

# XTD

externe dimensie  
is een uitgave van SAB  
nummer 3 | oktober 2012

Beheersverordening als alternatief voor bestemmingsplan	2
Nieuwe omgevingswet in de maak	3
Biobased economy in Steenbergen	4
Bouwen voor de toekomst van een familiebedrijf	6
Handen uit de mouwen	8
Bottum up is de toekomst	9
Werk in uitvoering	10
Ruimte voor....	12

# Burgers aan zet



## Beheersverordening als alternatief voor bestemmingsplan



De deadline van 1 juli 2013 nadert en de meeste gemeenten zijn een behoorlijk eind op weg met de actualisatie van hun bestemmingsplannen. De laatste witte vlekken moeten nu worden opgevuld. In toenemende mate kiezen gemeenten daarbij voor het instrument beheersverordening, vanwege de snelheid en het kostenvoordeel.

Een gemeente kan bij het vaststellen van een planologisch-juridische regeling voor een bestaand gebied kiezen tussen een bestemmingsplan of een beheersverordening. De beheersverordening legt de bestaande situatie vast en is uitsluitend een optie in gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, de zogenaamde laagdynamische gebieden.

### Standaarden

Hoe een beheersverordening er uit moet zien, is niet door de wetgever voorgeschreven. De landelijke digitale standaarden die gelden voor bestemmingsplannen zijn niet van toepassing, maar wel de Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte besluiten (PRGB2008). De tot nu toe gepubliceerde beheersverordeningen zijn verschillend van opzet. Een enkele gemeente kiest voor een zeer beperkte variant die uit niet meer bestaat dan een kaart met het besluitgebied en een bepaling dat uitsluitend de bestaande functies en bebouwing zijn toegestaan. De meeste gemeenten kiezen echter voor een variant die erg lijkt op een bestemmingsplan, met een verbeelding met bestemmingen (besluitvlakken) en aanduidingen (besluitsubvlakken) en een integrale set regels en een toelichting. Daarbij wordt veelal

aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen van de betreffende gemeente. Dat is naar de mening van SAB een verstandige keuze vanuit het oogpunt van uniformiteit en toegankelijkheid voor de burgers en andere gebruikers.

### Het bestaande gebruik

Hoe een beheersverordening er ook uit ziet, een belangrijke vraag is wat moet worden verstaan onder het begrip 'bestaand' bij de inventarisatie van de 'bestaande situatie'. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten gaat in haar Handreiking Beheersverordening Wro in op dit begrip. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. In 'enge' zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd, in 'ruime' zin worden het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die nog niet zijn gerealiseerd. Bestaand in 'ruime' zin kan worden uitgelegd in een 'beperkte' en een 'brede' variant:

- 'beperkte' variant: met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en

bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld 10% afwijking);

- 'brede' variant: alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden worden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

Bij een beheersverordening met het vigerend bestemmingsplan als uitgangspunt adviseert de VNG te kiezen voor de beperkte variant van het begrip 'gebruik in ruime zin'. Een beheersverordening is immers bedoeld voor een gebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

### Snelheid en kostenvoordeel

De snelheid van het proces om te komen tot een beheersverordening wordt vooral veroorzaakt door het feit dat er geen procedure is voorgeschreven. Een beheersverordening wordt gemaakt en vastgesteld en meer niet. Er is geen bezwaar en beroep mogelijk. Meestal wordt een concept- of ontwerpbeheersverordening wel onderworpen aan inspraak en vooroverleg. Een kortere procedureduur zonder het behandelen van bezwaar en beroep leidt vanzelf tot minder kosten. In de huidige tijden van bezuinigingen een prettige bijkomstigheid. Onze conclusie is dan ook dat de beheersverordening een prima alternatief is ten opzichte van het conserverend bestemmingsplan.

Contactpersoon: [Edwin Harleman](#)

## Prijswinnaar

Het projectteam van SAB Arnhem, Stegeman Bouw en Van Den Berg Architecten is één van de prijswinnaars van de ABN AMRO Redevelopment competitie met de inzending 'Puur voor de Boer'. Het is een plan om een opvallend, leegstaand kantoorpand in Amersfoort te transformeren in een moderne stadsboerderij.

Onderdelen van deze moderne stadsboerderij zijn een verkooppunt van producten uit de regio, een teeltvijver voor groente en een informatiepunt voor duurzame landbouw, veeteelt & visserij. Daarnaast is er in het markante gebouw plek voor een slow-foodrestaurant, een hotel voor landarbeiders en truckers naast een beveiligde plek voor vrachtwagens van het bijbehorende distributiecentrum.

'Puur voor de Boer' draagt bij aan een duurzame oplossing voor een actueel maatschappelijk thema van het steeds verder oplopen van de leegstand van de Nederlandse kantoren.

Als prijswinnaar gaat het projectteam van SAB samen met specialisten van de ABN AMRO het plan verder uitwerken, de haalbaarheid onderzoeken met als doel het plan daadwerkelijk te realiseren.

Contactpersonen:  
[Ard Bijsterbosch](#) en  
[Guido Baten](#)



## Nieuwe Omgevingswet in de maak

Een goede ruimtelijke ordening behelst niet langer alleen de afweging van de ruimtelijke belangen, maar er moet daarbij ook in toenemende mate rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Met name de milieunormen gaan een steeds belangrijkere plaats innemen, zoals lucht, geluid en externe veiligheid, met eigen toetsingskaders en procedures.

Dat is de aanleiding geweest voor de minister van Infrastructuur en Milieu om te komen met een voorstel tot een stelselwijziging van het Omgevingsrecht. Er komt een nieuwe Omgevingswet die het omgevingsrecht vereenvoudigt, flexibeler maakt en de mogelijkheid creëert om ontwikkelingen sneller uit te voeren. Dit zijn de doelen die worden nagestreefd met de nieuwe Omgevingswet.

In het voorjaar van dit jaar zijn de eerste contouren van de Omgevingswet inzichtelijk gemaakt. Deze wet voorziet in een integraal toetsingskader voor locatiegebonden activiteiten. Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Wet milieubeheer gaan op in deze nieuwe wet. Eén van de zaken die opvalt is dat het bestemmingsplan, zoals wij dat nu kennen, niet als instrument terugkomt. Er komt een omgevingsverordening, die een integratie is van het bestemmingsplan en de beheersverordening.

Dit is echter een eerste voorstel. De wet is nog in de maak. Zodra de inhoud van de wet bekend wordt, zullen wij u verder op de hoogte stellen van de gevolgen daarvan voor u. Uit het persbericht van het Ministerie van 24 augustus jl. blijkt dit niet eerder te zijn dan het voorjaar van 2013. Het duurt dus nog even...

Contactpersoon: [Lettie Vaatstra](#)

# Burgers aan zet

Burgerparticipatie, je zou bijna denken dat het er altijd al is geweest. Maar dat is zeker niet het geval. Sterker nog, pas vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw werd inspraak pas gemeengoed, eerst in de stadsvernieuwing, en later ook bij alle andere ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor die tijd was het heel gebruikelijk dat nieuwe ontwikkelingen door één architect of één stedenbouwkundige werden bedacht, zonder inspraak. Denk aan de rol van Berlage, die enkele prachtige wijken in Amsterdam-Zuid heeft ontworpen, of aan een jaren '30 wijk in uw eigen omgeving.

Maar het participatieloze tijdperk is nu definitief voorbij. Burgers zijn mondig, en zijn vaak ook enthousiast om mee te denken over nieuwe ontwikkelingen. Bovendien, bewoners weten vaak als geen ander wat wel werkt in hun dorp of wijk en wat niet. Dat merken we aan de initiatieven die vanuit de samenleving ontstaan, en die steeds vaker worden opgepikt door de gemeenten, planologen en ontwerpers. Zo heeft de gemeente Amsterdam een website ontwikkeld waarop braakliggende terreinen worden weergegeven die in aanmerking komen voor tijdelijk gebruik. Enthousiaste initiatiefnemers kunnen zich daar melden. Zelf zijn we betrokken bij het project Velperboest in Arnhem.

Is de rol van de planologen en stedenbouwkundigen hierdoor uitgespeeld? Nou nee, zeker niet! Die rol wordt steeds belangrijker, ze zijn vaker nodig dan voorheen. Want enige sturing op allerlei ontwikkelingen is wel gewenst. Passen ze binnen een groter kader? En is de locatie er geschikt voor? Hoe los je het parkeren op? En stellen we eisen aan de architectuur?

Onze adviseurs worden daarom regelmatig door gemeenten ingeschakeld als supervisor of als regisseur. En we maken uiteraard nog steeds stedenbouwkundige plannen, beeldkwaliteitplannen, bestemmingsplannen en structuurvisies om die nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Want uiteindelijk willen we met z'n allen toch mooie, duurzame en breed gedragen plannen van voldoende kwaliteit. Kwaliteit die ten tijde van Berlage zo gebruikelijk was.

Mariël Gerritsen  
Commercieel Directeur SAB



# ‘Biobased economy’ In Steenbergen

Structuurvisie maakt ambitieuze ontwikkeling mogelijk

De gemeente Steenbergen heeft samen met SAB een nieuwe structuurvisie opgesteld. Deze visie is voor de plannen van de gemeente Steenbergen een belangrijk document, omdat alle beoogde ontwikkelingen hierin integraal samenkomen. De ambitie van projectleiders Martin Meulblok en Kees Kerstens, trekker van de biobased economy in de gemeente, was een compacte, maar complete en ‘no-nonsense’ structuurvisie. Een interessante uitdaging voor Christian Deterink (planoloog) en Jaap Margry (stedebouwkundige) van SAB.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente Steenbergen voor de komende tien tot vijftien jaar. De visie bundelt de verschillende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de consequenties daarvan tot een uitvoeringsgericht beleidsinstrument. Jaap Margry is van mening dat de visiekaarten hierbij een belangrijke rol spelen. “De kaarten zijn redelijk gedetailleerd, zodat de kleine kernen speciale aandacht konden krijgen en ze voor de burgers helder en overzichtelijk zijn”.

## Driehonderd hectare duurzaamheid

De agrarische sector is belangrijk in de gemeente Steenbergen. De gemeente heeft het versterken van deze sector hoog in het vaandel staan. Tevens bestaan er uitbreidingsplannen van de Suikerunie-fabriek nabij Stampersgat en ligt er binnen de provincie Brabant de planingsopgave voor een passende locatie voor glastuinbouwbedrijven.

Martin Meulblok geeft aan dat de gemeente kansen ziet deze zaken met elkaar te combineren in een Agro & Food Cluster. “Dit cluster is een knooppunt van groene economische functies, waarop verschillende bedrijven worden gevestigd die gelieerd zijn aan de glastuinbouw en aan de agrarische en de voedselsector. Het betreft een terrein van ruim 300 hectare dat zal worden gerealiseerd aan de oostzijde van Dinteloord, aansluitend aan het bestaande fabrieksterrein van de Suikerunie”. Kees Kerstens vertelt dat er binnen het cluster



SAB in gesprek met de gemeente Steenbergen, van links naar rechts: Christian Deterink, Kees Kerstens,

Martin Meulblok en Jaap Margry

tal van mogelijkheden zijn om vorm te geven aan een biobased economy. “Wij denken bijvoorbeeld aan hergebruik van de restwarmte van de Suikerunie om de kassen te verwarmen in het glastuinbouwgebied, een biomassaver-gistingsinstallatie waarmee plantaardig rest-materiaal omgezet wordt in biogas, het hergebruik van vrijkomende CO<sub>2</sub> als meststof voor de teelt en het hergebruik van restgrond (die meekomt bij de bieten naar de Suikerfabriek) voor de benodigde werken in het plangebied. Maar ook praktische dingen als hergebruik van regenwater in de glastuinbouw, centrale afvoer en zuivering van afvalwater (spuiwater), duurzame energiewinning (wind- en zonne-energie) en warmtekrachtkoppeling zijn hier goed mogelijk”.

## Wees wijs met water

De gemeente Steenbergen wil volop gebruik maken van de unieke ligging van de gemeente op het snijvlak van Waterpoort en de Brabantse Wal om recreatie en toerisme te bevorderen.

## “compacte maar complete no-nonsense structuurvisie”

Kees Kerstens geeft aan dat Waterpoort wordt gevormd door de Brabantse, Zeeuwse en Zuid-Hollandse gemeenten rondom het Volkerak. “De regio wil neergaande demografische en economische tendensen keren door het krachtig inzetten van het water, de belangrijkste

factor die de regio bindt en de waterrecreatie te versterken. De Brabantse Wal, gelegen op de steilrand tussen zand- en kleigronden, kenmerkt zich door onder meer de waardevolle natuur. Hier ligt de nadruk op het versterken van de natuur en het landschap. De gemeente Steenbergen vormt in beide regio's een essentiële schakel en dit biedt mogelijkheden voor verdere profilering. De gemeente Steenbergen van plan is deze kansen volop te benutten”.

Christian Deterink voegt hieraan toe dat ook nieuwe infrastructurele ontwikkelingen zullen leiden tot de versterking van de agrarische sector, de groei van recreatie en toerisme en de andere nieuwe ontwikkelingen. “De structuurvisie biedt daarvoor veel ruimte. Er staan

diverse gebieden op de kaart waar transformatie afweegbaar is”.

## Compacte visie, helder proces

De ambitie, namelijk een zo helder en compact mogelijke structuurvisie, is geslaagd. Martin Meulblok en Kees Kerstens waarderen de nauwe samenwerking met SAB en het gevolgde proces. Christian Deterink en Jaap Margry sluiten zich daar graag bij aan.

# Bouwen voor de toekomst van het familiebedrijf

*Particuliere ontwikkeling in groenzone maakt gemeentelijke doelstellingen waar*

Bouwen in een groenzone lijkt in eerste instantie geen goed idee. Waarom de natuur aantasten terwijl die al zo onder druk staat? In sommige gevallen kan een ontwikkeling echter ook kansen bieden om een gebied te versterken. Dat is precies wat in Plasmolen het geval is.



De eigenaar van bungalowpark De Riethorst in wil zijn bedrijf uitbreiden door zijn dienstwoning om te bouwen tot een familiehuis. Hij is van plan een nieuwe dienstwoning te realiseren in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen aan de andere zijde van de weg. Met deze uitbreiding is het bedrijf toekomstbestendig voor zijn kinderen.

## Meerwaarde voor het dorp

Bij de planvorming rondom de dienstwoning zijn we samen met de initiatiefnemer op zoek gegaan naar mogelijkheden om de ontwikkeling een meerwaarde voor het hele dorp te laten zijn.

Het perceel bestaat op dit moment uit schraal grasland, grenzend aan een uitloper van de stuwwal en aan het winterbed van de Maas. Dit unieke beeld is volledig aan het oog

onttrokken door coniferen, laurierkers en een hoge haag.

De eerste grote ingreep in het plan is dan ook de begroeiing te verwijderen. Door het gebied visueel te openen wordt het landschap leesbaar. De markante landschappelijke overgang van winterbed naar stuwwal is weer te ervaren. Hiermee levert het particuliere initiatief een bijdrage aan het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente.

De tweede grote ingreep is het gebied openbaar toegankelijk te maken, door er een wandelroute in op te nemen die in de toekomst gaat aanhaken op routes uit de omgeving. Het perceel wordt parkachtig en vervult daarmee een wens uit de structuurvisie waarin het gebied is aangewezen als parkzone met een entree naar het dorp.

## Natuurontwikkeling

We hebben gezocht naar een oplossing die natuurontwikkeling mogelijk maakt en tegelijk eenvoudig te realiseren is door de eigenaar. Door alleen al grond binnen het gebied te verschuiven krijgt de natuur nieuwe kansen.

Langs het perceel stroomt de Molenbeek. Deze beek meanderde vroeger door het gebied maar is tegenwoordig strakgetrokken en ligt diep. Door de beek weer te laten kronkelen en de oevers flauw te maken, ontstaan allerlei

er tevens voor dat toeristen of inwoners van het dorp een ommetje of lange wandeling kunnen maken door het gebied. De receptie van de dienstwoning zal gebruikt worden als informatiepunt voor deze routes.

Bij de inpassing van de dienstwoning is rekening gehouden met praktische zaken, zoals de bereikbaarheid van de receptie, mogelijkheden voor parkeren aan de voorzijde en laden en lossen. Hierbij is gezocht naar een zo natuurlijk mogelijke inpassing.



plekken die aantrekkelijk zijn voor planten en dieren. De biodiversiteit neemt toe waardoor een aantrekkelijk beeld ontstaat.

Bovendien worden één of meerdere poelen toegevoegd met hier en daar een boom of een haag. Dit zorgt voor de waterberging en hiermee wordt tegelijkertijd voldaan aan de gemeentelijke ambitie om de aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting te stimuleren.

## Wandelroutes

Met het toevoegen van een familiehuis bereikt het plan een andere doelstelling van de gemeente, namelijk het vergroten van het recreatieaanbod. Natuurlijk zorgen de wandelroutes

## Kwaliteitsverbetering

Met dit plan laten we zien dat door zorgvuldig om te gaan met het gebied een ontwikkeling in het buitengebied geen bedreiging, maar juist een kans kan zijn om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Door slimme oplossingen te bedenken kunnen het gebruiksgemak en een financieel haalbaar plan van een particuliere initiatiefnemer, goed samengaan met het realiseren van een aantrekkelijk groen beeld en het behalen van de gemeentelijke ambities!

Contactpersonen: Heleen Broier en Anneke van Sonsbeek

# De handen uit de mouwen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap biedt voordeel voor alle partijen

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is een term die je steeds vaker tegenkomt in de Nederlandse bouwwereld. CPO is een manier om het bouwproces anders vorm te geven en maximale keuzevrijheid aan de koper te bieden. CPO projecten bestaan al lang en komen vaak voort uit een burgerinitiatief. Maar ook de overheid of een commerciële partij kan dit concept toepassen. Wat zijn de kansen en aandachtspunten?



CPO-project in Silvolde, met daarin een mix van woningtypen (bron afbeelding: Architectengroep Gelderland)

Van CPO is sprake als een groep particulieren (georganiseerd in een vereniging of stichting) een bouwlocatie verwerft en gezamenlijk in eigen beheer met zelf gekozen partners zonder winstoogmerk een (woning)bouwproject ontwikkelt en realiseert. Het is een intensief proces voor de betrokkenen maar het heeft grote voordelen. Financiële voordelen bijvoorbeeld. De bijkomende kosten in het bouwproces kunnen oplopen tot wel 30%. Deze kosten kunnen grotendeels bespaard worden. Ook schaalvoordeel zorgt voor kostenbesparing.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wordt vaak geïnitieerd door burgers. Bijvoorbeeld door een groep mensen die door

ideologische motieven wordt gedreven. Of in kleine kernen waar een gebrek aan aanbod van een bepaald woningtype (starters/ senioren) bewoners tot zelfbouw noodzaakt.

## Keuzevrijheid

Het voordeel van CPO is dat de particuliere bouwer voor minder geld een woning krijgt, die afgestemd is op zijn eigen wensen en ideeën. Op de Nederlandse woningmarkt is de beperkte keuzevrijheid, ondanks de huidige crisis, een zwak punt. Bouwen in CPO biedt hierop een antwoord.

Voor een gemeente zijn er verschillende redenen om bouwen in CPO te stimuleren. CPO kan voor een dorp of wijk een beter

woonklimaat betekenen. CPO zorgt voor ondernemingszin, betrokkenheid en sociale binding. Door samen aan de nieuwe woning en nieuwe buurt te werken ontstaat er automatisch een vorm van 'noaberschap'. Een ander groot voordeel is dat het echt bouwen naar behoefte is, ook voor woonvormen waarvoor anders geen mogelijkheden zijn. CPO zorgt dan ook voor diversiteit in woonvormen maar ook in architectuur.

CPO kan ook voor commerciële partijen een manier zijn om een positieve impuls te genereren voor een project. Met CPO haalt men actieve en ondernemende mensen binnen en dit kan, o.a. door toepassing van sociale media, zorgen voor een goede 'buzz'.

Ook is het zo dat CPO de mogelijkheid biedt tot spreiding van financiële risico's en meer flexibiliteit. CPO, of een variant hierop, kan dan ook een alternatief zijn voor de traditionele manier van ontwikkelen.

Voor bouwen in CPO zijn subsidies beschikbaar waar bijvoorbeeld begeleidingskosten van betaald kunnen worden.

## Ondersteuning

Begeleiding van de CPO groep is noodzakelijk. Het collectief zal een sterke organisatiestructuur moeten hebben en een goede ondersteuning om hen door het bouwproces heen te loodsen. Denk daarbij aan procesbegeleiding, contractvorming, opdrachtgeverschap, bouwkundige en stedenbouwkundige begeleiding. De ervaring van SAB is dat de stedenbouwkundige hierin een belangrijke rol speelt, vanwege de kennis van het bouwproces, de ruimtelijke ordening en de architectuur. Hij of zij is daardoor bij uitstek geschikt om een groep particulieren te begeleiden met uiteenlopende ideeën en smaak.

## Stedenbouwkundige helpt gemeente bij formuleren beleid

Financiële ondersteuning door bijvoorbeeld een woningcorporatie of gemeente, in de vorm van borgstelling en financiering van de plankosten, is gewenst. Een hypotheek wordt namelijk pas verleend als de omgevingsvergunning vergund is. De particuliere bouwer kan dus pas financieren als het planproces al doorlopen is.

## Kwaliteit

SAB heeft onder andere een CPO project begeleid in Silvolde. Onze ervaring is erg positief. Wel constateren wij dat er vooraf over een aantal zaken nagedacht moet worden. Hoe ga je om met de gewenste keuzevrijheid van de zelfbouwer in relatie tot ruimtelijke kwaliteit? Laat je de zelfbouwers ook meedenken over de inrichting van de openbare ruimte? Op welke locatie komt het CPO project? Gemeenten kunnen voorwaarden verbinden aan een initiatief. De stedenbouwkundige kan de gemeente helpen bij het formuleren van beleid.

Last but not least: goede communicatie en marketing is van groot belang. Het is zaak een momentum te creëren en dit vast te houden gedurende het project. Deelnemers kunnen afvallen om uiteenlopende redenen. En als het goed is staat de vervanger dan al klaar.

Contactpersoon: [Bram Nieuwenhuis](#)

# XTD Opinie



## Bottum-up is de toekomst

Ondanks de crisis zijn er op het moment nog genoeg particuliere en zakelijke ruimtelijke initiatieven. Grote projecten liggen stil, maar kleinschalige, vraaggerichte ruimtelijke ingrepen, die willekeurig plaatsvinden in de stad, zijn aan de orde van de dag. Meestal beginnen ze als tijdelijk initiatief, maar als ze aanslaan kunnen ze een permanent(er) karakter krijgen.

Bij mij in de buurt is bijvoorbeeld de voormalige kantine van de Volkskrant in gebruik als restaurant. Op de zevende verdieping, met een prachtig uitzicht over Amsterdam, kun je heerlijk eten. En de NDSM-werf in Amsterdam Noord is deels ontwikkeld en gefinancierd door de gebruikers zelf: kunstenaars en ambachtslieden. De lekkerste groente, fruit, melk en kaas haal ik uit de Landmarkt, een in een oude tuinbouwkas gerealiseerde overdekte markt, waar je producten kunt kopen van agrariërs uit de regio. En bij mij om de hoek heeft een woningcorporatie een tijdelijke informatie- en ontmoetingsplaats gerealiseerd, gebouwd van bamboe en containers. Jongeren uit de Transvaalbuurt zijn -via een bouwbedrijf- betrokken bij de bouw. Ook zijn bewoners actief betrokken bij de inrichting en de programmering.

Initiatiefnemers lopen echter wel tegen hindernissen aan. Overheden zijn vooral ingesteld op toetsing aan beleid- en regelgeving. En aangezien beleid en regelgeving is geschreven op de bestaande situatie, voldoen veel initiatieven daar niet aan. Ook willen overheden de integraliteit en ruimtelijke kwaliteit bewaken, wat op zich terecht is. Ad-hoc initiatieven passen echter veelal niet in een overkoepelende ruimtelijke visie.

Maar is het inleveren van een beetje controle nou zo erg? Naar mijn mening niet. Het leidt namelijk juist tot kansen voor slimme, tijdelijke ontwikkelingen. En alle eilandjes van levendigheid en vernieuwing bieden bij elkaar opgeteld een levendig en interessant nieuw beeld van de stad, gebaseerd op de wensen en behoefte van de burgers. Aan de overheid en advieswereld de taak om de eilandjes te begeleiden.

Thomas van der Zande, planoloog

## Wonen in modern kloosterhof

In 's-Heerenberg staat het voormalige klooster "Don Rua", ook wel bekend als "Gouden Handen". Dit klooster wordt inmiddels omgevormd tot appartementengebouw. Aan de rand van de kloostertuin is in de gemeentelijke structuurvisie een plek gereserveerd voor nieuwbouw van woningen. SAB is gevraagd

om hiervoor stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan te maken.

SAB heeft een eigentijds plan ontwikkeld dat passend is op deze plek. Oude begijnhoven, waarbij kleinschalige aaneengesloten



bebouwing vaak in een fraai contrast staat met de hogere kerk of kapel, zijn als referentie gebruikt.

Het resultaat is een relatief besloten kloosterhof, met een binnentuin en daarom heen gesloten bebouwing. De woningen zijn kleinschalig, en variëren in breedte en soms in hoogte. Ze hebben allemaal een kleine buitenruimte, waarbij tuinmuren, hagen en stoepjes voor privacy zorgen. Er is één groter, markant gebouw aanwezig, waarin appartementen worden gerealiseerd. Samen met de grondgebonden woning vormt het een stedenbouwkundige eenheid. De binnenruimte van het hof is autovrij, en kan gezamenlijk worden gebruikt, bijvoorbeeld voor de aanleg van een kruidentuin.

Zowel het stedenbouwkundige plan als het beeldkwaliteitplan zijn na vaststelling als basis gebruikt voor de selectie van een ontwikkelaar voor het gebied.

Contactpersoon: Arjan van der Laan

## Files opgelost in Holten



De gemeente Rijssen-Holten is bezig de verkeersstructuur van de kern Holten te verbeteren. Tot voor kort zocht dit verkeer zich een weg door het centrum, waardoor hier de leefbaarheid onder druk kwam te staan. Intussen is de eerste fase van het Verkeersstructuurplan (nagenoeg) uitgevoerd. De gemeente wil graag weten, of er na deze eerste fase nog een

tweede fase nodig is om het gewenste effect volledig te bewerkstelligen.

Daarom zijn Goudappel Coffeng en SAB gevraagd een studie te verrichten naar de mogelijkheden voor onder andere de verbetering van de verkeersstructuur, de vergroting van de leefbaarheid en de verbetering van de

(toeristische) relatie tussen het dorpscentrum en de Holterberg.

Daarbij wordt niet alleen gelet op verkeerskundige effecten, maar ook op de stedenbouwkundige en landschappelijke effecten. Diverse varianten worden door SAB in samenwerking met Goudappel Coffeng ontworpen en onder de loep genomen. Deze variëren van "nagenoeg niets doen" tot tamelijk drastische ingrepen.

SAB adviseert over- en ontwerpt aan de mogelijkheden voor een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de rondweg. SAB neemt daarin voorstellen mee voor het verbeteren van de openbare ruimte zodat er een aantrekkelijke recreatieve verbinding ontstaat tussen het centrum van Holten, het station en de Holterberg.

Over enkele maanden kunnen de resultaten van deze studie openbaar gemaakt worden.

Contactpersonen: Barbara van Dijk en Jos van der Mark

## Uitdagend Provinciaal Inpassingsplan in Culemborg



Als onderdeel van het Gelders coalitieakkoord worden de problematiek en oplossingsrichtingen van vijf knelpunten in het provinciale wegennet onderzocht. De N320 bij Culemborg vormt één van de vijf knelpunten.

De verkeersproblemen van de bestaande aansluitingen op de N320 zullen de komende jaren in de ochtend- en avondspits fors toenemen. Als er niets gebeurt op de N320 zullen de wachtrijen rond het jaar 2020

terugslaan tot op de Rijksweg A2, waardoor Culemborg te maken krijgt met een ernstig bereikbaarheidsprobleem.

Om dit te voorkomen heeft de provincie Gelderland in samenspraak met de gemeente Culemborg een maatregelenpakket opgesteld, uiteenlopend van verbreding van de N320, verruiming van kruispunten en de realisering van een nieuwe afslag richting het station.

De provincie heeft SAB gevraagd een provinciaal inpassingsplan op te stellen. Naast het inpassingsplan, coördineert en realiseert SAB de noodzakelijke onderzoeken op het gebied van waterhuishouding, landschap, bodem, archeologie, flora en fauna en niet gesproongen explosieven. Een uitdagende klus waarbij naast het inpassingsplan, de coördinatie en planning een grote rol speelt. Volgens die planning wordt het voorontwerp inpassingsplan in september 2012 aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.

Contactpersonen: Jeffrey van Luttkhuizen en Klaas van Haften

## Ongevraagd advies leidt tot Velperboest

Velperboest is een initiatief van A-platform, een samenwerking van een aantal Arnhemse Architectenbureaus. Behalve samenwerken nemen zij eens in de paar jaar een Arnhemse probleem bij de horens om daar ongevraagd advies over te geven. Dit jaar is dat de Velperweg die hoog nodig een 'boest' kan gebruiken.

De Velperweg is in de negentiende eeuw aangelegd als woonboulevard voor de elite. Na de Tweede Wereldoorlog werd de Velperweg aangewezen als representatief kantoorgebied. Dat is jarenlang goed gegaan. Veel van de oude villas werden bestemd tot kantoor of gesloopt om plaats te maken voor heel grote kantoren als de Giro (nu ING bank) en de AKZO en een groot aantal wat bescheidener kantoorverzamelgebouwen. Aan deze grote anonieme kantoren bestaat steeds minder behoefte vanwege de schaalverkleining in de kantorensector, de behoefte aan een eigen identiteit en maatschappelijke ontwikkelingen als het "nieuwe werken". Er is leegstand langs de Velperweg en die dreigt alleen maar toe te nemen.

SAB heeft in overleg met het A-Platform en samen met adviesbureau STEC, landschapsbureau Poelmans-Reesink en JTP Branding en Marketing, maar ook in nauwe samenwerking met bewoners, eigenaars en gebruikers van de Velperweg, een krachtige gebiedsvisie ontwikkeld. Via een aantal interactieve werksessies zijn ideeën, gedachten en klachten verzameld. Bij elkaar hebben ze geleid tot een mogelijke nieuwe waardevolle functie voor de Velperweg.

Het gebiedsperspectief voor de Velperweg heeft als motto "Full of Life". De formule heeft als kern een zorgzone. Deze zorgzone richt zich op Arnhem en de regio. Maar het is geen gewone zorgzone. De Velperweg ligt in het verlengde van de Steenstraat, een uitloper van de stadskern en levendige buurten als het Spijkerkwartier en Klarendal met het Modekwartier. Full of Life richt zich daarmee op mensen die nog volop in het leven staan en daar actief aan willen deelnemen. Dus naast de noodzakelijke verpleeg- en verzorgingsinrichtingen komt er een zorg-hotel, een geboortehotel, fitness, wellness,

catering, facilitymanagement, combinaties met opleidingen en researchinstututen, afwijkende woonconcepten als "zorg voor elkaar", focuswoningen, servicewoningen en ga zo maar door. Met als wenkend perspectief de verstrooiing die de winkels, cafés, galerieën en ateliers de al of niet tijdelijke bewoners en hun bezoekers kunnen bieden. Exclusiviteit voor de zorg is niet het oogmerk, integendeel, juist de menging met gewone functies als wonen, kantoren en bedrijven maken dat Full of Life de levendige omgeving wordt die de aanbieders voor ogen staat.

Op 14 september is in een grote eindmanifestatie de visie aangeboden aan de gemeente en de belangstellenden van de Velperweg in het kantoor van Akzo Nobel.

Contactpersonen: Wim Lavooij, Mariël Gerritsen en Klaas van Haften

# 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.



## Henrike Francken, 35 jaar

werkt sinds 2001 bij SAB in Arnhem, maar haar interesse voor ruimte en geografie is er al veel langer.

### Creatief

Als kind tekende ik wegen en huizen in plaats van poppetjes en bloemetjes, ik had atlanten in alle soorten en maten en aardrijkskunde was mijn lievelingsvak. Van kleins af aan zat ik in de auto op weg naar een willekeurige vakantiebestemming (en terug) met de kaart op schoot.

De keuze om na de middelbare school Sociale Geografie en Planologie te gaan studeren was dan ook snel gemaakt. Ik heb mooie herinneringen aan de Utrechtse colleges van onder andere Paul Zoete en Henk Cohlst.

### Ontwikkeling

Na mijn studie ben ik vrijwel direct als planoloog bij SAB gaan werken. De overstap van studie naar praktijk vond ik groot, maar door een combinatie van het werken bij een adviesbureau én bij verschillende gemeenten (via detachering) leerde ik veel in korte tijd en vond ik al snel mijn weg.

Ruim 10 jaar later zie ik dat bij mezelf het accent is verschoven van uitvoeren naar adviseren en van landelijk naar stedelijk gebied. De vrijheid die je bij SAB

als werknemer wordt gegund om binnen het werkveld je eigen weg uit te stippelen maakt dat ik nog elke dag met plezier naar mijn werk ga!

### Spontaan en verrassend

Terugkijken is leuk, maar als planoloog kijk ik liever vooruit om mee te denken over de meest optimale inrichting van een gebied. We zien nu dat er, enerzijds door economische ontwikkelingen, anderzijds door een veranderende houding van de overheid, meer ruimte komt voor particuliere initiatieven. Termen als 'organische gebiedsontwikkeling', waarin niet gedacht wordt vanuit een van hogerhand opgelegd eindbeeld, maar waar ruimte is voor spontane en dus verrassende initiatieven, doen steeds meer hun intrede.

De voornaamste taak van de planoloog is wat mij betreft vooral om hierin het overzicht te houden en de kleinere initiatieven zo optimaal mogelijk te verweven met de omgeving en te laten opgaan in het grotere verband.

Wat de toekomst betreft; die is op dit moment, zeker in ons vakgebied, lastig te voorspellen. Maar één ding is zeker: zolang het spontaan én verrassend is houdt het ons allemaal scherp!

# agenda

Vrijdag 24 augustus –  
zaterdag 6 oktober  
Expositie "We Own the City" over Amsterdamse locaties die bottom-up worden ontwikkeld. Centraal staan de ondernemende Amsterdammers die door stagnatie in de bouw hun kans schoon zagen om hun plannen en dromen zelf te realiseren.  
Locatie: ARCAM Amsterdam

Zaterdag 13 oktober –  
zaterdag 24 november  
Expositie "Bouwstenen voor de toekomstige stad, Expositie Nieuwe Oogst 2012, waarin twintig architecten door middel van maquettes, foto's en tekeningen aangeven hoe de komende decennia woon-, leef- en werkgebieden gerealiseerd kunnen worden die prettig aanvoelen.  
Locatie: ARCAM Amsterdam

Maandag 22 oktober



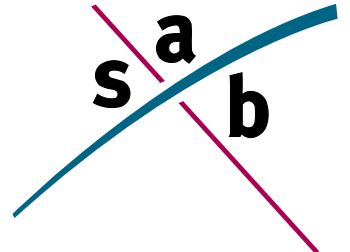
Debat in het kader van De Grensverleggende Stad N.O.W.! over Cultuurhistorie.  
Locatie: LUX Nijmegen

Woensdag 31 oktober  
Congres "Toekomst van het Wonen", over de rol van een projectontwikkelaar, woningcorporatie of overheid op de woningmarkt, over vijf, tien of twintig jaar.  
Locatie: Haagse Hogeschool in Den Haag

Donderdag 8 november  
BNSP/NVTJ Jaarcongres "Klimaatbeleid en duurzame ontwikkeling"  
Locatie: Hogeschool Utrecht,  
Locatie: Oudenoord in Utrecht

# colofon

XTD is een uitgave van SAB Adviesgroep  
redactie Arjan van der Laan,  
Mariël Gerritsen,  
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](http://www.sab.nl), E [info@sab.nl](mailto: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](mailto:info@sab.nl)