

# Winterspecial

## Stedelijke Transformatie



**Stedelijke  
Transformatie**

*Meer ruimte voor wonen*

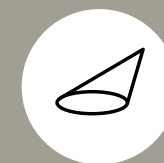
## Winterspecial Stedelijke Transformatie



Met het programma Stedelijke Transformatie onderzoeken overheden, corporaties, marktpartijen en kennisinstellingen samen de mogelijkheden om de hoognodige binnenstedelijke transformaties te versnellen en op te schalen om zo tot meer woningen te komen in een goede leefomgeving.

Deze winterspecial geeft een overzicht van de belangrijkste opbrengsten van het programma Stedelijke Transformatie van het afgelopen half jaar. We hebben deze praktijkervaringen, oplossingsrichtingen en versnelmogelijkheden per thema gebundeld. Je vindt in deze special ook een aantal wat oudere publicaties over onderwerpen die (juist) nu heel actueel zijn, zoals over Stedelijk investeren in onrendabele toppen en over de Omgevingswet.

### Thema's



**Uitgelicht**



**Financiën**



**Kwaliteit  
leefomgeving**



**Samenwerking**



**Wet- en  
regelgeving**



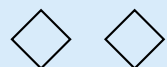
Opleiding

## Leergang Stedelijke gebiedstransformatie

In het najaar van 2023 startten het programma Stedelijke Transformatie en de SKG Leerstoel Gebiedsontwikkeling van de TU Delft een nieuwe leergang voor professionals die actief betrokken zijn bij stedelijke gebiedstransformaties. Deelnemers die dat willen, ontwikkelen tijdens deze leergang een integrale aanpak voor hun eigen transformatieproject.

[Lees meer](#)





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

De financiering van binnenstedelijke gebiedstransformaties is zo complex en veelomvattend, dat het vaak afschrikt om je hierin te verdiepen. Het programma Stedelijke Transformatie helpt je meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden én onmogelijkheden van transformatieplannen.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Uitgelicht



Financiën



Kwaliteit  
leefomgeving



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Video

## Anticyclisch investeren in de woningmarkt

De behoefte aan betaalbare woningen is groter dan ooit. In de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge is betaalbaarheid één van de doelen; zorgen dat de woonlasten beter aansluiten bij het inkomen van mensen. Hoe is dit doel te realiseren? Jeroen Pepers (directeur Aedes) en Arian Boersma (RIGO) leggen uit wat corporaties en gemeenten kunnen doen om voor meer betaalbaarheid te zorgen.

[Bekijk de video](#)





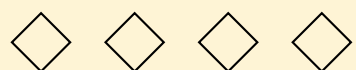
Essay

# Stedelijk investeren en onrendabele toppen

Binnenstedelijke transformatieprojecten zijn nodig en kansrijk, maar ook complex; een onrendabele top kan zomaar roet in het eten gooien en ambitieuze plannen verstoren of zelfs herontwikkeling onmogelijk maken. Onderzoek bij transformatieprojecten laat zien hoe zij wél tot uitvoering kunnen komen. Benieuwd naar de oplossingsmogelijkheden voor de meest voorkomende onrendabele toppen bij gebiedstransformaties? Lees dan dit essay uit 2021. De daarin geschetste oplossingen zijn – juist nu de financiële situatie zwaar onder druk staat – nog steeds actueel.

[Lees meer](#)





## 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 vind je hier](#)



Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit  
leefomgeving**



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving

◆ ◇ ◇ ◇ Artikel

## De verbonden stad is autoluw

Stel de mens en niet de auto centraal, als je wilt werken aan duurzame, gezonde en goed bereikbare binnensteden. Hubs en OV zijn belangrijk. Vergeet ook het goederenvervoer niet. En onthoud dat niet iedereen zonder auto kan. Met deze en andere lessen laten Dordrecht en Amsterdam zien hoe je autoluwe gebiedstransformaties tot stand kunt brengen.

[Lees meer](#)







Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit  
leefomgeving**



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving



Factsheet

## Verdichten koppelen aan vergroenen

Het loont om gebieden - bij het creëren van meer woonruimte in steden - tegelijkertijd te vergroenen. Normen voor stedelijk groen bieden gebiedsontwikkelaars houvast. Slim gebruik van groenfinanciering draagt bij aan een gezonde business-case. Ook is het belangrijk om 'groen' te verankeren in omgevingsvisie en – plan en om zuinig te zijn op bestaand groen. Meer tips en links vind je in deze factsheet.

[Bekijk de factsheet](#)





Artikel

## Leren van gebieds- ontwikkeling in een leerfabriek

Bevlogen mensen die het project in plaats van hun eigen verantwoordelijkheid centraal stellen, maken het verschil. Placemaking in een vroeg stadium van de ontwikkeling zorgt voor reuring, maar schuurt soms met gemeentelijke regelgeving. En een projectorganisatie buiten de lijn verhoogt het tempo van de ontwikkeling, maar vraagt extra aandacht bij de overdracht naar gemeentelijk beheer. Lees de ervaringen en geleerde lessen uit Oisterwijk.

[Lees meer](#)





Uitgelicht



Financiën



**Kwaliteit  
leefomgeving**



Samenwerking



Wet- en  
regelgeving

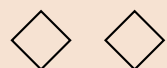
◇ ◇ ◇ ◆ Artikel

## Verstandig verdichten in stationsgebieden

Veel stationslocaties in steden of kleinere voorsteden bieden de mogelijkheid om extra woon- en werkruimten te realiseren. Verdichten heeft niet alleen zin in gebieden die groeien, maar ook waar het juist rustiger wordt. Als je gaat verdichten, doe het dan verstandig: creëer stationsgebieden waar mensen elkaar ontmoeten en kunnen werken, wonen, leren en recreëren. En betrek vanaf het begin alle partijen in het gebied bij de verdichting.

[Lees meer](#)





## 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? Het programma Stedelijke Transformatie tipt op welke manieren je de onderlinge samenwerking toekomstbestendig aanvielt en vormgeeft.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Artikel

# Samenwerken aan het beheersen van netcongestie is essentieel bij gebiedsontwikkelingen

Gemeenten (en ontwikkelaars) kunnen netbeheerders op tal van manieren helpen bij het beheersen van drukte op het elektriciteitsnet. Onder meer door tijdig inzage te geven in woningbouwplannen, door een snellere afhandeling van vergunningen voor de uitbreiding van de energie-infrastructuur en door wijken te bouwen met een zo laag mogelijk energiegebruik.

[Lees meer](#)





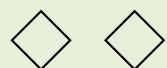
Serious game

# Spelenderwijs leren samenwerken bij gebieds- transformaties

Ervaring opdoen met samenwerking bij stedelijke transformaties, dat is het doel van de serious game Transform. Spelers van dit bordspel leren vanuit verschillende rollen te onderhandelen en tot heldere afspraken en een goede samenwerking te komen. De game maakt deel uit van het programma van Master of City Development aan de TU Delft. Benieuwd?

[Bekijk de video-impressie](#)





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

De regels bij gebiedstransformatie zijn ingewikkeld en dat kan het transformatieproces vertragen. Het programma Stedelijke Transformatie laat zien hoe je binnen (en dankzij) wet- en regelgeving versnelt.

[Meer informatie over dit onderwerp vind je hier](#)



Artikel

# Modernisering grondbeleid kan bij gebiedstransformaties veel tijd en kosten sparen

Gebiedstransformaties verlopen doorgaans te traag en vallen veel te duur uit. Het ministerie van BZK werkt aan modernisering van het grondbeleid. In de tussentijd liggen er kansen om het bestaande instrumentarium beter te benutten. Om ervoor te zorgen dat grond sneller beschikbaar komt kunnen gemeenten bijvoorbeeld actief grondbeleid voeren en sneller het voorkeursrecht toepassen.

[Lees meer](#)







Factsheet

# De impact van de Omgevingswet op gebiedsontwikkelingen

We tellen af naar 1 januari 2024. Dan treedt de Omgevingswet in werking. Gebiedsontwikkelingen krijgen met deze nieuwe wet te maken. Daarom zetten we de uitgangspunten van de wet en de veranderingen voor de procedures rond gebiedsontwikkeling in een artikel en een factsheet op een rijtje.

[Lees meer](#)

## Omgevingswet & stedelijke transformatie

Als de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024 ingaat, brengt dat grote wijzigingen, ook voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Wat verandert er straks? 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 afknijptje 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 rijkregels 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. Ondersdelen van dit plan kan de gemeenteraad of het college altijd wijzigen.
- Omgevingsplanactiviteit**  
Afwijken van bestemmingsplannen doe je straks met een binnerplanning of buitenplanning **omgevingsplanactiviteit**.
- Digitaal Stelsel Omgevingswet**  
Het **Digitaal Stelsel Omgevingswet** is de plek waar initiatiefnemers straks hun vergunningaanvragen indienen en waar zij de daarvoor relevante informatie kunnen vinden.

**Stedelijke Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen

[www.stedelijketransformatie.nl](http://www.stedelijketransformatie.nl)



# Stedelijke Transformatie

*Meer ruimte voor wonen*

## **Blijf op de hoogte**

Wil je op de hoogte blijven van ontwikkelingen in het programma Stedelijke Transformatie?  
Volg ons dan op LinkedIn of X. Of schrijf je in voor onze nieuwsbrief.



nieuwsbrief

Fotografie:

Appie Verschoor (cover)

Sebastiaan ter Burg

Roel Wijnants

Alex Schröder

Jan Ubels