beleids) regels die zonder voorbereidingsprocedure kunnen worden vastgesteld en waartegen ook geen rechtsmiddelen open staan. Een praktijk die we nu kennen en aan het aftasten zijn voor het regelen van parkeren, maar die straks zeker een breder bereik kent. Daarbij kan worden gedacht aan welstand, stedenbouwkundige inrichting, cultuurhistorie, etc..

Bewust zeggen wij dat het omgevingsplan geheel anders van karakter kan zijn. Met nieuwe regels in een wet wordt dat doel nog niet bereikt. Het blijft mogelijk om een plan vast te stellen waarin tot in detail geregeld

wordt wat ergens is toegestaan. Belangrijk wordt dus de wijze waarop deze regels toegepast gaan worden.

Anticiperen op de Omgevingswet

Het is de bedoeling dat de Omgevingswet met haar systematiek ruimte biedt voor ontwikkelingen waaraan op dit moment maatschappelijk gezien al behoefte bestaat. Ook het feit dat de Omgevingswet uitgaat van een integrale benadering van opgaven sluit aan bij de praktijk van alledag. Er komen steeds meer discussies over welke normen wel en niet opgenomen kunnen c.q. moeten worden in een bestemmingsplan. De eis van de 'ruimtelijke relevantie' vervaagt. Het zou daarom mooi zijn om nu al met bepaalde aspecten uit de Omgevingswet aan de slag te kunnen. En dit gebeurt ook op steeds grotere schaal. De Crisis- en herstelwet met het daarbij behorende uitvoeringsbesluit vormt daarvoor de wettelijke basis. Door aanmelding van een project kunnen bijvoorbeeld duurzaamheid en milieunormen een plek krijgen binnen een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Ook kan al eens worden gestooid met de mogelijkheid om verordeningen mee te nemen in een dergelijk plan.

De Omgevingswet en SAB

De Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Veranderingen waar we ons goed op moeten voorbereiden. Binnen SAB

De Omgevingswet brengt veel veranderingen met zich mee. Veranderingen waar we ons goed op moeten voorbereiden.

zijn we daar inmiddels volop mee bezig. U kunt dus bij ons terecht met al uw vragen over de nieuwe Omgevingswet. Hoe ziet een omgevingsplan eruit? Hoe integreer ik alle bestemmingsplannen en verordeningen tot één overzichtelijk document? Hoe bereid ik de organisatie en de mensen voor op de inwerkingtreding? Wil ik alvast anticiperen op de Omgevingswet en zo ja, hoe geef ik daar invulling aan? Over deze en andere vragen denken we binnen SAB nu al na. Graag delen wij onze kennis met u. We hebben daartoe dit jaar ook enkele kennismiddagen over de Omgevingswet georganiseerd. Maar ook via andere kanalen zullen wij u informeren. Houd onze website in de gaten.

Contactpersoon: Lettie Vaatstra

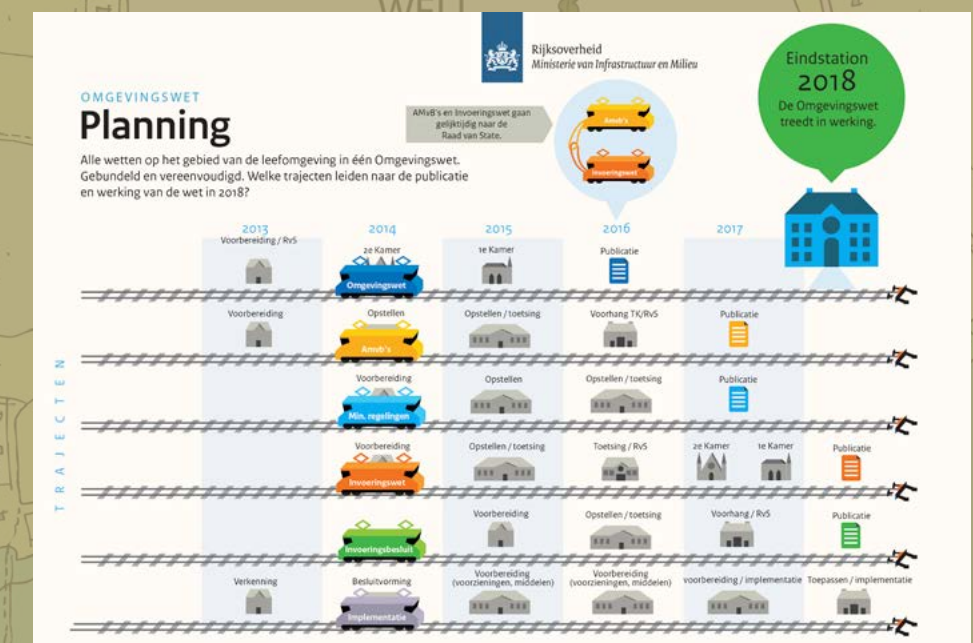
Zoals inmiddels algemeen bekend, wordt er hard gewerkt aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Na instemming met de inhoud van de wet in de zomer van 2015 door de Tweede Kamer, heeft de Eerste Kamer op 22 maart van dit jaar de wet aangenomen. Op 1 juli is de uitvoeringsregelgeving Omgevingswet voor internetconsultatie vrijgegeven en daarmee is de inhoud van de vier AMvB's bij de Omgevingswet, te weten het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving, bekend gemaakt. Daarnaast moet nog een slag worden geslagen met de ministeriële regelingen en ook niet onbelangrijk: de Invoeringswet. Overigens is de Tweede Kamer al geïnformeerd over deze wet. Maar toch is er nog een flinke klus te klaren of anders gezegd: het geheel staat op de rails, maar de treintjes hebben nog een

behoorlijk traject af te leggen. Overigens werd recent bekend dat het eerst mogelijke moment van de inwerkingtreding voorjaar 2019 wordt. Daarmee is het eindstation verder in de tijd doorgeschoven.

Het omgevingsplan

De Omgevingswet kent zes zogenaamde kerninstrumenten, waarvan het omgevingsplan er één is. Elke gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan, waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Naast de bestaande verordening op het gebied van de fysieke leefomgeving, denk bijvoorbeeld aan reclame, erfgoed, e.d., gaat ook het instrument 'bestemmingsplan' op in het omgevingsplan.

Het omgevingsplan wordt wel eens vergeleken met het bestemmingsplan, maar naast het feit dat er meer geregeld wordt



Re/Creating Salmsteke

Op het recreatieterrein Salmsteke bij Lopik kun je zwemmen en zonnen, polsstokspringen en klauteren. Af en toe vindt er een evenement plaats. Het is een mooie omgeving, maar als recreatieterrein niet toekomstbestendig. Voor Recreatieschap Stichtse Groenlanden hebben LRAU Advies + Daadkracht, SAB en StadKwadraat (samenwerkende specialisten onder de naam Re/Creator) verkend hoe de exploitatie van het gebied kan verbeteren en voorzieningen kunnen worden gecreëerd die aansluiten bij de hedendaagse vraag.



Impressie gemaakt door Innovatienetwerk /bureau Stroming.

Eigenaren en beheerders van vrijetijdsland-
schappen staan voor nieuwe uitdagingen. Het
recreatieve aanbod moet zich blijven ontwikke-
len om aan te sluiten bij de vraag van vandaag.
Tegelijk moet de verdien capaciteit omhoog en
de beheerslast omlaag om de exploitatie dek-
kend te houden. Dit vraagt om het toevoegen
van nieuwe functies aan de terreinen. En dat in
de context van vaak kwetsbare landschappen,
te midden van een woud aan regelgeving. Geen
gemakkelijke opgave.

Een nieuw gebiedsconcept

Om een nieuw gebiedsconcept voor Salmsteke te ontwikkelen hebben LRAU Advies + Daadkracht, SAB en StadKwadraat hun krachten gebundeld. Het ontwikkelde concept bestaat uit een integrale aanpak voor het gebied, waarmee toeristisch-recreatieve waarde aan het gebied wordt toegevoegd en nieuwe verdienmodellen worden geïntroduceerd. Om tot reële kansen te komen is ook de bestuurlijke, planologische en economische haalbaarheid onderzocht. Door een samenwerking van specialisten was dit in

een korte tijd mogelijk. Het recreatieconcept is stevig gefundeerd op de pijlers oever- en waterrecreatie, verblijfsrecreatie, routestructuren, horecagelegenheid, evenementen en overige dagrecreatie. Een belangrijk doel van deze ontwikkelingen is om 'jaarrond' recreatie binnen dit gebied mogelijk te maken. Tegelijk is zorgvuldig rekening gehouden met belemmeringen en te beschermen waarden in de omgeving, zoals hoogwaterveiligheid en beschermde flora en fauna. Het nieuwe recreatieconcept draagt bij aan een duurzame versterking van natuur, landschap en erfgoed.

Integrale werkwijze

Om in korte tijd tot een integraal advies te komen is de volgende aanpak gevolgd.

1. **Vaststellen globaal programma:** op basis van de Regionale leefstijlatlas Dagrecreatie, marktadvies en kennis van de locatie en omgeving is een globaal ruimtelijk programma opgesteld wat als uitgangspunt heeft gediend voor de uitgevoerde onderzoeken en business case.

2. Peilen van draagvlak: met de publieke partners hebben gesprekken plaatsgevonden om hun kijk op mogelijkheden, eisen en wensen ten aanzien van Salmsteke te verkennen. De resultaten zijn in een rapport gebundeld.

3. **Beoordelen planologische kaders:** op basis van een inventarisatie (quick scan) van alle planologische aspecten is bepaald welke aspecten een potentieel risico vormen. Deze risico's zijn ingeperkt door onderzoek te doen, bijvoorbeeld naar mogelijkheden om effecten op hoogwaterveiligheid, Natura 2000-gebieden en nieuwe verkeersstromen te voorkomen of te verzachten.

4. **Uitwerken business case:** allereerst is de huidige exploitatie van het gebied inzichtelijk gemaakt als vertrekpunt. Op basis van het globaal ruimtelijk programma zijn de realisatiekosten, de te verwachten opbrengsten en de te verwachten beheer- en onderhoudskosten voor het nieuwe gebied geraamd. Deze financiële gegevens zijn ingevoerd in het model voor

de business case, waaruit een beeld van de gebiedsexploitatie volgt. De resultaten van de business case zijn vergeleken met die van de huidige exploitatie. Een negatief exploitatiesaldo lijkt te kunnen worden omgebogen naar een positief exploitatieresultaat.

Het vervolg: per onderdeel is aangegeven wat de vervolgacties zijn, voorzien van een inschatting van de doorlooptijd en de hiermee gemoeide kosten.

Samenwerking overheden

Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, de Provincie Utrecht en Staatsbosbeheer hebben tijdens het haalbaarheidsonderzoek constructief meegedacht over kansen en bedreigingen voor ontwikkelingen op Salmsteke. Deze organisaties hebben, samen met de gemeente Lopik en Recreatieschap Stichtse Groenlanden, hun gedeelde enthousiasme over de ontwikkelkansen van dit gebied bezegeld door het ondertekenen van het routeboekje ‘Salmsteke ontkiemt’.

Hoe nu verder

De komende maanden worden de eerste vervolgstappen gezet. Zo worden enkele onderzoeksaspecten verder uitgewerkt en vindt afstemming plaats met andere belanghebbenden en organisaties. Het Recreatieschap benadert op korte termijn mensen en organisaties om van gedachten te wisselen over het toekomstige recreatieconcept. De komende jaren wordt gewerkt aan een realistisch en gedragen plan, waarmee 'het nieuwe Salmsteke' weer een stapje dichterbij komt.

Geïnteresseerd in een gesprek naar aanleiding van dit artikel? Neem dan contact op met Henrike Francken van SAB namens Re/Creator.

Re/Creator

Onder de naam **Re/Creator** hebben LRAU Advies + Daadkracht, SAB en StadKwadraat hun kennis op het gebied van de ontwikkeling en exploitatie van vrijetijdslandschappen gebundeld. **Re/Creator** richt zich op het vergroten van de verdiencapaciteit van recreatie-terreinen. De bundeling van ervaring stelt het team in staat om in korte tijd vernieuwende ideeën te generen, de exploitatiekansen te beoordelen en de ruimtelijke haalbaarheid te bepalen. Een quickscan van **Re/Creator** creëert kansen en schept duidelijkheid.

XTD Opinie



Van Ladder naar kruk

Voorziet versie 2.0 in een actuele regionale behoefte?

Onlangs is door minister Schultz van Haegen een voorstel voor vereenvoudiging van de Ladder voor duurzame verstedelijking openbaar gemaakt. Verwacht wordt dat het instrument beter hanteerbaar wordt en tot minder onderzoekslasten leidt. Onder andere een nieuw onderdeel wordt toegevoegd, waarmee de Laddertoets bij flexibele planvormen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Los van de vraag of met de voorgestelde aanpassingen daadwerkelijk sprake is van een vereenvoudiging, wordt mijns inziens met de Ladder 2.0 nog steeds niet voldaan aan de behoefte vanuit de (huidige en toekomstige) ruimtelijke ordeningspraktijk.

Daar waar de Ladder 2.0 wel rekening houdt met flexibele plannen, biedt de Ladder 2.0 geen oplossing voor de onderzoekslasten die samenhangen met globale bestemmingsplannen. Immers bij een globaal bestemmingsplan moet ook straks nog voor alle functies die het plan mogelijk maakt de behoefte worden aangetoond. Om dit probleem op te lossen is een systeemwijziging nodig, zoals in het kader van de Omgevingswet wordt voorbereid, aldus de minister. Hierop voorsorteren lijkt dus onmogelijk. Jammer, want juist in deze tijd, waarin de crisis voorbij lijkt, 'oude' plannen worden afgestoft en nieuwe plannen worden geïnitieerd, is het zaak voldoende rekening te houden met markt- en vraagaspecten. En juist het globale bestemmingsplan speelt hierbij een grote rol.

Kortom, de aangepaste ladder kent minder treden; de vraag is echter of er met de overgebleven kruk nieuwe deuren opengaan.

Henrike Francken, senior-planoloog

Werk in uitvoering: bestemmingsplan en MER Bemmelse Waard

In 2006 heeft SAB in opdracht van K3Delta een bestemmingsplan opgesteld voor de Bemmelse Waard (gemeente Lingewaard) in het kader van 'Ruimte voor de rivier'. Inmiddels is de benodigde veiligheidsdoelstelling behaald. K3 Delta heeft onlangs het initiatief opgepakt om ook het grootste deel van de overige gronden in de Bemmelse Waard te gaan betrekken bij het inrichtingsplan. Met dit plan worden onder meer de natuurwaarden in de Bemmelse Waard verder ontwikkeld, onder andere een inrichting ten gunste van weidevogels en foerageermogelijkheden voor bevers. Deze natuurontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een uitbreiding van de bestaande ontgronding in de uiterwaard.

Omdat de natuurontwikkeling en beperkte uitbreiding van de ontgronding in het gebied niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, verzocht K3Delta ons een herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Bij dit bestemmingsplan wordt een milieueffectrapportage doorlopen, waarin wij de opdrachtgever begeleiden. In het milieueffectrapport worden de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling en een in samenspraak met initiatiefnemers ontwikkeld



alternatief beoordeeld. Recentelijk heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is door de Commissie voor de m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht over het MER, waarin zij uitspreekt dat het MER een degelijk

en compleet beeld geeft van de te verwachten milieueffecten van de herinrichting van de Bemmelse Waard, inclusief de ontgronding. Het plan kan dus nog dit jaar worden vastgesteld!

Tijdelijk drijvend hotel aan de Westerdoksdijk in Amsterdam

De Good Hospitality Group heeft in samenwerking met onder meer de Hotelschool Den Haag (vestiging Amsterdam), Randstad, de Dienst Werk en Inkomen en de Dienst Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, het initiatief genomen voor de vestiging van een tijdelijk hotel aan de Westerdoksdijk in Amsterdam. Het project betrof een drijvend 31/2 sterren hotel dat in de periode voorjaar 2015 tot medio 2016 werd afgemeerd in Amsterdam om dienst te doen als leer-/werkplek voor 100 werkloze Amsterdammers. Tijdens deze periode werden Amsterdammers vanuit de bijstand aan werkervaring en een baan in de horeca geholpen. SAB heeft de Good Hospitality Group geholpen bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Wij stelden onder meer de ruimtelijke onderbouwing op, voerden de daarvoor benodigde onderzoeken uit en hadden een adviesrol in het overleg met het bevoegd gezag.



Impressie tijdelijke situatie Westerdoksdijk

Demografische EffectRapportage Rijssen-Holten

Demografische verandering is niet per definitie goed of slecht en brengt zowel moeilijkheden als mogelijkheden met zich mee. De toekomstige ontwikkeling van de bevolking speelt een centrale rol bij de onderbouwing van beleidskeuzen en ambities. Om die reden wenst de gemeente Rijssen-Holten inzicht in de gevolgen van demografische ontwikkelingen op de middellange en lange termijn en hun invloed op verschillende beleidsterreinen.

In samenwerking met de gemeente leggen wij, in samenwerking met PAS BV, op dit moment de laatste hand aan de zogenoemde Demografische EffectRapportage (DER): een document waarin de effecten van demografische ontwikkelingen op diverse beleidsterreinen (wonen, economie, voorzieningen, zorg, ruimte- vastgoed en mobiliteit) in beeld worden gebracht. Dit gebeurt aan de hand van de bevolkingsprognose en een analyse van



verschillende scenario's daarbinnen. Vanzelfsprekend wordt in de analyse niet voorbij gegaan aan ontwikkelingen op maatschappelijk, economisch of technologisch gebied, echter de focus ligt bij

de demografische effecten. Het eindresultaat bestaat uit een rapport met daarin per beleidsveld de belangrijkste conclusies, een uitvoeringsprogramma, een monitoringsplan en een analysedocument.

Werk in uitvoering: bestemmingsplan en MER gebiedsontwikkeling Groote Haar

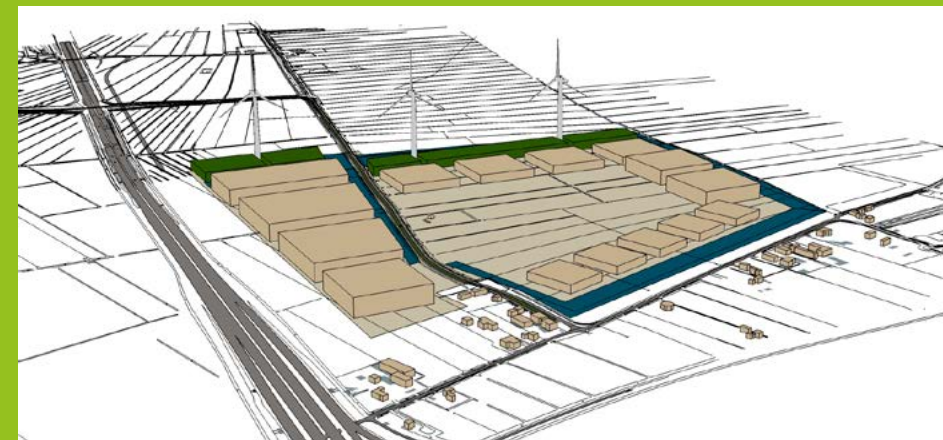
Momenteel werken wij in opdracht van de gemeente Gorinchem aan een gebiedsontwikkeling direct ten noorden van Gorinchem: Groote Haar. De ontwikkeling bestaat in de eerste plaats uit de realisatie van een regionaal bedrijventerrein. Het betreft een duurzaam en innovatief bedrijventerrein met een bruto omvang van circa 68 ha en met ongeveer 37 ha netto uitgeefbaar terrein. Onderdeel van dit bedrijventerrein vormt een nieuw aan te leggen windturbinepark,

bestaande uit 3 windturbines. Om het bedrijventerrein te kunnen ontsluiten, worden daarnaast nieuwe op- en afritten op de snelweg A27 gerealiseerd. Tussen de aansluiting op de A27 en het bedrijventerrein wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd, die de nieuwe aansluiting en het beoogde bedrijventerrein direct met elkaar verbindt.

Omdat Groote Haar, maar ook de aansluiting en de nieuwe verbindingsweg niet passen

binnen de geldende bestemmingsplannen, is SAB verzocht hiertoe nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. Vanwege het feit dat de ontsluiting van het bedrijventerrein ligt op grondgebied van de gemeente Giessenlanden, worden meerdere bestemmingsplannen vastgesteld. Voor de gehele gebiedsontwikkeling hebben wij één milieueffectrapportage opgesteld.

Het bedrijventerrein Groote Haar is meegenomen in de 12e tranche van de Crisis- en herstelwet. De status als experiment maakt het mogelijk om voor het gebied een zogeheten 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' vast te stellen. Zo'n bestemmingsplan kan, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, al gebruik maken van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Van deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein met name wat betreft de verankering van duurzaamheid gebruik gemaakt. Een aantal duurzaamheidsmaatregelen is daarom ook juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.



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.



Simon Kok, 24 jaar

Sinds april 2015 ben ik als planoloog werkzaam bij SAB. De start bij SAB sloot naadloos aan op mijn afstudeerperiode bij de gemeente Arnhem. Hier deed ik onderzoek naar transformaties van leegstaande kantoorgebouwen in Arnhem. Het onderzoek vormde de afsluiting van de master Planologie aan de Radboud Universiteit Nijmegen. Tijdens mijn afstudeerperiode heb ik SAB leren kennen, aangezien SAB zich ook bezig houdt met transformatie van bestaand vastgoed.

Naast transformatie van vastgoed hebben ook andere nieuwe ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening mijn interesse. Zo komt er over enkele jaren een nieuwe Omgevingswet. Het is belangrijk daar als bureau tijdig op in te spelen. In dit kader is het ook interessant wat er met de Ladder voor duurzame verstedelijking gaat gebeuren, op dit moment toch vaak een heikel punt bij nieuwe ontwikkelingen. Naast deze ontwikkelingen ben ik ook geïnteresseerd in politiek, meer specifiek de

lokale politiek. Hierin is ruimtelijke ordening vaak een onderwerp van discussie in menig gemeenteraad en college van B&W.

Mijn voornaamste werkzaamheden bij SAB zijn het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Daarnaast ben ik de afgelopen periode samen met Wim Lavooij druk geweest met een onderzoek naar landelijk wonen in de subregio Arnhem. Deze afwisseling van werkzaamheden spreekt me erg aan. Ik hoop dat er in de toekomst meer van dit soort projecten op mijn pad komen.

Als planoloog denk ik me binnen SAB de komende tijd nog verder te kunnen ontwikkelen. Mijn interesses sluiten goed aan op de werkzaamheden die SAB uitvoert. Daarbij krijg ik veel vrijheid, maar ook voldoende begeleiding wanneer dat nodig is. Binnen SAB waardeer ik de open sfeer en de onderlinge collegialiteit. Op naar een mooie, gezamenlijke toekomst!

agenda

Donderdag 6 oktober 2016

Dag van de Omgevingswet 2016, met presentatie door SAB: 'Omgevingsvisie, omgevingsplan en milieueffectrapportage'.

Locatie: provinciehuis Zuid-Holland
Meer informatie: www.vvm.nl

Donderdag 13 oktober 2016

Kennismiddag over veranderingen in de natuurwet- en regelgeving, presentatie door SAB en Dirkzwager Advocaten en Notarissen

Locatie: Dirkzwager, Arnhem
Meer informatie: sab.nl

Donderdag 27 oktober 2016

Kennismiddag over veranderingen in de natuurwet- en regelgeving, presentatie door SAB en Wieringa Advocaten

Locatie: SAB, Amsterdam
Meer informatie: sab.nl

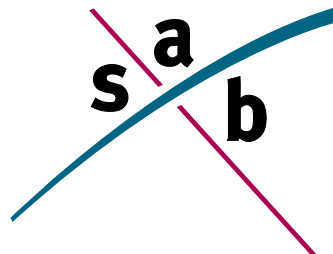
Dinsdag 11 tot en met zaterdag 15 oktober 2016
Ruimtekoers, de utopie van de stad



Locatie: binnenstad Arnhem
Meer informatie: ruimtekoers.nl

colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep
redactie: Gerjanne Brink,
Mariël Gerritsen
realisatie: Diep Arnhem
fotografie: SAB
druk: R&H drukkerij Kesteren
oplage: 1.300 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