

# Winterspecial

## Stedelijke Transformatie



**Stedelijke  
Transformatie**

*Meer ruimte voor wonen*

## Winterspecial Stedelijke Transformatie



## Wilt u deze winter inspiratie opdoen om uw transformatieproject te versnellen?

In deze winterspecial bundelen we onze belangrijkste publicaties voor u, overzichtelijk per thema. Kijk webinars terug, leer van praktijkvoorbeelden, of ontdek onze luisterartikelen.

### Thema's



**Financiën**



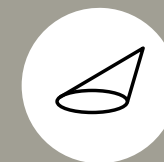
**Kwaliteit  
leefomgeving**



**Samenwerking**



**Wet- en  
regelgeving**



**Transformatieprojecten  
uitgelicht**



## Hoe kom je met alle ambities tot een rendabel transformatieplan?

Binnenstedelijke gebiedstransformaties gaan gepaard met hoge investeringskosten en lange doorlooptijden. Een deel van de kosten zijn op termijn door de ontwikkeling terug te verdienen, een deel zijn onrendabele toppen. Welke mogelijkheden zijn er om die toppen te overbruggen? Hoe zorg je bijvoorbeeld dat de (voor)investeringen de kosten dragen? Kan een fonds dan uitkomst bieden? En welke mogelijkheden biedt het systeem kostenverhaal? Het programma Stedelijke Transformatie brengt pijnpunten en mogelijke oplossingen in beeld.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op  
[www.stedelijketransformatie.nl/financien](http://www.stedelijketransformatie.nl/financien)



Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht



Webinar

# Financiering van gebieds- transformaties

De financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties is zo complex en veelomvattend, dat het vaak afschrikt om je hierin te verdiepen. Maar een duik in de financiering geeft wél meer inzicht in de mogelijkheden én onmogelijkheden van je transformatieplannen. Om de koudwatervrees weg te nemen, schreef de TU Delft het essay Financiering van gebiedstransformatie in opdracht van het programma Stedelijke Transformatie. De hoogtepunten werden in het gelijknamige webinar besproken.

[Terugkijken](#)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht

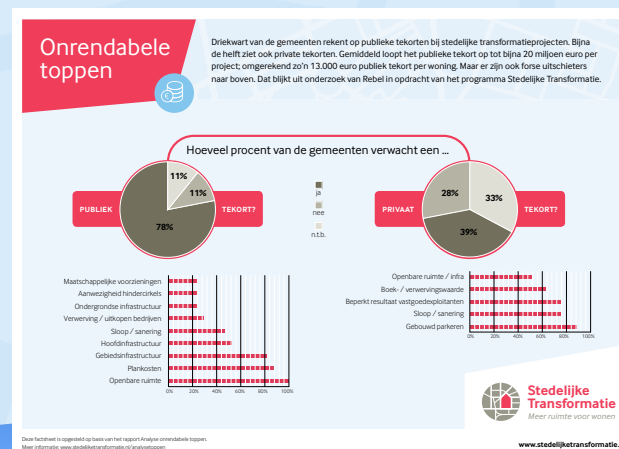


Factsheet

# Onrendabele toppen

Driekwart van de gemeenten rekent op publieke tekorten bij stedelijke transformatieprojecten. Bijna de helft ziet ook private tekorten. Gemiddeld loopt het publieke tekort op tot bijna 20 miljoen euro per project; omgerekend zo'n 13.000 euro publiek tekort per woning. Maar er zijn ook forse uitschieters naar boven. Dat blijkt uit onderzoek van Rebel in opdracht van het programma Stedelijke Transformatie.

[Lees meer](#)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht



Luisterartikel

# Maatschappelijke meerwaarde bij gebiedsontwikkelingen

Nederlandse steden veranderen in sneltreinvaart. De woningbouwopgave, verduurzaming van bestaande gebouwen en effecten van online winkelen hebben een enorme impact op onze omgeving. Vaak gaan de ontwikkelingen zo snel, dat het lijkt alsof er geen ruimte is voor maatschappelijke initiatieven. Willen we dit soort groepen en voorzieningen wél faciliteren, dan moeten we echt anders kijken naar de financiering en beoordeling van ontwikkelingen. Hoe dan?

[Luister het artikel](#)





## Hoe kom je tot realistische ambities?

Zeker bij verdichting en een intensiever gebruik van het openbaar gebied is een goede leefkwaliteit essentieel. Je moet bijvoorbeeld werk maken van de energietransitie, inclusiviteit, bereikbaarheid en klimaatadaptatie om een toekomstbestendige leefomgeving te creëren. En zorgen dat die betaalbaar blijft voor de (toekomstige) bewoners. Het programma Stedelijke Transformatie onderzoekt hoe je ambities en opgaven integreert en gebiedstransformaties kunt versnellen.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op  
[www.stedelijketransformatie.nl/kwaliteit-leefomgeving](http://www.stedelijketransformatie.nl/kwaliteit-leefomgeving)



Artikel

## Het Zwolse medicijn tegen groeipijn

De Gentse groeipijnen waarover Peter Vanden Abeele sprak tijdens de [programmabijeenkomst](#), herkennen ze in Zwolle. Van 126.000 naar 140.000 inwoners tussen nu en 2040, volgens de prognose. Daarvoor moeten tot 2030 zo'n 6.000 woningen binnenstedelijk worden toegevoegd. Bijvoorbeeld in de Spoorzone, waar verschillende functies en ambities samenkomen. De gemeente Zwolle wil de ontwikkeling van de Spoorzone verbinden aan de initiatieven van onderop én aan de langetermijnvisie van de stad. Hoe pakken zij dat aan?

[Lees meer](#)







Webinar

# Maatschappelijke waarden bij gebieds- transformaties

Op welke manier kunnen maatschappelijke waarden een bijdrage zijn voor een stad? Hoe kun je deze waarden meten en meenemen in een uitvraag of opdracht? En hoe neem je ze mee in grondbeleid? In een webinar gingen we met deze vragen aan de slag, samen met onder andere Tako Postma (stadsbouwmeester Delft), Antoinette Kemper (Rebel Group) en Guido Mertens (zelfstandig adviseur grondbeleid).

[Terugkijken](#)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht



Webinar

# Ambitieuus én haalbaar transformeren

Binnenstedelijke gebiedstransformaties bieden kans om ook andere opgaven aan te pakken. Maar hoe zorg je dat je ambities haalbaar blijven? Welke middelen kun je als gemeente inzetten? En hoe betrek je marktpartijen bij je ambities? Het programma Stedelijke Transformatie organiseerde een themasessie over ambitieuus en haalbaar transformeren. Hierin vertelden onder meer de gemeenten Tilburg en Zutphen hoe zij hun ambities werkelijkheid maken en gaf BPD Gebiedsontwikkeling zeven geboden voor gemeenten mee.

[Terugkijken](#)





## Hoe werk je langdurig en effectief samen?

Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen zijn de spelers voor langere tijd aan elkaar gebonden en van elkaar afhankelijk. Hoe zorg je dat die samenwerking dan goed verloopt? Met welke slimme selectiecriteria en spelregels zoek en selecteer je de juiste private partner via tenders? Hoe zorg je dat je bestemmingsplan voldoende flexibiliteit én zekerheid biedt voor alle partijen? Het programma Stedelijke Transformatie tipt op welke manieren je de onderlinge samenwerking toekomstbestendig aanvielt en vormgeeft.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op  
[www.stedelijketransformatie.nl/samenwerking](http://www.stedelijketransformatie.nl/samenwerking)



Webinar

# Samenwerking woningcorporaties en ontwikkelaars brengt meer sociale woningbouw

Hoe kun je, ondanks de beperkte mogelijkheden als woningcorporatie, het tekort aan sociale woningen verkleinen? Wanneer de gemeente geen actief grondbeleid in transformatiegebieden voert, kun je proberen samen met ontwikkelaars toch de gewenste sociale huur toe te voegen. Hoe werkt dat dan? In een online themasessie van het programma Stedelijke Transformatie vertelden Bob van Ree (Alliantie Ontwikkeling B.V.), Marnix van Delft en Rosalie de Boer (Synchroon) over hun samenwerking in Amsterdam.

[Terugkijken](#)





Artikel

## Een masterplan én versnipperd grondbezit: kan dat?

De gemeente Leusden heeft weinig tot geen grondbezit, maar wel een transformatievisie voor de ontwikkellocatie Princenhof. Hoe kun je als gemeente daaraan vasthouden bij versnipperd grondbezit? Hoe zorg je voor afstemming tussen verschillende projecten? Het programma Stedelijke Transformatie geeft tips.

[Lees meer](#)





Artikel

# Maatschappelijke voorzieningen toevoegen zonder gemeentelijk grondeigendom

Bij het transformeren van een bedrijventerrein of kantorengedebied naar een leefbaar woon-werkgebied komt meer kijken dan alleen het realiseren van woningen. Maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en verzorgings-  
tehuizen, zijn ook nodig. Hoe realiseer je deze kostbare ontwikkelingen? Ga je het zelf doen? Of laat je het over aan de markt? Voor deze keuzes staat de gemeente Amsterdam in het transformatiegebied Amstel III. Tijdens afgelopen programmabijeenkomst verkenden ze de mogelijkheden.

[Lees meer](#)





## Hoe ga je slim om met wet- en regelgeving?

De regels bij gebiedstransformatie zijn ingewikkeld en dat kan het transformatieproces vertragen. Denk aan het zoeken naar mogelijkheden binnen milieuregelgeving. Welke mogelijkheden zijn er binnen de strikte normen op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en geur? Het programma Stedelijke Transformatie laat zien hoe je binnen (en dankzij) wet- en regelgeving versnelt en bereidt je voor op de Omgevingswet.

Meer informatie over dit onderwerp vindt u op  
[www.stedelijketransformatie.nl/wet-en-regelgeving](http://www.stedelijketransformatie.nl/wet-en-regelgeving)



Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht



## Factsheet

# Omgevingswet

Als de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2022 ingaat, brengt dat grote wijzigingen, óók voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Wat wordt straks anders? En waar-  
op kun je je voorbereiden als gemeente of ontwikkelaar? In deze factsheet vind je de belangrijkste veranderingen binnen transformatieprojecten.

[Lees meer](#)

## Omgevingswet & stedelijke transformatie

Als de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2022 ingaat, brengt dat grote wijzigingen, óók voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Wat wordt straks anders? En waarop kun je je voorbereiden als gemeente of ontwikkelaar? Hier vind je de hoofdlijnen.

### Wat zijn de uitgangspunten?



Samenvoeging

De Omgevingswet biedt één gebundeld, afgestemd en **inzichtelijk** omgevingsrecht voor initiatiefnemers en bewoners. Zo is het begrip voor bouwwerk opgenomen om lokale verschillen te voorkomen. Alle **wetten en regels** van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten voor een locatie of gebied over de fysieke leefomgeving zijn op één plek terug te vinden.



Verbreding  
thematiek

De fysieke **leefomgeving** als geheel staat centraal in omgevingsplannen en vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Dus geen afwijkijstje meer voor de beoordeling van initiatieven, maar een integrale afweging draagt dit initiatief bij aan een goede omgevingskwaliteit? En aan de maatschappelijke behoeften? Is bijvoorbeeld op een specifieke plaats groen belangrijker dan parkeren, dan ligt een lagere parkeernorm voor de hand.



Lokaal  
maatwerk

Provincies of gemeenten krijgen meer **mogelijkheden voor maatwerk**, want eerdere Rijkregels vallen straks deels onder hun verantwoordelijkheid. Zo kun je als gemeente op veel onderwerpen afwijken van rijksregels eigen regels stellen, ook afgestemd op de specifieke locatie. Bijvoorbeeld waar andere milieueisen stellen.



Snelle  
besluitvorming

Besluitvorming over de fysieke leefomgeving gaat **sneller**, want veel vergunningen moeten gemeenten binnen 8 (in plaats van 26) weken verlenen (of afwijzen).

### Nieuwe termen en begrippen

**Omgevingsplan**  
Elke gemeente bundelt in één [omgevingsplan](#) alle gemeentelijke bestemmingsplannen, verordeningen en rijkbrede regels. Onderdelen van dit plan kan de gemeenteraad of het college altijd wijzigen.

**Omgevingsplanactiviteit**  
Afwijken van bestemmingsplannen doe je straks met een binnenplanning of buitenplanning [omgevingsplanactiviteit](#).

**Digitaal Stelsel Omgevingswet**  
Dit [stelsel](#) bevat straks alle omgevingsplannen en andere relevante informatie. Hier moeten initiatiefnemers straks hun vergunningaanvragen indienen.



www.stedelijketransformatie.nl







Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht



Factsheet

# Mengen bedrijven en woningen

Veel gemeenten willen bij transformaties functies mengen en bijvoorbeeld woningen toevoegen aan een bedrijventerrein. Eventuele hinder van bedrijven die niet te verplaatsen zijn, wordt vaak als probleem gezien. Dat hoeft niet, want vaak kan er meer dan gedacht. In dit factsheet laten we zien wat in welke situatie wél kan.

[Lees meer](#)

## Mengen bedrijven en woningen

Veel gemeenten willen bij transformaties functies mengen en bijvoorbeeld woningen toevoegen aan een bedrijventerrein. Eventuele hinder van bedrijven die niet te **verplaatsen** zijn, wordt vaak als probleem gezien. Dat hoeft niet, want vaak kan er meer dan gedacht. Vaak zijn er verschillen tussen wat in het bestemmingsplan staat, wat volgens de milieuvergunning mag en welke bedrijfsactiviteiten er daadwerkelijk zijn. Dat biedt mogelijkheden. Met zes veelvoorkomende (en soms overlappende) scenario's laten we zien wat wél kan binnen de geldende kaders.

**Analyseer eerst de situatie:**

<b>Wat is de milieucategorie volgens het geldende bestemmingsplan?</b> 	<b>Wat is de vergunde milieugebruiksruimte volgens de milieuvergunning?</b> 	<b>Wat zijn de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten?</b> 	<b>Zijn er al woningen in de directe omgeving gebouwd?</b> 
--	---	---	--

**Besluit dan: welk scenario past het best? De oplossingen per scenario staan op pagina 2.**

Let op! In de praktijk blijkt dat er een groot verschil zit tussen wat in het bestemmingsplan staat, wat volgens milieuvergunning mag en wat er daadwerkelijk voor activiteiten wordt uitgevoerd. Analyseer dit goed en ga met bedrijven in gesprek.

**Wat is milieuzonering?**  
Milieuzonering biedt kansen: hiermee breng je een modaalkele ruimtelijke scheiding aan tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (lees: bedrijven en woningen) ter bescherming van de leefkwaliteit. Deze 'ruimtelijke scheiding' wordt vaak preventief vastgelegd in bestemmingsplannen met behulp van milieucategorieën en richtafstanden die uitgaan van 'gemiddelde bedrijfsactiviteiten'. De concrete milieunormen per bedrijf staan niet in bestemmingsplannen, maar in milieuvergunningen. Met de nieuwe Omgevingswet worden het 'ruimtelijke spoor' en het 'milieuspoor' dichterbij elkaar gebracht en bij [Milieuzonering \(nieuwe 30\)](#) kun je in bestemmingsplannen werken met concrete milieunormen per bedrijf. Deze concrete normen komen in plaats van generieke richtafstanden en milieucategorieën. Concreet: milieunormen bepalen de beschikbare gestudeerde milieuarbitrage per bedrijf. Zo kun je woningbouw in de buurt van een bedrijf, of vice versa, zo specifiek mogelijk beoordelen.

**Stedelijke Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen  
[www.stedelijketransformatie.nl](http://www.stedelijketransformatie.nl)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht

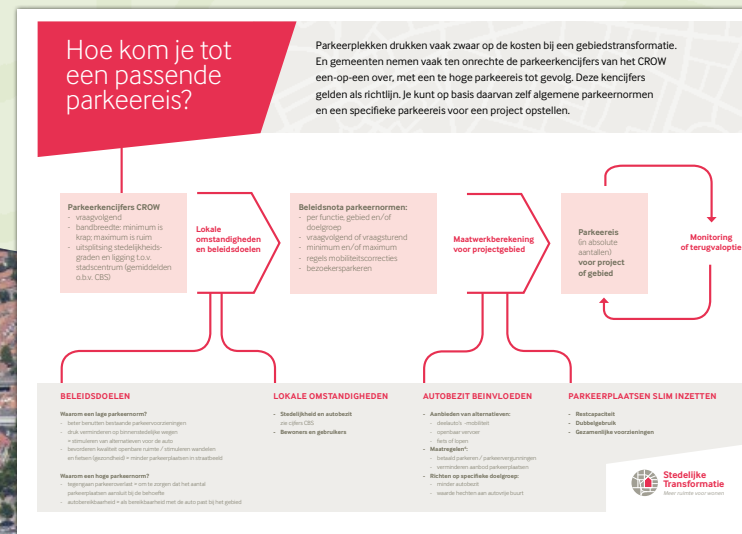


Artikel

# Parkeren en duurzame gebiedsontwikkeling

Een brede en duurzame aanpak is nodig om Nederland in de toekomst goed bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Welke rol speelt parkeren en deelmobiliteit in duurzame gebiedsontwikkeling? Noor Aghina (Synchroon) geeft voorbeelden uit de praktijk en Frank Bekhuis (CROW) vertelt hoe de CROW-handleiding *Parkeren en duurzame gebiedsontwikkeling* helpt bij het integreren van parkeren.

[Lees meer](#)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht

# Transformatieprojecten uitgelicht

○  
Breda

○  
Hilversum

○  
Zaanstad

○  
Woerden

Concrete transformatieprojecten vormen de kern van het programma Stedelijke Transformatie. In deze winterspecial zetten we vier projecten in de schijnwerpers.



Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht

## “Het is niet sexy om miljoenen apart te zetten”



**Breda**



Hilversum



Zaanstad



Woerden

De gemeente Breda krijgt 10 miljoen vanuit de Woningbouwimpuls voor de versnelde bouw van ruim 600 woningen in het deelgebied De Strip. Dat is niet genoeg voor de transformatie van het gehele havenkwartier CrossMark, vertelde gemeentelijk vastgoedspecialist Bonnie van Wijk tijdens de jaarlijkse programmabijeenkomst. Bonnie van Wijk (gemeente Breda), Hans Thoolen (gemeente Breda) en Arno van den Hurk (provincie Noord-Brabant) vertelden over de samenwerking tussen gemeente en provincie en hoe De Strip in aanmerking kwam voor de Woningbouwimpuls.

[Lees meer](#)





## ***Kiezen voor werkgelegenheid én passende parkeeroplossingen***

○  
Breda

●  
**Hilversum**

○  
Zaanstad

○  
Woerden

Meer werkgelegenheid is in het stationsgebied van Hilversum een belangrijke ambitie. Maar welk soort werkgelegenheid dan? En hoe ga je hier om met de parkeernormen? Tijdens de jaarlijkse programmabijeenkomst werd hierover met Gijs Savenije (projectmanager bij gemeente Hilversum) gebrainstormd.

[Lees meer](#)





## Een platform en spelregelkaart als richtingwijzers in Zaanstad

○  
Breda

○  
Hilversum

●  
**Zaanstad**

○  
Woerden

Zaanstad heeft behoefte aan een fors aantal extra woningen en wil die opgave binnenstedelijk oplossen. Een van de kansrijke plekken is Kogerveldwijk, een verouderd industriegebied ingeklemd tussen snelwegen en de Zaan en doorkruist door een spoorlijn. De komende twintig jaar moet dit een levendige stadswijk worden met bijpassende voorzieningen, een mooi opgeknapte openbare ruimte en beter openbaar vervoer. Dat gebeurt met behulp van een Platform Gebiedsontwikkeling en een spelregelkaart. Monica Sommer (procesmanager gemeente Zaanstad) vertelt meer hierover.

[Lees meer](#)





Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Transformatie-  
projecten uitgelicht

## Spinnenwebdiagram brengt dwarsverbanden in Woerden

○  
Breda

○  
Hilversum

○  
Zaanstad

●  
**Woerden**

Een bedrijventerrein van 50 hectare ten zuiden van de oude vesting van Woerden. In het midden het geheel vernieuwde gemeentehuis, maar daaromheen verouderde kantoorpanden, een ziekenhuis en een transportbedrijf. Door de ligging nabij het station kan Middelland-Noord na transformatie een levendig woon- en werkgebied worden. Tegelijk zorgt de omvang en het versnipperde grondeigendom voor een flinke uitdaging. Projectmanager Jeroen van Lemmen vertelt over de ambities en de stand van zaken.

[Lees meer](#)





# Stedelijke Transformatie

*Meer ruimte voor wonen*

De grote verstedelijkingsopgave dwingt steden tot het transformeren van bestaande stedelijke gebieden. Het liefst zo snel mogelijk. Met het programma Stedelijke Transformatie kijken overheden, marktpartijen en kennisinstellingen samen hoe we transformatieprojecten kunnen intensiveren en versnellen. Alle ervaringen, oplossingsrichtingen en versnelmogelijkheden delen we met u.

## **Blijf op de hoogte**

Wilt u op de hoogte blijven van ontwikkelingen in het programma Stedelijke Transformatie? Volg ons dan op Twitter en LinkedIn of schrijf u in voor onze nieuwsbrief.



[nieuwsbrief](#)