



DE STURING OP RUIMTELIJKE KWALITEIT IN DE ONTWIKKELING VAN NIEUWBOUWWIJKEN

22 juni 2016

P5 - Roelof Achterveld - 1302329

Inhoud

2

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Inhoud

3

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Aanleiding

4

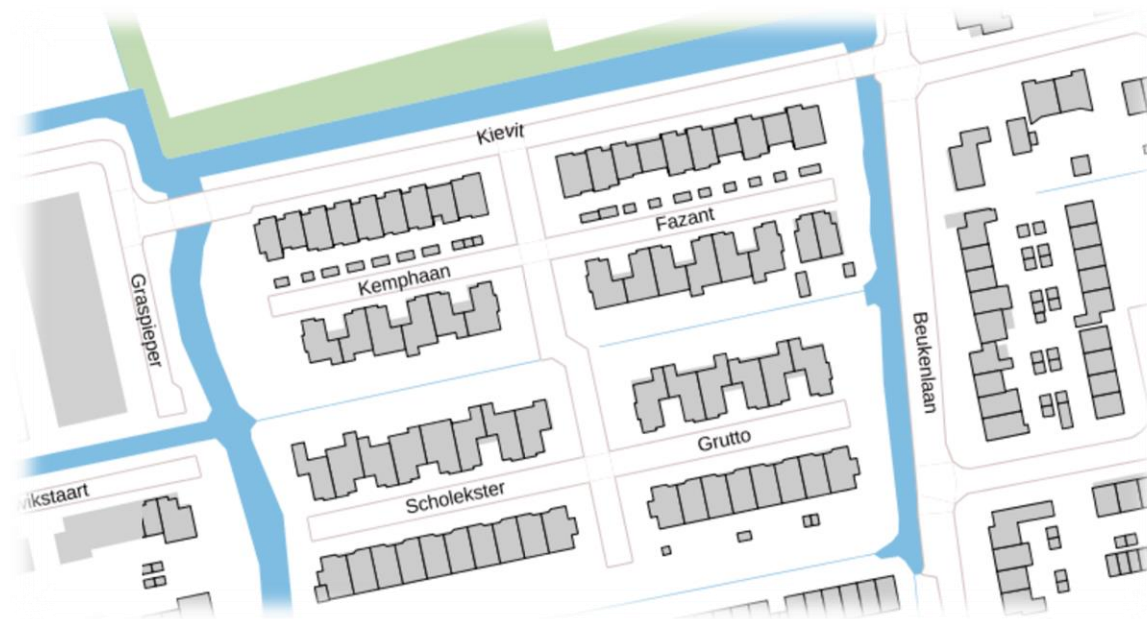
- Verschil in ruimtelijke kwaliteit in nieuwbouwwijken



Aanleiding

5

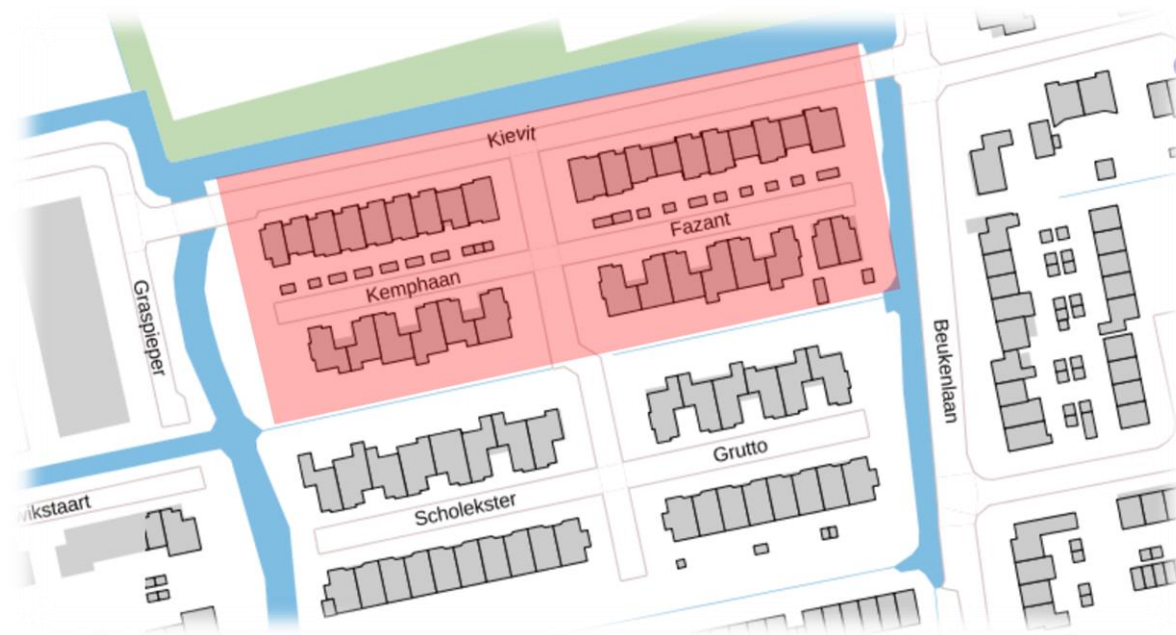
- Verschil in ruimtelijke kwaliteit in nieuwbouwwijken



Aanleiding

6

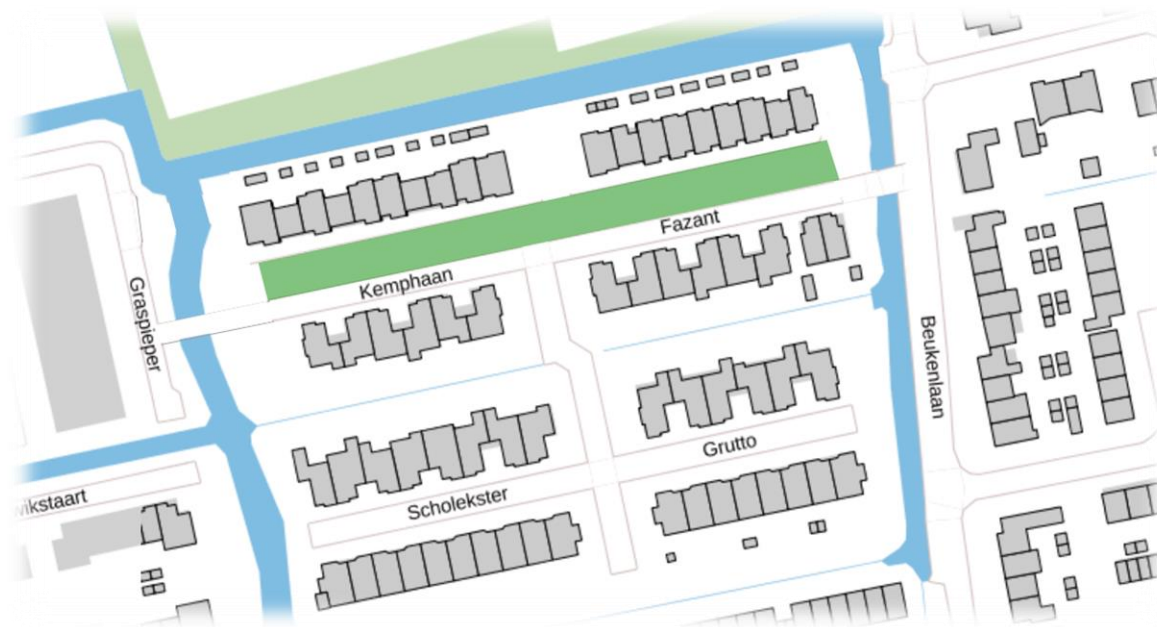
- Verschil in ruimtelijke kwaliteit in nieuwbouwwijken



Aanleiding

7

- Verschil in ruimtelijke kwaliteit in nieuwbouwwijken



Aanleiding

8

- Verschil in ruimtelijke kwaliteit in nieuwbouwwijken



- Aanleiding
- **Probleemstelling**
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Probleemstelling

10

- Vraag naar nieuwbouwwoningen gestegen
- Ontwikkelaars willen bouwen.
- Grondprijs van gemeenten
 - 20% omlaag i.p.v. 50%
 - Ontwikkelaars besparen op ander onderdeel van ontwikkeling
 - Minder eisen aan ruimtelijke kwaliteit
 - Consequenties: Visueel, financieel, gezondheid.

Probleemstelling

11

- Bloemendalerpolder
 - ▣ Lager ambitieniveau in samenwerkingsovereenkomst
- Leimuiden



Probleemstelling

12

- Trend ?
- Minder eisen aan ruimtelijke kwaliteit
- Toenemende kennis en innovatie in de bouw
- Kwaliteit waarborgen

- Aanleiding
- Probleemstelling
- **Onderzoeksvragen**
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Onderzoeksvragen

14

- Hoofdvraag:
 - ▣ Op welke wijze zijn de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van nieuwbouwwijken opgenomen in de door de gemeente opgestelde beleidsdocumenten en hoe wordt hier door de gemeenten op gestuurd in de ontwikkeling van nieuwbouwwijken?

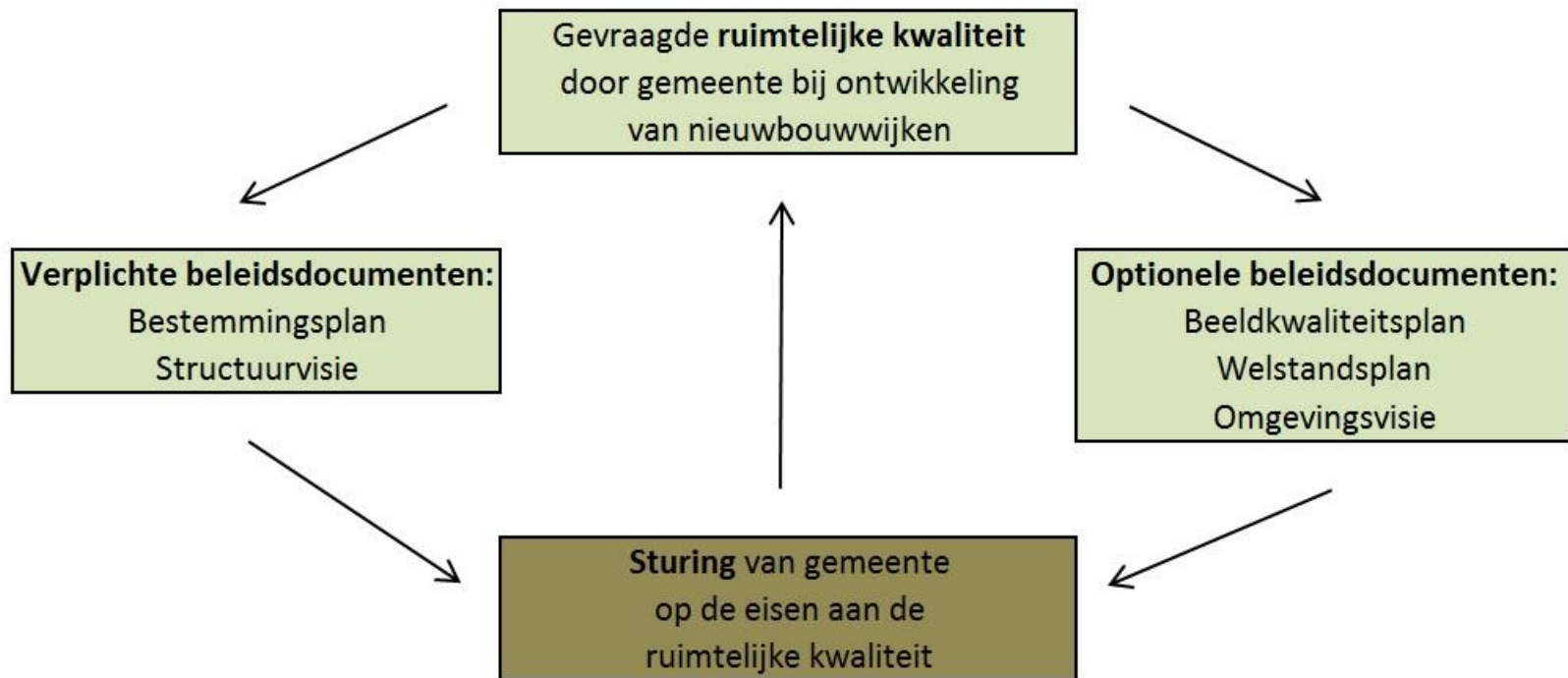
Onderzoeksvragen

15

- Deelvragen:
 - Wat is ruimtelijke kwaliteit?
 - Wat is het voorgeschreven beleid voor de gemeenten op het gebied van eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van nieuwbouwwijken?
 - Welke instrumenten / beleidsdocumenten heeft de gemeente voorhanden om eisen te stellen aan de ruimtelijke kwaliteit in de ontwikkeling van nieuwbouwwijken?
 - Welke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit zijn door de gemeenten opgenomen in de beleidsdocumenten?
 - Hoe sturen de gemeenten op de gestelde eisen aan de ruimtelijke kwaliteit in de ontwikkeling van nieuwbouwwijken?

Onderzoeksvragen

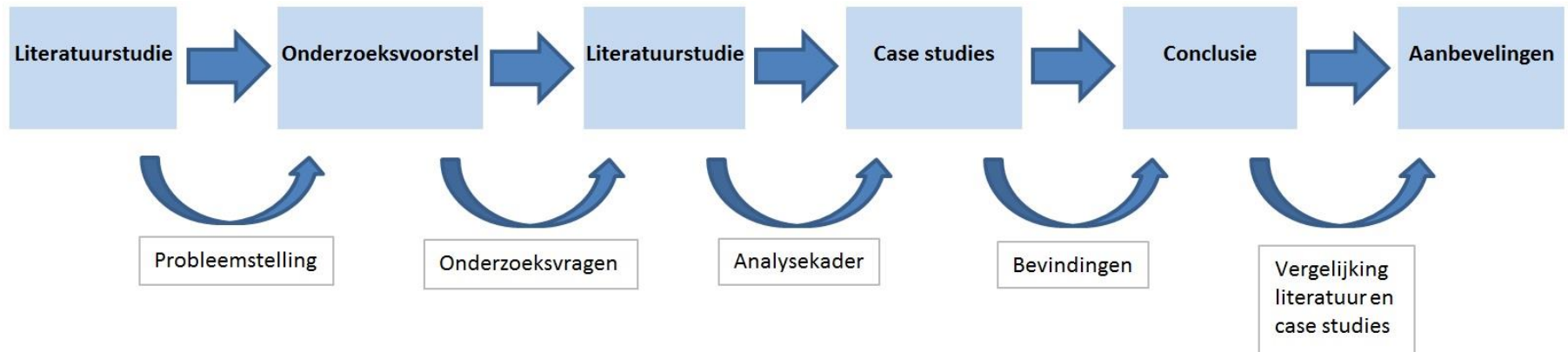
16



- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- **Onderzoeksmethoden**
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Onderzoeksmethoden

18



Onderzoeksmethoden

19

- Literatuurstudie
 - Voorgaand literatuur
- Case studie
 - Interviews gemeenten
 - Interviewvragen n.a.v. onderzoeksvragen
 - Analyse beleidsdocumenten

Onderzoeksmethoden

20

- Case studie
- 1. Gemeente Teylingen
35.735 inwoners
- 2. Gemeente Rotterdam
618.357 inwoners
- 3. Gemeente Nieuwkoop
27.104 inwoners
- 4. Gemeente Alkmaar
94.866 inwoners
- 5. Gemeente Alphen a/d Rijn
106.785 inwoners
- 6. Gemeente Haarlem
155.147 inwoners



- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- **Beoogde resultaten**
- Bevindingen
 - ▣ Literatuurstudie
 - ▣ Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Beoogde resultaten

22

□ Beoogd resultaat

- Inzicht verkrijgen in de wijze waarop de eisen aan de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling van nieuwbouwwijken zijn opgenomen in de door de gemeenten opgestelde beleidsdocumenten en hoe hier op gestuurd wordt door de gemeenten in de ontwikkeling.

□ Verwachting

- Verschil in omgang met ruimtelijke kwaliteit
 - Opvatting
 - Grootte van gemeenten

Beoogde resultaten

23

- Afbakening
 - Alleen betrokken gemeenten
 - Verkennend onderzoek

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- **Bevindingen**
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Bevindingen – Literatuurstudie

25

- Ruimtelijke kwaliteit

Bevindingen – Literatuurstudie

26

- Ruimtelijke kwaliteit
 - **Ruimtelijke kwaliteit**
 - **gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde**
 - Gebruikswaarde
 - doelmatigheid en functionele samenhang
 - Belevingswaarde
 - diversiteit, identiteit en schoonheid
 - Toekomstwaarde
 - duurzaamheid, aanpasbaarheid en beheerbaarheid
 - Belangrijk voor leefbaarheid, haalbaarheid en gezondheid.

Bevindingen – Literatuurstudie

27

- Voorgeschreven beleid

Bevindingen – Literatuurstudie

28

- Voorgeschreven beleid
 - Overheid
 - plicht om voor goed systeem van ruimtelijke ordening te zorgen
 - Gemeenten
 - samenhang binnen stad of dorp met initiatieven particulieren en individuele ondernemers in de gemeente.

Bevindingen – Literatuurstudie

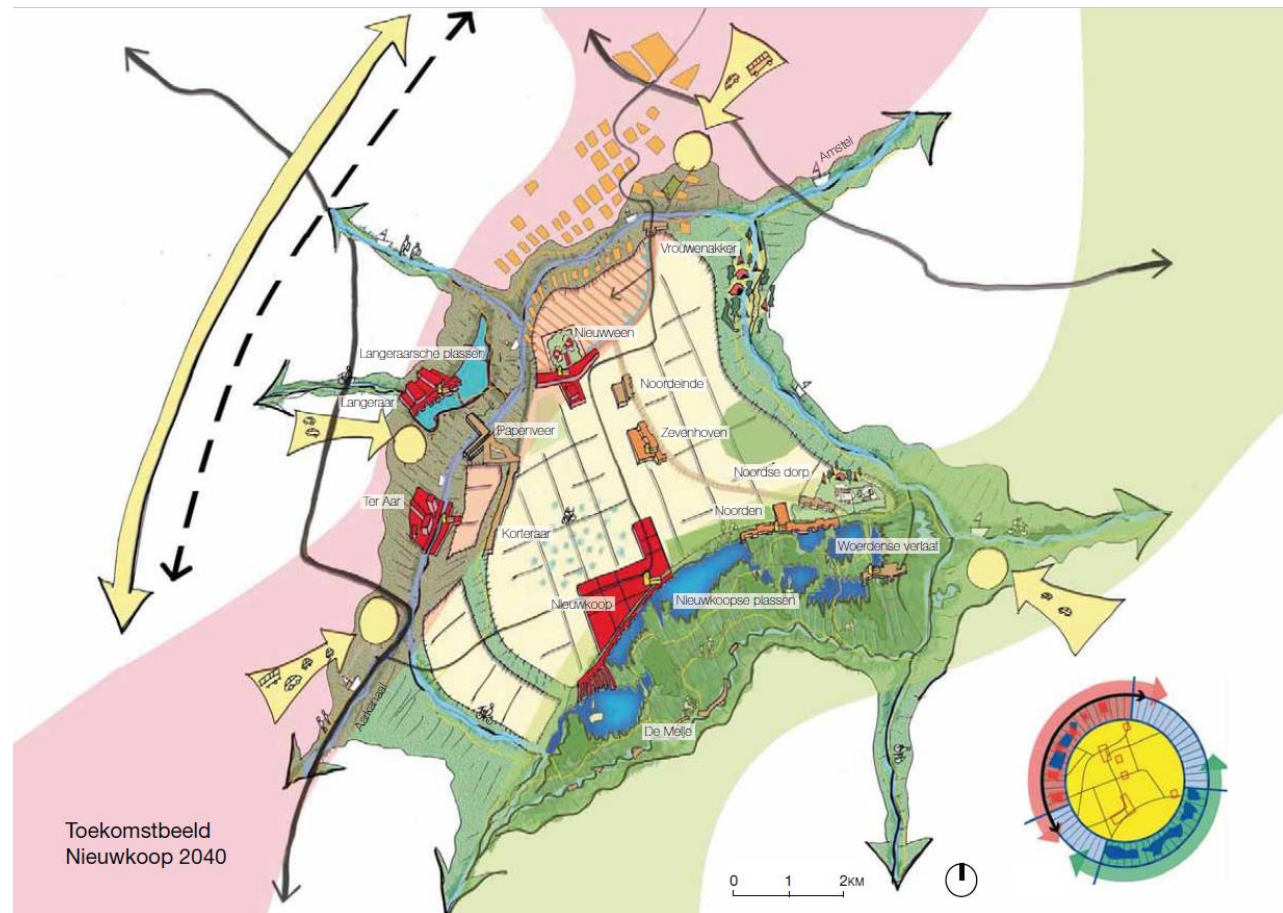
29

- Voorgeschreven beleid
 - Structuurvisie
 - toegepaste ruimtelijke beleid van gemeente
 - vastgesteld door gemeenteraad
 - maatstaaf voor ruimtelijke beslissingen
 - aantonen uitvoerbaarheid ruimtelijke beleid
 - voor hele gemeente één of meerdere structuurvisies
 - geen procedures mogelijk tegen structuurvisie
 - indirect via bestemmingsplanprocedure

Bevindingen – Literatuurstudie

30

Structuurvisie – Nieuwkoop



Bevindingen – Literatuurstudie

31

- Voorgeschreven beleid
 - Bestemmingsplan
 - binnen en buiten bebouwde kom
 - beheersverordening waar nauwelijks ruimtelijke ontwikkeling is
 - bestemming van de grond
 - houdbaarheid 10 jaar
 - vanaf januari 2010 op ruimtelijkeplannen.nl

Bevindingen – Literatuurstudie

32

BP – BK City

Geel = Wonen

Paars = Bedrijf

BK = Maatschappelijk



Bevindingen – Literatuurstudie

33

- Overige beleidsdocumenten

Bevindingen – Literatuurstudie

34

- Overige beleidsdocumenten
 - Welstandsnota
 - Invloed uitoefenen op architectuur, gebruikte materialen en kleuren woningen.
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Vastleggen en duidelijk maken wat de visie van gemeente is
 - Kader scheppen voor ontwikkelaars

Bevindingen – Literatuurstudie

35

- Overige beleidsdocumenten
 - Publiek en privaatrecht
 - Publiek = relatie overheid en burgers/bedrijven
 - Vb. omgevingsvergunning, bestemmingsplan
 - Privaat = relatie burgers/bedrijven onderling
 - Vb. actief grondbeleid
 - Eigenlijk alleen maar publiekrechtelijke middelen nodig

Bevindingen – Literatuurstudie

36

- Afwegingen in beleid gemeente

Bevindingen – Literatuurstudie

37

- Afwegingen in beleid gemeente
 - Veel of weinig regels
 - Regels vasthouden of loslaten
 - Beoordeling
 - Ontwikkeling wenselijk?
 - Toegevoegde waarde voor dorp of stad?
 - Wensen van bewoners, wijk, dorp/stad en gemeente?

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- **Bevindingen**
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Bevindingen – Case studie

39

- Analyse interviews

Bevindingen – Case studie

40

- Analyse interviews
 - Definitie ruimtelijke kwaliteit

Bevindingen – Case studie

41

- Analyse interviews
 - Definitie ruimtelijke kwaliteit
 - Gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde
 - Haarlem
 - Nota Ruimtelijke Kwaliteit
 - Nieuwkoop
 - Openbare ruimte / uitgeefbare grond
 - Rotterdam
 - Kosten en opbrengsten
 - Beheer en onderhoud niet in toekomstwaarde
 - Grootte van gemeenten

Bevindingen – Case studie

42

- Analyse interviews
 - De gebruikte beleidsdocumenten

Bevindingen – Case studie

43

- Analyse interviews
 - De gebruikte beleidsdocumenten
 - Nieuwkoop en Teylingen
 - Alleen noodzakelijke beleidsdocumenten
 - Klein aantal medewerkers
 - Makkelijk overleggen
 - Moeilijker documenten opstellen en bijhouden
 - Welstandsnota
 - Vier andere gemeenten
 - Niet voor elk gebied vele strenge eisen
 - Houvast waarborgen ruimtelijke kwaliteit per gebied

Bevindingen – Case studie

44

- Analyse interviews
 - De gebruikte beleidsdocumenten
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Afhankelijk van ontwikkeling en locatie
 - Realistische eisen meegeven
 - Kader scheppen

Bevindingen – Case studie

45

BKP – Vroonermeer, Alkmaar



Bevindingen – Case studie

46

- Analyse interviews
 - De sturing op de eisen

Bevindingen – Case studie

47

- Analyse interviews
 - De sturing op de eisen
 - Grootste deel sturing
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Omgevingsvergunning
 - Vastgelegde afspraken
 - Ontwikkelaar bewust maken
 - Projecten starten op basis van referenties

Bevindingen – Case studie

48

- Analyse interviews
 - De sturing op de eisen
 - Afwijken van eisen
 - Politieke dwang
 - T.b.v. kwaliteit op bepaalde locatie
 - Afweging kwaliteit en geld
 - Creatief mee omgaan
 - Later spijt van kwaliteitsvermindering
 - In goede volgorde werken
 - Eerst ontwikkeling bepalen, dan BP-wijzigen
 - Obstakel in verhogen kwaliteit

Bevindingen – Case studie

49

- Analyse beleidsdocumenten

Bevindingen – Case studie

50

- Analyse beleidsdocumenten
 - Definitie ruimtelijke kwaliteit

Bevindingen – Case studie

51

- Analyse beleidsdocumenten
 - Definitie ruimtelijke kwaliteit
 - Beleving, functionaliteit en duurzaamheid
 - Omgeving
 - Stedenbouwkundige samenhang en toekomstgerichtheid
 - Beantwoording actuele en toekomstige eisen

Bevindingen – Case studie

52

- Analyse beleidsdocumenten
 - Gebruikte beleidsdocumenten

Bevindingen – Case studie

53

- Analyse beleidsdocumenten
 - Gebruikte beleidsdocumenten
 - Transparant en samenhangend
 - Beleid lang volgen
 - Consistentie wekt vertrouwen
 - Toekomstige samenwerkingen
 - Uitdagende maar realistische eisen
 - Ontwikkelaar uitdagen tot oplossingen
 - Belang van ontwikkeling
 - Hogere eisen bij prominente locatie

Bevindingen – Case studie

54

Structuurvisie – Rotterdam

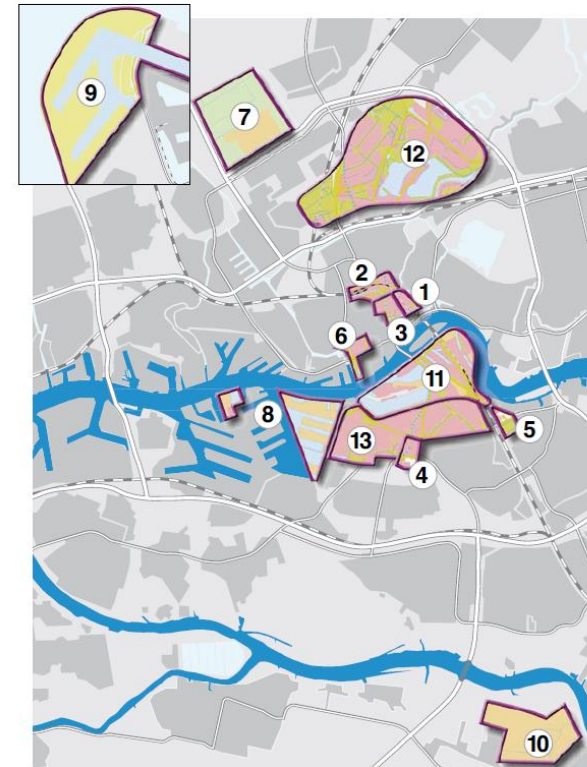
VIP-KAART

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aan-trekkelijke woonstad', de VIP-gebieden:

1. Laurskwartier
2. Stationskwartier
3. Lijnbaankwartier / Coolsingel
4. Ahoy / Zuidplein / VaanwegPleinweg
5. Stadionpark / nieuwe Kuip
6. Erasmus MC – Hoboken
7. Science en Businesspark Schieveen / Wegen Noordrand
8. Stadshavens: RDM, Waalhaven-Oost, Rijn- en Maashaven
9. Maasvlakte 2
10. Hoeksche Waard
11. Woonmilieu Kop van Zuid: Rijn- en Maashaven, Parkstad, Afrikaanderwijk
12. Woonmilieu Groot Hillegersberg: Park Zestienhoven en Schiebreek Zuid
13. Oud Zuid: Aanpak bestaande woningvoorraad



154



155

Bevindingen – Case studie

55

- Analyse beleidsdocumenten
 - De sturing op de eisen

Bevindingen – Case studie

56

- Analyse beleidsdocumenten
 - De sturing op de eisen
 - Samen naar optimale plan
 - Niet alles voor ontwikkelaar, zelf gericht sturen op opwaardering van locatie
 - Duidelijkheid over bijdrage gemeente
 - Keuze ontwikkelaar
 - Prijsvragen
 - Duidelijke randvoorwaarden en eisen
 - Afwijken t.b.v. haalbaarheid soms nodig
 - Binnen beoogde uitstraling van de wijk

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - ▣ Literatuurstudie
 - ▣ Case studie
- **Conclusie**
- Aanbevelingen

Conclusie

58

- Definitie ruimtelijke kwaliteit

Conclusie

59

- Definitie ruimtelijke kwaliteit
 - Gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde
 - Samenhang en omgeving
 - Uitgangspunt
 - Je moet er zelf willen wonen.

Conclusie

60

- Gebruikte beleidsdocumenten

Conclusie

61

- Gebruikte beleidsdocumenten
 - Structuurvisie
 - Mogelijke ontwikkeling aangeven
 - Grotere gemeenten globaler
 - Doorlooptijd
 - Bestemmingsplan
 - In goede volgorde werken

Conclusie

62

- Gebruikte beleidsdocumenten
 - Kleine gemeenten
 - Verplichte documenten
 - Welstandsnota
 - Houvast waarborgen ruimtelijke kwaliteit
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Afhankelijk van ontwikkeling en locatie
 - Flexibel
 - Algemene gebiedsvisie
 - Gewenste positie infrastructuur
 - Vastgoedprogramma
 - Realistische eisen

Conclusie

63

- De sturing op de eisen

Conclusie

64

- De sturing op de eisen
 - Goede samenwerking is basis
 - Betrokken partijen elkaar vinden in toekomstperspectief
 - Samen naar optimale plan
 - Keuze ontwikkelaar
 - Duidelijke kaders voor ontwikkelaar
 - Bijdrage gemeenten duidelijk
 - Afweging kwaliteit en geld
 - Afwijken binnen beoogde uitstraling

Conclusie

65

- De sturing op de eisen
 - Grootste deel van sturing
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Omgevingsvergunning
 - Vastgelegde afspraken

Conclusie

66

- Menselijke factor

Conclusie

67

- Menselijke factor
 - Medewerkers gemeenten
 - Interpretatie van de eisen
 - Afwijken of vasthouden
 - Ontwikkelaars
 - Visie op project
 - Geld
 - Wensen bewoners

- Aanleiding
- Probleemstelling
- Onderzoeksvragen
- Onderzoeksmethoden
- Beoogde resultaten
- Bevindingen
 - Literatuurstudie
 - Case studie
- Conclusie
- Aanbevelingen

Aanbevelingen

69

- Persoonlijke aanbevelingen
 - Alle kwaliteitswaarden meenemen
 - Betrokken partijen
 - Toekomstwaarde bepaalt belevingswaarde en gebruikswaarde in de toekomst
 - Beleidsdocumenten beperken
 - Beleid helder en duidelijk
 - Duidelijke en scherpe eisen
 - Ontwikkelaar weet waar hij/zij aan toe is

Aanbevelingen

70

- Persoonlijke aanbevelingen
 - Strakke sturing gemeenten
 - Veel en hoge eisen
 - Bijstellen naar beneden is makkelijker
 - Afwijken van eisen mag
 - Beoogd resultaat
 - Verantwoordelijk voor bewaken visie en cultuur
 - Ontwikkelaar selecteren op referenties en ervaringen

Vragen?

71



P5 - Roelof Achterveld - 1302329