

# De kwalitatieve aanpak van de woningbouw- opgave



# inhoud

## inleiding

1	water en bodem sturend	10
2	identiteit	38
3	anders wonen	52
4	fabrieksmatig bouwen	66
5	kwaliteitsafspraken	78

Deze publicatie is mogelijk gemaakt door:





Gezamenlijk bepalen van de jaaragenda 2023 voor het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit tijdens de Ruimtemakersbijeenkomst op 26 januari 2023 in het bezoekerscentrum Reitdiep.

# inleiding

## Bouwen met kwaliteit

De keuze voor het thema van *De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave* vloeit voort uit het opstellen van de jaaragenda voor het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit (STERK) 2023. Tijdens de Ruimtemakersbijeenkomst, met deelnemers van gemeenten en waterschappen uit het ruimtelijk expertiseveld, op 26 januari 2023 hebben we de actuele thema's geïnventariseerd. Als meest urgent is hieruit de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave naar voren gekomen. Het accent ligt bij de opgave op aantallen en op tempo. Maar hoe zorgen we ervoor dat we ook bouwen met kwaliteit? Zodat we met de bouw van woningen kwaliteit toevoegen? En dat we, als we over pak 'm beet vijftig jaar terugkijken, nog tevreden zijn met de resultaten? In dit werkschrift verkennen we de kwalitatieve aanpak van de woningopgave. We noemen het een werkschrift omdat we richting de doelgroep van STERK, gemeenten en waterschappen vooral willen agenderen en inspireren om het samen op te pakken. We hebben onderzoek gedaan naar een aantal onderwerpen, laten zien wat er mogelijk is en doen aanbevelingen om er werk van te maken. We zien deze publicatie dan ook als een start voor een kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave. Het moet nog wel gebeuren!

## Gevoel bij de aantallen

Maar voor we verder gaan, staan we om wat gevoel aan de bal te krijgen toch nog even stil bij de kwantitatieve kant van de opgave. Waar hebben we het qua aantallen eigenlijk over? In de provincie Groningen is de netto woningbouwbehoefte voor de komende jaren 20.000 woningen. Is dit veel, wat moeten we ons hierbij voorstellen? Neem een kern als Veendam; deze bestaat ongeveer uit 10.000 woningen. Dit betekent dat we de komende jaren verspreid over de provincie ruim 2,5 keer Veendam bij gaan bouwen. Van dit programma wordt het leeuwendeel gerealiseerd in de regio Groningen-Assen. Naast de regio Groningen-Assen kent de provincie nog twee zogenaamde woonregio's. Dit zijn de woonregio's Eemsdelta en Oost-Groningen. In deze drie regio's verrijzen de komende jaren respectievelijk om en nabij de 16.000, 500 en 3000 woningen. De woonregio Eemsdelta is een bijzondere regio. In verband met de aardbevingsproblematiek is de woningbouwopgave in deze regio, op wat nieuwbouw na, sterk gerelateerd aan de versterkingsoperatie.

Nevenstaande figuur verbeeldt de netto woningbouwbehoefte voor de drie verschillende woondealregio's. De netto woningbouwbehoefte is het verschil tussen de bruto nieuwbouw ambitie minus de sloop vervangende nieuwbouwopgave.

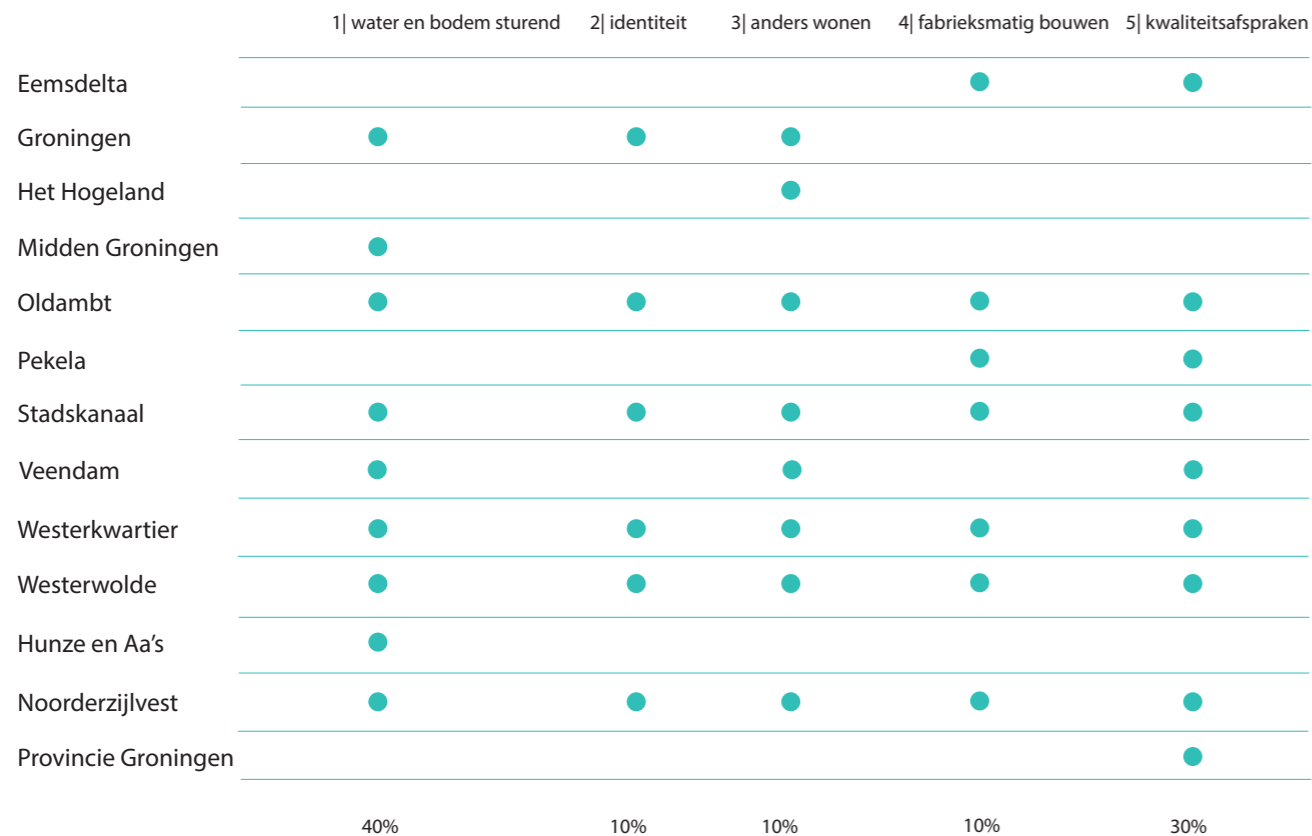
Voor de regio Groningen Assen vertaalt dit zich in 21.370 bruto woningen - 5.089 sloop vervangende nieuwbouw en daarmee 16.193 netto woninguitbreiding.

In de regio Eemsdelta is de bruto woningbouwbehoefte 3.293 en de sloop- en vervangende nieuwbouwopgave 2.733 en de netto woningbouwopgave daarmee 560 woningen.

De regio Oost Groningen heeft een bruto nieuwbouw ambitie van 3.846 woningen en een sloop- en vervangende nieuwbouwopgave van 723 woningen. Hiermee komt de netto nieuwbouwopgave op 3.123 woningen.



uitkomst enquête over onderwerpen onder Ruimtemakers, februari 2023



## De vijf onderwerpen

Genoeg over de getallen, terug naar de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave. Voor de Ruimtemakers hebben wij binnen de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave vijf onderwerpen gedefinieerd. De Ruimtemakers hebben we de keuze voorgelegd om in te zoomen op één onderwerp of alle onderwerpen. Met elkaar is geconcludeerd dat de wensen uiteenliepen en dat er interesse is in alle onderwerpen. De beschikbare middelen zijn in onderling overleg niet evenredig over de vijf onderwerpen verdeeld. Het accent is gelegd op onderwerp 1 en 5. Onderstaand worden de vijf onderwerpen kort beschreven.

### Onderwerp 1

#### Water en bodemsturend - locatiekeuze en ontwerp

Het eerste onderwerp gaat over welke locaties we voor woningbouw kiezen. Gemeenten staan voor een forse bouwopgave. De bestaande harde capaciteit die de gemeente in beeld hebben, is vaak niet toereikend. Voor een groot deel zal deze opgave binnen de kernen worden opgelost, maar er zal onvermijdelijk ook gekeken blijven worden naar uitbreiding. Dit roept de vraag op welke nieuwe locaties we dan kiezen? Tal van factoren beïnvloeden deze keuze. Klimaatverandering dwingt ons om verder vooruit te kijken en invulling te geven aan het principe van water en bodem sturend. Het interview met Stijn Koole van Bosch en Slabbers schetst een benaderingswijze hoe dat zou kunnen. Wij verkennen dit aan de hand van een verkenning voor een beoogde uitleglocatie die ons is aangereikt door de gemeente Veendam. Samen met de gemeente en waterschap Hunze en Aa's en LAOS landschapsarchitectuur is verkend of hier rekening houdend met *water en bodem sturend* gebouwd worden? En zo ja, hoe kan zo'n uitleg eruitzien?

### Onderwerp 2

#### Identiteit - hoe kunnen we ons thuis blijven voelen?

Het tweede onderwerp gaat over de zorg om het verlies van de typisch Groninger identiteit in het licht van de omvang van de woningbouwopgave en de grootschalige sloop/nieuwbouwopgave als gevolg van de versterkingsoperatie. Bij dit onderwerp voelen we in een interview rijksbouwmeester Franceso Veenstra en Dianne Maas, bouwmeester versterking, aan de tand over dit onderwerp. Wordt Groningen een showroom met cataloguswoningen? Tijdens een Ruimtemakersbijeenkomst, die samen met de gemeente Eemsdelta mei 2023 is georganiseerd, namen deze gemeente en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ons mee in de zoektocht naar kwaliteitsinstrumenten om de unieke kwaliteiten en waarden te



behouden en te versterken. De uitkomsten van deze bijeenkomst hebben we aangevuld met de resultaten uit de analyse en inventarisatiefase van het provinciale project *Gebiedbiografie*. Hierin zijn door Libau, platform GRAS en CMO STAMM de beschikbare kwaliteitsinstrumenten die bijdragen aan het behouden en doorontwikkelen van het unieke DNA van Groningen in beeld gebracht. Er ontstaat een beeld welke instrumenten beschikbaar zijn om plannen te maken die zich laten lezen als een logisch nieuw hoofdstuk op 'dat wat al is'.

### **Onderwerp 3**

#### **Anders wonen- meer diversiteit door anders te ontwikkelen, ontwerpen en bouwen**

Met het derde onderwerp duiken we in de veranderende woonbehoeftes. Onze samenleving wordt steeds pluriformer en de behoefte naar andere woonmilieus en woningtypen neemt toe. Dit staat in schril contrast met het nieuwbouwprogramma dat voornamelijk bestaat uit straten met eengezinswoningen met een tuin en de auto voor de deur. Ook zien we een groeiende interesse in betaalbare woonvormen, die voorzien in een afwijkende woonomgeving, woningplattegrond, woonoppervlak of uitstraling en/of uitgaan van een zekere mate van collectiviteit in eigendom, dagelijks gebruik en/of beheer. Deze woonvormen zijn in Groningen bijna niet voorhanden. We laten aan de hand van gerealiseerde projecten zien dat het ook anders kan. Dat we helemaal niet méér van hetzelfde hoeven bouwen, maar dat we de kans hebben om met nieuwbouw de bestaande woningvoorraad te verrijken, zodat er (voor iedereen) wat te kiezen valt.

### **Onderwerp 4**

#### **Fabrieksmatig bouwen- hoe zorg je voor ruimtelijke kwaliteit?**

Het vierde onderwerp gaat over de manier van bouwen. Mede door personeelstekorten ligt er steeds meer focus op de technische mogelijkheden voor fabrieksmatige productie die bovendien een aanzienlijke verkorting van de bouwtijd belooft. Met gebruik van alle technische mogelijkheden zou de woningnood hierdoor snel(er) opgelost kunnen worden. Deze manier van bouwen heeft echter niet alleen voordelen maar brengt ook uitdagingen met zich mee. Wordt er qua hoofdvorm, plaatsing en oriëntatie zorgvuldig gereageerd op de bestaande cultuurhistorische en stedenbouwkundige context? Ontstaan er bij plaatsing van meerdere woningen prettige woonomgevingen? En is er voldoende afwisseling en aandacht voor details? We staan met dank aan de publicaties van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit

en het college van Rijksadviseurs stil bij de stedenbouwkundige en architectonische aspecten waar je op moet letten bij het toepassen van fabriekswoningen en hebben een essay over dit onderwerp geschreven naar aanleiding van de Groninger Standaardwoning van MINT architecten.

### **Onderwerp 5**

#### **Kwaliteitsafspraken- hoe zijn de kwaliteitsdimensies vertaald in het beleid?**

De sterke focus op snel en betaalbaar bouwen maakt het gevaar groot dat we juist nu weinig duurzame en volhoudbare keuzes in materialisatie en bouwmethode maken. De provincie Groningen heeft in de woondeals afspraken gemaakt over de kwaliteitsdimensies van de woningbouwopgave. In het vijfde onderwerp hebben we geïnventariseerd hoe gemeenten de kwaliteitsdimensies uit de woondeals zoals biobased, circulair, klimaat adaptief en natuurinclusief bouwen hebben doorvertaald in het ruimte gerelateerde beleid. Aanvullend zijn een aantal informele gesprekken gevoerd met bestuurders om te kijken hoe zij tegen de kwaliteitsdimensies aankijken en te polsen of zij bereid zijn om zelf of met andere gemeenten extra kwaliteitsafspraken te maken.





# water en bodem sturend

Locatiekeuze en -ontwerp







bron: Mika Baumeister/ unsplash

# 1 water en bodem sturend

*In dit hoofdstuk verkennen we wat het werken vanuit het principe van water en bodem sturend nu eigenlijk betekent voor de keuzes die gemeenten in de dagelijkse praktijk kunnen maken. Welke ingrediënten hebben we nodig om vanuit water en bodem sturend tot goed afgewogen locatiekeuzes te komen? Welke maatregelen kunnen we treffen voor een maximaal vanuit water en bodem gestuurde inrichting? Bij deze verkenning hebben we een concrete locatie in de gemeente Veendam als praktijkvoorbeeld genomen. Alvorens daarop in te gaan, staan we eerst nog even kort stil bij de achtergrond van water en bodem sturend. We kijken naar de tastbare gevolgen die klimatologische fenomenen en benoemen centrale uitgangspunten met water en bodem als sturend principe met zich meebringend.*

## Gevolgen van klimaatverandering

Steeds vaker worden we geconfronteerd met extreme weersomstandigheden. Vaker, heviger neerslag en langere hete zomers leiden tot wateroverlast en perioden van droogte. De inrichting van onze steden en dorpen is onvoldoende voorbereid op het opvangen van piekbelastingen en er ontstaan hitte eilanden waardoor de leefbaarheid voor mens, dier en plant onder druk komt te staan. Aan de andere kant roept ook de dreigende zeespiegelstijging de vraag op of we er nog wel goed aan doen te bouwen in lage gebieden met een hoog overstromingsrisico. Bij de keuzes die we maken is het van belang dat we de lange termijn consequenties van onze keuzes moeten gaan overzien om de volhoudbaarheid van de gekozen oplossing te kunnen beoordelen.

Met de kamerbrief *water en bodem sturend* staat de urgentie om ons her te bezinnen op de keuze waar en hoe te bouwen hoog op de agenda. Dit raakt de vraag hoe we ons verhouden tot het natuurlijk bodem- en watersysteem. Het essay *Op Waterbasis* van Deltares, Bosch Slabbers en Sweco vormde een belangrijke basis voor de discussie over de grenzen aan de maakbaarheid van ons watersysteem. Meer hierover is te lezen in het interview met Stijn Koole, landschapsarchitect en partner bij Bosch Slabbers.



rijksoverheid.nl/  
documenten/kamerstukken



## Water en bodem sturend - terug naar de waarom-vraag



*In juli 2021 brachten kennisinstituut Deltares, landschapsarchitectenbureau BoschSlabbers en architecten- en ingenieursadviesbureau Sweco gezamenlijk een essay uit: 'Op Waterbasis'. Het is een oproep om de verschillende opgaven van nu te gebruiken voor het ontwerpen van een aantrekkelijk, duurzaam en adaptief Nederland, met de mogelijkheden en beperkingen van water en bodem als uitgangspunt. Stijn Koole is landschapsarchitect en partner bij BoschSlabbers, en schreef mee aan het essay.*

### Uitgeknepen spons

'Water is een heel belangrijke, vaak neutrale speler' zegt Stijn Koole. 'Het houdt geen rekening met gemeentegrenzen, provinciegrenzen of eigendomsgrenzen. En het heeft onze bodem en ons land gevormd, door de snelheid van de stroming en door afgevoerd sediment.' Tegenwoordig heeft dat water veel minder invloed op de vorming van ons land. 'Maar water zorgt nog altijd voor dynamiek en voor bodems waarop ecosystemen groeien. Daaruit ontstaan weer landschapstypen en bodemtypen.'

In Noord-Nederland hebben een helder opgebouwd landschappelijk systeem, waarbij vanaf het hoger gelegen Drents Plateau water noordwaarts loopt. Daartussen ligt een langgerekt laagveenontginningslandschap, dat doorloopt tot in Friesland. Maar net als op andere plekken liggen ook hier problemen op de loer als we er niet op een goede manier met het natuurlijke systeem omgaan. 'In het Noorden zie ik stagnatie van en roofofbouw op de bodem en het landschap' zegt Koole. 'De afgelopen 2000 jaar hebben we het veen ontgonnen, de kleipolders buitgemaakt op de zee en de zee zelf afgedamd – die heeft geen invloed meer op het land. Riviersystemen hebben we gekanaliseerd en soms zelfs drooggelegd. Maar de kwaliteit van de vruchten van het natuurlijke systeem is groter als er ruimte is voor wisselwerking. Door stedelijke ontwikkeling zijn we de spons die het Drents Plateau is, als het ware aan het uitknijpen.'

We redeneren in Nederland te vaak vanuit een economisch perspectief en vanuit technische oplossingen, constateert Koole. Biotische en abiotische systemen worden daarbij genegeerd. Toch zijn juist in die natuurlijke systemen van groot belang, als het om de toekomst van ons land en het veranderende klimaat gaat. 'Dus daar moeten we iets mee', zegt Koole. Dat 'iets' zit hem vooral in het opnieuw opzoeken van de natuurlijke wisselwerking, liefst morgen al.

### 'Water en bodem sturend betekent niet dat op voorhand bepaalde keuzes van tafel moeten worden geveegd.'

'In Groningen is historisch veel stedelijke ontwikkeling geweest, ook op het zand. Juist daar moet je water een plek geven. De grootste opgave is om in hele droge periodes voldoende water te hebben voor het stedelijk gebied. Juist daar moeten we water gaan bergen, vasthouden en laten infiltreren. We zijn onze steden aan het verduurzamen, en willen ze groener maken, maar daar hebben we ook water voor nodig. Dat vergeten we weleens.'

Ook met de zee moeten we in het Noorden een andere relatie aangaan. Koole ziet dat agrariërs in Zeeland op dat vlak al wat verder zijn. Omgekeerde drainage is daar een veel toegepaste techniek. 'Door de druk die de zee van onderaf uitoefent, komt in Zeeland het grondwater omhoog. Tegelijkertijd komt door droge zomers van bovenaf te weinig zoet water op het land om het zoute water weer naar beneden te drukken. Wanneer die toplaag van zoet water verdampt, komt het zoute water omhoog. En als dat bij de wortels van planten komt die daar niet tegen kunnen, gaan ze dood.' De oplossing wordt gevonden in drains die omhoog komend zout water afvoeren naar sloten van soms wel 3 meter diep. Zo proberen de Zeeuwen de zoetwaterbel, en daarmee hun gewassen, in stand te houden. 'Zulke dingen zul je in de toekomst ook in Groningen zien.'

### Techniek met een houdbaarheidsdatum

Hoewel vernieuwing onontkoombaar is, opereren we in Nederland nog altijd volgens een technisch systeem dat we eeuwen geleden optuigden om ons land droog te houden. Een systeem dat dus misschien intussen voor een groot deel achterhaald is. Met name aan de maatregelen die we de laatste honderd jaar genomen hebben, zitten we mogelijk vast, vermoedt Koole. 'En voor de consequenties daarvan moeten we betalen, letterlijk. Een dijkvak van 30 kilometer breed met 80 centimeter ophogen, kost al 100 miljoen euro. We hebben veel technische keuzes al gemaakt, innovatieve oplossingen als de Oosterscheldekering waarop we nog steeds trots zijn. Maar die worden over een aantal jaar technisch afgeschreven. Als het water nog hoger komt, zijn we dan wel in de aap gelogeerd. Dus dat moet anders.'



Koole las het boek *The Wizard and The Prophet* van Charles Mann, waarin de auteur twee manieren naar voren brengt om naar de opgave te kijken. De tovenaars kijkt vanuit de techniek, terwijl de profeet uitgaat van het natuurlijke systeem en de draagkracht van de ondergrond. 'Die tweede invalshoek betekent dat we niet als een Rupsje Nooitgenoeg alles moeten opeten, maar daar een balans in moeten vinden. Het gaat feitelijk over hoe we als samenleving functioneren. Het is interessant om beide perspectieven gelijkwaardig mee te nemen, ook in het Noorden. Puur om de discussie op een gelijkwaardige manier te kunnen voeren, want dat gebeurt op dit moment niet. We moeten niet alle slimmigheden die we bedacht hebben, weggooien, maar we moeten de technici en de grote industrie ook niet de vrijheid geven om alles op hun manier op te lossen.'

Ontwerpers kunnen eraan bijdragen dat de profeet op z'n minst gelijkwaardig wordt aan de tovenaars, weet Koole. 'Wij kijken door schalen en over grenzen heen. We proberen opgaven slim met elkaar te verbinden, thematisch of programmatisch. Daarin gaan we op zoek naar het waarom achter een opgave. Dat is de basisvraag: waarom doen we iets? En wat willen we eigenlijk? Dat moet je vervolgens onderzoeken. Daar is wat creativiteit bij nodig, en verbeelding. In dat laatste zit een grote kracht van ontwerpers. Je kunt iets uitleggen met woorden, maar een beeld vertelt meer.'

Hoe groot de rol van ontwerpers ook is, zonder goede opdrachtgevers zijn ook zij nergens. Een opdrachtgever moet een ontwerper de ruimte bieden om naar de kern van de vraag te gaan. 'Bij het maken van *Op Waterbasis* kregen we veel vrijheid, dat was heerlijk', zegt Koole. 'We mochten tegen alle hokjes schoppen. Soms moet je als opdrachtgever wat lef tonen en iets durven omarmen. Het helpt als je een ontwikkeling van onderaf kunt vormgeven, out-of-the-box kunt denken en mensen kunt meenemen. Om dat te kunnen doen moet ten eerste alles open zijn, en moet je alles kunnen en willen vertellen. Geen geheime agenda's. Ten tweede is het een lang proces waarbij mensen wat toewijding moeten tonen. Ten derde moeten we als ontwerpers uitleggen wat wel en niet kan, en hoe dingen werken. En je moet de vinger op de zere plek durven leggen, want als je om dingen heen blijft draaien, schiet het niet op.'

***'Ontwerpers gaan samen met de betrokken partijen terug naar de basisvraag: waarom willen we een bepaald gebied aanpakken?'***



[cms.deltares.nl/assets/common/](https://cms.deltares.nl/assets/common/)

## Een nieuwe verhouding met water en bodem

Wat is de eerstvolgende stap richting een toekomst waarbij we meer met in plaats van tegen natuurlijke systemen werken? Koole haalt het voorbeeld aan van een groot integraal atelier waaraan hij in 2006 meewerkte, in het kader van de energietransitie.

'Met verschillende ontwerpers en disciplines dachten we na over wat de energietransitie het landschap voor kansen zou kunnen bieden. We tekenden nieuwe landschappen en maakten toekomstbeelden, allemaal om de dialoog aan te kunnen gaan. Vervolgens keken we in charettes, compacte ontwerpessies, naar wat zo'n ontwerp zou kunnen betekenen voor die bewuste plek. Het lijkt me geweldig om vanuit dat principe te kijken naar een natuurlijk systeem van water en bodem, op een groot schaalniveau, rekening houdend met de geest en de cultuur van een landschap. Dat levert volgens mij een mooi programma op om een gedeeld perspectief mee te maken. En gebruik die tovenaars en die profeet daarbij, dan krijg je twee verschillende beelden. Als je vervolgens kijkt hoe je dat op kleine schaal en op korte termijn in de praktijk kunt brengen, zet je een goede stap.'





## Uitgangspunten



Grondgebruik passend bij bodem



Niet bouwen in mogelijke waterbergingsgebieden



Meebewegen i.p.v. wegdrukken



Negatieve gevolgen niet afwentelen



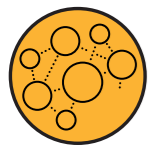
Meerlaagse veiligheid



Vasthouden, bergen, afvoeren

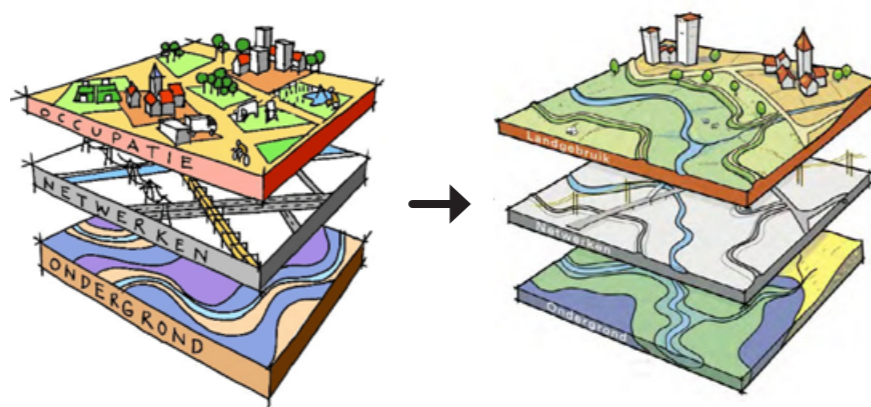


Zo min mogelijk gebiedsvreemd water



Opgaven integraal benaderen

De kamerbrief vraagt een omslag in het denken en doen waarbij we de lagenbenadering meer vanuit de werking van het natuursysteem gaan beschouwen. In de basis gaat het over de vraag hoe de ondergrond (de werking van het abiotische en biotische systeem) echt leidend kan zijn en doorwerkt in de keuzes die we bovengronds (in de antropogene of netwerken laag) maken. Dit laat zich vertalen in een aantal heldere uitgangspunten. Zo zullen we moeten streven naar een bij de bodem passend grondgebruik. Voor de woningbouwopgave kan dit tot gevolg hebben dat we niet meer, of met andere bouwconcepten, bouwen in laaggelegen delen die bijvoorbeeld ook dienstdoen als noodbergingsgebied. Een volgend uitgangspunt betreft het meebewegen met de dynamiek van het systeem, hier ruimte voor maken en het niet langer wegdrukken. Daarnaast kunnen we negatieve consequenties van onze keuzes om op een bepaalde plek te bouwen, zowel ruimtelijk als in de tijd, niet langer afwentelen. Hierbij is het van belang dat we gaan ontwerpen vanuit meerlaagse veiligheid en eerst zorgen dat we water vasthouden en bergen en daarna pas afvoeren. Vanuit een bewustzijn van de consequenties van onze keuzes zullen we ervoor moeten zorgen dat we onze eigen broek op houden en zo min mogelijk afhankelijk zijn van gebiedsvreemd water. Dit alles vraagt om een integrale gebiedsgerichte benadering. Hier liggen kansen om meerdere vraagstukken tegelijk op te lossen en daarmee tot een betekenisvolle, toekomstbestendig ontworpen en ingerichte leefomgeving te komen.



De lagenbenadering voor ruimtelijke ordening, link, waarin onbedoeld de occupatie- en netwerklaag niet zijn afgestemd op de fysieke ondergrond (bron links: ruimtexmilieuw.nl, Peter Dauvellier) Rechts een ruimtelijke ordening 'op waterbasis'. bron: 'Op Waterbasis' Deltares, Bosch Slabbers en Sweco



Ruimtemakersbijeenkomst water en bodem sturend op 10 oktober 2023 bij waterschap Hunze en Aa's in Veendam

## Ingrediënten voor locatiekeuze

De afweging van locaties voor woningbouw is naast water en bodem sturend afhankelijk van vele factoren zoals nabijheid van voorzieningen, mogelijkheden voor duurzame mobiliteit enzovoorts. Daarnaast is ook de vraag of we voor uitbreiding moeten kiezen een terechte. Onderzoeken zoals *Ruimte zat in de stad* van KAW architecten tonen aan dat er in kernen tal van mogelijkheden zijn om de noodzakelijke aantallen te realiseren. Ondanks alle voordelen die inbreiding biedt zal naar onze inschatting ook naar uitbreiding gekeken blijven worden. Het kan hierbij gaan om locaties die al in beeld zijn bij de gemeente maar ook nieuwe locaties. Om water en bodem sturend te laten zijn bij de vraag waar we kunnen bouwen is een goed begrip van de werking van het onderliggende systeem cruciaal. Een gelaagd systeem dat in veel gevallen al tot in de haarvaten grotendeels door mensenhanden is gevormd. Een eerste stap is het begrijpen van het systeem door op verschillende schalen de hierin relevante lagen inzichtelijk te maken.



kaw.nl

*Door in kernen te verdichten ontstaan bovendien kansen om voorzieningen in stand te houden en de bestaande kern ruimtelijk aantrekkelijker en hechter te maken. Dit leidt tot belangrijke onderliggende vragen als voor wie we bouwen, welke woonwensen deze doelgroepen eropna houden, hoe daar het beste invulling aan kan worden gegeven en welke plek daar dan het beste bij past?*





collegevanrijksadviseurs.nl  
/adviezen-publicaties/publica-  
tie/2023/11/09/praktijk

Het advies beschrijft de volgende 6 niet persé volgordelijke maar binnen een cyclisch ontwerpproces in samenhang te beschouwen stappen: 1. Analyseer de ondergrond; 2. Kijk ver vooruit en naar het grote geheel; 3. Breng kantelpunten in beeld; 4. Betrek alle gebiedskenmerken en plannen; 5. Verken de toekomst met scenario's en inrichtingsvarianten; 6. Maak een ontwikkelstrategie.



hdrs.nl  
/@164927/geschiktheidskaart-nieuwe-  
woon/

Ook het College van Rijksadviseurs constateert in hun praktijkgids *Water en bodem sturend, hoe dan?* dat een gedegen begrip van het systeem cruciaal is voor projecten, programma's en beleidsontwikkeling.

Tijdens de Ruimtemakersbijeenkomst op 10 oktober 2023 bij het waterschap Hunze en Aa's zijn de basisinformatielagen die van belang zijn voor de afweging van locaties in beeld gebracht. Deze hebben te maken met de ruimtelijke kenmerken van een gebied en het ontstaan daarvan, de opbouw van de bodem, hoogteligging, grondgebruik, drooglegging en ligging van peilgebieden. Daarnaast zijn lagen nodig die informatie bieden over de risico's en consequenties die klimatologische fenomenen met zich meebrengen zoals hittestress, overstromingsgevoeligheid, bodemdaling, waterkwaliteit.

Veel informatie is al als open source data beschikbaar en kan worden geraadpleegd via de geoportalen [geo.noorderzijvest.nl](http://geo.noorderzijvest.nl) en [opendata.hunzeenaas.nl](http://opendata.hunzeenaas.nl). Daarnaast biedt ook de in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat ontwikkelde klimaateffectatlas ([klimaateffectatlas.nl/](http://klimaateffectatlas.nl/)) een waardevol instrument.

### *Het is zaak om als gemeente de bij waterschappen aanwezige specialistische kennis van hydrologen en planologen zo vroeg mogelijk te betrekken.*

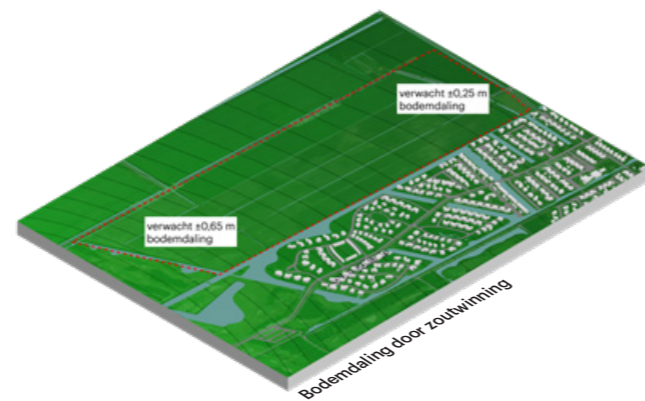
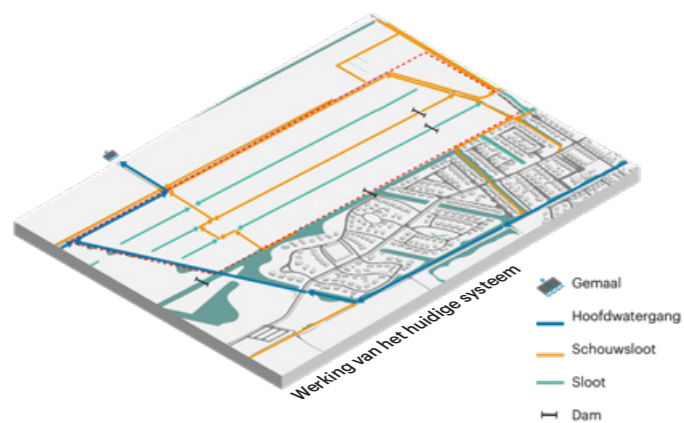
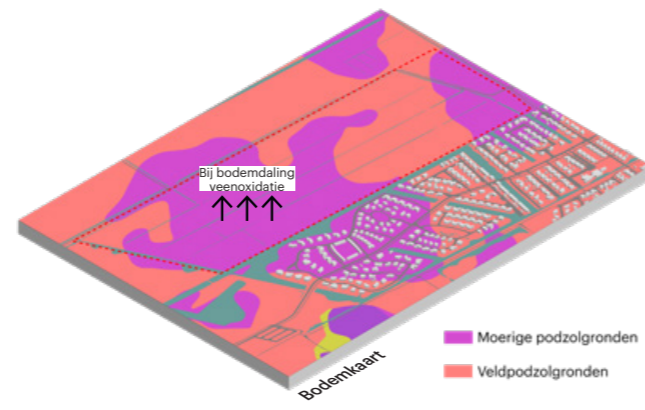
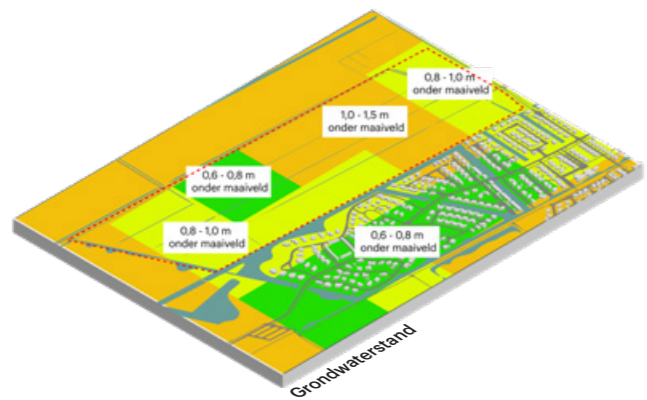
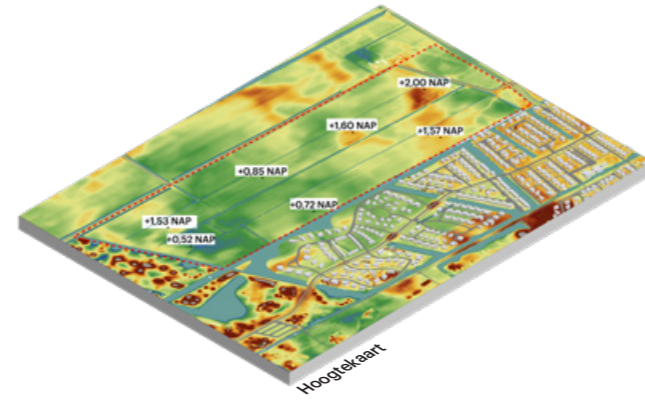
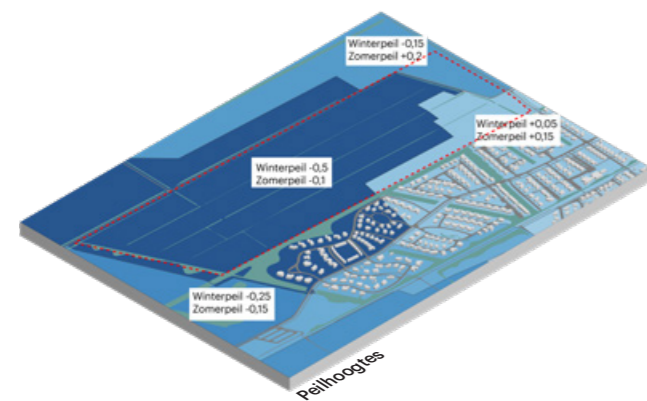
Het inzichtelijk maken van de consequenties van locatiekeuzes vraagt echter om interpretatie van deze informatie waarbij het zaak is de bij de waterschappen aanwezige specialistische kennis van hydrologen en planologen zo vroeg mogelijk te betrekken. De waterschappen spelen sinds de middeleeuwen een cruciale rol bij de inrichting en het beheer van dit systeem en hebben hier de kennis over. Zij begrijpen, beheren en zijn betrokken bij de inrichtingskeuzes van dit systeem en kunnen helpen om gezamenlijk aan een gemeentelijke of provinciale geschiktheidskaart te werken. Een voorbeeld hiervan is de geschiktheidskaart voor woon- en werklocaties in de provincie Utrecht zoals ontwikkeld door Defacto samen met de Utrechtse waterpartners.

## Inleiding verkenning Veendam

Voor de gemeente Veendam hebben we samen met de gemeente, het waterschap Hunze en Aa's en landschapsarchitectenbureau LAOS een concrete locatie onder de loep genomen. Hierbij hebben we niet als doel om een integrale ontwikkelstrategie voor de woningbouwopgave van Veendam te maken. Locaties zijn dan ook niet integraal ten opzichte van elkaar afgewogen. In het ontwerponderzoek doen we, gebruikmakend van de beschikbare informatie over water en bodem sturend, een eerste verkenning van de geschiktheid van een potentiële uitbreidingslocatie en de mogelijke alternatieve inrichting daarvan.

We richten ons op een gebied aansluitend op het bestaande stedelijk gebied waarvan het voorstelbaar is dat het ontwikkeld gaat worden. Om tot een goede vergelijking met de huidige praktijk te komen, hebben we het woningbouwprogramma van de naastgelegen, recent gerealiseerde woonwijk als vertrekpunt genomen. Op een qua oppervlakte met het studiegebied vergelijkbare uitsnede zijn de aantallen woningen, woningtypen en dichtheden; de verhouding in de oppervlakten uitgeefbare grond versus openbare ruimte en totale bebouwingsoppervlakten geanalyseerd. Vervolgens is de bestaande woningdichtheid als vertrekpunt genomen voor een verkenning.





kaartlagen water- en bodemsysteem

## Relevante kaartlagen

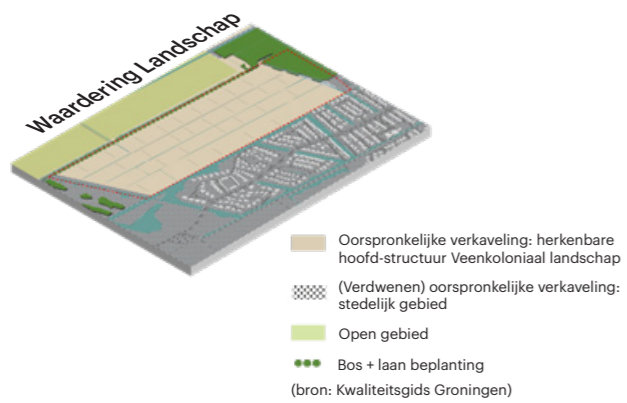
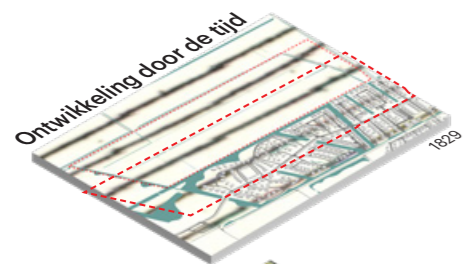
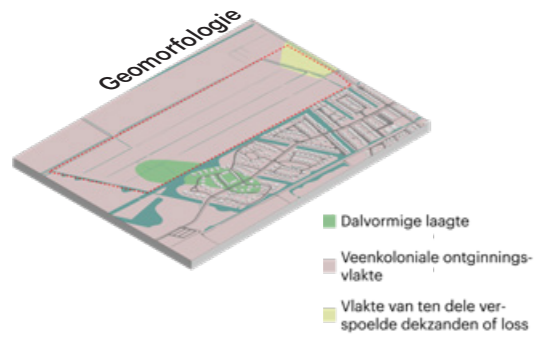
Voor deze verkenning zijn de volgende kaartlagen als basisinformatielagen gebruikt. Ten eerste hebben we de gebiedskenmerken die zijn ingegeven door de Veenkoloniale ontginningsgeschiedenis en in het landschap tot uiting komen in de langgerekte verkaveling met wijken, beplante wegen en scherpe overgangen tussen bebouwing en het open landschap. Deze kenmerken geven in de basis aanleiding voor het opzetten van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Ten tweede zijn voor een begrip van het bodem- en watersysteem verschillende lagen relevant. Allereerst hebben we gegevens over de huidige gereguleerde werking van het watersysteem met peilhoogtes, grondwaterstanden en stroomrichtingen. Daarnaast hebben we de hoogtekaart en bodemkaart met een weergave van de feitelijke situatie. Tot slot hebben we informatielagen met betrekking tot de reeds ontstane en verder te verwachten bodemdaling als gevolg van de voor dit gebied specifieke zoutwinning door de nabijgelegen Netmag. Hieruit komt een duidelijk laaggelegen gebied naar voren waarin ook de bodemdaling het hardst zal blijven gaan en een kerngebied met veen waar bodemdaling als gevolg van oxidatie te verwachten valt.

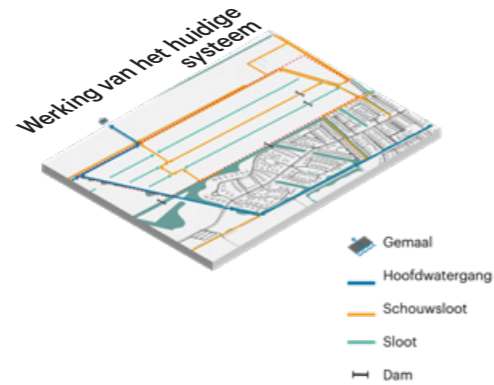
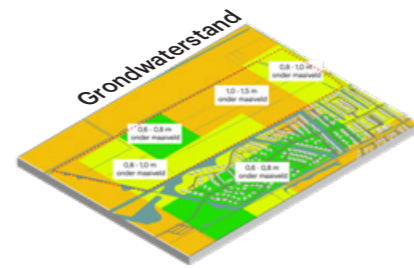
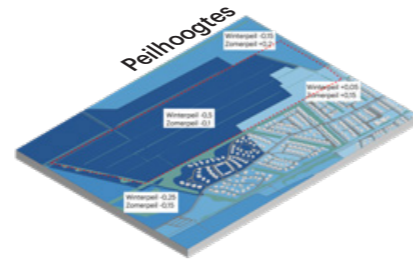
Als derde categorie informatie hebben we de kaartlagen die aangeven wat er vanuit klimaatverandering op dit gebied af komt ten aanzien van hittestress, consequenties van droogte voor funderingen, de gevolgen van hevige neerslag en waterveiligheid als gevolg van overstromingen. Voor deze situatie is op basis van deze kaarten vooral het hittestress effect tegen de bestaande bosrand aan de oostzijde en in het aan de zuidzijde grenzende dichts bebouwde deel van de woonwijk opvallend. Verder valt op dat de gevolgen van hevige neerslag zich verspreid in het plangebied laten zien en met enige concentratie langs de zuidrand. Kansen op consequenties van verdroging voor de funderingen zijn met 0 –20% gelijk voor het gehele plangebied en overstromingsrisico's zijn er niet.



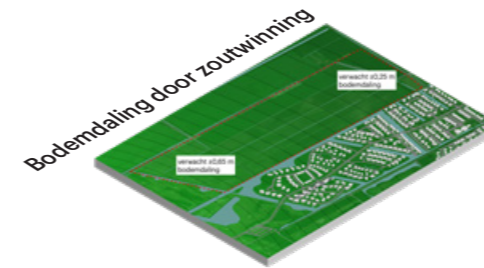
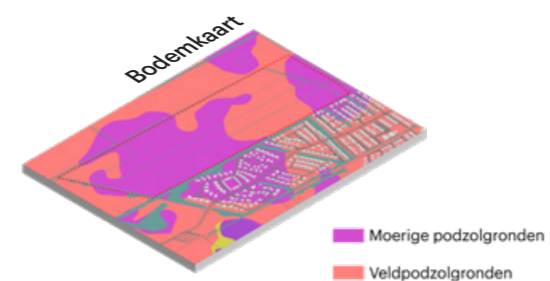
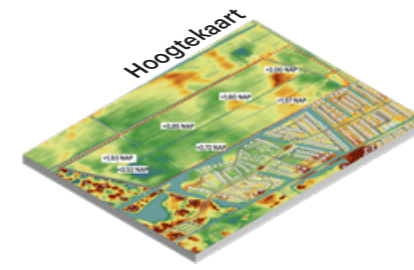
gebiedskenmerken



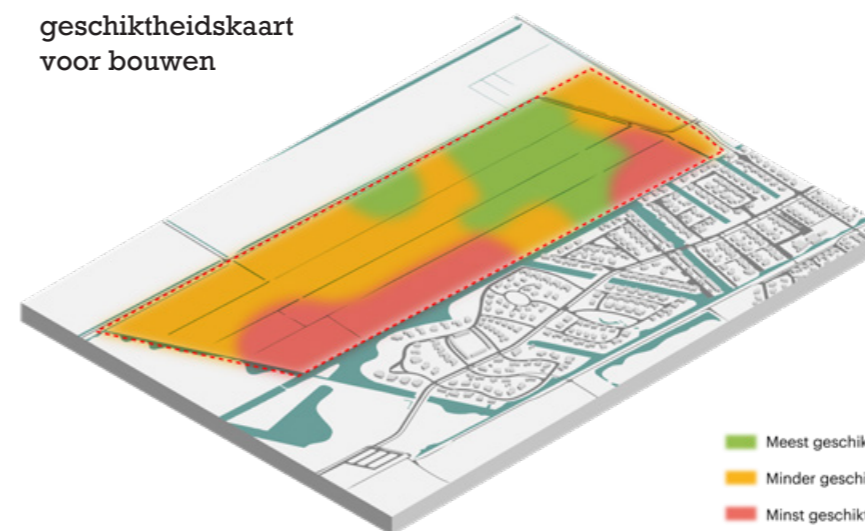
water



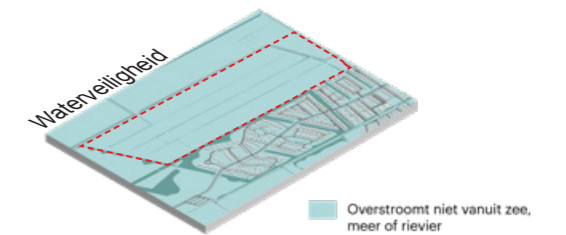
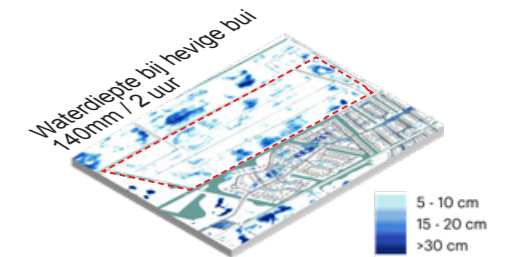
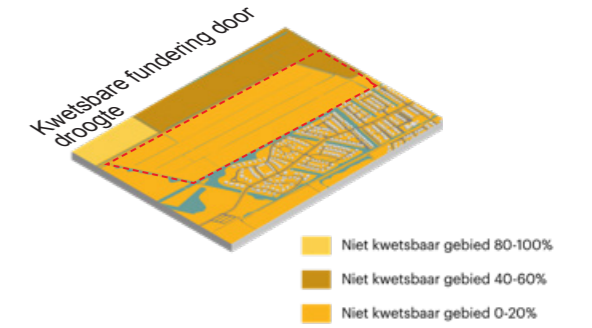
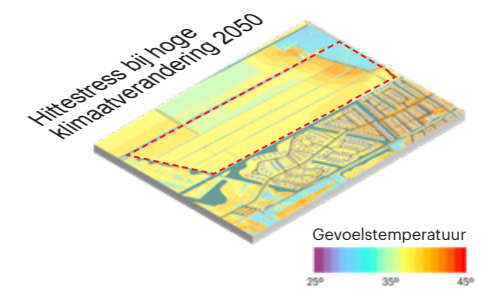
bodem



geschiktheidskaart voor bouwen



klimaatverandering



## Verkenning wijkopzet vanuit water en bodem sturend

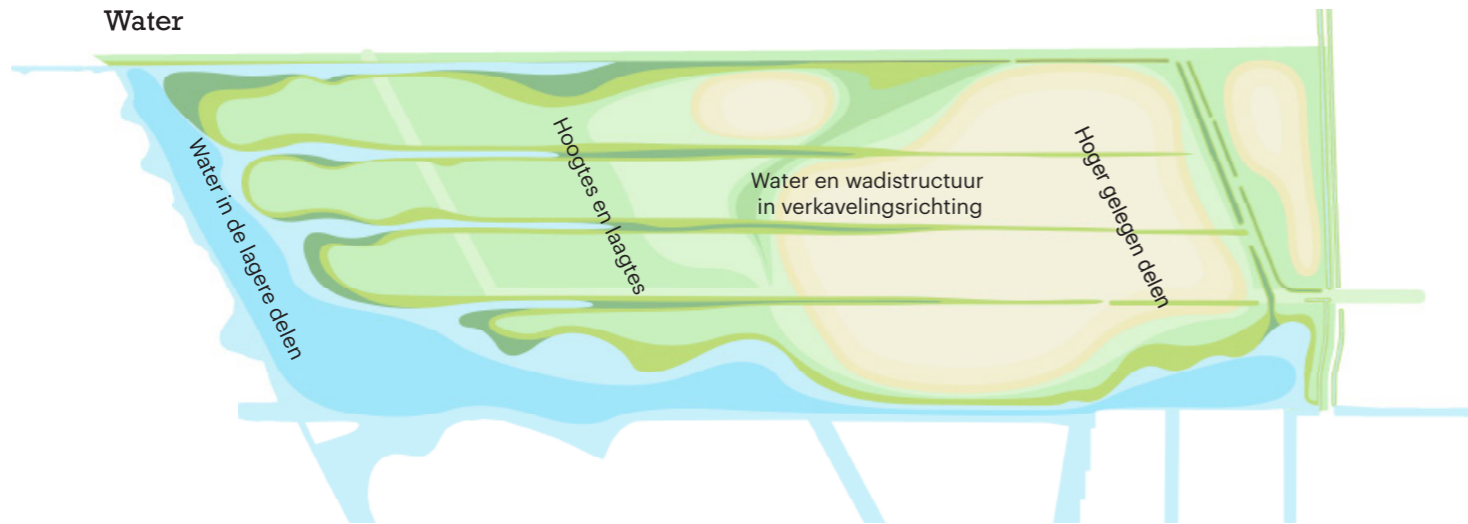
### Water

De combinatie van deze kaartlagen leidt een eerste ruwe geschiktheidskaart voor reguliere woningbouw en biedt een onderlegger voor een stedenbouwkundige hoofdopzet. Water en groen zijn bepalend voor een op de veenkoloniale structuur geënte hoofdopzet van de wijk. In de laagstgelegen delen aan de westkant, waar diepere veenlagen aanwezig zijn en de bodemdaling het sterkst is, wordt open water gecreëerd in aansluiting op waterrijke rand van de zuidelijk gelegen wijk. Het water wordt vormgegeven als landschappelijk element waarbij het peil kan fluctueren. De oevers van het open water zijn niet privaat uitgegeven, waardoor de wijk makkelijk het water via een slotenstructuur kan afwateren. Die slotenstructuur volgt het historische oost-west gerichte verkavelingspatronen en loopt mee met het aanwezige hoogteverschil in het terrein. Hierdoor vormen de sloten in het hoogst gelegen oostelijk deel effectief droogstaande brede greppels. Naar het westen krijgen de greppels meer het karakter van wadi's die bij piekbuien als overloopgebied vol kunnen lopen.

### Groen

Een rijk en divers groenbeeld past bij een wijk waar water en bodem sturend voor de ruimtelijke inrichting. Door met verschillende gradiënten te werken ontstaan verbindingzones waar ook dieren profijt van hebben. De onderlaag in dit gebied is ruiger dan het gangbare gazon, ecologisch rijker en passend bij de wijk als overgang naar het landelijk gebied. Boombeplanting langs de twee centrale oost-west lopende ontsluitingswegen ondersteunt ook de hoofdopzet van de wijk. Overige beplanting sluit aan bij het karakter van de omgeving en verandert qua typen en dichtheid mee met de bodem en hoogteligging en volgt daarmee de west-oost en noord-zuid lopende gradiënten door het gebied. Het westelijk deel is het natst en meest open. Hier staan bomen aan de rand van de taluds en markeren daarmee de in het landschap gestrooide woonerven. Verder zijn voor dit deel kenmerkend de rietoevers die dienen als helofytenfilters en landschappelijke overgang van het woongebied naar het open landelijk gebied. Anders dan in traditionele wijken zijn kavels niet uitgegeven tot en met de waterlijn, maar blijven de rietoevers in openbaar beheer. Hiermee blijft de instandhouding van een natuurlijke gradiënt van nat naar droog geborgd. Het meest oostelijk gelegen hoogste deel van het gebied is zwaarder beplant. Hier wordt aangesloten op het bestaande bosperceel even ten oosten van het gebied, maar ook op de woningtypen, zie verderop. 'Het bos' zorgt voor een geleidelijke overgang in volume en bouwhoogte van appartement complexen richting grondgebonden en geschakelde grond gebonden en appartement bouw.
















Water



Groen





-  Water
-  Natuurvriendelijke oever
-  Rietlanden/wadi
-  Drassig gebied
-  Groenruimte
-  Droger gebied
-  Wegen
-  Paden
-  Bomen
-  Rijwoning
-  2 onder 1 kap woning
-  Vrijstaande woning
-  Grondgebonden + appartement
-  Appartementengebouw
-  Parkeerplaats

### Woonmilieus

De vanuit water en groen opgezette hoofdstructuur biedt ruimte aan uiteenlopende woonmilieus met van west naar oost oplopende bebouwingsdichtheden. Zo is het meest westelijke deel waar de bodemdaling het sterkst is, met open water het meest geschikt voor autarkische en amfibische woonvormen zoals woonboten of paalwoningen. De woningen bewegen mee met het peil van het water wanneer dat nodig is. Verder is in dit gebied ruimte voor verhoogde woonplaatsen waarop rond een gezamenlijk erf wordt gewoond. De woonplaats kan uitgegeven worden als collectief gebied met een bepaald percentage onverhard met instandhoudingsplicht. Hier is bij uitstek ruimte voor CPO-ontwikkeling of wooncollectieven. Buiten de verhoogde woonplaats ligt openbaar gebied dat bij hevige regenval onder kan lopen en in beheer is van de gemeente.

Verder richting het oosten is ruimte voor meer traditionelere vormen van wonen, maar met kleinere uitgeefbare delen. Er is ruimte voor een privaat terras met een collectieve watertuin. Woningen staan niet aan straten maar aan het groen dat collectief of openbaar uitgeefbaar is. Nog verder naar het oosten is de minste

Leestip



Landschappelijk wonen, uitgeverij blauwdruk.nl

Verkenning (ca. 620 stuks)







autarkisch/ amfibisch wonen



verhoogde woonplaatsen



geschakeld wonen met collectieve watertuinen



geschakeld en gestapeld boswonen

bodemdaling te verwachten en liggen de hoogste gronden. Op deze stevige ondergrond worden meer 'compacte' woontypologieën zoals grondgebonden woningen, appartementen en combinaties van grondgebonden woningen en gestapelde woonvormen (appartementen, maisonnettes enzovoorts) toegepast. Daarmee realiseren we hier de hoogste dichtheden met tussen de woonblokken brede groene profielen waar water weg kan lopen richting sloten en wadi's. Het parkeren wordt opgelost in parkeercoffers langs de verharde centrale ontsluitingsweg door de wijk. Omdat parkeren op eigen erf in een klimaatbestendige wijk grote druk legt op het aandeel benodigde verharding is gekozen voor een tussenvorm. De centrale parkeercoffers liggen dicht bij de woningen en zijn bereikbaar met half verharde voetpaden. Profielen zijn zo smal mogelijk waarbij een verhuiswagen en/of de brandweer nog wel dicht bij de woningen kan komen. Een fijnmazig recreatief voet en fietspaden netwerk verbindt de verschillende woonmilieus onderling en haakt aan op een breder wijk overstijgend netwerk. Op deze manier blijft het verhardingsaandeel zo klein mogelijk en worden wandelen, fietsen, spelen en ontmoeten zoveel mogelijk gestimuleerd.

## Inrichtingsmaatregelen

Wanneer we verder afdalen tot op inrichtingsniveau is er een divers pallet aan maatregelen beschikbaar om de leefomgeving in te richten rekening houdend met water en bodem als sturend principe. Voor het voorbeeld Veendam zijn deze mogelijkheden in verschillende profielen aangeduid met iconen uit het *Praktisch Buitenruimte Bouwstenen Boek* ontwikkeld door LAOS. Deze iconen hebben betrekking op maatregelen voor een klimaatadaptieve, biodiverse, gezonde, eetbare en energieke leefomgeving en zijn verschillend per woonmilieu.

Naast dit bouwstenenboek zijn er verschillende andere, met naar klimatologische gevolgen gethematiseerde, maatregelen om de leefomgeving in te richten. Een eerste vormt het op initiatief van provincies Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en de Metropoolregio Amsterdam ontwikkelde maatregelenoverzicht ([bouwadaptief.nl/maatregelen/](http://bouwadaptief.nl/maatregelen/)). Een tweede alternatieve bron vormt de website groenblauwe netwerken voor veerkrachtige steden ontwikkeld door atelier GROENBLAUW in samenwerking met Deltares en Stichting CAS ([groenblauwenetwerken.nl/maatregelen/](http://groenblauwenetwerken.nl/maatregelen/)).

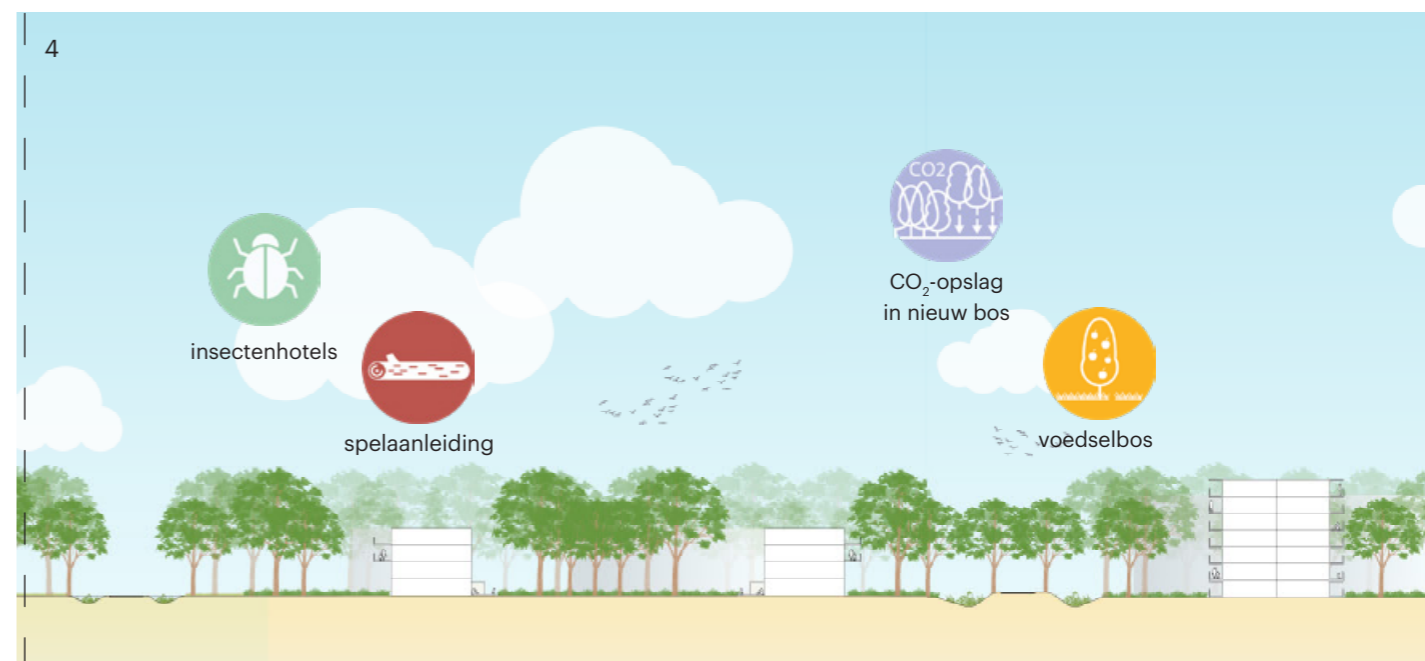
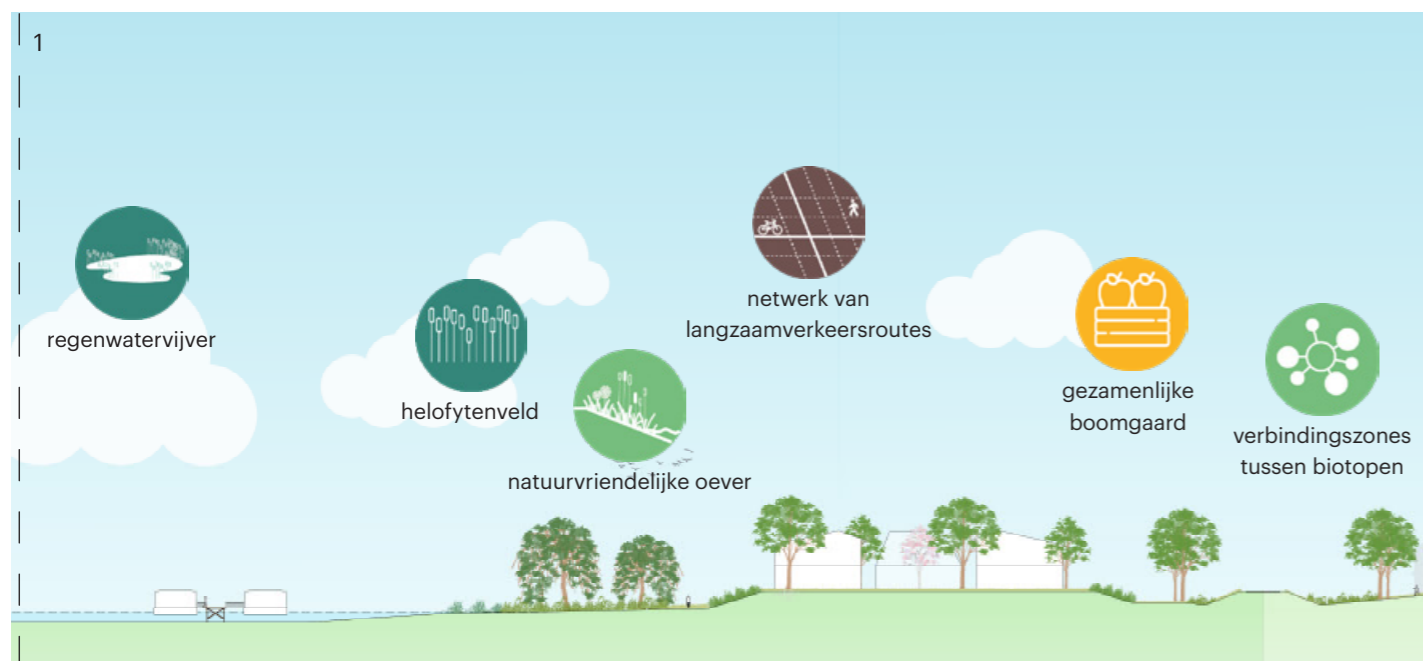


laoslandschap.nl  
/projecten/praktisch-buitenruimte-boek-voor-onszelf-en-onze-relaties/

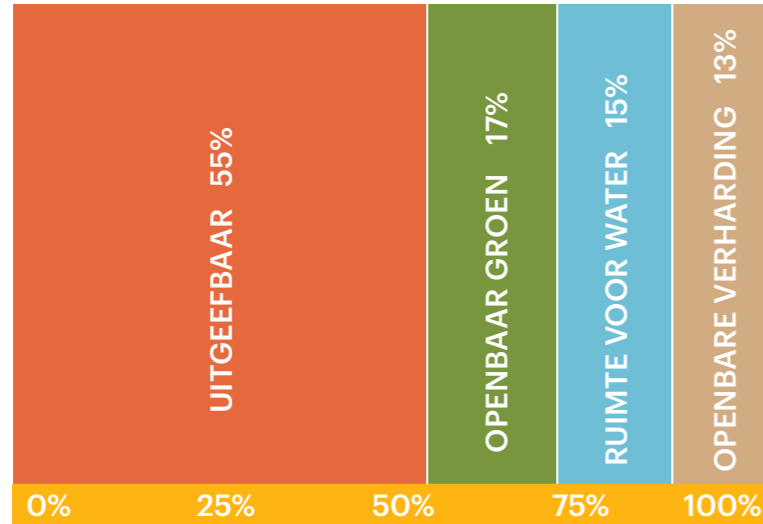




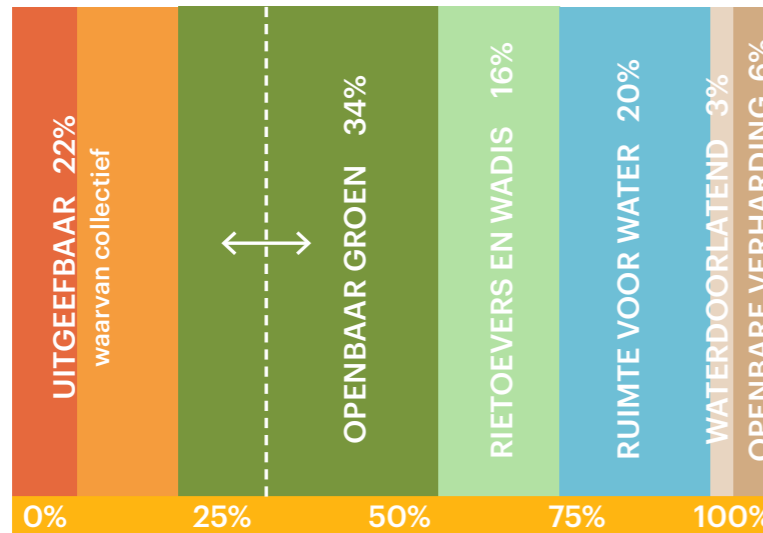
voorbeelden inrichtingsmaatregelen in de verschillende woonmilieus



### ruimtegebruik



referentie bestaande woonwijk



verkenning woonwijk vanuit water en bodem sturend

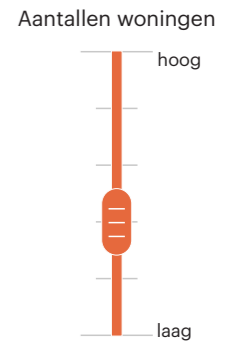
## Bevindingen

Met deze verkenning hebben we een mogelijke vertaling van een vanuit water en bodem ontworpen woonwijk gemaakt. De voorbeelduitwerking laat in vergelijking met de referentiesituatie zien dat vanuit een explicietere ontwerpgedachte met bodem en water sturend vergelijkbare aantallen en dichtheden als in een traditioneel opgezette woonwijk kunnen worden bereikt. De vanuit water en bodem ingerichte wijk laat echter meer ruimte voor water zien, minder openbare verharding, meer openbaar of collectief groen, een typologisch diverser woningaanbod. Het bebouwingsoppervlak is lager doordat er in de wijk naast reguliere, grondgebonden woningen meer ruimte is gereserveerd voor gestapelde woonvormen.

Tijdens het onderzoek hebben we geconstateerd dat er een aantal aspecten zijn waarop gestuurd kan worden om water en bodem nog meer of minder sturend te laten zijn. Een eerste aspect betreft het aantal woningen. Hoe meer woningen, hoe meer verdichting, hoe groter de druk op de ruimte en daarmee de noodzaak om te sturen op een groene inrichting van niet alleen de openbare ruimte maar ook de privé ruimte. Een middel en daarbij tegelijkertijd het tweede aspect om op te kunnen sturen vormt de gemiddelde kaveloppervlakte. Door de uitgeefbare kavels compact te houden ontstaat er meer ruimte voor openbaar of collectief water en groen. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie maar ook aan de uitstraling van de wijk.

Een derde mogelijkheid biedt het schuiven in de verhoudingen van de typen woningen. Minder grondgebonden woningen werkt in het voordeel van de onbebouwde ruimte. Hiermee hangt de vierde mogelijkheid, het schuiven in de verhoudingen openbaar en uitgeefbaar samen. Meer collectief uitgegeven grond vormt een manier om het oppervlak en de uitstraling van onverhard ingerichte ruimte te borgen. Daarnaast biedt het collectief uitgeven van grond onder andere kansen om ontmoeting en daarmee de sociale samenhang te bevorderen.

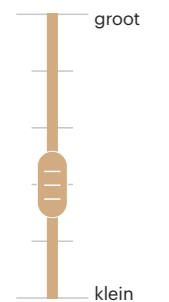
### knoppen om aan te draaien



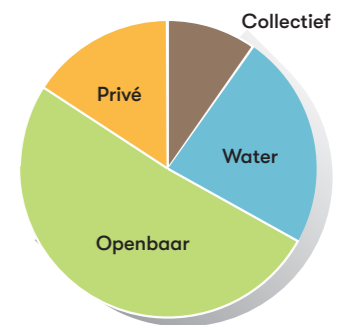
Verhouding woningtypologie



Gemiddelde kaveloppervlakte



Verhouding eigendommen







## water en bodem sturend...

1. vormt een kans voor volhoudbare, diversere en hoogwaardige leefomgevingen voor mensen, planten en dieren,
2. kan alleen vanuit een systeemaanpak met een brede blik gericht op de langere termijn,
3. vraagt om intensieve samenwerking tussen de gemeente en waterschappen in een zo vroeg mogelijk stadium van het nadenken over locaties en de ontwikkeling hiervan,
4. noodzaakt tot een veranderende houding ten aanzien van de gebruikelijke inrichting van de openbare ruimte,
5. leidt in de breedte beschouwd tot een besparing van maatschappelijke kosten (positieve gezondheid, onderhoud) en het vermijden van calamiteiten.





kanaaldorp Kiel-Windeweer

# identiteit

Hoe kunnen we ons thuis blijven voelen?







dijkdorp Drieborg



kruisdorp Onderdendam



kanaaldorp Nieuwe Pekela



wierdedorp Niehove



wegdorp Slochteren



esdorp Selligen

## 2 identiteit

*Ziet u het nog? Of bent u er inmiddels 'blind' voor geworden? Onze Groningse leefomgeving is uniek in verstedelijkt Nederland. Misschien is wel nergens de ontstaansgeschiedenis nog zo herkenbaar en afleesbaar als hier. Ieder landschap en type dorp heeft zijn eigen DNA. Een wierdedorp op de klei heeft een andere stedenbouwkundige opzet en inrichting dan een kanaaldorp in de Veenkoloniën. Maar ook de dorpsbebouwing verschilt per type dorp. In esdorpen maken boerderijen onderdeel uit van de dorpsbebouwing terwijl in dijkdorpen de boerderijen overwegend buiten het dorp - op het land - staan.*

### Thuis voelen

Interessant, maar waarom is dit belangrijk voor de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave? Nou, dit DNA maakt dat we ons ergens echt thuis kunnen voelen. Dat thuisgevoel bevordert het welzijn en de gezondheid van de huidige bewoners en maakt dat we trots zijn op de kwaliteiten die onze omgeving uniek maken. De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave neemt daarom het DNA van het landschap en de kernen als vertrekpunt voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Zo kunnen wijzelf, onze kinderen, maar ook nieuwkomers en bezoekers van onze prachtige dorpen blijven genieten. Dit lijkt logisch, maar is het helaas niet. Neem bijvoorbeeld het aardbevingsgebied. De bouwmeester versterking van de gemeente Groningen, Dianne Maas-Flim heeft alweer een jaar geleden (in onder andere) een opiniestuk haar zorgen geuit dat de versterkingsoperatie leidt tot een showroom van cataloguswoningen. Deze zorgen worden gedeeld door de rijksbouwmeester Francesco Veenstra. STERK heeft hen over dit onderwerp geïnterviewd. Samen schetsen zij wat er nodig is voor een Groninger bouwcultuur waardoor Groningen zichzelf niet kwijtraakt.

Leestip



[kwaliteitsgidsgroningen.nl/visies/dorpen-in-groningen](http://kwaliteitsgidsgroningen.nl/visies/dorpen-in-groningen)



## We moeten een bouwcultuur scheppen waarin de wil er is om kwaliteit daadwerkelijk georganiseerd te krijgen.

*In het Noorden gebeurt veel. De versterkingsopgave zet de identiteit van het aardbevingsgebied onder druk. Maar ook op andere plekken in Groningen en Drenthe dreigen diverse transitie, een dominant economisch denken, een focus op tempo en aantallen en rigide regelgeving de ziel uit gebieden en dorpen te knippen. Dianne Maas-Flim, bouwmeester versterking namens de gemeente Groningen, en rijksbouwmeester Francesco Veenstra voeren met anderen al een tijd het pleidooi om ruimtelijke kwaliteit onderdeel van het antwoord op de verschillende vraagstukken te laten zijn. Sandra Grabs en Tim Willems-Kruize gingen met beide bouwmeesters in gesprek.*

Inmiddels lijkt de boodschap van Veenstra en Maas-Flim, in het kielzog van de parlementaire enquête, te landen in Den Haag. Binnen de Nationaal Coördinator Groningen is een bouwmeester versterking met een atelier, een belangrijke stap. Ook gemeenten zouden op termijn zo'n bouwmeester moeten krijgen. Daarnaast krijgen architecten een belangrijkere rol in de versterkingsoperatie.

De komende jaren moeten er veel woningen gebouwd worden in het Noorden. 'Maar vergis je niet,' zegt Veenstra, 'de grootste woningvoorraad staat er al. En die moeten we koesteren. De verduurzaming van die woningen is een grote opgave, die kun je alleen maar goed doen op het moment dat je rekenschap geeft van de geschiedenis.' Met dat in het achterhoofd liet het College van Rijksadviseurs onlangs samen met de gemeente Eemsdelta een gebiedsbiografie maken. 'Zo'n document biedt zicht op de culturele ontwikkeling van een plek, en op hoe je die letterlijk mee kunt nemen naar de toekomst. Dat kan ertoe leiden dat je radicale veranderingen doorvoert, maar ook dat je ervoor kiest om in de bestaande structuur voort te bouwen op wat er is.'

### Ingewikkelde opgave voor gemeenten

Voor de schaal waarop Groningse dorpen op dit moment vernieuwd worden, is door gemeenten nooit specifiek beleid gemaakt. 'Bestemmingsplannen en beeldkwaliteitskaders zijn daarvoor veel te algemeen', zegt Maas-Flim. 'Omdat we geen tijd hebben om nieuw beleid te maken en vast te stellen, moet je het halen uit samenwerking. Gemeenten moeten in gesprek met de Nationaal Coördinator om ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit vast te stellen. Welke vraag stellen ze samen aan de markt? En

aan wie precies? En wat wordt de positie van de ontwerper? Dat is best ingewikkeld, en het vraagt veel van gemeenten, alleen al in capaciteit.'

### 'Omdat de druk op het maken van tempo niet afneemt, wordt ruimtelijke kwaliteit facultatief.'

Veenstra stelt de retorische vraag of we ons, in heel Nederland, bij ruimtelijke opgaven wel op de juiste onderdelen in het proces richten. 'Ik zie dat we aan de voorkant druk bezig zijn het probleem uit te zoeken en het zo lang mogelijk voor ons uit schuiven. Daar is de versterkingsoperatie hét voorbeeld van. En omdat de druk op het maken van tempo niet afneemt, zie je dat ruimtelijke kwaliteit facultatief wordt. Dat is waar we met z'n allen een vuist tegen moeten maken. Ruimtelijke kwaliteit zal veel langer bestaan dan de daad van de uitvoering duurt.'

Voor de rijksbouwmeester moet het proces dat ruimtelijke kwaliteit als resultaat zou moeten hebben, anders ingestoken worden. 'Interactie met bewoners en de buurt is daarbij belangrijk, maar ook interactie met de gemeente en met de bredere regio. Als je dat samenbrengt, ontstaat een hoge mate van complexiteit. Dat vinden we moeilijk, daarom fragmenteren we liever. Maar de optelsom van al die stukjes is niet de oplossing van dat complexe vraagstuk. Ik vind dat we de complexiteit moeten omarmen. Als we dat doen, komen we sneller tot betere oplossingen.'

### Een grotere rol voor ontwerpers

In de verschillende grote opgaven worden te vaak stappen overgeslagen. Met name de tijd vooraf, om te onderzoeken en ontwerpen, wordt daarbij wegbezuinigd. Maas-Flim: 'De verkeerde aanname is dat wanneer je de ontwerpfase overslaat, je tijd wint. Ruimtelijke kwaliteit wordt echt onderdeel van het systeem als je het aan de voorkant onderdeel maakt van de vraag die je stelt. Je bent bezig met de toekomst, dus dat is wel degelijk een ontwerpopgave.'

De taak van een ontwerper is veel breder dan alleen het bedenken van een oplossing voor een probleem, benadrukt Veenstra. 'Het is noodzakelijk om opdrachtgevers in elke stap van het proces goed te begeleiden.' Voor Maas-Flim laat de pilot Architect aan Zet zien wat het voor opdrachtgevers betekent als een architect van begin tot eind de verantwoordelijkheid voor een opgave krijgt. Bij Architect aan Zet mag binnen de versterkingsopgave gebouwd worden met soepeler vergunningsregels, mits een gecertificeerd architect wordt ingeschakeld. Het heeft al tot meerdere goede voorbeelden geleid.



Veenstra: 'Bij die werkwijze hoeft de gemeente niet meer vooraf alles te toetsen, en kan ze erop vertrouwen dat de architect de kwaliteitsborging regelt. Zo ontlast je het systeem. Dat levert werkelijk op alle fronten iets op.'

Maas-Flim: 'We snakken in Groningen ook naar ontwerpend onderzoek, op verschillende schaalniveaus. Je ziet dat bewoners voor enorme dilemma's komen te staan als ze een versterkingsbudget krijgen. Als zo'n budget niet groot genoeg is voor herbouw, en je enige antwoord de website van een aannemer is – daarmee loop je vast: je krijgt met zo'n plan vaak geen vergunning. Daarom moet je dat ontwerpend onderzoeken, waarbij een architect een bewoner helpt bij het maken van de beste keuze.'

Eigenlijk zit daar nog een probleem vóór, stelt Veenstra. 'Er zijn geen ruimtelijke toetsingskaders die als input kunnen dienen voor een versterkingsadvies en de budgettering daarvan. Anders zouden veel budgetten hoger uitvallen dan nu gebeurt. Dan pas ontstaat een evenwichtige vergelijking tussen herstel en vervanging. Je zou in beeldkwaliteitsplannen, bestemmingsplannen en omgevingsvisies kunnen vastleggen wat de karakteristieke kenmerken zijn die terug moeten komen in een nieuw ontwerp. Met meer precisie, aandacht en kaders kun je opdrachtgevers helpen om tot een goed plan te komen.'

## Kwaliteit is waarde

Ook buiten de versterkingsopgave staat de ruimtelijke kwaliteit in de provincie op de tocht. Hoe kun je gemeenten en provincie ervan overtuigen verder te kijken dan een financieel plaatje? En hoe laat je het besef doordringen de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van dorpen bij hen ligt?

'Kwaliteit is een verdienmodel, maar dat ziet niemand zo', zegt Veenstra. 'Huizen in een straat met bomen zijn meer waard dan huizen in een straat zonder bomen. Maar er wordt altijd geprobeerd het betaalbaar te houden en de marges te maximaliseren. Uiteindelijk wordt de waarde gecreëerd door de kwaliteit die je in het ontwerp stopt. Ik geloof erin dat gemeenten, waterschappen, en met name ook corporaties een belangrijke rol spelen in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, juist omdat ze veel eigendom hebben en een breder en een verder reikend toekomstperspectief kunnen bieden.' Alles begint met de ambitie om ruimtelijke kwaliteit vooraan te zetten, stelt de rijksbouwmeester. 'Bij bestuurders begin ik dat langzaam maar zeker te bespeuren. Als ze ruimtelijke kwaliteit werkelijk belangrijk willen maken, en dat door het bestuurlijke proces heen willen trekken, ligt bij hen nogal een verantwoordelijkheid.'

## 'Als bestuurders ruimtelijke kwaliteit werkelijk belangrijk willen maken, ligt bij hen een grote verantwoordelijkheid'

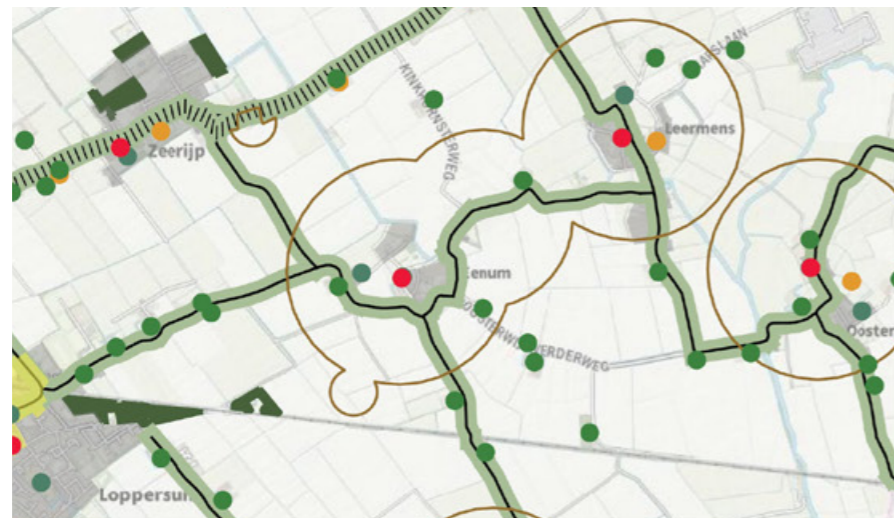
Als het om ruimtelijke kwaliteit gaat, zijn er geen harde regels. Op welke manier kun je een verandering in de bouwcultuur teweegbrengen? Moeten we naar een situatie waarin een omgevingsvergunning alleen ontvankelijk verklaard wordt op het moment dat die ingediend wordt door een architect, zoals in bepaalde landen gebeurt? Veenstra schudt zijn hoofd. 'Liever zou ik ervoor willen pleiten – en dat is een veel ingewikkelder route – dat we een bouwcultuur scheppen waarin de wil er is om kwaliteit daadwerkelijk georganiseerd te krijgen.'

Een goed instrument om dat te bereiken is het aanstellen van onafhankelijke bouwmeesters, is Veenstra's overtuiging. 'Ik heb die rol binnen het Rijk, en Dianne binnen de gemeente Groningen. Het moet normaal worden dat elke gemeente of provincie iemand aanstelt die kritisch mag zijn op wat er binnen een organisatie plaatsvindt.' Aan ruimtelijke kwaliteit werken kan hoe dan ook alleen gezamenlijk, benadrukt de rijksbouwmeester. 'Daarbij moeten we bestuurders, woningcorporaties en provincies blijven aanreiken – soms bijna opdringerig – dat omgevingskwaliteit niet facultatief mag zijn. De rol van de ruimtelijk ontwerper moet overal ingebed worden in de opgave.'

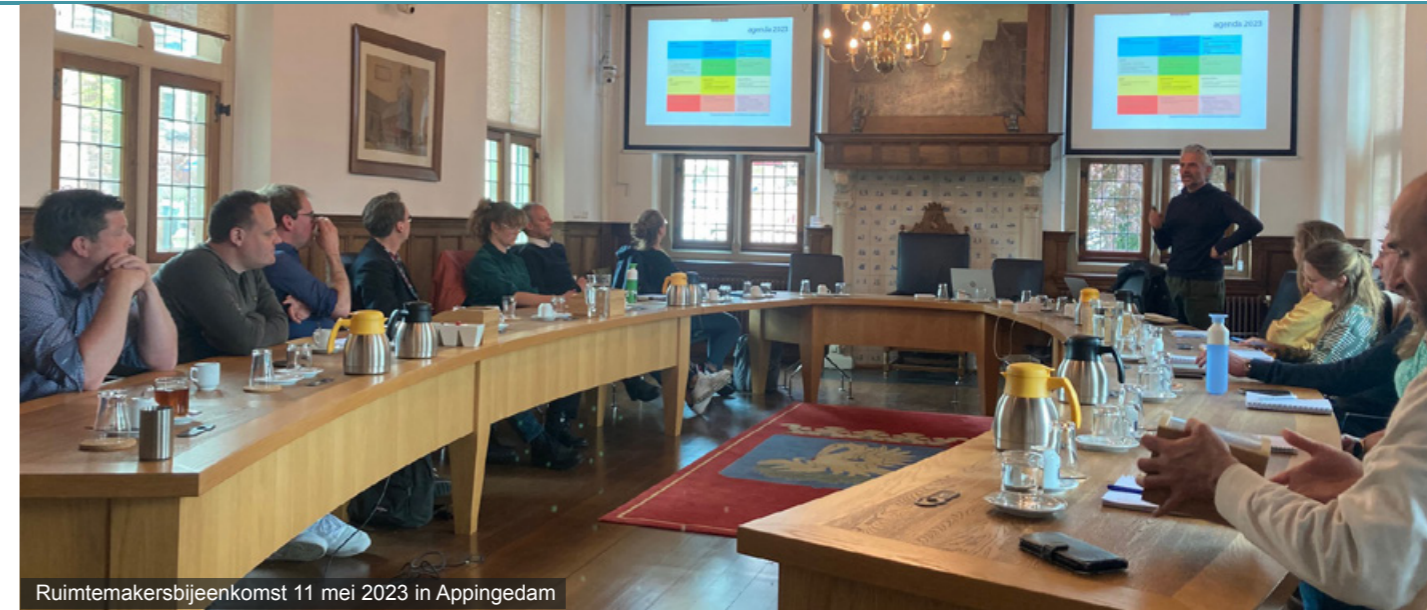
Maas-Flim vervult haar rol tot nu toe met verve. Ze is positief over de toekomst, maar houdt tegelijkertijd haar hart vast. 'De bebouwing die dorpen hun karakter geeft, wordt in bulk vervangen en vergroot, dat vind ik heel spannend. Maar er moet nog veel gebeuren waar we nog invloed op kunnen hebben. We krijgen de kans ruimtelijke kwaliteit echt beet te pakken. Er zijn al veel studies en cultuurhistorische inventarisaties gedaan, er is al ontzettend veel kennis van de gebouwde omgeving. Alleen wordt die op dit moment niet gebruikt. Als dat onderzoek niet in de bestaande processen wordt vervlochten, komt het niet bij elkaar. Daar zit zowel de uitdaging als een grote kans.'







uitsnede boomstructuurkaart Eemsdelta



### Ruimtemakersbijeenkomst *ontwerpen met gebiedsidentiteit*

Op 11 mei 2023 heeft het steunpunt in samenwerking met de gemeente Eemsdelta een Ruimtemakersbijeenkomst gewijd aan dit onderwerp. Tijdens deze bijeenkomst heeft de gemeente collega-gemeenten laten zien hoe zij werk maken van het ruimtelijk ontwerpen vanuit het DNA van het landschap en de kernen. Essentieel is dat je als gemeente weet wat je hebt. Wat zijn in het landschap en de kernen de ruimtelijke en cultuurhistorische gebiedskwaliteiten? De provincie Groningen heeft voor de verschillende landschapstypen de kwaliteiten op provinciaal niveau in kaart gebracht in de kwaliteitsgids. Deze kwaliteiten vragen om een verdieping per gemeente. De gemeente Eemsdelta heeft de gebiedskwaliteiten van het landschap en de kernen beschreven in een aantal werkboeken. Deze werkboeken gebruikt de gemeente als onderlegger voor het gemeentelijk groenbeleid met boomstructuurkaart en het *Handboek Inrichting Openbare Ruimte*. Ook zijn de resultaten uit de werkboeken vertaald in karakteristieke gebieden in het tijdelijke omgevingsplan. Hierdoor zijn de gebiedskwaliteiten geborgd. Recent heeft de gemeente, mede op basis van de bovengenoemde werkboeken, een gebiedsbiografie opgesteld. De *Gebiedsbiografie Eemsdelta* geeft aan wat er mogelijk is in het gebied als wordt uitgegaan van het lokale DNA. Je plek kennen in de loop van de geschiedenis, helpt bij het maken van keuzes en kan inspireren bij het vinden van nieuwe oplossingen. De gebiedsbiografie is geschreven om bestuurders, ambtenaren, bewoners en organisaties te stimuleren in deze zoektocht. De gemeente gebruikt de gebiedsbiografie als bouwsteen voor de omgevingsvisie. Ook geeft de gebiedsbiografie kaders en ontwerpprincipes mee aan initiatiefnemers. Deze handvatten worden door de gemeente gebruikt om initiatieven te begeleiden en te beoordelen. De gemeente Eemsdelta heeft tijdens de Ruimtemakersbijeenkomst



kwaliteitsgidsgroningen.nl



eemsdelta.nl





vergroting keuterboerderij Schelfhorst + PEIL



nieuwe koloniewoning Frederiksoord, B+O architecten



nieuwe Groninger woning Overschild, DAAD architecten



eigentijds dwarshuis Wirdum, Jong architecten



brinkwonen Schoonoord, AAS architecten i.s.m. Buro Harro



verbouwing woonboerderij Ruigewind, Specht architecten

ook de aanpak voor de versterking van Wijmerspad, een karakteristiek deel van het dorp Loppersum, geschetst. De gemeente heeft hier ontwerpbureaus ingeschakeld met affiniteit voor ruimtelijke opgaven in een dorps context. Deze partijen hebben in dialoog met bewoners vanuit de gebiedskwaliteiten een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met het beeldkwaliteitsplan wordt aangestuurd op de versterking van dit gebied met behoud van de bijzondere stedenbouwkundige structuur en een rijke variatie aan bouwtypologie en architectuur.

### Transformeren met cultureel erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft als intermezzo bij de Ruimtemakersbijeenkomsten op 11 mei 2023, de publicatie *Transformeren met cultureel erfgoed, handreiking voor het opstellen van transformatiekaders* (2022) gepresenteerd. Het transformatiekader is een instrument dat vooraf duidelijkheid geeft over wat het belang van cultureel erfgoed behelst. Ontwikkelaars, eigenaren, vergunningverleners en andere belanghebbenden weten zo waar ze aan toe zijn wat betreft de ontwikkelmogelijkheden en de gewenste afstemming van vernieuwing op de historische context. Het gaat bijvoorbeeld om het aangeven van het 'laadvermogen': De wenselijke of maximale verandering en verdichting die een plek aan kan, zonder afbreuk te doen aan de identiteit van deze plek of cultuurhistorische waarden te schaden. Het transformatiekader is de maatstaf voor opdrachtgevers voor het omgaan met de bestaande kwaliteit en het toevoegen van nieuwe kwaliteit. Het kan voor alle ruimtelijke schaalniveaus worden opgesteld: Interieur en gebouw; complex en ensemble; ruimtelijke structuur en buitenruimte, nederzetting en landschap. Transformatiekaders kunnen in verschillende situaties worden gebruikt. De kaders kunnen dienen als inspiratiebron, worden ingezet als afsprakendocument in het integrale plan- en besluitvormingsproces, of worden gebruikt als sturend en kaderstellend instrument.



cultureelerfgoed.nl /publicaties/publicaties/2022/01/01/transformeren-met-cultureel-erfgoed-handreiking-transformatiekaders



## Stappenplan ontwerp en goed opdrachtgeverschap

In de praktijk komen we in het noorden enkele interessante voorbeelden tegen waarbij een gebiedsontwikkeling en/of ontwerpen van gebouwen zijn geïnspireerd op het ter plekke aanwezige DNA. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de koloniewoningen in Drentse Frederiksoord (UNESCO Werelderfgoed) waar bij de dorpsuitbreiding is voortgebouwd op de unieke geschiedenis van de Koloniën van Weldadigheid of de herstructurering van een deel van de kern van Schoonoord waarbij in de nieuwe opzet gewoond wordt op een Drentse brink. Aan de Schelfhorst in Paterswolde is een keuterboerderijtje behouden en uitgebreid om zo ruimte te geven aan hedendaagse woonwensen. In Groningen zien we óók een aantal lichtpuntjes. Zo zijn bijvoorbeeld in het dorp Overschild en Wirdum in het kader van de versterkingsoperatie een aantal panden herbouwd die duidelijk refereren aan de Groninger dorpsbebouwing. En in Uithuizen Noord worden in totaal 71 woningen gesloopt als onderdeel van de versterkingsopgave in Uithuizen. De nieuwbouw bestaat uit moderne woningen met een knipoog naar het verleden. Stichting Libau is samen met platform GRAS in opdracht van de provincie Groningen aan het onderzoeken waarom dit soort projecten gelukt zijn. De inzichten die dit oplevert worden opgenomen in een stappenplan dat bijvoorbeeld projectleiders kunnen gebruiken.



impressie vervangende nieuwbouw Uithuizen Noord, MX13

## identiteit

1. Ontwerpen vanuit gebiedsidentiteit is belangrijk zodat we ons thuis kunnen blijven voelen.
2. Ga met elkaar in gesprek en bepaal de kwaliteiten en waarden die je wilt behouden en doorontwikkelen.
3. Ontsluit de gesignaleerde kwaliteiten en waarden voor het brede publiek.
4. Borg de kwaliteiten en waarden in (planologische) kaders, beeldkwaliteitsplannen en kavelpaspoorten.
5. Neem identiteit van de plek mee in de uitgangspunten bij concrete ontwerp-opgaven.





autoluw wonen in het groen: Berkenbos in Zuidlaren, FARO architecten

# anders wonen

Meer diversiteit door anders  
te ontwerpen, ontwikkelen en bouwen

# 3





nieuw woonef Ansen, La4Sale



autoluw wonen in het groen: Berkenbos in Zuidlaren, FARO architecten

## 3 anders wonen

*Hoe kunnen we iedereen blijvend een passend dak boven het hoofd bieden? En daarmee woningen bouwen die ook over 50 jaar nog in trek zijn omdat deze naast een fijn thuis ook een positieve bijdrage leveren aan de bestaande leefomgeving? Hoe kunnen we toekomstige bewoners meer zeggenschap geven? Hoe kunnen we meer bouwen en wonen in harmonie met de planeet? In overheidsland zorgen dit soort belangrijke vragen op de werkvloer en bij het bestuur voor de nodige hoofdbrekens. STERK heeft in het kader van de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave projecten uit Noord-Nederland geselecteerd die antwoorden bieden op (onderdelen van) deze vragen.*

### Dorpsinitiatief

Op tal van plekken wordt nagedacht over het toevoegen van woningen. Hierop kunnen verschillende ruimtelijke strategieën worden losgelaten. Natuurlijk kan een nieuwbouwuurt aan het dorp worden geplakt, maar dit is niet de enige en niet de beste oplossing. Beter is het om te onderzoeken hoe de woningbouw op een bij het DNA van het dorp passende wijze kan worden toegevoegd. Dit leidt tot andere vormen van verkavelen en wonen. Een voorbeeld hiervan is gemeente De Wolden (Drenthe). In het esdorp Ansen hebben de gemeente en het dorp samen met een kleinschalige ontwikkelaar ervoor gekozen om diverse woningtypen samen te brengen op nieuwe erven. Er zijn op deze manier niet alleen woningen die bij het dorp passen bijgebouwd maar ook de structuur en het karakter van het dorp zijn zo behouden en versterkt. Bovendien draagt het wonen op erven bij aan een gevarieerd woonmilieu en de sociale cohesie.

### Autoluw

Ook de positie van de auto in de opzet van een woongebied vraagt om een kritische reflectie. Rijdende en geparkeerde auto's nemen heel veel ruimte in. Door de auto voor de deur te faciliteren is er geen ruimte meer voor een bosje, speeltuin, waterpartij enzovoorts in de buurt. We blijven nog wel even afhankelijk van de auto, zeker in het ommeland. Maar door de voetganger en fietser op één te zetten en andere parkeernormen te hanteren, kunnen bijzondere en geliefde woonmilieus ontstaan. Een voorbeeld vinden we in de gemeente Tynaarlo (Drenthe) op het voormalige kazerneterrein in Zuidlaren. De gemeente had de grond in eigendom en heeft voor het stedenbouwkundig plan een prijsvraag georganiseerd

Leestip



ar-tur.be/dossiers/  
boek-toolbox-dorpse-architectuur



en een kwaliteitsteam in het leven geroepen voor de uitwerking van deelprojecten. Het plan 'Berkenbos' is een voorbeeld van één van de deelprojecten. Bijzonder is dat de auto's aan de rand van het buurtje blijven waardoor er in het hart van de woongemeenschap ruimte is voor een bos met berken om in te wandelen en/of te spelen. De groene inrichting met ruimte voor grote bomen is goed voor de natuur en draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en hittestress.

## Kleine footprint

De woonwensen van jongeren, ouderen, alleenstaanden, mensen met een latrelatie, gehuwden, kleine en grote gezinnen, samengestelde gezinnen, mensen met verschillende culturele achtergronden zijn divers. Een kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave biedt kansen om al deze verschillende doelgroepen recht te doen met een breed pallet aan woningtypen. Iedereen hoort erbij en verdient passende huisvesting. Er is een groeiende groep die kleiner en meer in harmonie met de planeet willen wonen in Tiny Houses en voorzieningen zoals een moestuin en gemeenschappelijke ruimten met elkaar willen delen.

*Woonwensen kunnen heel divers zijn. Hier hoort een breed pallet woningtypen bij.*

Een mooi voorbeeld hiervan is Tiny House Woldwijk in Ten Boer (Groningen). Tiny House Woldwijk is een tijdelijke gebiedsontwikkeling waarbij grond wordt gehuurd van de gemeente Groningen. Door de economische crisis is dit gebied nooit ontwikkeld als permanente woningbouwlocatie. De verhuur brengt voor de gemeente bescheiden inkomsten in het laadje, zet de locatie op de kaart, biedt ruimte voor experiment waardoor de gemeente kan leren en de initiatieven tenslotte zorgen voor waarde-creatie in het gebied. Naast een ruimer pallet aan woningtypen is er ook meer aandacht nodig voor het ontwerp van woningplattegronden. Op dit moment is in het betaalbare segment de smalle, diepe woning met de keuken aan de straat en de woonkamer grenzend aan de achtertuin dominant. Hierdoor worden onder andere kansen gemist om de openbare ruimte een levendig karakter te geven en optimaal gebruik te maken van passieve zonne-energie.

## Samen ontwikkelen

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (verder CPO) is een niche in de woningmarkt die tot verrassende woningen, bijzondere woningplattegronden en woonomgevingen kan leiden, waarbij vaak

Leestips



nai10.com  
/nl/publicaties/minitopia



platformgras.nl  
/shop/bouw-anders



tiny house Woldwijk in Ten Boer



stichting Ebbingehof in Groningen, Moriko Kira Architect, DAAD Architecten





co-housing De Jacobijner in Groningen, Specht architectuur

ook functies met elkaar worden gedeeld. Een interessant voorbeeld in Stad is De Jacobijner. In dit co-housing project is een vrijgekomen basisschool door een vriendengroep omgebouwd tot woongebouw met stadsappartementen, een gemeenschappelijk terras met zwembad en een gastenverblijf. Het initiatief is ontstaan uit de architectuurmanifestatie Wonen in Stadshart (WISH). Manifestaties helpen dus echt om ruimtelijke opgaven te agenderen, ontwerpkracht te organiseren en de uitvoering van projecten die de stad verrijken aan te jagen.

De laatste jaren zijn zogenaamde wooncoöperaties in opkomst. Wooncoöperaties zijn echt iets anders dan CPO. Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen. Dit gebeurt door middel van de oprichting van een onderneming zonder winstoogmerk, waarvan ze samen eigenaar zijn en die samen democratisch besturen en controleren. De woningen zijn non-profit en vormen zo de uitweg voor groepen bewoners met een kleine en middelgrote beurs voor wie fatsoenlijke, betaalbare huizen steeds meer buiten bereik raken. In landen zoals Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk zijn wooncoöperaties gemeengoed en nemen zij een substantieel deel van de woningbouwproductie in. In een stad als Zürich wordt zelfs 20% van alle woningen ontwikkeld door een wooncoöperatie. In Groningen kennen we inmiddels ook een voorbeeld: Ebbingehof. Op een kavel in het Ebbingekwartier heeft de stichting Ebbingehof een bijzonder woongebouw ontwikkeld met een ontmoetingsruimte, gemeenschappelijke (binnen)tuin en dakterrassen. De bewoners huren van de stichting. Hierdoor wordt speculatie voorkomen en blijft het wonen betaalbaar.

De gemeente Westerkwartier is een gemeente waarin samenwerking en naar elkaar omzien in de genen zit van de samenleving. Bovendien heeft de gemeente een aanzienlijke woningbouwopgave. De cultuur van het Westerkwartier komt onder andere ook tot uitdrukking het woonbeleid. In dit beleid is aandacht voor gemeenschappelijkheid, andere vormen van eigendom, ontwikkeling en beheer in combinatie met kwaliteit en betaalbaarheid. Het is zo beschouwd niet verrassend dat deze gemeente enthousiast is over wooncoöperaties. In 2024 gaat STERK in het kader van de ondersteuning bij beleidsuitvoering samen met de gemeente onderzoeken wat ervoor nodig is om een 'pilot wooncoöperatie Westerkwartier' van de grond te krijgen (onder voorbehoud van financiering van het steunpunt in 2024). De bevindingen delen we met het netwerk van de Ruimtemakers. Het resultaat voor 2024 is het opstellen van een initiatiefvoorstel.



Anders wonen excursie 29 juni 2023; Ebbingehof in Groningen

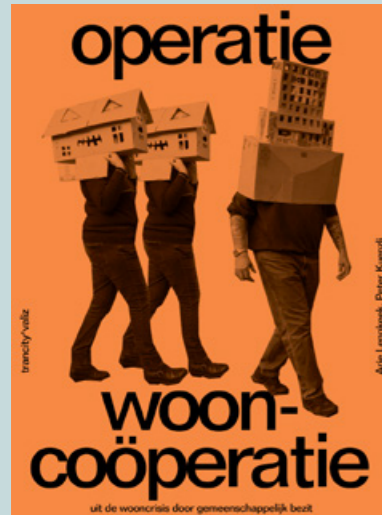
Leestip



dezwartehond.nl  
/out-there-4-woningplattegronden/



## Peter Kuenzli en de toekomst van de volkshuisvesting



trancity.nl  
publicaties/operatie-wooncoöperatie

*Met het boek 'Operatie Wooncoöperatie' dat Peter Kuenzli met Arie Lengkeek publiceerde in 2022 gooide hij een flinke steen in de vijver. Een pleidooi voor een 'derde weg' in de woningbouw, als volwaardig alternatief naast de marktsector en de woningcorporaties. Maar in bredere zin ook een roep om de herwaardering van de Nederlandse volkshuisvestingstraditie. Een gesprek met een bevlogen pleitbezorger voor goed en betaalbaar samen-wonen.*

Noord-Nederland heeft een bijzondere plek in het hart van Peter Kuenzli. De in Delft geschoolde bouwkundige begon zijn carrière als consulent voor deze regio vanuit het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing, om daarna als directeur aan de slag te gaan bij woningbouwvereniging Gruno. Hij werkte daar onder meer aan de stadsuitbreiding Hoornse Meer – met PvdA-wethouder Ypke Gietema aan zijn zijde – en diverse stadsvernieuwingprojecten. Het was het begin van een imposante loopbaan die hem onder meer langs grote gebiedsgerichte projecten als Leidsche Rijn (Utrecht) en Roombeek (Enschede) voerde. Steeds met de ambitie om goede en betaalbare huisvesting in aantrekkelijke buurten te realiseren. Voor iedereen, maar zeker ook voor de mensen die dat niet via een koopwoning kunnen realiseren.

### Ministerie afgeschaft

Nederland had een uitstekende traditie op het gebied van deze volkshuisvesting maar die is de afgelopen decennia stelselmatig afgebroken, zo constateert Kuenzli aan het begin van het gesprek. 'Veertig jaar geleden draaiden we echt mee in de mondiale top-5, als het over woningbouw, ruimtelijke ordening en de kwaliteit van stedenbouw en architectuur ging. We hadden oog voor stadsvernieuwing, sociale samenhang. Dat is allemaal weggefallen. Met steun van het hele parlement heeft minister Blok het ministerie van Wonen afgeschaft. Nederland was áf, klaar.' Het model van de wooncoöperatie, waarbij bewoners zelf voorzien in de productie van hun woningen en het beheer, is een poging om iets van dat verloren terrein terug te winnen. 'Daarbij is de wooncoöperatie niet de panacee voor alle kwalen, maar het is wel een van de middelen om de boel weer op orde te krijgen. Het wordt heel hard tijd dat we de basis herstellen.'

### Echte doorbraak nodig

Inmiddels lijkt het tij wat te keren, zij het heel voorzichtig. Zo heeft minister De Jonge geld toegezegd vanuit het Rijk om het model van de wooncoöperaties verder te ontwikkelen; nieuwe initiatieven kunnen hier terecht voor geldelijke steun. Ook diverse gemeenten – waaronder Groningen – hebben steunpunten en andere maatregelen aangekondigd om deze manier van woningbouw te stimuleren. Kuenzli onderschrijft nadrukkelijk de belangrijke rol die voor gemeenten is weggelegd maar het gaat hem zeker nog niet voortvarend genoeg: 'Adri Duivesteijn heeft in

*'We moeten echt veel meer doorpakken met elkaar. En dat begint met de politieke wil, zeker ook op lokaal niveau. Die wil volgt uit de erkenning dat de woningnood zodanig is dat er nieuwe instrumenten nodig zijn om het op te lossen.'*

2015 met een motie ervoor gezorgd dat in de nieuwe Woningwet de wooncoöperaties als nieuwe beheervorm werd opgenomen. Adri Duivesteijn dacht daarbij vooral aan overdracht van bestaande sociale huurwoningen van woningcorporaties aan wooncoöperaties opgezet door huurders. Inmiddels zijn er ook wooncoöperaties die nieuwbouwprojecten realiseren. Ze zijn daarmee een volwaardig alternatief in het creëren van woningbouw voor brede lagen van de bevolking. Maar in de afgelopen jaren zijn er maar een handjevol van gerealiseerd in Nederland. Hoewel ze prachtige en inspirerende projecten opleveren, zoals het Ecodorp in Boekel. En hier in Groningen het Ebbingehof. Maar we moeten echt veel meer doorpakken met elkaar. En dat begint met de politieke wil, zeker ook op lokaal niveau. Die wil volgt uit de erkenning dat de woningnood zodanig is dat er nieuwe instrumenten nodig zijn om het op te lossen. Nationaal heb ik er mijn twijfels bij voor de komende tijd, als ik de verkiezingsprogramma's zo eens doorlees. Mijn hoop is dus gevestigd op de gemeentelijke bestuurders. En op de gemeenteraadsleden zelf, die ook het startsein kunnen geven. Kijk bijvoorbeeld naar Utrecht, waar de raad zelf met een initiatiefvoorstel over de wooncoöperaties is gekomen.'



## Meer doen als gemeente

De politieke ambitie is een begin, die moet daarna worden omgezet in concrete acties. Zoals bijvoorbeeld de herintroductie van het gemeentelijk woningbedrijf: 'Ik kwam dat idee tegen in het raadsprogramma van Groningen. Het sprak mij enorm aan: laten gemeenten weer zelf woningen gaan bouwen en beheren.' In het verlengde daarvan kunnen gemeenten veel meer doen om coöperatieve initiatieven de ruimte te geven: 'Nodig mensen, van jong tot oud, expliciet uit om samen te gaan leven en met elkaar een gemeenschap te beginnen. Dat kun je in de stad doen maar zeker ook in de dorpen op het ommeland. En pas daar als gemeente je hele beleid op aan: in de gronduitgifte, de financiering, de omgevingsplannen.' Kuenzli noemt in dit verband Amsterdam als lichtend voorbeeld: 'Op de website van de gemeente Amsterdam en bij !WOON, [www.wooninfo.nl](http://www.wooninfo.nl) – zijn alle documenten te vinden die uitleg geven over het zelf starten van een initiatief. De kennis is er, daar kunnen ook andere gemeenten hun voordeel mee doen. En uiteraard de mensen zelf die overwegen om met anderen een project te gaan ontwikkelen.'

## Forse klappen

Naast de gemeenten zijn ook de woningcorporaties in de visie van Kuenzli aan zet. 'Zij zijn door de genoemde minister Blok in een veel te strak keurslijf genaaid. Hun investeringscapaciteit is fors teruggebracht. De laatste tijd kruipen corporaties weer wat uit hun schulp, maar de geleden schade is natuurlijk fors. De nieuwbouw heeft forse klappen gekregen en dan hebben we het nog niet eens over de zo noodzakelijke aanpak van de bestaande woningbouwvoorraad. Ook de cultuur bij corporaties moet om, vindt deze volkshuisvester: 'Ik zie sommige corporaties heel goede dingen doen'. Maar een groot deel is ook zeer risicomijdend geworden. Zij hebben zich een beleggersachtige houding aangemeten en hebben het vooral druk met vinkjes zetten rondom rechtmatigheid. Daar moeten we echt vanaf.'

## Onbetaalbaar

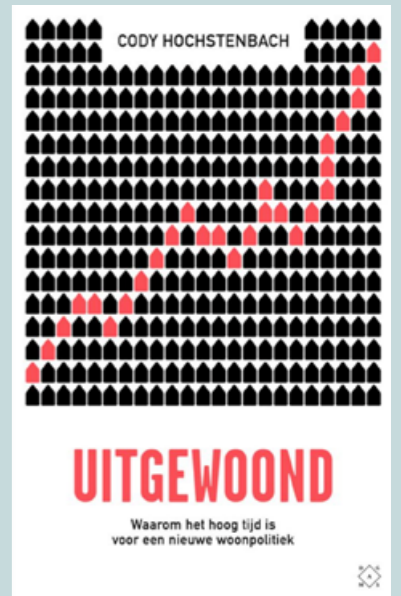
Voor de toekomst ziet Kuenzli niet minder dan een complete systeemverandering voor zich, om de opgelopen schade op woongebied te repareren. 'Het dieperliggende probleem is dat we met zijn alleen veel te liberaal zijn gaan denken. Daarachter schuilt het idee dat de markt het wel oplost. Maar dat is dus niet zo. Reken maar uit: een gemiddelde koopwoning kost hier in de stad 360.000 euro. Dan heb je een jaarinkomen van 90.000 euro nodig om een hypotheek te kunnen betalen. Dat is voor een groot deel van de mensen een onhaalbare zaak.' Fundamenteel raken we dan

aan de steeds groter worden ongelijkheid in de samenleving en de klassenstrijd die weer oplaait. 'Lees het boek *Uitgewoond* van geograaf Cody Hochstenbach er maar op na. Het vraagstuk van de groeiende tegenstellingen is weer helemaal actueel. En gelukkig komen daar ook weer mensen tegen in opstand.' Wie op dit vraagstuk werkelijk een antwoord wil geven, ontkomt volgens Kuenzli niet aan een radicaal andere manier van volkswoningbouw realiseren. 'We hebben behoefte aan een breed werkende volkshuisvestingssector die voor iedereen met een inkomen tot zeg 80.000 euro goede en betaalbare woonruimte kan leveren.'

## Sterke steden

Leren van het buitenland kan ons zeker helpen in de goede richting, zo sluit Kuenzli af. 'Kijk naar steden als Wenen en München waar het voorzien in goede woningbouw tot een van de publieke taken van de lokale overheid wordt gerekend. Daar komen voortdurend allerlei projecten in coöperatief verband tot stand, actief ondersteund door de lokale overheid en door overkoepelende kenniscentra als de Mitbauzentrale in München en de Wohnbauinitiatieve in Wenen. Sociale woningbouw wordt daar door brede groepen van de bevolking bewoond. Die steden zien in dat je met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting bouwt aan sterke en sociale steden, die voor iedereen toegankelijk zijn – ongeacht de grootte van je portemonnee. In Nederland hebben we de laatste tijd helaas een omgekeerde beweging gezien, waarbij zowel bij gemeenten als woningcorporaties heel veel kennis en kunde is verdwenen. Het is de hoogste tijd om die weer terug te halen en structureel te verankeren. Durf ook daarbij onconventioneel te denken. Ik zie bijvoorbeeld nu provincies die gemeenten te hulp willen schieten bij de uitvoering van hun woningbouwprogramma: laat zij gemeenten extra armslag geven vanuit de provinciale opcenten, in aanvulling op de uitkeringen uit het Gemeentefonds van het Rijk. Dat is een veel betere oplossing dan het inhuren van mensen die steeds in- en uitlopen.'

*'Durf onconventioneel te denken. Ik zie bijvoorbeeld nu provincies die gemeenten te hulp willen schieten bij de uitvoering van hun woningbouwprogramma.'*



[dasmag.nl/product/uitgewoond/](http://dasmag.nl/product/uitgewoond/)





## Circulair

De op dit moment gangbare bouw put de aarde uit en is verantwoordelijk voor een aanzienlijke uitstoot van CO<sub>2</sub>. Dat dit ook anders kan, toont het project Molenstreek in Noorderhoogebrug (Groningen). Dit project is zo ontworpen dat bewoners onder begeleiding van professionals met de hand hun eigen huis kunnen bouwen (en zo nodig kunnen demonteren). Naast dat dit veel voldoening geeft, levert dit veel kennis en een enorm kostenvoordeel op. Bovendien wordt door de toepassing van hout de aarde niet uitgeput en wordt langdurig CO<sub>2</sub> opgeslagen. Ook zijn de woningen door het gebruik van hout lichter en flexibeler, waardoor ze beter bestand zijn tegen aardbevingen en makkelijk kunnen worden aangepast. En als klap op de vuurpijl zijn woningen van natuurlijke materialen ook nog eens gezonder voor de bewoners.

## Low-tech klimaatbeheersing

Tot slot is er een tendens om woningen in toenemende mate te voorzien van allerlei technische installaties. Het gebruik van deze installaties leidt tot aanzienlijk hogere bouwkosten en een hoger energieverbruik. Dit kan ook anders. Een mooi voorbeeld hiervan is 'de kapstee' in Leermens (Groningen). Dit is een houtskeletbouw starterswoning in twee verdiepingen met kap waarbij gebruik is gemaakt van low-tech oplossingen voor zonwering en ventilatie.

Bovenstaande voorbeeldprojecten tonen aan dat het loont voor bewoners, de maatschappij maar ook de gemeentelijke organisatie zelf om goed na te denken over wonen en hoe het ook anders kan. Om de kansen te pakken, is wel een actieve rol van de gemeenten noodzakelijk. Van het organiseren van prijsvragen en manifestaties, het verbreden en vernieuwen van woon-, grond(uitgifte)- en welstandsbeleid, tot het aankopen en onder voorwaarden ter beschikking stellen van grond tot het versoepelen van het vergunningstraject. Indien u hierover meer wilt weten, kunt u contact met ons opnemen.

## anders wonen

1. Organiseer capaciteit en deskundigheid op het vlak van ruimte, grondeconomie en wonen. Wellicht is een samenwerking met andere gemeenten mogelijk.
2. Zet in op ontwerpend onderzoek, architectuurprijzen en ontwerpmanifestaties.
3. Houd bij het opstellen van het woonbeleid rekening met de pluriformiteit van onze samenleving en biedt ruimte voor andere woonvormen en -wensen.
4. Reserveer in stedenbouwkundige plannen ruimte voor alternatieve vormen van wonen.
5. Stimuleer goede voorbeelden door pilots te ondersteunen.





Ecologische corporatiewoningen in Exloo, DAAD architecten.

# fabrieksmatig bouwen

De juiste woning op de juiste plek

# 4





## 4 fabrieksmatig bouwen

*Fabrieksmatig bouwen, ook wel conceptueel bouwen genoemd, is in opkomst. Het lijkt het antwoord op de vraag naar snelheid, betaalbaarheid, minder verspilling, de stikstofproblematiek, tekorten aan bouwvakkers enzovoorts. Er lijkt ook geen weg meer terug. Er zijn bij elkaar misschien al wel miljarden geïnvesteerd in grote en kleine fabrieken in Nederland. Hoe moeten wij vanuit het ruimtelijk werkveld van de gemeenten ons verhouden tot deze fabrieksmatige bouw? Op zoek naar een antwoord duiken we in de geschiedenis en de eerste praktijkvoorbeelden.*

De inwerkingtreding van de Woningwet in 1901 was een enorme boost voor betaalbare, goede volkshuisvesting. Waar voor die tijd enkele verlichte industriëlen zorgden voor een prettige en gezonde woonomgeving van arbeiders werd met de komst van de wet dit stokje overgenomen door de overheid, woningbouwverenigingen en corporaties om te voorzien in kwalitatief goede, gezonde woningen en buurten voor een sociale prijs. Het begin van een rijke traditie om het vlak van volkshuisvesting was geboren. Deze traditie heeft in Nederland tal van stedenbouwkundige en architectonische pareltjes opgeleverd. Maar ook dichterbij, in onze provincie, komen we een schitterende voorbeelden van het eerste uur tegen zoals het A.G.O. dorp in Ter Apel, het Blauwe Dorp in de stad Groningen, de Halmbuurt en de Suikerbuurt in Hoogkerk of Oosterhaar in Haren. Wat meteen opvalt in deze buurten is de grote rijkdom aan details op het niveau van de woning en/of het blok. Ook de straten kennen een hoge mate van variatie met een aantrekkelijke afwisseling van enkele gebouwtypen (rijen, 2-onder-1 kap), sprongen in de rooilijn, een opengewerkte kopgevel met een erker en een wolfseind en verschillende kapvormen en -opbouwen. Het lijkt haast wel of iedere woning uniek is, maar niets is minder waar. Er zijn wel beschouwd maar een paar basistypen die aanpasbaar zijn en waarmee - reagerend op de context - aantrekkelijke straten en buurten zijn ontworpen.

Tijdens ons onderzoek kwamen we, zoals gezegd, onder meer terecht in Het Blauwe Dorp, een karakteristieke buurt in de Oosterparkwijk in de stad Groningen, daterend uit 1919. Als je een rondje door de buurt loopt, zie je hoe innovaties die de kwaliteit van leven en de gezondheid van bewoners een boost geven hand in hand kunnen gaan met een kwalitatief goed opgezette buurt én standaardisatie. En dat meer dan honderd jaar geleden. Door een slimme herhaling van een paar woningtypen en met behulp van elementen als erkers



en een diversiteit aan dakopbouwen en kapvormen is destijds werk gemaakt van betaalbare, kwalitatief hoogwaardige woningen. Maar vooral is hier gebouwd aan een gevarieerd straatbeeld en een fijne, sociaal veilige buurt. Het Blauwe Dorp is hierdoor niet zomaar een verzameling van sociale huurwoningen, maar al meer dan honderd jaar een thuis voor generaties bewoners die deze buurt in hun hart hebben gesloten.

*‘Standaardisatie als doel op zich, gemotiveerd door tijd of geld, leidt zelden tot goede woningbouw.’*

Standaardisatie als doel op zich, gemotiveerd door tijd of geld, leidt zelden tot goede woningbouw. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw, als het accent in de woningbouw steeds meer op innovaties in de productie komt te liggen, gebeurt dat steeds vaker. Een beperkt aantal woningtypen wordt herhaald en vrijwel alle kenmerkende elementen verdwijnen. Het levert op veel plekken eenheidsworst op, woningen die niet meer vanzelfsprekend reageren op specifieke situaties in de stedenbouwkundige opzet van wijken. Met de kennis van nu is het niet verwonderlijk dat veel in deze tijd gebouwde buurten en wijken al na veertig jaar toe waren aan een grondige vernieuwing. Alleen al vanuit duurzaamheidsoverwegingen mogen we deze fout niet herhalen.

We maken een sprong naar het heden. Zoals gezegd is de fabrieksmatige woningbouw in opkomst. De ene fabriek is de andere niet. Er zijn grote verschillen in capaciteit, toegepaste materialen, mate van herhaling van hetzelfde bouw pakket en inzet van architecten. Op hoofdlijnen zijn er twee soorten. De eerste soort



Ruimtemakersexkursie naar Van Wijnen fabriek Heerenveen 12 april 2023

woningfabrieken maakt gebruik van gangbare bouwmaterialen zoals beton en baksteen en richt zich op een grote mate van herhaling. Deze fabrieken richten zich op procesinnovatie. Het product wonen wordt voor de bewoners niet verbeterd. Sterker, door de one size fits all benadering is er eerder sprake van typologische en architectonische verarming met veel van hetzelfde. De gebruikte bouwmaterialen putten ondanks de innovaties nog steeds de aarde uit, zorgen voor uitstoot van broeikasgassen en de fabriekswoningen zijn door het gebruik alleen op het niveau van hele componenten zoals een gevel - in theorie - her te gebruiken. Tot slot zijn de fabriekswoningen uit deze fabrieken moeilijk aanpasbaar door de bewoners.

dorpse maat en schaal en variatie



dorpse korrel en typologie



gevarieerd kappenlandschap



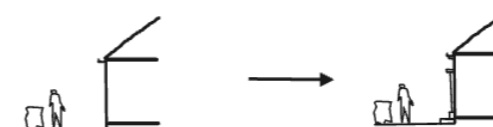
gevarieerd bouwvolume



aandacht voor de zijgevel: representatief of op zijn minst overtuigend overhoeks



geleidelijke overgangen privaat-openbaar







kapstee in Leermens, Onix architecten



starterswoningen in Vledder-noord, bureaucasco

De tweede soort woningfabriek maakt gebruik van biobased materialen en kan maatwerk - one of a kinds - leveren. In deze fabrieken gaan procesinnovatie en productinnovatie hand in hand. Het wonen krijgt een kwaliteitsimpuls omdat het wonen in huizen van biobased materialen aantoonbaar gezonder is. De in deze fabriek gebruikte materialen zijn hergroeibaar, slaan broeikasgassen langdurig op, een remontabele bouwwijze ligt voor de hand en deze woningen zijn tenslotte aan te passen door de bewoners.

De lessen uit het verleden leren ons dat de focus op aantallen met veel van hetzelfde en een gestroomlijnd bouwproces niet leidt tot een aantrekkelijke leefomgeving. Dit betekent dat we terughoudend zouden moeten willen zijn in het toepassen van bepaalde vormen van fabrieksmatige woningbouw. Maak als gemeente op basis van de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en waarden een afweging welke locaties geschikt zijn voor fabrieksmatige woningbouw en welke niet. En denk bij locaties die mogelijk geschikt zijn vooraf goed na over de stedenbouwkundige inpassing en de noodzakelijke beeldkwaliteit. Oriënteer je vervolgens op de verschillende fabrieksmatige woningen die worden aangeboden en maak hieruit een keuze voor een bouwconcept dat passend is bij de gewenste beeldkwaliteit.

### *‘Locatie zoekt fabriekswoning en niet andersom.’*

De publicatie *Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw* van de gerenommeerde stedenbouwkundige Frits Palmboom biedt handvatten voor het met zorg en aandacht toepassen van fabrieksmatige woningbouw (zie volgende pagina). De handvatten zijn gericht op (hoog)stedelijke locaties terwijl de provincie Groningen juist veel suburbane en dorpse locaties kent. Dit doet an sich niets af aan de handvatten. Wel vraagt de Groningse context om extra aandacht voor kleine aantallen, een bescheiden maat en schaal, variatie in type en architectuur.

Zorg er met andere woorden voor dat je als gemeente weet wat je wilt, stuur hierop én biedt aanbieders van fabrieksmatige woningbouw zo nodig tegenspel. Ons fraaie Groningen verdient het!

Leestip

## Groninger Standaardwoning

M  
N

[mintarchitecten.nl  
/projects/groninger-standaardwoning/](https://mintarchitecten.nl/projects/groninger-standaardwoning/)



## Publicaties Ruimtelijke kwaliteit bij ...

### ... fabrieksmatige woningbouw

Begin 2023 verscheen deze publicatie in opdracht van het Ministerie van BKZ. Het boekje is bedoeld als aftrap voor de ontwikkeling van een breder kwaliteitskader. Gerenommeerd stedenbouwkundige Frits Palmboom, auteur van de publicatie, buigt zich over de vraag: Hoe kunnen we sneller de broodnodige goede woningen bouwen met blijvende ruimtelijke kwaliteit?

Om deze vraag te beantwoorden worden allereerst lessen uit het verleden getrokken. Nederland heeft immers een trotse woningbouwtraditie die ook gebruik heeft gemaakt van intelligente standaardisatie, denk aan de tuindorpen. Vervolgens worden de opgaven van nu op basis van de lessen uit het verleden geformuleerd: bouwen binnen de bestaande context met ongekende verdichting en de nodige differentiatie in bouwmassa die vervolgens ruimte geeft aan een mix van woningtypen en -vormen. Alleen zo krijgen we levendige, gevarieerde en duurzame buurten en wijken.

Om dit soort wijken en buurten te bouwen is het nodig om op stedenbouwkundige schaal zorgvuldig te werk te gaan bij het bepalen van plek, soort en aantal woningen voor een locatie. Vervolgens worden in de publicatie tien prestatie-eisen geformuleerd voor het ontwerp van de invulling met (fabrieksmatige) woningen. Hierop volgt een pleidooi voor een nieuwe bouwcultuur waarin door samenspel van opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers de spanning tussen 'systeem' en 'maatwerk' wordt overbrugd.

### ... industriële woningbouw

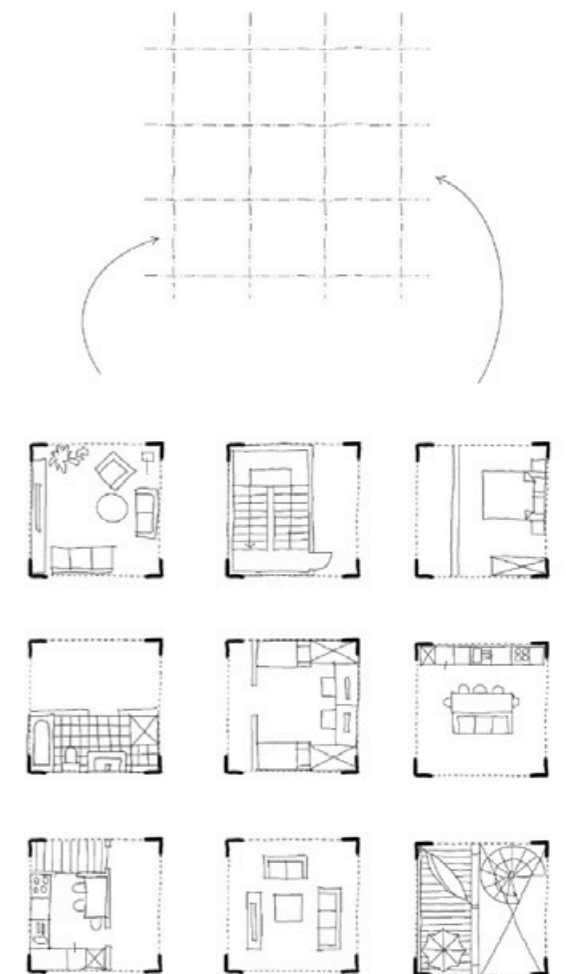
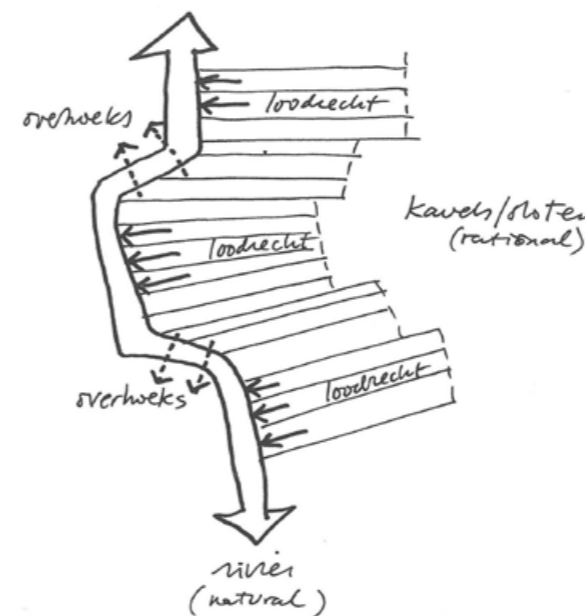
Het college van rijksadviseurs waaronder de rijksbouwmeester en Federatie Ruimtelijke Kwaliteit hebben de opdracht gekregen om samen met de sector te komen tot een 'ruimtelijk kwaliteitskader voor fabrieksmatige woningbouw'. Daarom is eind 2023 in navolging op het stedenbouwkundig kader van Frits Palmboom een tweede deel gelanceerd, dit keer met het zwaartepunt op architectuur. Dit kwaliteitskader moet helpen om de werelden van kwaliteitsbewakers en conceptuele bouwers dichterbij elkaar te brengen.

Het architectonisch kader benoemt binnen industrieel bouwen een aantal opgaven. Als eerste natuurlijk de ontwerpogave waarbij bruikbaarheid en schoonheid niet alleen door vakkundig ruimtelijk ontwerp, maar daarnaast ook door digitaal en parametrisch ontwerp tot stand komt. Daarnaast biedt deze manier van bouwen

een kans voor het zetten van stappen richting verduurzaming, voor het versterken van gemeenschappen en, niet op de laatste plaats, voor meer diversiteit in woningtypologiën. Na een blik terug in het verleden en de lessen die we hieruit kunnen leren worden zeven uitdagingen toegelicht. Per uitdaging wordt vervolgens een prestatie-eis gesteld.



collegevanrijksadviseurs.nl  
/adviezen-publicaties



Bron: Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw – een stedenbouwkundig kader. Deze publicatie van Frits Palmboom, is een uitgave van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit i.s.m. het College van Rijksadviseurs.

Bron: Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw – een architectonisch kader. Deze publicatie is een uitgave van het College van Rijksadviseurs i.s.m. de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.



Hierop volgt een appel aan de betrokken partijen (de bouwers en hun netwerk, de opdrachtgevers zoals corporaties en ontwikkelaars, maar ook aan de Rijksoverheid, de regionale en lokale overheden, de beoordelaars van ruimtelijke kwaliteit, ontwerpers en de opleidingen) om de verantwoordelijkheid te nemen en de uitdaging aan te gaan om een duurzame bouwketen op te zetten die ruimtelijke kwaliteit nastreeft. Het afsluitende beeldessay laat zien dat we dit in Nederland al lang konden en daarom ook in de toekomst zouden moeten kunnen.

*‘Hoe krachtiger en transparanter zo’n kwaliteitskader wordt neergezet en vanuit de centrale overheid wordt gedragen, des te meer houvast zal er zijn voor de markt en de lokale overheden om op locatie tot kwaliteit te komen.’*

#### ... een governance kader

Op het moment van opstellen van dit document wordt bekend dat er een derde deel komt. Dit deel, het Governance kader, zal gaan over de uitdagingen in het proces en de samenwerking bij industriële woningbouw.



ontwerponderzoek Groninger Standaardwoning, Mint architecten

## fabrieksmatig bouwen

1. Laat je inspireren door goede voorbeelden uit het verleden. Het is mogelijk om met een beperkt aantal woningtypen en een bouwdoos met dakkapellen, erkers, hoekvensters en dergelijke een aantrekkelijke woon- en leefomgeving te maken.
2. Ontwikkel als gemeente stedenbouwkundige en architectonische kaders voor woningbouwlocaties en kijk kritisch of (delen van) de locaties geschikt zijn voor een bepaald type fabriekswoning.
3. Inventariseer welke soorten fabriekswoningen nodig zijn en kijk of je samen met andere gemeenten (bijvoorbeeld in de woonregio) de vraag naar fabriekswoningen kunt bundelen.
4. Leg bij de uitvraag aan de fabriek de lat realistisch hoog. Laat je hierbij inspireren door de uitdagingen en prestatie-eisen zoals die zijn geformuleerd in *Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige en industriële woningbouw*.
5. Betrek de beoordelaars van ruimtelijke kwaliteit bij projecten met fabriekswoningen in een vroegtijdig stadium en houd hen aangehaakt. We bouwen niet alleen huizen maar straten, buurten en wijken op specifieke plekken in stad of dorp.





# kwaliteitsafspraken

Waar staan we en hoe verder?

# 5





circulair en biobased bouwen, Kapstee in Krewerd, Onix architecten

## 5 kwaliteitsafspraken

*De focus ligt op snelheid en aantallen, maar er zijn gelukkig wel 'haakjes' voor de kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave. Zo hebben provincie en gemeenten met elkaar woondeals ondertekent waarin de kwaliteitsdimensies zijn benoemd. Het gaat dan onder andere om biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Voor deze kwaliteitsdimensies gelden nu al diverse kaders van Rijk, provincie en gemeenten. De verwachting is dat regelgeving over deze dimensies verder zal worden aangescherpt (zie onder andere De Kamerbrief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 23 december 2023 met de Beleidsagenda normeren en stimuleren circulair bouwen). In de woondeals is afgesproken dat provincie en gemeenten de aangescherpte normen en kaders over de kwaliteitsdimensies als 'Het Nieuwe Normaal' gaan hanteren. Ook is overeengekomen dat deze dimensies verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden in planvorming voor woonlocaties, inrichting van gebieden en voor uitvraag in de markt. De partijen hebben ook afgesproken dat zij hun instrumenten (kennisdeling, coördinatie, kaders, regelgeving, programma's en fondsen) optimaal inzetten om de kwalitatieve dimensies van bouwen en wonen zo breed mogelijk toe te kunnen passen. STERK heeft conform afspraak met de ruimtemakers een nulmeting gedaan van de stand van zaken van deze kwaliteitsdimensies.*

### Welke kwaliteitsdimensies beschouwen we?

Met de kwaliteitsdimensies voor de woningbouwopgave wordt, anders dan de naam misschien doet vermoeden, niet bedoeld op het uiterlijk van de nieuwe woningen. Natuurlijk is de belevingswaarde belangrijk, maar de kwaliteitsdimensies gaan over biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen. Maar wat betekenen deze begrippen eigenlijk? We staan eerst stil bij de door ons gehanteerde definities.

Biobased materialen zijn hergroeibaar en biologisch afbreekbaar. Deze materialen voor woningen en openbare ruimte zijn gemaakt van schimmels, bacteriën of plantaardig dan wel dierlijk materiaal dat ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden (bron: CRa).



natuurinclusieve wijk Engelse Park in Groningen, Bedaux de Brouwer Architecten i.s.m. wUrck architectuur stedenbouw landschap



Met circulair bouwen doelen we op hergebruik van materialen en bouwdelen. De materialen of bouwdelen zijn 'losmaakbaar' en 'remontabel'. Dit betekent dat de materialen en bouwdelen zo worden toegepast in woningen en/of openbare ruimte dat zij na gebruik - met zo kort mogelijke ketens - weer kunnen worden gebruikt. Ze kunnen dus niet één keer, maar steeds hergebruikt worden in hun oorspronkelijke of in een hoogwaardigere functie (bronnen: Superuse Studios, Ruimte voor circulair bouwen - Libau).

Klimaatadaptief bouwen is inspelen op klimaatverandering bij de inrichting van de leefomgeving, door de onbebouwde ruimte (inclusief ondergrondse infrastructuur) en woningen bestendig te maken tegen hittestress, droogte, bodemdaling en grond- en hemelwateroverlast.

Natuurinclusief bouwen is het opnemen van natuurlijke en natuurbevorderende elementen in de inrichting van de onbebouwde ruimte en de woningen ten gunste van planten en dieren. De toegepaste (natuurlijke) elementen zijn verbonden met - én een betekenisvolle versterking van - het ecosysteem binnen en buiten het plangebied (bronnen: CRa, Arcadis/Tauw).

## Waarom kwaliteitsdimensies?

De woningbouwopgave met aandacht voor de kwaliteitsdimensies zou vanzelfsprekend moeten zijn. Het is namelijk in het belang van iedere bewoner, of die nou woont in Sellingen of Uithuizen, dat de woningen en gebieden waarin we leven biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief worden gebouwd. Daarnaast zijn de kwaliteitsdimensies ook in het algemeen belang. Ze bieden kansen voor onze samenleving en kunnen helpen maatschappelijke kosten in bijvoorbeeld de zorg te beperken of zelfs te vermijden.



biobased en circulair bouwen in de fabriek (De Bouwderij), tijdens het werk is geen bescherming nodig, bron: Onix architecten

Biobased bouwen? Draagt onder andere bij aan de geestelijke en lichamelijke gezondheid van bewoners en leidt tot besparingen in de gezondheidszorg. Circulair bouwen? Draagt bij aan het voorkomen van verdere uitputting van de aarde en kan een bijdrage leveren aan de transitie van het landelijk gebied en de lokale economie, bijvoorbeeld door boeren die bouwmaterialen telen. Klimaatadaptief bouwen? Zorgt ervoor dat we ondanks extremere weersomstandigheden veilig en prettig kunnen wonen en economische schade, of erger nog, menselijk letsel of overlijden wordt voorkomen. Natuurinclusief bouwen? Helpt de natuur te versterken zodat we onder andere kunnen blijven beschikken over schoon drinkwater, schone lucht en gezonde voeding.

*'Kortom, de kwaliteitsdimensies dragen bij aan gezonde woningen en woonomgevingen waar wij, maar ook onze kinderen, in harmonie met de planeet fijn kunnen leven. En áls je fijn kunt leven, dan ben je ook een blijer mens. Wie wil dat nou niet?'*

## Afbakening en methode

Bij deze nulmeting staat het beleid van de Groninger gemeenten centraal. Vanuit het steunpunt zijn de gemeenten per mail en telefonisch benaderd om ruimte gerelateerde beleid en kaders op het vlak van de kwaliteitsdimensies met ons te delen. Het merendeel van de gemeenten heeft aan deze oproep gehoor gegeven. Van een tweetal gemeenten hebben we uiteindelijk zelf stukken verzameld. In totaal zijn meer dan vijftig documenten in de inventarisatie betrokken. Hiermee hebben we naar onze inschatting een vrij compleet beeld van de stand van zaken.

Naast het ruimte gerelateerde beleid van de gemeenten is ook de wetgeving van het Rijk samengevat. Deze wetgeving geldt uiteraard voor alle nieuwe woningen in Nederland. Op heel veel plekken zien we echter dat diverse partijen, vaak op een bovengemeentelijke schaal, vrijwillig extra afspraken maken over de kwaliteitsdimensies. Een aantal inspirerende initiatieven zijn opgenomen in het onderzoek. Het onderzoek over de kwaliteitsdimensies is afgesloten met een aantal informele gesprekken met wethouders. We hebben gevraagd of ze de kwaliteitsdimensies kennen, wat ze ervan vinden, of de kwaliteitsdimensies consequent worden meegenomen in uitvragen en welke ambities en zorgen er zijn. Op basis van het onderzoek en de interviews trekken we een aantal eerste conclusies. Ook zijn een aantal aanbevelingen opgesteld voor de provincie en gemeenten voor het vervolg.



## Wetgeving vanuit het Rijk

Het Rijk heeft in wetgeving vastgelegd waar alle nieuwe woningen in Nederland aan dienen te voldoen. De regels zijn ondergebracht in het bouwbesluit. Doel van het bouwbesluit is het beschermen van bewoners of gebruikers en de omgeving voor gevaar. Per 1 januari 2024 is het bouwbesluit opgevolgd door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Het Bbl bevat onder meer regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. In het Bbl zijn ook de milieuprestaties voor gebouwen (MPG) en energieprestaties (BENG) opgenomen. Onderstaand zijn deze prestatie-eisen uitgelegd.

De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de bouwmaterialen waarvan een nieuw gebouw wordt gemaakt. Hoe lager de waarde, des te duurzamer de materialen. Om de milieubelasting van een materiaal te bepalen, wordt een LevensCyclusAnalyse (LCA) uitgevoerd. Bij deze analyse is onderzocht wat de milieu-impact is van het materiaal. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de productie van een materiaal maar ook het onderhoud en de levensduur. De uitkomsten van deze analyse worden verzameld in de Nationale MilieuDatabase die in beheer is bij Stichting BouwKwaliteit (SBK). Voor wat betreft circulair bouwen en hergebruik van bouwmaterialen zijn de MPG-regels vanuit het Rijk de afgelopen jaren aangescherpt.

Sinds januari 2021 dient alle nieuwbouw te voldoen aan de BENG. Deze eis komt voort uit Europese afspraken. Om de energieprestaties te kunnen bepalen, wordt gekeken naar de maximale energiebehoefte per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar. Vervolgens wordt bepaald hoeveel van de benodigde energie op basis van fossiele energie wordt opgewekt en hoe groot het aandeel hernieuwbare energie is. Voor de energiebehoefte, het aandeel fossiel en het aandeel hernieuwbaar zijn er grenswaarden waarbinnen de nieuwbouw moet blijven. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet ook een Energieprestatieberekening worden ingediend. Op basis hiervan wordt een energielabel afgegeven.

Samenvattend spitst de wetgeving van het Rijk zich toe op gebouwniveau en gaat de aandacht nu uit naar de kwaliteitsdimensies biobased- en circulair bouwen. Er is op dit moment bij ons geen landelijke wetgeving op het vlak van klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen bekend. Per 1 juli 2024 komt hier mogelijk verandering in. Het Bbl wordt waarschijnlijk aangepast. Deze aanpassing regelt dat bij nieuwbouw en grote renovaties duurzame verblijfplaatsen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen moeten worden ingebouwd. Deze wijziging van de wetgeving komt voort uit *De eerste agenda Natuurinclusief* (2022) van alle Colleges van Gedeputeerde Staten van alle provincies, Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en LandschappenNL.

Leestip



collegevanrijksadviseurs.nl  
/adviezen-publicaties/



ipo.nl/media

## Vrijwillige aanvullende kwaliteitsafspraken

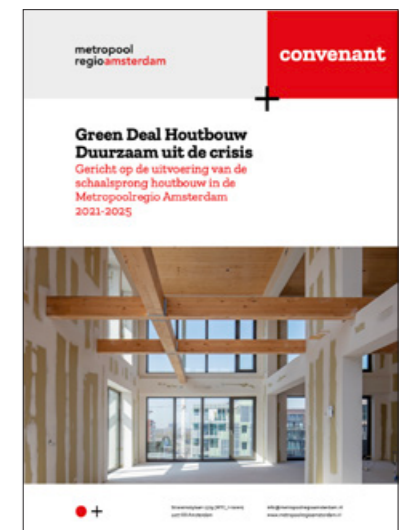
Het werken aan de kwaliteitsdimensies biedt veel kansen voor bewoners, de maatschappij en de planeet. Op veel plekken wordt dan ook niet gewacht op wetgeving van het Rijk maar ontstaan initiatieven voor aanvullende kwaliteitsafspraken op vrijwillige basis. Soms nemen gemeenten zelfstandig initiatief maar meestal gaat het om initiatieven die zijn ingebed in een bredere samenwerking. Onderstaand zijn per kwaliteitsdimensie één of meer van deze initiatieven beknopt beschreven.

### Biobased bouwen

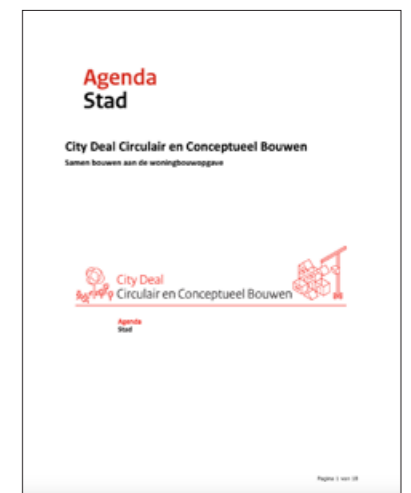
In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) worden op dit vlak grote stappen gemaakt. Daar hebben overheden, kennisinstellingen en marktpartijen samen afspraken gemaakt over de toepassing van houtbouw in het *MRA Houtbouw Convenant 2021-2025*. De 140 ondertekenaars zetten zich in om vanaf 2025 20% van de woningproductie uit te voeren in hout en andere biobased materialen. Dat levert jaarlijks een reductie op van circa 220.000 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot en een aanzienlijke vermindering van de uitstoot van stikstof. Om de vinger aan de pols te houden, is de Houtbouwmonitor in het leven geroepen. De monitor laat de houtbouwlocaties zien, checkt of de ambitie gehaald wordt, inventariseert belemmeringen en verzamelt specificaties van projecten.

### Circulair bouwen

Circulair bouwen is het onderwerp in De City Deal Circulair en Conceptueel bouwen (2022). Deze deal formuleert de ambitie dat elk groot bouwproject zo circulair mogelijk is in ontwerpproces, detaillering en materialisering. De uitkomst is een kennisplatform, waarbij ook de provincie Groningen aangesloten is. Het convenant *Circulair Bouwen: Het Nieuwe Normaal* (december 2023) is onderdeel van het rijksprogramma *Samen Versnellen*. Het is een leidraad voor eenduidige taal in circulaire ambities en voor prestatie-indicatoren en projectevaluatie. Dit convenant lijkt het uitgangspunt voor toekomstige normering vanuit de rijksoverheid.



metropoolregioamsterdam.nl/  
houtbouw//



agendastad.nl  
/citydeal/circulaire-stad/



Onze burens in de provincie Fryslân timmeren stevig aan de weg. Er wordt voortvarend gewerkt aan de ambitie om in 2025 de meest circulaire regio van Europa te zijn. Al in 2015 hebben zeven bedrijven samen met provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden opdracht gegeven tot een grondstofstromenanalyse van Fryslân. Op deze manier zetten zij de eerste stappen richting het ontstaan van vereniging Circulair Friesland. Inmiddels telt de vereniging 150 leden vanuit het bedrijfsleven, overheden en kennisinstellingen. Een blik op de site leert dat er tal van pilots en experimenten worden opgestart van de bouw van biobased woningen tot de ontwikkeling van biobased en circulaire recreatiewoningen in het project *Sliepe yn'e Takomst* door een brede samenwerking van gastvrijheidsondernemers, aannemers en architecten in Fryslân.

In de gemeente Groningen is een initiatiefvoorstel voor duurzaam en betaalbaar bouwen door de gemeenteraad aangenomen. Opstellers van het initiatiefvoorstel constateren dat Bbl nog veel ruimte laat voor suboptimale oplossingen. Met het voorstel willen de indieners enerzijds de normen in de woningbouw binnen de gemeentegrenzen aanscherpen waar mogelijk en anderzijds andere bouwwijzen stimuleren, die een lager primair energiegebruik en milieuvriendelijker materiaalgebruik bevorderen. Door dit initiatiefvoorstel neemt de beleidsmatige aandacht voor biobased- en circulair bouwen toe. De implementatie van de Groningse Energie Norm, die strenger is dan BENG en óók onderdeel uitmaakt van het initiatiefvoorstel, stukt om uiteenlopende redenen.

#### Klimaatadaptief bouwen

De Landelijke Maatlat Klimaatadaptatie (2023) 'definieert eenduidig voor nieuwbouw wat we onder klimaatadaptief bouwen en inrichten verstaan en bestaat uit kwalitatieve doelen, kwantitatieve prestatie-eisen en richtlijnen' (begeleidende Kamerbrief). Het is nu nog een voorstel met richtlijnen, maar er wordt door de overheid onderzoek gedaan naar juridische borging en een verplichtend karakter.

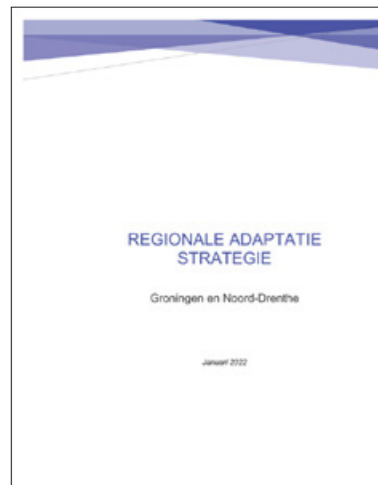
Dichtbij huis, in de provincie Groningen en Noord-Drenthe, hebben alle gemeenten, provincies, waterschappen, veiligheidsregio's en drinkwaterbedrijven de handen ineengeslagen om gezamenlijk te werken aan een Regionale Adaptatie Strategie (januari 2022). Het doel is om dit gebied klimaatrobuust in te richten. Dit betekent dat partijen gezamenlijke uitgangspunten hanteren bij ruimtelijke ordening, inrichting van de bebouwde omgeving en het landelijke gebied. Ook wordt het watersysteem zo ingezet dat verdroging, verzilting en veenoxidatie worden beperkt en wordt het (grond)water gebufferd en vastgehouden zodat er voldoende zoetwater beschikbaar is. Tot slot nemen de betrokken partijen de kwetsbaarheid van vitale voorzieningen onder de loep en wordt indien nodig actie ondernomen om gesignaleerde kwetsbaarheden te verminderen.

#### Natuurinclusief bouwen

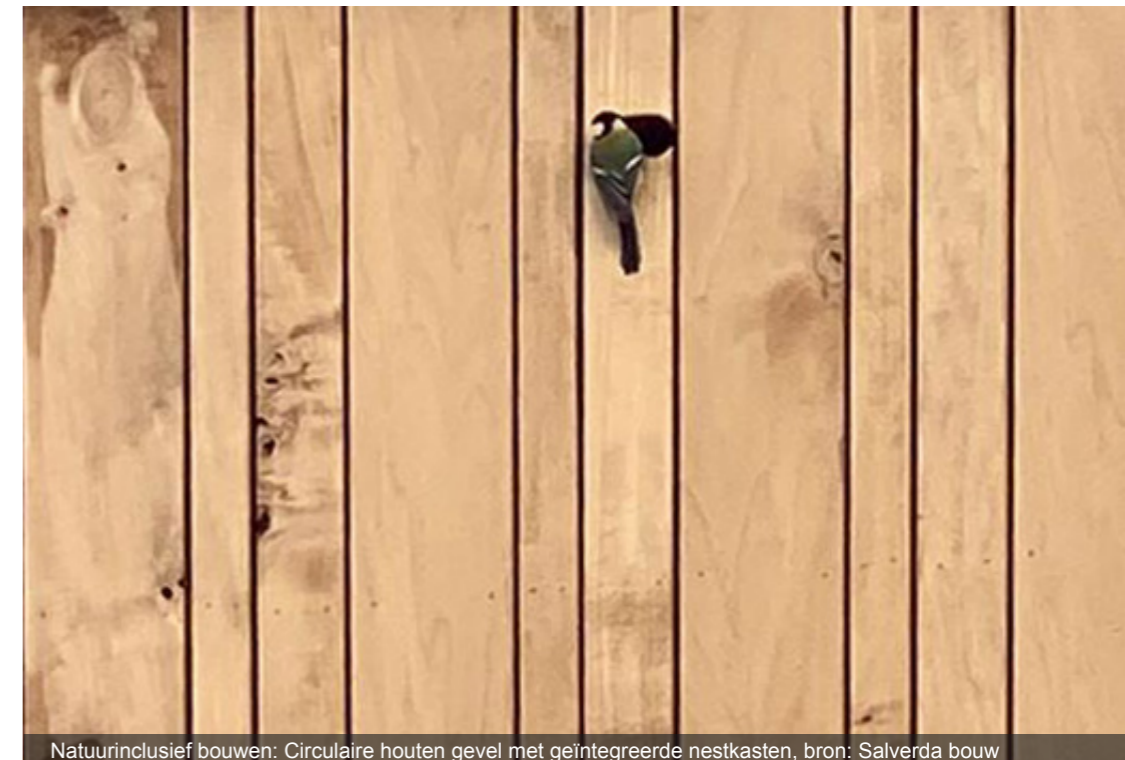
Een groeiend aantal gemeenten maakt werk van natuurinclusief bouwen. Eén van de pioniers op dit vlak is de gemeente Ede. Deze gemeente hanteert een beleidsinstrument met een bindend puntensysteem. Het behalen van een minimaal aantal punten is verplicht gesteld bij nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen. In 2021 is gemeente Ede daarom gevraagd door STERK om bij de eerste special van het steunpunt de ervaringen uit te wisselen met de Groninger gemeenten en waterschappen. Goede voorbeelden als de gemeente Ede hebben inmiddels navolging gekregen in onze provincie. De gemeente Groningen en Veendam hebben hiervoor inmiddels beleid opgesteld.



rijksoverheid.nl  
documenten/rapporten



provinciegroningen.nl



Natuurinclusief bouwen: Circulaire houten gevel met geïntegreerde nestkasten, bron: Salverda bouw



kaart beleidsinventarisatie gemeenten



## Beleidsinventarisatie gemeenten

Hieronder beschrijven we per kwaliteitsdimensie kort de resultaten van onze beleidsinventarisatie per gemeenten. Dit doen we op basis van de beleidsstukken die de gemeenten naar eigen zeggen meegeven bij gebiedsontwikkelingen. Het zijn in bijna elke gemeente in ieder geval de (notitie richting de) omgevingsvisie en woonvisie.

### Biobased bouwen

Biobased bouwen krijgt van de kwaliteitsdimensies in de provincie Groningen de minste aandacht. Oldambt noemt biobased bouwen in haar woonprogramma, als bouwmethode met een lage CO2-impact. Westerkwartier gebruikt de term 'biobased' wanneer het gaat over de aanmoediging van klimaatadaptatieve materialen in de openbare ruimte. In de gemeente Groningen is men bezig het raadsinitiatief duurzaam en betaalbaar bouwen (2021) te vertalen in beleid. Deze vertaling heeft nog niet geleid tot heldere kwaliteitsafspraken over biobased bouwen. De overige gemeenten besteden nauwelijks tot geen aandacht aan dit onderwerp.

### Circulair bouwen

Circulair bouwen staat niet hoog op de agenda. Alleen Eemsdelta noemt het in haar woonvisie als toetsingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. Westerkwartier besteedt – aansluitend bij de global goal 'verantwoorde productie en consumptie' – in al haar visiedocumenten ruim aandacht aan een circulaire economie. Voor circulaire woningbouw hebben ze geen overkoepelende ambitie maar kijken ze enkel naar ad hoc maatregelen (gelijk aan hun klimaatadaptatiebeleid). De gemeente Het Hogeland voert wat het laatste betreft hetzelfde beleid. Westerkwartier wil 'maximaal inzetten' op circulaire en gebiedseigen materialen bij de woningbouw, maar geeft daar nog geen handen en voeten aan. Midden-Groningen wil unieke, alternatieve kleinschalige woonmilieus die naast natuurinclusief ook zelfvoorzienend en 'circulair' zijn. Het is onduidelijk of het hier ook over bouwmaterialen gaat. In de gemeente Groningen is men bezig het raadsinitiatief duurzaam en betaalbaar bouwen (2021) te vertalen in beleid. Deze vertaling heeft nog niet geleid tot heldere kwaliteitsafspraken over circulair bouwen. De overige gemeenten besteden nog geen aandacht aan deze kwaliteitsdimensie.

### Klimaatadaptief bouwen

Van de vier kwaliteitsdimensies krijgt klimaatadaptief bouwen het meeste aandacht. Groningen biedt ontwerprichtlijnen in haar *Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte* in tandem met een sociaal-programmatisch beleidskader. Eemsdelta doet hetzelfde met haar *Handboek Inrichting Openbare Ruimte* en voegt daar in haar woonvisie kwalitatieve toetsingscriteria aan toe. Gemeente Westerkwartier houdt het in haar *Klimaatadaptatieplan*



bij meer onderzoek. Gemeenten Westerkwartier en Het Hogeland benoemen in hun woonvisie dat gemeentebrede plannen of ambities ontbreken, maar dat klimaatadaptatie waar nodig ad hoc toegepast zal worden. Hogeland en Westerwolde leggen de nadruk op het buitengebied. Westerwolde en Oldambt benoemen in haar beleid enkel het belang van klimaatadaptatie. Midden-Groningen en Veendam doen hetzelfde. Pekela en Stadskanaal spreken niet over klimaatadaptatie.

#### **Natuurinclusief bouwen**

Gemeenten noemen natuurinclusiviteit regelmatig in combinatie met klimaatadaptatie en groen. Groningen en Veendam hanteren een bindend puntensysteem. Groningen biedt daarnaast ondersteuning in haar ontwerpleidraad. Veendam spreekt verder met name over natuurinclusieve landbouw. Westerwolde heeft het daar uitsluitend over. Hogeland en Midden-Groningen hebben de ambitie op bepaalde plekken kleinschalige bijzondere natuurinclusieve woonmilieus te maken. Hogeland in de reguliere spoordorpen, Midden-Groningen enkel op locaties voor 'alternatief' wonen. De overige gemeenten spreken er nog niet of nauwelijks over.

Op basis van de beleidsinventarisatie kunnen we constateren dat de meeste gemeenten werk maken van één of meerdere de kwaliteitsdimensies. Dit is eigenlijk ook logisch, gelet op de grote voordelen die biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen bieden. Wel zien we zeer grote verschillen tussen gemeenten. In sommige gemeenten is er aandacht voor alle kwaliteitsdimensies terwijl er ook gemeenten die nauwelijks tot geen aandacht hebben hiervoor. Ook zien we dat de aandacht die er voor kwaliteitsdimensies is overwegend (nog) vrijblijvend is. Er zijn maar weinig gemeenten waarbij de kwaliteitsdimensies zijn uitgewerkt in ambities of richtlijnen. Samenvattend is het goed om te zien dat de meeste gemeenten oog hebben voor de kwaliteitsdimensies maar we zijn er nog niet. In de volgende paragraaf doen we enkele suggesties voor het vervolg.

#### **Suggesties vervolg**

De woondeals zijn begin 2023 gesloten. Er is al het nodige in gang gezet maar er is ook nog flink wat werk aan de winkel. Maar hoe doen we dat als het ruimtelijk expertiseveld 'dun' is? Wij denken dat 'samenwerken', tussen (semi)overheden maar ook met corporaties, marktpartijen en kennisinstellingen, een oplossingsrichting is. En een andere sleutel voor succes is het 'leren van goede voorbeelden'. Ga niet zelf het wiel uitvinden als collega overheden al een oplossing hebben! Laat je inspireren en pas het beleid zo aan dat het passend is bij de lokale context.

Maar op welke schaal gaan we dan samenwerken? Misschien lukt het op provinciaal niveau. Dat is handig maar heel logisch is dit niet.

De verschillen tussen de woonregio's zijn groot. Denk hierbij aan verschillen in bijvoorbeeld de bevolkingsopbouw, het gemiddelde inkomen, de heersende cultuur en de woningmarkt. Wij denken daarom dat een regionale aanpak interessant kan zijn. Daarnaast pakken we natuurlijk kansen op provinciaal niveau als die zich voordoen.

Onderstaand doen we een aantal suggesties voor het vervolg per woonregio.

#### **Regio Groningen-Assen**

(Westerkwartier, Het Hogeland, Groningen en Midden-Groningen)

- Voor richtlijnen op het vlak van klimaatadaptatief- en natuurinclusief bouwen biedt Groningen inspiratie. Vooral voor klimaatadaptatie ligt er in elke gemeente al een stevig fundament om op voort te bouwen. Dit vraagt voor Het Hogeland en Westerkwartier de omslag van 'per project ambitie toevoegen' naar een basisniveau per ambitie. Het vertalen van de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte naar een landelijke omgeving is voor elke gemeente – inclusief de gemeente Groningen zelf – een logische stap.
- Praktische richtlijnen voor biobased en circulair bouwen zijn een blinde vlek. Westerkwartiers aandacht voor een circulaire economie biedt hiervoor een mooi opstapje.

#### **Regio Eemsdelta**

(gemeente Eemsdelta)

- Klimaatadaptatief- en circulair bouwen zijn onderdeel van de toetsingscriteria op hoofdlijnen in woonvisie. Deze moeten nog verder ingevuld worden.
- Biobased- en natuurinclusief bouwen zijn blinde vlekken. Dit vraagt aandacht en wellicht dat er voor wat betreft natuurinclusief bouwen inspiratie worden geput uit het beleid van Groningen en/of Veendam.

#### **Regio Oost-Groningen**

(Midden-Groningen, Veendam, Pekela, Westerwolde, Oldambt en Stadskanaal)

- Klimaatadaptatief bouwen staat bij twee van de vier gemeenten op de radar, maar moet nog concrete invulling krijgen.
- Natuurinclusief bouwen kan worden geïnspireerd op gemeente Veendam.
- Biobased- en circulair bouwen zijn blinde vlekken. In het beleid van de verschillende gemeenten zijn hier en daar aanknopingspunten.





## kwaliteitsafspraken

1. Beleg binnen de provincie en gemeente ambtelijk en bestuurlijk de kwaliteitsdimensies bij de woningbouwopgave zodat helder is wie verantwoordelijk is om de kwaliteitsdimensies verder te brengen.
2. Stimuleer als provincie de komende jaren actief de dialoog over de kwaliteitsdimensies tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en kennisinstellingen. Biedt partijen die hiermee aan de slag willen ondersteuning.
3. Werk als gemeente de kwaliteitsdimensies uit in het ruimte gerelateerde beleid en zoek hierbij de samenwerking met (een) buurgemeente(n) of in regionaal verband en deel de opgedane ervaringen breed. De provincie en/of STERK kan hierin een faciliterende rol vervullen.
4. Geef als overheden het goede voorbeeld door bij eigen projecten zoals de inrichting van de openbare ruimte en de bouw van scholen de kwaliteitsdimensies consequent mee te nemen en zet de opgedane kennis in bij de woningbouwopgave. Schakel desgewenst ondersteuning in bij het formuleren van de uitvraag.
5. Wacht niet op het beleid maar faciliteer bij de woningbouwopgave als gemeente pilots met biobased-, circulair-, klimaatadaptief- en natuurinclusief bouwen zodat het brede publiek kan ervaren wat de kwaliteitsdimensies voor hen opleveren. Desgewenst kan STERK ondersteunen bij het opzetten van de pilots.



## colofon

De *kwantitatieve aanpak van de woningbouwopgave* is opgesteld als resultaat van het jaarthema in 2023 van het Steunpunt Ruimtelijke Kwaliteit (STERK) en op 26 maart 2024 opgeleverd en gepresenteerd in Het Paleis te Groningen. STERK wordt uitgevoerd door het Team Ruimtelijke Kwaliteit van stichting Libau, adviesorganisatie voor omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed in Groningen en Drenthe in opdracht van de provincie Groningen en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Auteurs: Jesse Akkerman, Arnoud Garrelts, Sandra Grabs en Tim Willems-Kruize

Het hoofdstuk *water en bodem sturend* is in samenwerking met Quiryn Kaasschieter en Joost van den Boer van LAOS landschapsarchitecten tot stand gekomen.

Bijzondere dank voor de medewerking gaat daarnaast uit naar:

Rob Oost (gemeente Veendam), Wilfried Heijnen (Waterschap Hunze en Aa's), Franseco Veenstra (Cra, Rijksbouwmeester), Dianne Maas-Flim (bouwmeester versterkingsopgave Gemeente Groningen), Peter Kuenzli (Gideonconsult), Stijn Koole (Bosch Slabbers landschapsarchitecten) en het netwerk van Ruimtemakers.

Dank gaat verder uit naar de sprekers tijdens de Anders Wonen-excursie: Maarten Wiersema (ABC2C), Pieter Brink (B+O architecten), Willem Bouma (oud stedenbouwkundige gemeente Tynaarlo) en Joan Stam (stichting Ebbingehof).

De kwalitatieve aanpak van de woningbouwopgave is onderdeel van een serie van publicaties die voort komen uit STERK en die handvatten en inspiratie bieden voor ruimtelijke opgaven en het behoud of versterken van cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Publicaties zijn te downloaden op de website van Libau.

Tenzij anders vermeld zijn de foto's en illustraties gemaakt door Libau. We hebben getracht alle rechthebbenden van de illustraties te achterhalen. Mocht u desondanks menen dat uw rechten niet zijn gehonoreerd, dan kunt u contact opnemen met stichting Libau.

© Libau Groningen, maart 2024

Libau  
Hoge der A 5  
9712 AC Groningen





