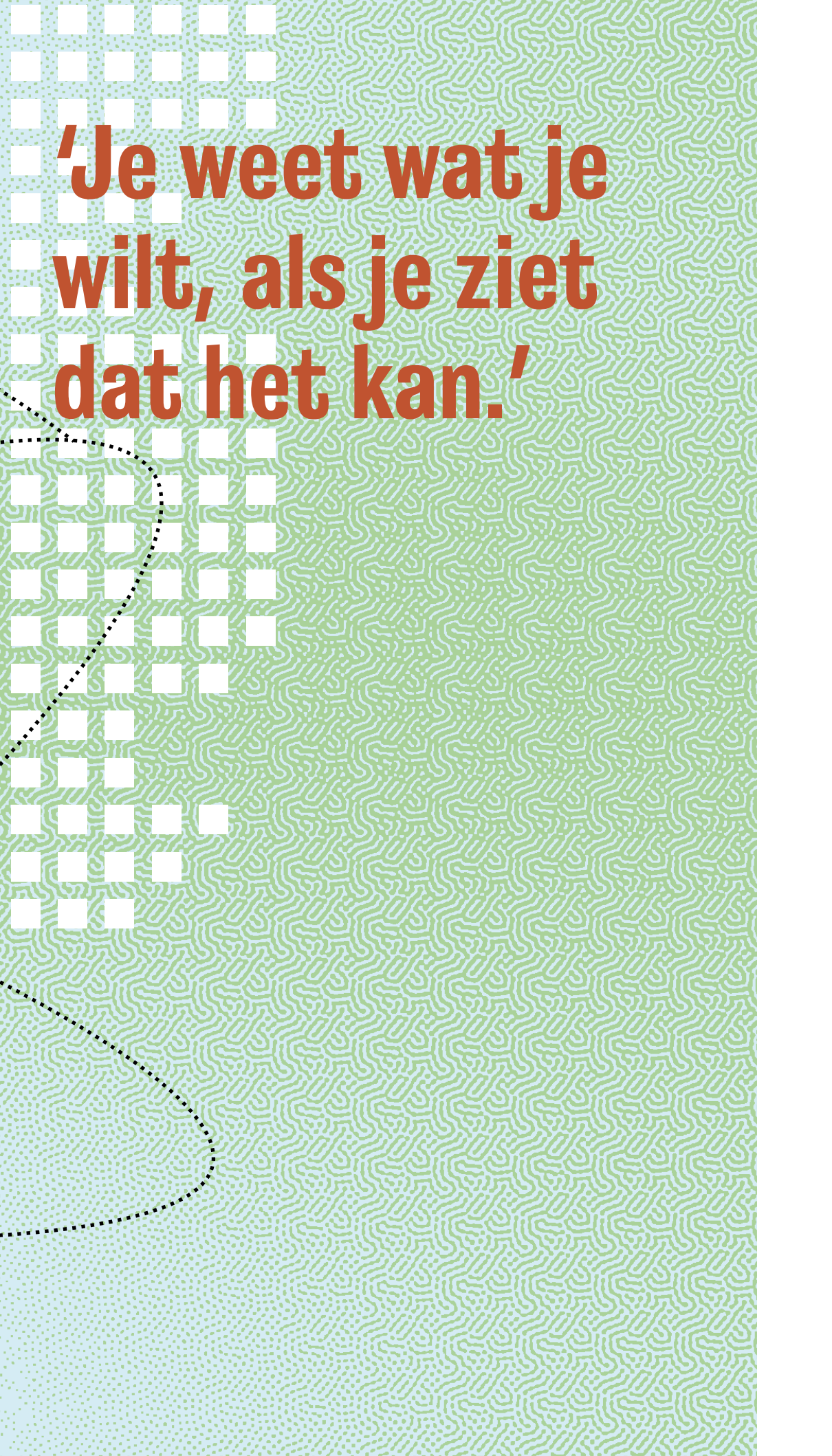




Bouwen voor de toekomst



Een reisgids voor betaalbaar en aantrekkelijk wonen



'Je weet wat je wilt, als je ziet dat het kan.'

Ga je mee op reis door Nederland? Dan nemen we je mee langs twintig plekken waar mensen prettig wonen, waar ruimte is voor de natuur en waar gebouwd is met een lagere milieu-impact.

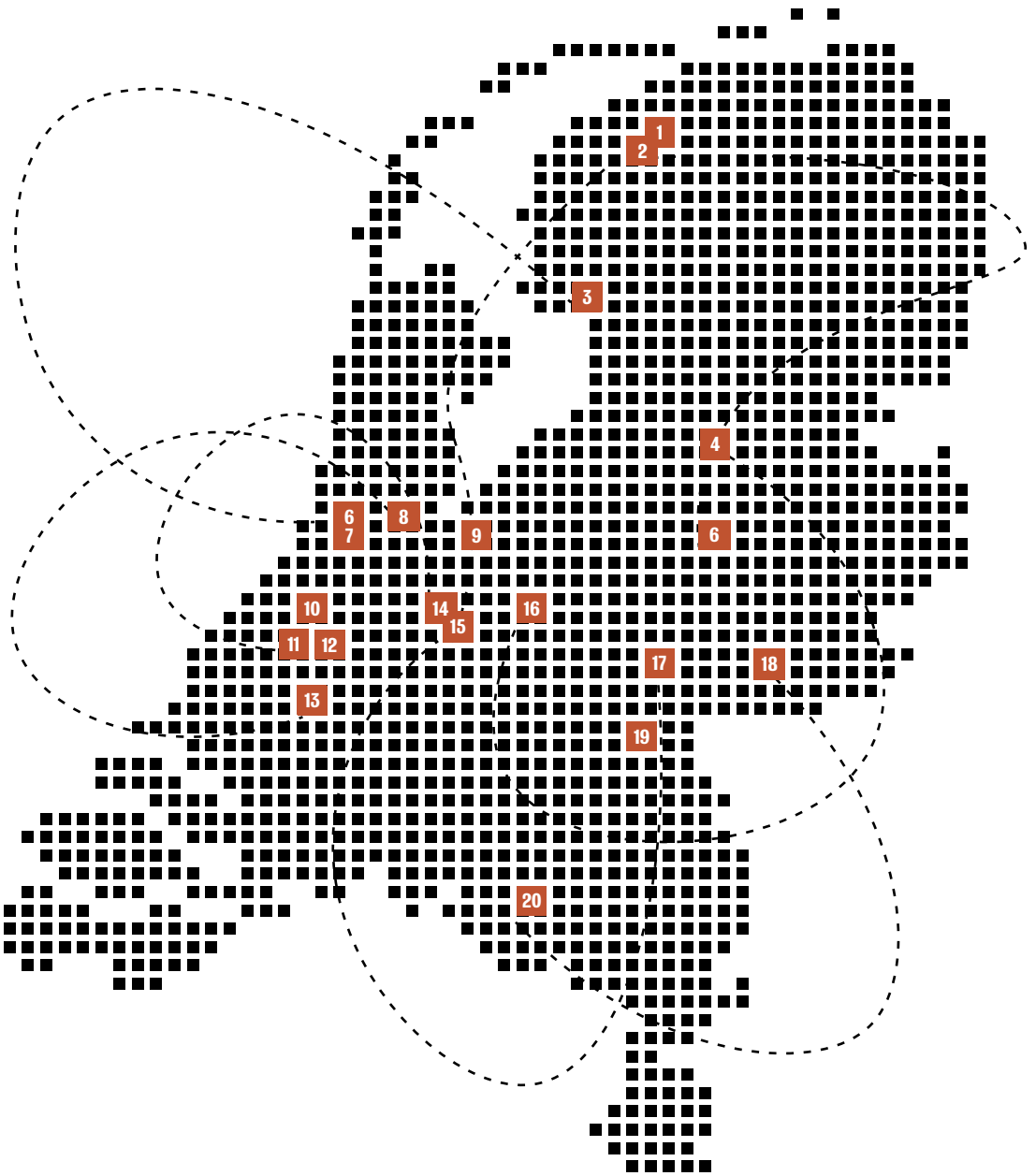
Wat ons opviel toen we aan dit boek begonnen, was dat iedereen heel ingewikkeld deed over toekomstbestendig bouwen. Moeilijk, lastig, duur, onmogelijk, gecompliceerd en nog veel meer woorden kwamen langs. Ook reacties als: 'dat kan toch helemaal niet, want niemand weet hoe de toekomst eruitziet'. Dat klopt, dat weet ook niemand. Maar we weten wel wat we niet willen: doorgaan zoals nu.

Wat nou als we vanaf nu alleen nog maar plekken creëren waar we ons ontspannen en fijn voelen? Waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Plekken die toegankelijk en bereikbaar zijn voor iedereen en die je graag ziet als je naar buiten kijkt.

Met deze reisgids willen we laten zien dat dat kan en wat er al allemaal al kan als je het wilt. Toekomstbestendige gebiedsontwikkeling is niet moeilijk; het is anders, maar het levert wel veel op. Voor iedereen en vooral voor de bewoners.

We nodigen je uit om met je team aan de slag te gaan en samen met ons mee te bouwen aan een goede toekomst voor onszelf, voor onze kinderen en onze kleinkinderen. Hierbij helpen we je graag. Weet ons te vinden!

Ga je mee op reis door Nederland?



| | |
|--|------------|
| Voorwoord | |
| Inleiding | 4 |
| Openbare ruimte | 6 |
| Zes thema's | 8 |
| Gezondheid | 12 |
| Circulariteit | 14 |
| Energie | 16 |
| Biodiversiteit | 18 |
| Mobiliteit | 20 |
| Klimaatadaptatie | 22 |
| 1 De Fellingēn, Leeuwarden | 26 |
| 2 Heechterp Vernieuwt, Leeuwarden | 30 |
| 3 Hof fan Lemmer, Lemmer | 34 |
| 4 Nieuwe Veemarkt, Zwolle | 38 |
| 5 Olstergaard, Olst | 42 |
| 6 Landgoed Wickevoort, Cruquius | 46 |
| 7 Lincolnpark, Hoofddorp | 50 |
| 8 Bajeskwartier, Amsterdam | 54 |
| 9 Buurtschap Grailo, Bussum/Hilversum/Laren | 58 |
| 10 Happy Days, Zoetermeer | 62 |
| 11 WijGK, Pijnacker | 66 |
| 12 Woud, Zevenhuizen | 70 |
| 13 De Kaai, Rotterdam | 74 |
| 14 Leeuwesteyn, Utrecht | 78 |
| 15 Merwede, Utrecht | 82 |
| 16 Maanwijk, Leusden | 86 |
| 17 Rijnpark, Arnhem | 90 |
| 18 Wijnbergen De Kwekerij, Doetinchem | 94 |
| 19 Winkelsteeg, Nijmegen | 98 |
| 20 Ecodorp Klein Oers, Veldhoven | 102 |
| Goed voorbereid op reis | 106 |
| Colofon | 110 |

**Deze reisgids
geeft de huidige
stand van zaken
weer en zou
de lat moeten
zijn voor elke
volgende gebieds-
ontwikkeling.**

Bouwen voor de toekomst is een keuze

Tot 2030 moeten in Nederland 100.000 extra woonruimtes per jaar gerealiseerd worden – 90% door nieuwbouw, 10% door de benutting van de bestaande voorraad. Dat moet zo snel mogelijk, passend bij de woonwensen van de toekomstige bewoners en met een minimale milieu-impact. Wat we bouwen, moet klaar zijn voor de toekomst. Dit betekent dat we wijken moeten bouwen die goed, aantrekkelijk en betaalbaar zijn, voor onszelf en voor de generaties na ons. Veilige en gezonde omgevingen met fatsoenlijke woonlasten voor iedereen.

Dit klinkt als een onmogelijke opgave, maar dat is het niet. Dit soort gebieden bestaan namelijk al of worden nu gebouwd. In ons eigen land, in steden en dorpen, van oost naar west, binnenstedelijk, op uitleglocaties en in dorpen. Deze reisgids laat twintig gebiedsontwikkelingen zien met 40 tot 6.500 nieuwe woningen die maatregelen hebben getroffen voor biodiversiteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, energie, circulariteit en gezondheid. Bovendien hebben ze allemaal een groot percentage sociale huurwoningen.

Deze gebiedsontwikkelingen hebben een aantal dingen gemeen. In geen van de gevallen was het toeval dat er een toekomstbestendig gebied is ontstaan. Elke keer weer is een bewuste keuze gemaakt voor kwaliteit, zo vroeg mogelijk in het proces. Kwaliteit van het gebied, van het team en bovenal voor de toekomstige bewoners én huidige omwonenden.

De ontwikkelingen in de bouw gaan razendsnel. Wat we nu op papier tekenen, is over een aantal jaar werkelijkheid. Deze reisgids geeft de huidige stand van zaken weer en zou de lat moeten zijn voor elke volgende gebiedsontwikkeling. De Europese Unie is hierbij een grote versneller. Grote marktpartijen in Nederland bereiden zich nu al voor op de aankomende Europese wet- en regelgeving om een mogelijke bouwstop te voorkomen.

De grote vraag bij elke nieuwe gebiedsontwikkeling zou vanaf nu moeten zijn: laten we ons 'verrassen' en riskeren we een bouwstop? Of gaan we bouwen voor de toekomst, bereiden we ons voor op de regelgeving vanuit Europa en gaan we samen leren wat dit in de praktijk betekent?



Bajeskwartier
Amsterdam



WijCK
Pijnacker



Merwede
Utrecht

Minder voor auto's, meer voor mens en natuur

De openbare ruimte is de plek die een buurt uniek maakt en waar gezamenlijkheid ontstaat. Hier speelt het publieke leven zich af en kun je anderen ontmoeten, buitenspelen en van de zon genieten. Het is het gezamenlijke stukje buiten dat een buurt jouw buurt maakt, dat je deelt met je buren en waar je samen met hen de omgeving creëert waar je zelf het liefste bent.

Ruimteschaarste

In onze steden en dorpen is de openbare ruimte schaars. Bovendien zijn in de afgelopen decennia veel openbare ruimtes veranderd van plekken voor mensen, planten en dieren in plekken vol verkeer waar auto's het beeld bepalen. In Nederland is nu 55% van de ruimte op straat exclusief gereserveerd voor de privéauto, die er kan rijden, stilstaan en parkeren. Ruimte die we eigenlijk nodig hebben om onze gezondheid te bevorderen, de biodiversiteit te vergroten en de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Anders doen

Nieuwe gebiedsontwikkelingen bieden kansen om het anders te doen. De eerste stap is het autoluw – of nog liever autovrij – maken van onze straten. Dit kan door het terugdringen van het autobezit en het bieden van vervoersalternatieven voor alle groepen in de samenleving. Voor de resterende auto's is dan plek aan de randen van de wijk. Dit geeft ruimte. Fysiek, maar ook financieel. Verhardingen die niet worden aangelegd, hoeven immers niet te worden betaald. En wat niet kan verzakken, hoeft ook niet steeds onderhouden te worden. Bovendien wordt de CO₂-voetafdruk van de gebiedsontwikkeling verder verkleind doordat je minder materiaal gebruikt en meer CO₂ kan worden opgeslagen door de bomen en andere vegetatie die je plant.

De projecten in dit boek laten zien wat het oplevert als er minder ruimte wordt gegeven aan de auto en meer aan mens, plant en dier: hoogwaardige, aantrekkelijke publieke ruimtes waar het goed toeven is, voor iedereen. En het mooiste is dat die waarde zich doorvertaalt naar het vastgoed, waardoor ontwikkelaars ook meer marge hebben om te investeren in de openbare ruimte.



Zes thenn

a's



Gezondheid



Circulariteit



Energie



Biodiversiteit



Mobiliteit



Klimaatadaptatie

Een uitdagende, maar mooie opgave

Zoek naar ontwerp oplossingen waarin verschillende thema's elkaar versterken

Bouwen voor de toekomst is bouwen voor mensen, planten en dieren. Dit betekent dat we moeten werken aan een samenleving die bijdraagt aan een circulaire economie in een gezonde, klimaatrobuuste en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Hierbij gebruiken we zo min mogelijk fossiele energie en pakken we de kloof aan die de groeiende ongelijkheid in onze samenleving veroorzaakt. Dit is een uitdagende ontwerp opgave, maar wel één waarin veel ontwerpers graag hun tanden zetten.

In deze reisgids staan naast de projecten zes thema's centraal: gezondheid, circulariteit, energie, biodiversiteit, mobiliteit en klimaatadaptatie. Elk thema lichten we toe in relatie tot een gebiedsontwikkeling. In de omschrijving van de projecten zie je terug hoe deze thema's zijn opgenomen in de plannen. Een aantal kenmerken komen in elk project steeds weer terug:

1. Passend plan

Er is een plan gemaakt dat past bij het gebied en is afgestemd op de ondergrond, aanwezige gebouwen, groenstructuren en stakeholders.

2. Ambitie en focus

Vooraf zijn heldere, gezamenlijke ambities geformuleerd en is een duidelijke focus bepaald. Vaak zijn er twee of drie thema's gekozen die voor deze ontwikkeling het belangrijkste zijn en waarop dus goed moet worden gescoord. De ambities voor de andere thema's zijn minder expliciet gemaakt, maar worden niet uit het oog verloren.

3. Koppelkansen

Veel ontwerp oplossingen kunnen positief uitpakken voor meerdere thema's. Dit geldt met name voor gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit, die vaak dezelfde maatregelen kennen. Duurzame mobiliteit is een voorwaarde voor het kunnen toepassen van de andere thema's. Circulariteit en energie kunnen elkaar tegenwerken als het ontwerp niet in samenhang is uitgewerkt. Door een samenhangend ontwerp en slimme keuzes zijn de thema's niet gestapeld, maar versterken ze elkaar juist.

Gebruik de beschrijving van de thema's en de projecten als inspiratie. Je zult zien dat een goed (ontwerp)team deze thema's moeiteloos opneemt in het plan en daarmee kwaliteit toevoegt voor iedereen.



Gezondheid

Een gezonde omgeving voor iedereen

Je directe leefomgeving is de basis voor je fysieke en mentale gezondheid. Een gezonde omgeving stimuleert gezond gedrag in ons dagelijkse leven en beschermt tegen slechte invloeden van buitenaf. Een goede luchtkwaliteit, binnen én buiten, veel groen, ruimte om te bewegen en een aantrekkelijke buitenruimte waar je je veilig voelt zijn daarbij cruciaal. Een gezonde leefomgeving draagt bij aan het vermogen van bewoners om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen om te gaan en een zinvol leven te kunnen leiden.

Meteen aan de slag?



Gun jezelf de tijd om in de gebiedsontwikkeling de gezondheid van bewoners centraal te stellen. Wellicht betekent dit een alternatieve visie of aanpassingen in het ontwerp of beheerplan. Zie de kansen en neem deze mee.



Begin met de gezondheid van de bewoners als leidend principe – van ontwerp tot en met gebruik.



Lees over een holistische benadering om te werken aan *Gezonde verstedelijking* (Posad Maxwan e.a., 2024).



Gebruik het stappenplan in *straaDkrant 7: de gezonde straaD* (BoschSlabbers & Buro Bergh, 2024).

De kern van Gezondheid in 3 punten

Een gezonde buurt stimuleert beweging, ontspanning, ontmoeting, gezond eten en beschermt tegen schadelijke milieueffecten. Zo'n buurt heeft in elk geval de volgende kenmerken:

1. Mens en natuur staan centraal
Beplanting, natuurlijke materialen en organische vormen helpen mensen te ontspannen. Schadelijke invloeden worden buiten de wijk gehouden. Zo worden auto's uit de wijk geweerd, geluids- en lichthinder geminimaliseerd en zijn er vestigingsvoorwaarden voor de verkoop van ongezond voedsel.

2. De buurt herbergt hechte en duurzame gemeenschappen waarin iedereen mee mag doen
Dit maakt sociaal contact mogelijk op verschillende niveaus: van samenleven (in collectieve woonvormen) tot alledaagse ontmoetingen met mensen buiten de eigen kring (praatje met de buurvrouw). In gezonde buurten kun je betaalbaar wonen.

3. Belangrijke voorzieningen zijn op loop- of fietsafstand en makkelijk bereikbaar
Scholen, (zorg)voorzieningen, sport- en speelplekken zijn allemaal snel bereikbaar met aantrekkelijke, veilige en koele loop- en fietsroutes. De nieuwe buurt en de bestaande omgeving sluiten naadloos op elkaar aan.

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Gezondheid



Bajeskwartier

Het opgerichte Healthy Urban Living Lab ontwikkelt praktische kennis om de wijk gezond te houden, nu en in de toekomst.

[Ga naar pagina 54](#)



Ecodorp Klein Oers

De bewoners leven in een woongemeenschap met gedeelde voorzieningen.

[Ga naar pagina 102](#)



WijCK

Ontmoeting staat centraal in gebouwen en buitenruimte.

[Ga naar pagina 66](#)



Circulariteit

Maximale waarde voor de volgende generaties

De bouwsector is verantwoordelijk voor zo'n 40% van alle CO₂-uitstoot in Nederland. 25% daarvan zit in de winning, transport en productie van materialen en de bouw zelf. Circulair bouwen draait om het minder gebruiken en zo lang mogelijk in de kringloop houden van grondstoffen.

Een absolute voorwaarde daarvoor is het creëren van een hoogwaardige voorraad. Alles wat we nu neerzetten moet makkelijk herbruikbaar zijn. Voor nieuwe grondstoffen zijn we vanaf 2050 afhankelijk van hernieuwbare of biobased grondstoffen zoals hout en snelgroeiende vezelgewassen zoals gras, hennep, stro en miscanthus. Voor de rest van de materialen zijn we afhankelijk van de materiaalvoorraad die op dat moment aanwezig is. Hoogwaardig hergebruik scheelt veel CO₂-uitstoot in het bouwproces.

Biobased bouwen heeft veel voordelen. Deze industrie stoot veel minder CO₂-extensief uit en bouwketens kunnen relatief makkelijk regionaal worden opgezet. Hout is bijvoorbeeld zo'n zeven keer lichter dan beton en staal, dat scheelt veel CO₂ en stikstof in transport en de bouw zelfs. Bovendien scheelt het veel funderingsmateriaal, omdat het gebouw veel lichter is.

Ook kunnen biobased materialen CO₂ (tijdelijk) opslaan. Daarnaast kent biobased bouwen nieuwe verdienmodellen voor boeren en kan het een dreigende bouwstop door te veel CO₂-uitstoot voorkomen. In een biobased huis woon je bovendien gezonder en heb je minder installaties nodig.



Spreek dezelfde taal met alle partijen in de keten door met Het Nieuwe Normaal te werken. Dit is een eenduidige taal met haalbare én ambitieuze circulaire prestaties voor de bouwsector die ook in de woondeals is omarmd.

Meteen aan de slag?



Voor zo'n 50% van de nieuwbouwwoningen is een snelle, schone en betaalbare oplossing te vinden in de brochure 'woningconcepten en hun prestaties' van Building Balance en de City Deal.



Vraag marktpartijen wat ze al kunnen en hoe je ze kunt faciliteren. Vaak kunnen ze veel meer dan ze laten zien. Wees duidelijk in je echte doel en focus en ga al in een vroeg stadium het gesprek aan met je (beoogde) partners. Laat je niet verleiden door dichtgetimmerde uitvragen, matige stedenbouwkundige plannen of een welstandscommissie met alleen een focus op esthetiek.

De kern van Circulariteit in 3 punten

In het Grondstoffenakkoord hebben we afgesproken dat we vanaf 2050 een circulaire economie hebben. Dat betekent dat we geen grondstoffen meer uit de grond halen 'die zichzelf niet kunnen vernieuwen binnen een mensenleven'. Veel grondstoffen die we nodig hebben voor de bouw zijn eindig en raken dus op. De basis van een circulaire bouweconomie is drieledig:

- 1. Doe het niet**
Niet bouwen (of kopen) is de makkelijkste manier om circulaire doelen te halen. Materialen die je niet nodig hebt, hoeft je niet circulair te maken. Niet bouwen betekent overigens niet dat er geen extra woonruimte kan worden gecreëerd. De eerste stap is wonen op maat. Nederlanders hebben de meeste m² woonoppervlakte per inwoner van Europa. Het bouwen van kleinere of het splitsen van bestaande woningen scheelt materiaalgebruik. Een tweede stap is uitbreiden van wat er al is door bijvoorbeeld nieuwe woningen op bestaande woningen te plaatsen (optoppen). Zo maak je gebruik van de bestaande fundering, infrastructuur en andere voorzieningen.

- 2. Gebruik geen eindige grondstoffen meer en creëer een hoogwaardige voorraad**
Dit betekent dat we materialen en grondstoffen zo lang mogelijk in de kringloop moeten houden. Momenteel wordt maar 5% van de benodigde materialen voor de bouw uit bestaande materialen gehaald. In 2050 moet alles wat we bouwen onderdeel zijn van een hoogwaardige voorraad: 100% demontabel, herbruikbaar of hernieuwbaar.

- 3. Gebruik zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen**
In het beste geval lukt het om de helft van de benodigde grondstoffen voor de bouw uit bestaande materialen te halen. De rest moet in 2050 uit hernieuwbare bronnen komen. Op dit moment is zo'n 5% van de materialen die we gebruiken biobased. In 2030 moet dit minimaal 30 massaprocent zijn om op koers te blijven van een circulaire economie in 2050.

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Circulariteit



Bajeskwartier
98% van het vrijgekomen materiaal wordt hergebruikt.
[Ga naar pagina 54](#)



De Fellingen
50% biobased gebouwd.
[Ga naar pagina 26](#)



Merwede
Samen op zoek om op de beste manier met BENG en MPG om te gaan.
[Ga naar pagina 82](#)



Energie

Zo min mogelijk, zo lokaal mogelijk

De verwarming van gebouwen genereert bijna 75% van de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving. Op dit moment is de warmtevraag vier keer groter dan de vraag naar elektriciteit, maar door de elektrificatie van gebouwen – zoals de overstap van aardgas naar elektrische verwarmingssystemen – en de groei van elektrische voertuigen neemt de vraag naar elektriciteit sterk toe. Daarnaast stijgt door de klimaatverandering ook de behoefte aan koeling van woningen. Deze ontwikkelingen vormen twee belangrijke uitdagingen voor (nieuwe) gebiedsontwikkelingen.

Meteen aan de slag?



Ontwerp het energiesysteem zo vroeg mogelijk. Breng met de netbeheerder, stedenbouwkundige, ontwikkelaar en alle andere partijen de eisen van het energiesysteem zo vroeg mogelijk in kaart. Dan wordt het systeem met centraal aanstuurbare laadpalen, buurtaccu's en parkeerhubs een logisch onderdeel van de wijk.



Zorg voor een optimale stedenbouwkundige oriëntatie. Zorg er bijvoorbeeld voor dat de zon in de winter verwarmt en 's zomers niet binnenkomt, en dat de koude oostenwind minimale invloed heeft op de woningen.



Bouw industrieel of volgens de 'passiefhuis'-principes waarbij nauwelijks nog verwarming nodig is. Zo borg je een maximale kwaliteit, hoge isolatiewaarde en minimale tocht waardoor het binnen bij een lage temperatuur aangenamer is.

De kern van Energie in 3 punten

Om klimaatverandering te beperken en minder afhankelijk te zijn van (steeds schaarser wordende) fossiele brandstoffen stappen we over naar duurzame energiebronnen. In 2030 moet minimaal 27% van alle verbruikte energie in Nederland uit wind, zon of bodemwarmte komen. In 2050 moet de energievoorziening zelfs klimaatneutraal zijn. Voor een gebiedsontwikkeling geldt dat we het energieverbruik moeten voorkomen en file op het elektriciteitsnet (netcongestie) moeten minimaliseren om überhaupt nieuwe wijken aan te kunnen sluiten. Dit betekent concreet:

1. Voorkom het onnodig verbruik van energie

Wat niet wordt verbruikt, hoeft ook niet te worden opgewekt. isoleer zo goed mogelijk en ontwerp een woning op zo'n manier dat deze gebruikmaakt van de warmte van de zon in de winter en zonlicht buitenhoudt in de zomer. Betrek zo vroeg mogelijk een installateur met verstand van duurzame installaties om tot een installatie-arm (en dus energie-arm) ontwerp te komen.

2. Ga goed om met de beschikbare energie

Goed geïsoleerde woningen hebben genoeg aan relatief laagwaardige warmte uit een warmtepomp of zonlicht. Zo blijft de hoogwaardige warmte waarvoor veel elektriciteit of groen gas nodig is, over voor gebouwen die slecht te isoleren zijn, zoals monumenten.

3. Stem vraag en aanbod slim op elkaar af

Leg een lokaal energienet aan waarbij de overdag opgewekte energie uit wind en zon wordt opgeslagen in buurtaccu's en elektrische auto's. Voorkom piekvraag op het elektriciteitsnet door niet meer energie te gebruiken dan lokaal beschikbaar is, om netcongestie te voorkomen. Het is hierbij belangrijk dat buurt- en autoaccu's centraal aangestuurd kunnen worden zodat ze samen tot een optimaal evenwicht tussen vraag en aanbod komen. Een mobiliteitshub kan een centrale plek zijn om deze (auto)accu's te verzamelen.

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Energie



Ecodorp Klein Oers

Zeer goed geïsoleerde woningen met een gedeelde luchtwarmtepomp per acht woningen.

[Ga naar pagina 102](#)



Heechterp Vernieuwt

Aansluiting op stadswarmte.

[Ga naar pagina 30](#)



Merwede

Lokaal gebouwgebonden energie (BENG 3), zonnepanelen en warmte en koude uit bodem en Merwedekanaal.

[Ga naar pagina 82](#)





Biodiversiteit

Stimuleer de lokale soorten

Een hoogwaardige natuur is cruciaal voor het menselijk bestaan. Het is de basis van onze voedselvoorziening en gezondheid en voorziet in een fijne leefomgeving, schonere lucht en de vermindering van hittestress.

In de afgelopen decennia is de natuur hard achteruitgegaan. In Europa, maar zeker ook in Nederland. Nu staan we voor de uitdaging om genoeg ruimte te vinden voor meer groen en water in en om de stad waarmee we de lokale biodiversiteit vergroten en een robuust systeem maken voor mens, plant en dier. Ook in het belang van een gezonde economie en brede welvaart. Alleen dan worden de kansen van soorten in en om het gebied versterkt en kan ook vertraging in [woning]bouw worden voorkomen.

Meteen aan de slag?



Er leeft nu al van alles in je gebied! Inventariseer de aanwezige flora en fauna en gebruik dit als basis voor je gebiedsontwikkeling. Betrek een ecoloog om samen te bepalen voor welke soorten je ontwerpt.



Gebruik een stappenplan en checklist tijdens het ontwerp-proces: bijvoorbeeld gebaseerd op de gids *Natuurinclusief Ontwikkelen* (Synchroon e.a., 2023).



Lees ter inspiratie de handreiking *Versterken biodiversiteit bij stedelijke ontwikkelingen* (Provincie Zuid-Holland, 2023).

De kern van Biodiversiteit in 3 punten

Realiseer voldoende ruimte voor de natuur waarmee je zorgt voor de directe aanwezigheid van, toegankelijkheid tot en ruimte voor groen en water met ecologisch relevante (onderwater) beplantingen. De biodiversiteit in gebiedsontwikkelingen kan versterkt worden door:

1. Behoud en bescherming van de bestaande natuur

Het behoud van de bestaande natuur is waardevol voor de biodiversiteit. Een volwassen boom heeft bijvoorbeeld vaak meer ecologische waarde dan een nieuw aangeplante boom en is voor veel meer soorten relevant. Het zorgen voor zo min mogelijk verstoring van de natuur en het behoud van zo veel mogelijk waardevolle natuur in het plangebied is daarom de eerste doelstelling om de biodiversiteit te behouden en versterken bij stedelijke opgaven. Behoud niet mogelijk? Dan is verplaatsing een optie.

2. Een minimale basiskwaliteit van de natuur en de ontwikkeling van een habitat voor (icoon)soorten

Bij een gebiedsontwikkeling zetten we in op het realiseren van een habitat voor verschillende lokaal relevante (icoon) soorten en zorgen we voor een basiskwaliteit natuur. Voor deze soorten wordt een zo volwaardig mogelijke habitat gerealiseerd.

3. Behoud en versterking van groenblauwe structuren

Verbindingen binnen een plangebied en met de omgeving zijn belangrijk voor de biodiversiteit. Groenblauwe hoofdstructuren en een fijnmazige verweving door de landschappen en gebouwde omgeving verrijken de kwaliteit van de leefomgeving en zorgen voor voldoende aaneengesloten leefgebieden voor dieren en planten.

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Biodiversiteit



Olstergaard

De bestaande ecologische waarden waren het uitgangspunt voor het ontwerp. De vliegroutes van de vogels en vleermuizen vormden de basis, waarna het groene casco is uitgedacht. Pas daarna is het gebied verkaveld voor de woningen.

[Ga naar pagina 42](#)



Buurtschap Crailo

Het behoud van zoveel mogelijk bestaande groenstructuren en de toevoeging van nieuwe natuur aan de hand van vijf diersoorten.

[Ga naar pagina 58](#)



Wijnbergen De Kwekerij

Alle woningen en tuinen krijgen voorzieningen voor planten en dieren. De bewoners moeten verplicht een groen dak aanleggen.

[Ga naar pagina 94](#)



Mobiliteit

Ruimte maken voor mens en natuur

In Nederland is nu 55% van de ruimte op straat exclusief gereserveerd voor de rijdende en geparkeerde privéauto. Ruimte die niet gebruikt kan worden voor mensen en natuur, terwijl dat wel hard nodig is om een aantrekkelijke buitenruimte te creëren.

Meteen aan de slag?



Doe een realistische studie naar de parkeernorm. De projecten in deze reisgids hebben veelal een lage parkeernorm. Dit is mogelijk als je een gebied goed ontwerpt en ontsluit en goede alternatieven biedt voor de privéauto, zoals deelauto's.



Laat je inspireren door de beelden in dit boek en zie wat een autovrije of -luwe wijk oplevert. Ook in landelijke gebieden is het mogelijk om straten autovrij te maken door parkeeroplossingen te bieden aan de rand van een wijk.



Ga in gesprek met je partners over hun ideeën voor deel-mobiliteit en mobiliteitshubs.

De kern van Mobiliteit in 3 punten

Het doel is om meer ruimte te maken voor mens en natuur, zodat er wijken ontstaan die veilig en klimaatrobuust zijn en gezondheid en biodiversiteit vergroten.

1. Ontwerp voor voetgangers en fietsers

Ontwerp volgens het STOMP-orderingsprincipe: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, deelMobiliteit en dan pas de Privé-auto. Zorg ervoor dat iedereen een vervoersmogelijkheid heeft, ongeacht inkomen.

2. De auto de straat uit

Autoluwe (of nog liever autovrije) straten geven ruimte. Concentreer geparkeerde auto's aan de rand van de wijk op parkeerplaatsen of in parkeerhubs. In combinatie met voorzieningen (energie-opwekking via zon, energieopslag via elektrische auto's, deelmobiliteit, een pakketpunt, winkel en/of café) kan zo'n parkeerhub nog meer waarde toevoegen aan de wijk.

3. Breng de parkeernorm omlaag

De parkeernormen van het CROW zijn een advies, geen wet. Onderzoek of deze standaardnormen passen bij jouw gebied. Veel stakeholders, zoals woningcorporaties, hebben goed inzicht in wat bewoners echt nodig hebben. Minder parkeerplekken leveren sowieso ruimte op voor mens, plant en dier en vaak zelfs voor een extra woning.



Het STOMP-principe. In de openbare ruimte moet de voetganger centraal staan.

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Mobiliteit



Merwede

Autovrije openbare ruimte, voorzieningen op loop- en fietsafstand, mobiliteitshubs met voorzieningen.

[Ga naar pagina 82](#)



Winkelsteeg

Autoluwe, wandelen en fietsen staan op eerste plek, de geparkeerde auto staat op gemiddeld 250 meter van de voordeur.

[Ga naar pagina 98](#)



Buurtschap Crailo

Eigen mobiliteitsconcept in laagstedelijk gebied, lage parkeernormen met parkeerhubs.

[Ga naar pagina 58](#)



Klimaatadaptatie

Droge voeten en een koel hoofd

Ons klimaat verandert. De zeespiegel stijgt en winterse neerslag, zomerse extreme buien, droogte en tropische dagen nemen toe. Daar hebben we in onze leefomgeving steeds meer last van. We moeten onze wijken aanpassen aan het veranderende klimaat om schade aan onze gezondheid, gebouwen en landschap en dure herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen.

Meteen aan de slag?



Elk gebied kent eigen kwetsbaarheden en kansen. Inventariseer de effecten van nu en de toekomst voor je gebiedsontwikkeling via de gemeentelijke stresstest en uitkomsten van de risicodialoog. Gebruik aanvullend de kaarten in de klimaateffectatlas.nl en atlasnatuurlijkkapitaal.nl. Gebruik bouwadaptief.nl voor het concretiseren en beoordelen van klimaatambities en ook voor maatregelen en voorbeelden.



Inventariseer met de GGD, het waterschap en de veiligheidsregio wat de risico's van extremen zijn en hoe deze kunnen worden verkleind.



Wanneer je het natuurlijke systeem ten volste benut, kennen klimaatadaptatie, gezondheid en biodiversiteit vaak dezelfde maatregelen. Denk aan het aanplanten van bomen en het voorzien van wadi's met allergeenvrije beplanting.

De kern van Klimaatadaptatie in 3 punten

Het doel van klimaatadaptatie is het verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte, bodemdaling en een tekort aan drinkwater in onze leefomgeving én voorbereid zijn op extreme gebeurtenissen. We moeten streven naar een robuust systeem dat zo goed mogelijk kan omgaan met de extremen van een snel veranderend klimaat, in alle seizoenen. Hiervoor gebruiken we de klimaatadaptatiepiramide (bron: CAS 2023).

1. Benut het natuurlijke systeem
Water en bodem zijn sturend bij de inrichting. Het natuurlijke systeem en de sponswerking van een gebied worden ten volste benut. Bijvoorbeeld door drijvend te bouwen, bomen aan te planten of wadi's aan te leggen.

2. Tref technische maatregelen waar het natuurlijke systeem ontoereikend is
Het natuurlijke systeem kan ons niet (meer) tegen alle klimaatextremen beschermen. Daarom moeten we ook technische maatregelen nemen, denk aan ondergrondse waterbergingen, dijken en schaduwdoeken.

3. Maak een plan voor extreme situaties
Denk aan een hittegolf, natuurbrand of overstroming. Bewoners, bedrijven, instellingen en hulpdiensten moeten op zulke situaties voorbereid zijn en weten hoe ze moeten handelen. Dit kan door campagnes over hitteplannen, of door evacuatiemogelijkheden en noodpakketten te voorzien.



Adaptatiepiramide (bron: CAS 2023, bewerkt).

Route langs bijzondere projecten op het gebied van Klimaatadaptatie



De Kaai

De uitgiftepeilen van de nieuwbouw liggen op een klimaatbestendige hoogte, zodat bebouwing beschermd is tegen hoogwater vanuit de Nieuwe Maas.

[Ga naar pagina 74](#)



Maanwijk

De oppervlakkige afwatering gaat via laagtes de wijk in; hier infiltreert het in de bodem.

[Ga naar pagina 86](#)



Nieuwe Veemarkt

Nieuwe watergangen en een park zijn aangelegd voor waterberging en verkoeling.

[Ga naar pagina 38](#)

Twint proje

his cten

Op De buurt voor iedereen

Projectnaam
De Fellingen

Plaats
Leeuwarden

Provincie
Friesland

Omvang
655 woningen en voorzieningen
op een oppervlakte van 2,75 ha

Programma
25% sociaal, 25% middenhuur,
25% middenkoop, 25% vrije sector
(het 'ongedeelde stad'-principe
stelt dat alle segmenten gelijk
vertegenwoordigd moeten zijn in
gebiedsontwikkelingen)

Partners
Gemeente Leeuwarden, MWPO,
Werkstatt, Van Tuijn Stedenbouw,
BOOM Landscape, Antea Group,
Scheepers&Renee, WoonFriesland,
Karres & Brands

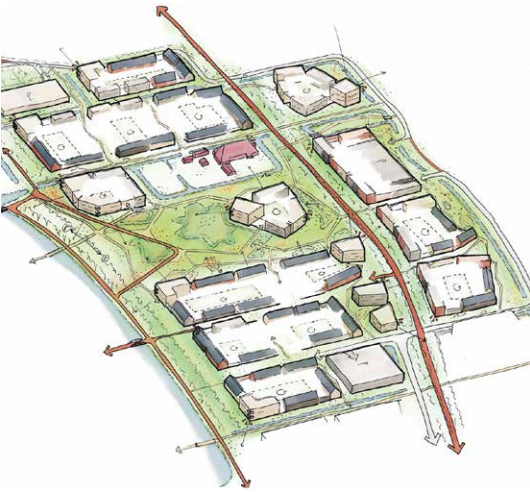
Status
De eerste fase van 224 woningen
is net gegund, start bouw 2025; de
oplevering van het gebied wordt
verwacht in 2032

Projectwebsite
www.defellingenleeuwarden.nl

De Fellingen is een gezellige, groene buurt waar ongeveer 655 woningen worden gerealiseerd. De wijk is compact in opzet en wordt klimaatadaptief, autoluw en groen ingericht met een gebiedseigen biotoop, vriendelijke speelplekken en volop ruimte om elkaar te ontmoeten.

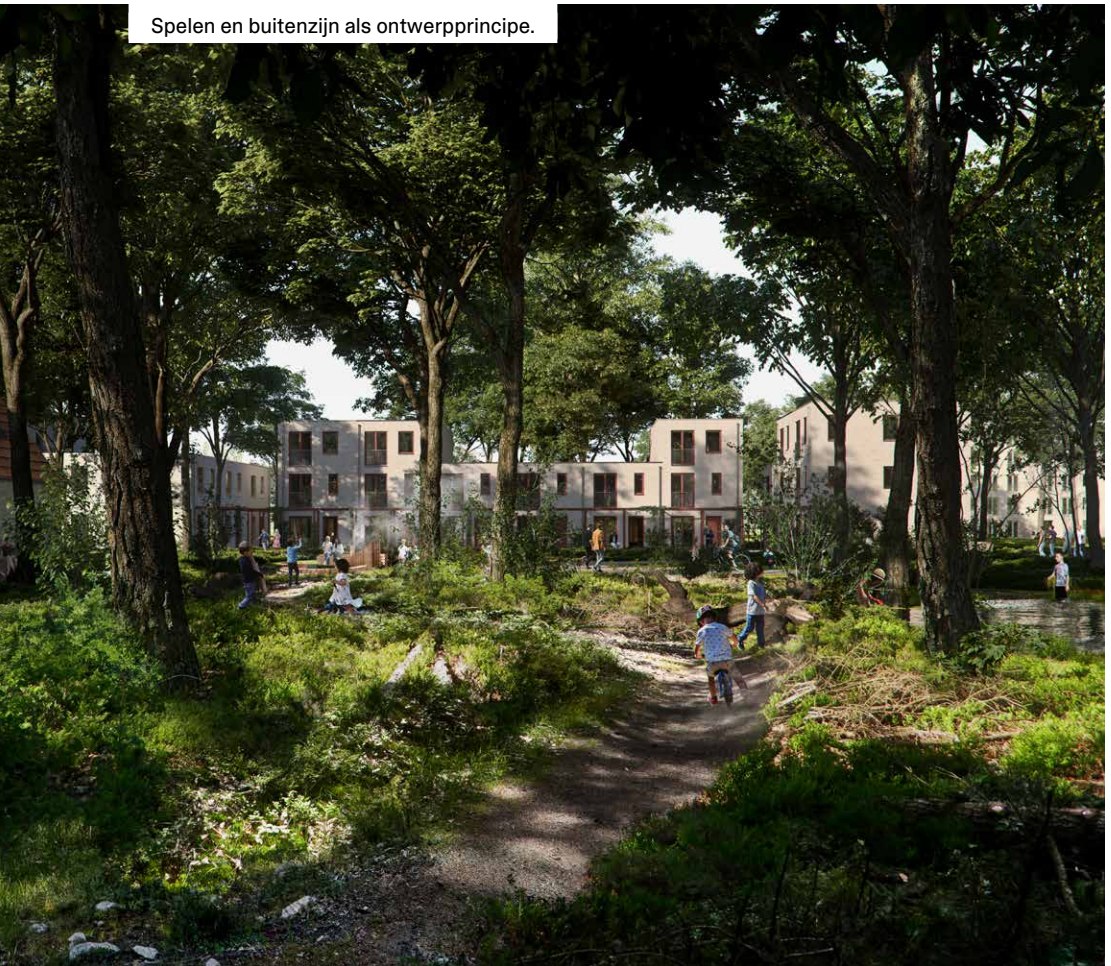
Doordat de kavels compact zijn en de woningen rond gemeenschappelijke hofjes liggen, blijft er veel groene openbare ruimte over. Midden in de buurt wordt een park van formaat aangelegd: het Redbadpark. De gebiedseigen biotoop, het Kleibos, was niet in de structuur opgenomen, maar is een mooie uitkomst van de creativiteit van MWPO. Door te schuiven met de kavels/bouwvlakken ontstond ruimte voor een bos in fase 1.

Kleine kavels zorgen voor compacte woningen.



Het gebied is ingericht op fietsers en voetgangers. Auto's zijn te gast en worden geparkeerd in centrale hubs met een snelle toegang tot de ontsluitingsweg. Elektrische deelauto's, deel(bak)fietsen en/of scooters kunnen de bewoners dicht bij hun voordeur parkeren in straathubs. Om beweging te stimuleren zijn de woningen voorzien van extra ruime bergingen zodat de drempel om de fiets te nemen laag is. Dankzij oplaadplekken, pakketkluisen en vuilcontainers op centrale plekken blijft er volop loop-, leef- en speelruimte over. De focus ligt daarbij op het creëren van sociale cohesie.

Spelen en buitenzijn als ontwerpprincipes.





Gezondheid

Hoogwaardig groen en openbare ruimte opgeleverd voordat de eerste bewoners intrekken.



Mobiliteit

Parkeren in mobiliteitshub; de auto is te gast en wordt bij binnenkomst de hub in geleid.



Circulariteit

Minimaal de helft van de woningen wordt gebouwd met biobased materialen in alle fases.



Klimaatadaptatie

Kleigrond is niet waterdoorlatend. Dit maakt een robuuste afvoer van hemelwater van groot belang. Het hemelwater wordt zichtbaar, via geulen en greppels, bovengronds afgevoerd naar de sloten rondom het plan om vervolgens via de Middelseefeat af te stromen naar de Friese boezem.



Energie

Elektrisch laden in de parkeerhub.



Biodiversiteit

Een belangrijk element in het plan is het Kleibos. De gebiedseigen biotoop wordt geactiveerd zodat soorten ontkiemen die schuilgaan in de oude zeeklei van de voormalige Middelsee. Het Kleibos maakt van De Fellingen niet alleen een fijn thuis voor de toekomstige bewoners, maar ook voor veel flora en fauna die zich van nature thuis voelen in het gebied.

'Door de puzzel van alle ambities bij de markt neer te leggen, is de innovatiekracht optimaal benut. Het project wordt nu 50% biobased.'

Annika Wedzinga, projectleider De Fellingen



Succes- factoren

- 1.** Omdat Leeuwarden een 'ongedeelde stad' wil zijn, waar elk segment een gelijk aandeel heeft, heeft de woningcorporatie (WoonFriesland) meegedaan aan de tender. De corporatie heeft het PvE aangeleverd en was onderdeel van het beoordelingsteam. De sociale woningen zijn nu optimaal verspreid over een beperkt aantal bouwblokken zodat beheer effectief ingericht kan worden.

- 2.** Leeuwarden heeft een volhoudbaar groep waarin alle beleidsmedewerkers die zich bezighouden met toekomstbestendig bouwen zijn vertegenwoordigd. Van hieruit worden de criteria voor tenders aangeleverd.

- 3.** De innovatiekracht van de markt is maximaal benut. Tijdens de aanbestedingsprocedure was ruimte ingericht voor meerdere dialoogsessies met de marktpartijen in meerdere fasen. Dit heeft ertoe geleid dat de ambities in het plan zijn uitgegroeid tot maakbare oplossingen.

02 Nieuwe impuls met hergebruik

Projectnaam
Heechterp Vernieuwt

Plaats
Leeuwarden

Provincie
Friesland

Omvang
Ca. 1.100 woningen, waarvan 576 sloop/nieuwbouw en 630 nieuwbouw, op een oppervlakte van zo'n 19 ha

Programma
Supermarkt, kerken, voortgezet onderwijs, fysiotherapie- en verloskundigenpraktijk; van de nieuwbouwwoningen is 80% sociale huur en 20% koop

Partners
HKB Stedenbouwkundigen, woningcorporatie Elkien, bouwgroep Dijkstra Draisma

Status
Ontwikkeling en aanbouw

Projectwebsite
www.heechterpvernieuwt.nl

In Heechterp heeft woningcorporatie Elkien een groot deel van de woningen in haar bezit (circa 950 van de in totaal circa 1.100). Het is een oude stempelwijk; de bouwkundige staat en het eenzijdige woningaanbod vragen om een nieuwe impuls. Samen met Elkien heeft de gemeente de afgelopen jaren daarom gewerkt aan de planvorming voor de vernieuwing van Heechterp. In tien jaar worden 576 woningen gefaseerd gesloopt en er komt een gevarieerd woonprogramma voor terug.

De herstructurering van Heechterp levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van verschillende duurzaamheidsambities en doelstellingen voor de fysieke leefomgeving van de gemeente en woningbouwcorporatie. De openbare ruimte krijgt een serieuze facelift waarbij ruimte is voor specifieke doelsoorten en klimaatadaptieve maatregelen. Er wordt een collectief warmtenet aangelegd en in samenwerking met lokale ondernemers wordt de betonketen gesloten. Het beton uit 72 portiekflats wordt hergebruikt voor de nieuwbouw; de grondgebonden woningen worden biobased gerealiseerd.



Uitstraling van de appartementen is zo groen en natuurlijk mogelijk met gezamenlijke binnentuinen voor ontmoeting.



Gezondheid

Hoogwaardig groen, minder verharding, minder auto's, veel ruimte voor fietsers en voetgangers.



Biodiversiteit

Per fase (negen in totaal) wordt een natuurplan opgesteld dat ervoor zorgt dat planten en dieren de ruimte hebben en houden.



Circulariteit

Al het vrijkomende beton is hergebruikt in de wijk. Alle grondgebonden woningen zijn gebouwd met biobased materialen. Klinkers worden zoveel mogelijk hergebruikt en sloophout komt terug. Per fase worden de ambities aangescherpt.



Mobiliteit

Lagere parkeernorm, deelauto's voor bewoners en meer ruimte voor voetgangers en fietsers.



Energie

De woningen worden aangesloten op stadsverwarming.



Klimaatadaptatie

Meer ruimte voor groen. Met een duurzaam watersysteem wordt geanticipeerd op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering.

'Samen met onze partners bouwen we aan een betere wereld, voor nu en de generaties die na ons komen. We realiseren een diverse en duurzame wijk waar iedereen zich thuis voelt.'

Arend Hoekstra, projectleider woningcorporatie Elkien



Gestapelde bouw is zo circulair mogelijk gebouwd, waardoor onder meer al het vrijkomende beton lokaal hergebruikt kan worden.



Succes- factoren

- 1.** De herstructurering wordt vanuit een gebiedsvisie aangepakt. Nieuwe, toekomstbestendige woningen en de inrichting van de wijk gaan hand in hand, waarbij onder meer sociale interactie tussen mensen centraal staat.

- 2.** De herstructurering draagt meteen bij aan een groen-blauw Leeuwarden. Dit komt tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte die wordt aangelegd zodra het nieuwe warmtenet er ligt.

- 3.** Er komen meer woningen terug dan oorspronkelijk in het gebied waren. Door het toevoegen van koopwoningen krijgen bewoners de kans om door te stromen in de eigen wijk. Daarnaast dragen verschillende soorten woningen bij aan een ongedeeld Heechterp, waar verschillende mensen elkaar ontmoeten.

03 Eerst water, dan woningen

Projectnaam
Hof fan Lemmer

Plaats
Lemmer

Provincie
Friesland

Omvang
200 woningen op een oppervlakte
van 23 ha waarvan 78 kavels door
particulieren bebouwd

Programma
Middenkoop en vrije sector

Opdrachtgever
De Kompanjon bv

Partners
De Kompanjon bv, gemeente De
Fryske Marren, Wind Groep bv,
De Waard bv

Status
Kavels zijn uitgegeven,
Q4 2024 start bouw

Projectwebsite
www.hoffanlemmer.nl

'Laat de ontwikkeling nog even op zich wachten? Ga gewoon hennep telen om later als isolatiemiddel te gebruiken.'

In Hof van Lemmer woon je aan het water, midden in het groen. Op basis van zeven duurzaamheidspijlers van de ontwikkelaar is het masterplan voor het gebied gemaakt en zijn de partners geselecteerd. Deze pijlers omvatten deelmobiliteit, duurzame energie, aquathermie (duurzaam verwarmen met water), de opvang en het gebruik van regenwater, drinkwaterbesparing, het gebruik van biobased en secundaire materialen, en een groenplan en biodiversiteit.

Een deel van het plan wordt projectmatig uitgevoerd, de rest van de kavels wordt door particulieren bebouwd. Zij zoeken een eigen aannemer, vaak met hulp van de ontwikkelaar. In het kavelpaspoort zijn de zeven pijlers verwerkt. De ontwikkelaar heeft daarnaast biobased bouwers en ontwikkelaars een podium gegeven bij de uitgifte van de kavels. Zij hebben de mogelijkheden en voordelen van biobased bouwen uitgebreid toegelicht waardoor de toekomstige bewoners gefaciliteerd en geïnformeerd zijn over bouwen met een minimale milieu-impact en maximale bijdrage aan het lokale ecosysteem.

Een nieuw park dient als bufferzone en verbindt de oude wijk met de nieuwe. Bewoners kunnen daar straks wandelen, ontspannen en ontmoeten. De parkzone is samen met de bestaande wijk ontwikkeld en wordt met de toekomstige bewoners verder uitgewerkt, zodat het een park wordt voor en door de 'Lemsters'.

In het plan is veel extra ruimte voor water gemaakt.





Gezondheid

Sociale interactie in de openbare ruimte, bewegen, bufferzone, wandelen, ontspannen en ontmoeten.



Biodiversiteit

Het groenplan is samen met de hele wijk bepaald voor de hele ontwikkeling (participatie), ook om ervoor te zorgen dat het groen behouden blijft in de toekomst.



Circulariteit

De bouwgrond is eerst ingezet voor het telen van hennep als grondstof voor de bouw. Dit gaf genoeg opbrengst om 200 woningen te isoleren.



Mobiliteit

Er wordt voorzien in deelmobiliteit en ingezet op wandelmogelijkheden in de wijk.



Energie

Er is een 'groen' zonnepanelenpark aangelegd dat wordt gedeeld met het waterschap. Aquathermie wordt gestimuleerd met subsidie vanuit het project.



Klimaatadaptatie

Veel ruimte voor water in het plan; de boezem is vergroot en waterberging aangelegd. Er wordt ingezet op drijvend wonen. Veel bomen. Geen drinkwater door het toilet, maar regenwater.



Inzaaien van vezelhennep.



Het groenplan is samen met de omwonenden van het gebied gemaakt.

Succes- factoren

- 1.** De ontwikkelaar hanteert zeven duurzaamheidspijlers die een integraal onderdeel zijn van elke gebiedsontwikkeling. Aan deze pijlers zijn vaste partners verbonden met wie ze samen de ambities effectief willen waarmaken: het duurzaamheidsambitieplan.

- 2.** Een deel van het rendement is beschikbaar gesteld om ergens anders in Lemmer meer sociaal programma te realiseren. Met deze insteek worden er meer sociale woningen gerealiseerd dan in het projectgebied alleen.

- 3.** Bij de verkoop van de kavels heeft de ontwikkelaar architecten en bouwers het podium gegeven om te laten zien hoe waardevol biobased bouwen is.

04 Prijsvraag als aanjager

Projectnaam

Nieuwe Veemarkt

Plaats

Zwolle

Provincie

Overijssel

Omvang

750 woningen op een oppervlakte van ca. 8,5 ha

Programma

30% sociaal, 40% midden, 30% duur (50% in het betaalbare segment), diverse woningen voor verschillende woonwensen en mensen; 70% gestapeld, 30% grondgebonden woningen; voorzieningen: 80% wonen, 20% werken (ateliers, werkplaatsen, horeca, circulaire ondernemingen) en maatschappelijke en commerciële voorzieningen (gezondheidscentrum, zorg, kleinschalige sportruimten, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang), mobiliteitsvoorzieningen in de hubs (pakketpunt, openbaar toilet, collectieve fietsenstalling, commerciële ruimten)

Partners

Gemeente Zwolle, Zwolse woningcorporaties; voor de prijsvraag Biobased en Natuurinclusief bouwen: College van Rijksadviseurs (Atelier Rijksbouwmeester), Architectuur Lokaal

Status

Aanbesteding eerste ontwikkelveld eind 2024, start bouw 2026, oplevering 2028

Projectwebsite

www.zwolle.nl/nieuwe-veemarkt

'Ambities moet je niet stapelen, maar slim met elkaar verknopen.'

Doesjka Majdandzic, gemeente Zwolle

Op het terrein van de voormalige veehallen en evenementenlocatie IJsselhallen komt een nieuwe stadsbuurt: de Nieuwe Veemarkt. Een gemengde stadswijk met veel functies binnen wandel- en fietsafstand.

Circulair en biobased bouwen vormen de basis van de buurt. Een deel van de IJsselhallen wordt circulair gesloopt, waarbij de materialen zorgvuldig worden gedemonteerd en hergebruikt. De eerste 140 biobased woningen worden in 2024 aanbesteed. Er wordt onderzocht hoe ook de andere woningen op deze manier gebouwd kunnen worden.

Alles wat in de Nieuwe Veemarkt gaat gebeuren, zal een verbetering zijn voor de natuur. Van een betonnen inrichting naar watergangen, oevers en afwisselende beplantingen. Een aantal collectieve tuinen zal in verbinding staan met de openbare ruimte, zodat dieren en planten overal kunnen komen. De Nieuwe Veemarkt betekent niet alleen een goede leefomgeving voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de huidige bewoners van de aangrenzende wijk Kamperpoort. Met een grote nieuwe waterberging én een park wordt Kamperpoort klimaatbestendiger. Ook mogen de Kamperpoorters een voormalig schoolgebouw gebruiken waarin ze initiatieven voor de buurt kunnen organiseren.



Eerste 140 woningen worden biobased gebouwd.





Gezondheid

Collectieve binnentuinen voor de bewoners, met daarnaast ontmoetingsruimten in de openbare ruimte en in het voormalige schoolgebouw. Er komen speel- en beweegplekken die ze zelf mogen inrichten en programmeren, met een programma voor sporten en bewegen voor ouderen en meiden.



Circulariteit

Er wordt naar gestreefd om alle woningen maximaal biobased te bouwen (20% haalt dit gegarandeerd), er wordt gewerkt volgens Het Nieuwe Normaal. De bestaande gebouwen die niet worden ingepast, worden circulair gesloopt. In het ruimtelijke ontwikkelplan is opgenomen: de ambitie om Paris Proof te bouwen met minimale percentages voor biobased bouwen en hergebruikte materialen, 100% demontabel, met een verplichte demontagehandleiding en materialenpaspoort.



Energie

De grondgebonden woningen worden nul-op-de-meter (NOM), de gestapelde woningen tussen bijna energieneutraal (BENG) en energieneutraal (ENG), met de eis van 70% hernieuwbare energie. Eén warmte-koudeopslag (WKO) per ontwikkelveld; het eerste ontwikkelveld heeft bijna-passieve woningen met een *all-electric* oplossing.



Biodiversiteit

De plek wordt aangesloten op de bermen van het spoor en de A28. Er komt meer water en groen, volgens een natuurinclusief ontwerp met doelsoorten. Voor de woningen wordt gewerkt met een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.



Mobiliteit

Voetgangers en fietsers zijn leidend. De wijk wordt grotendeels autovrij met een lage parkeernorm van 0,7 (mits er ook een goede fietsenstalling en deelauto's komen). Er komen drie mobiliteitshubs.



Klimaatadaptatie

De buurt krijgt nieuwe watergangen en een park, binnentuinen met waterberging en grote bomen, fiets- en wandelroutes in de schaduw, gevelgroen op de zuidelijke gevels en daktuinen (minimaal 40% van de daken). Eisen voor infiltratie en berging per bouwblok.



Nieuwe watergang in de wijk voor waterberging en natuur.



Park voor nieuwe bewoners én bewoners aanliggende wijk.



Succes- factoren

- 1.** De prijsvraag van de Rijksbouwmeester over biobased en natuurinclusief bouwen en een enthousiaste wethouder zorgden ervoor dat de eerste 140 woningen biobased gebouwd worden.
- 2.** Wateroverlast in de aangrenzende wijken zorgde logischerwijs ook voor een groen-blauwe inrichting van de Nieuwe Veemarkt.
- 3.** Door de omwonenden van de aangrenzende wijk te vragen waar ze naar verlangen (of juist niet) kunnen ook zij profiteren van deze nieuwe ontwikkeling.

05 Eerst de natuur, dan de kavels

Projectnaam
Olstergaard

Plaats
Olst

Provincie
Overijssel

Omvang
71 vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen, op een oppervlakte van 3,9 ha

Programma
20% sociale huur en 80% koop (zelf ontwikkeld door de bewoners)

Partners
Gemeente Olst-Wijhe, SVP
Architectuur en Stedenbouw,
Adviesbureau Haver Droeze, Ecogroen
advies & ingenieursbureau, bewoners,
woningcorporatie SallandWonen

Status
In aanbouw, oplevering 2025

Projectwebsite
www.wonen.olst-wijhe.nl/olstergaard



De ambitie van de gemeente was om samen met de toekomstige bewoners een natuurinclusieve en circulaire woonwijk te ontwikkelen. Tijdens vijf avonden werd met hen de wijk vanaf de grond ontworpen.

De bestaande ecologische waarden waren het uitgangspunt voor het ontwerp. De vliegroutes van de vogels en vleermuizen vormden de basis, waarna het groene casco en de waterberging is uitgedacht. Pas daarna is het gebied verkaveld voor de woningen. De bewoners en de woningcorporatie ontwikkelden zelf de woningen.



Aan de hand van een spoorboekje is uitgelegd wat de spelregels waren voor het ontwerp en de bouw van de woningen en tuinen. Alleen met goedkeuring op het definitief ontwerp van het kwaliteitsteam konden de bewoners hun akte bij de notaris passeren. Ook in het bestemmingsplan en de koopovereenkomst zijn regels opgenomen om de kwaliteit van de wijk te (blijven) waarborgen.

'In Olstergaard zie je 71 verschillende voorbeelden van duurzame woningen.'

Aafke Kuiper, gemeente Olst-Wijhe

Natuurlijke overgangen en struwelen, geen hekken en schuttingen.





Gezondheid

De bewoners hebben een vereniging opgericht om gezamenlijk invulling te geven aan een collectieve schuur op een gehuurde kavel. Onder de vereniging vallen ook werkgroepen voor bijvoorbeeld groenbeheer. Er wordt naar elkaar omgekeken bij bijvoorbeeld ziekte.



Circulariteit

Gesloten grondbalans, hergebruik van materialen in fase van bouwen en woonrijp maken.



Energie

De bewoners doen zelf meer dan in Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen (zoals betere isolatie).



Biodiversiteit

De bestaande bomenrijen zijn behouden, maar er zijn ook veel nieuwe bomen aangeplant. De bewoners zijn verplicht natuurinclusieve maatregelen te nemen aan de woning en in tuin (aanplant van streekgebonden soorten, nestvoorzieningen, eetbare soorten). Ook de openbare ruimte is natuurinclusief (inheemse beplantingen, behoud van vliegroutes). Voedsel voor dier en mens door aanplant van eetbare soorten. Natuurlijke erfscheidingen; schuttingen zijn niet toegestaan.



Mobiliteit

De wijk is autoluw, maar wel met plekken voor laden en lossen. Aan de randen zijn drie parkeerplaatsen gesitueerd. De wegen zijn smal, waardoor auto's elkaar alleen stapvoets kunnen passeren.



Klimaatadaptatie

Er is een gebiedssysteem van oppervlakkige waterafvoer en -berging ineen (geen hemelwaterriool). De hoeveelheid verharding in de openbare ruimte is minimaal. De bewoners zijn verplicht om op het eigen terrein maatregelen te nemen (waterberging, maximaal verhardingspercentage, dakoverstekken en veranda's tegen hittestress).



Autoluwe wijk, parkeren aan de randen.



Door specifieke regels voor de tuinrichting is er veel ruimte voor groen.



Succes- factoren

- 1.** Door samen met toekomstige bewoners de wijk te ontwerpen, kennen de bewoners elkaar nu en is de sociale cohesie groot.

- 2.** Ook bestuurlijk commitment was nodig om Olstergaard te kunnen ontwikkelen.

- 3.** Het langdurige en intensieve participatietraject met bewoners levert veel op (én kost ook veel inzet en begeleiding vanuit de gemeente).

06 Steeds meer houtbouw

Projectnaam

Landgoed Wickevoort

Plaats

Cruquius

Provincie

Noord-Holland

Omvang

860 woningen op een oppervlakte van 40 ha

Programma

30% sociale huurappartementen en grondgebonden woningen, 70% vrije sector (huur en koop) met woningen van 30 m² tot 220 m²; voorzieningen onder meer een stadsboerderij met kinderopvang en natuurvoedingswinkel en een huisartsenpraktijk

Partners

AM, Eigen Haard, Michael van Gessel, LANDLAB, VenhoevenCS, SEIN, gemeente Haarlemmermeer

Status

50% is opgeleverd, 30% is in aanbouw en 20% is in ontwikkeling en verkoop; planning oplevering: 2027

Projectwebsite

www.wickevoort.nl

'Bestaande bomen vormen de kwaliteit van de locatie; onze plannen hebben we hieromheen gecreëerd.'

Geer Karman, AM

Landgoed Wickevoort is al decennialang een zorglocatie voor mensen met epilepsie. Nu wordt op het terrein ook een woonwijk ontwikkeld. De bestaande groenstructuren en oorspronkelijke ontwerpgedachte van landschapsarchitect Hans Warnau vormen de uitgangspunten van het ontwerp en worden zoveel mogelijk behouden en in de oorspronkelijke staat teruggebracht. Dit levert een bijzondere omgevingskwaliteit op; vanuit elke woning is er altijd zicht op groen.

De beheervereniging van Landgoed Wickevoort, waar alle bewoners (verplicht en betaald) lid van zijn, heeft een eigen communitymanager. Zij is het aanspreekpunt op het landgoed, en stimuleert en ondersteunt bewoners om met elkaar initiatieven op te zetten. De vereniging verzorgt de gedeelde spullen, zoals gereedschap, sportattributen, deelauto's en de buurtapp. Hierdoor ontstaan steeds meer sociale verbindingen tussen de bewoners. De beheervereniging handhaaft het behouden van de bij oplevering aangeplante hagen en de verhardingspercentages in de tuinen.

De woningen uit de eerste fasen zijn voornamelijk in beton uitgevoerd. Gedurende de ontwikkeling is steeds meer houtbouw toegepast. In de laatste fase worden alle woningen in hout uitgevoerd. Door de kortere bouwtijd en het fabrieksmatige bouwen zijn de houten woningen per saldo gelijk aan de kosten van traditionele bouwmethoden.

Bestaande groenstructuren zijn behouden en versterkt.





Gezondheid

Op de stadsboerderij wordt voedsel verbouwd en verkocht en ontdekken bewoners alles over gezond voedsel. Er zijn fruit- en notenbomen en een sportcontainer met gedeelde sportattributen. Een goede mix van koopwoningen en sociale huurwoningen stimuleert ontmoeting tussen verschillende mensen. Verder is er een uitgekiend netwerk van fiets- en wandelroutes en een buurtapp om eenzaamheid tegen te gaan.



Circulariteit

140 woningen zijn 100% houtbouw.



Energie

Warmte-koudeopslag (WKO) per woning. Zonnepanelen, gasloos. Dit maakt de woningen gemiddeld 20% beter dan de wetgeving vanuit het bouwbesluit voorschrijft.



Biodiversiteit

De bestaande bomen zijn behouden, er is beplanting toegevoegd. Bewoners moeten hun haag verplicht bijhouden. Verder is er een nestgelegenheid voor vogels, insecten en vleermuizen en wordt er ecologisch gemaaid.



Mobiliteit

Bewoners kunnen deelauto's huren. Er is hoogwaardig openbaar vervoer met twee haltes aan de rand van de wijk, en er zijn ook goede fietsroutes naar Heemstede, Hoofddorp en Vijfhuizen. Auto's worden uit het zicht geparkeerd.



Klimaatadaptatie

De wijk is groen. De straten wateren af naar de berm, en een infiltratie-transportriool leidt naar grote centrale waterpartij. De parkeerplaatsen hebben een waterpasserende verharding. In kwalitatieve verplichtingen voor bewoners is een maximaal verhardingspercentage per kavel opgenomen. In fase 3 krijgen alle woningen een regenton.



Maximaal verhardingspercentages voor de kavels.



Stadsboerderij met biologische
geteelde producten.

Succes- factoren

- 1.** Het enthousiasme van het team van ontwikkelaars en adviseurs zorgde voor een goed plan.

- 2.** De bestaande bomen leverden een flink gepuzzel op tijdens het maken van het inrichtingsplan, maar zorgen nu voor veel kwaliteit.

- 3.** Naast de kopers zijn ook de huurders van de woningcorporatie aangesloten bij de beheervereniging. Zo kunnen ze samen een gemeenschap vormen.

07 Toekomst- bestendig- bouwen bonus

Projectnaam

Lincolnpark

Plaats

Hoofddorp

Provincie

Noord-Holland

Omvang

Ca. 1.700 woningen op een oppervlakte van 29,2 ha

Programma

Koop en huur, 30% sociaal, 20% middelduur, 50% duur; voorzieningen: twee scholen, zorgwoningen, winkels, kleine bedrijven en een sporthal

Partners

Gemeente Haarlemmermeer, PosadMaxwan, provincie Noord-Holland, Eigen Haard, Witteveen+Bos, Alba Concepts

Status

Deelgebied 1 Centrum start bouw Q1 2026, deelgebied 2 De Erven start aanbestedingsfase december 2024, overige fasen in ontwikkeling/voorbereiding aanbestedingen, oplevering gefaseerd vanaf 2026 t/m 2032

Projectwebsite

www.lincolnpark.online

Op voormalige landbouwgrond en een bedrijven-terrein in Hoofddorp verrijst de komende jaren Lincolnpark. Dit is een van de laatste grote binnenstedelijke projecten die de gemeente Haarlemmermeer zelf uitgeeft. Met een hoog ambitieniveau voor duurzaamheid, vastgesteld door de gemeenteraad, krijgen marktpartijen binnen deze wijk veel ruimte om hun innovatieve kracht te benutten. De randvoorwaarden, zoals het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort, zijn opgesteld na een marktconsultatie.

Lincolnpark wordt autoluw, met parkeren in mobiliteitshubs aan de randen van de wijk. Hierdoor ontstaat ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging, groen en schaduw. Ook is er plek voor collectieve kavels in de openbare ruimte. Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan. Het waterpeil wordt flexibel beheerd om flora en fauna te versterken.

Circulair bouwen wordt gestimuleerd met demontabele en multifunctionele gebouwen. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de tenderuitvragen. De resultaten zijn nog niet bekend, maar de vooruitzichten zijn veelbelovend.





Gezondheid

Collectieve (moes)tuinen en ruimtes, met fruitbomen en voedselproducerende planten. Voorzieningen voor spel, sport en ontmoeting voor alle leeftijden. Netwerk van wandel- en fietspaden. Rustige verblijfsplekken aan het water.



Biodiversiteit

Aansluiting op het netwerk van de omliggende groen-blauwe structuren. Toepassing van verschillende beplantingstypen door een variatie in maaiveldhoogten, flexibel waterpeil, begroeide gevels, nestkasten, ontwerp van verschillende biotopen met habitat voor diverse inheemse soorten.



Circulariteit

Inzet op het hergebruiken van materialen, het gebruiken van lokale en biobased materialen en adaptief bouwen.



Mobiliteit

Autoluwe wijk: er komen negen parkeerhubs en bewoners kunnen nergens parkeren voor de deur. Voorzieningen voor deelmobiliteit.



Energie

Lincolnpark wordt helemaal energieneutraal. Per deelgebied worden diverse oplossingen toegepast.



Klimaatadaptatie

Bladerdak op de pleinen voor schaduw, oppervlakkige afwatering naar watergangen en wadi's, waterinfiltratie, schaduwrijke voetpaden.





Succes- factoren

- 1.** Bij de start van de planvorming is een politiek besluit genomen om de wijk autoluw te maken.
- 2.** Marktpartijen worden uitgedaagd om zich te onderscheiden op duurzaamheidsaspecten en met innovatieve ontwerpen te komen.
- 3.** Per woning kan de ontwikkelaar een bonus ontvangen als vooraf afgesproken indicatoren worden overtroffen.

08 Gezond wonen in de stad

Projectnaam
Bajeskwartier

Plaats
Amsterdam

Provincie
Noord-Holland

Omvang
Ca. 1.350 woningen op een
oppervlakte van 7,3 ha

Programma
Verschillende woningtypes (30% sociale huur, 70% koop), van luxe tot basic en voor verschillende levensstijlen en portemonnees; met voorzieningen zoals een *maker space*, *event space*, middelbare school, gezondheidscentrum, kinderdagverblijf, versmarkt, horeca, 68 tuinen, en ruimtes voor cultuur & design en sport

Partners

AM, Schrodgers Capital, AT Capital, LOLA Landscape Architects, FABRICations, OMA, De Alliantie, Hogeschool van Amsterdam, Wageningen University & Research, gemeente Amsterdam

Status

In aanbouw, oplevering 2029

Projectwebsite

www.bajeskwartier.com

Sociale huurwoningen zijn verspreid in de wijk.



Op de plek van de voormalige 'Bijlmerbajes' wordt een wijk gebouwd met aandacht voor duurzaamheid, circulariteit en een gezond en gelukkig leven in de stad. Het wordt de groenste wijk van Amsterdam met bijna 70 aaneengesloten en voor grotendeels iedereen toegankelijke tuinen, afgewisseld met waterpartijen en pleinen. De wijk is toekomstgericht, maar doet ook recht aan het roemruchte verleden van de plek.

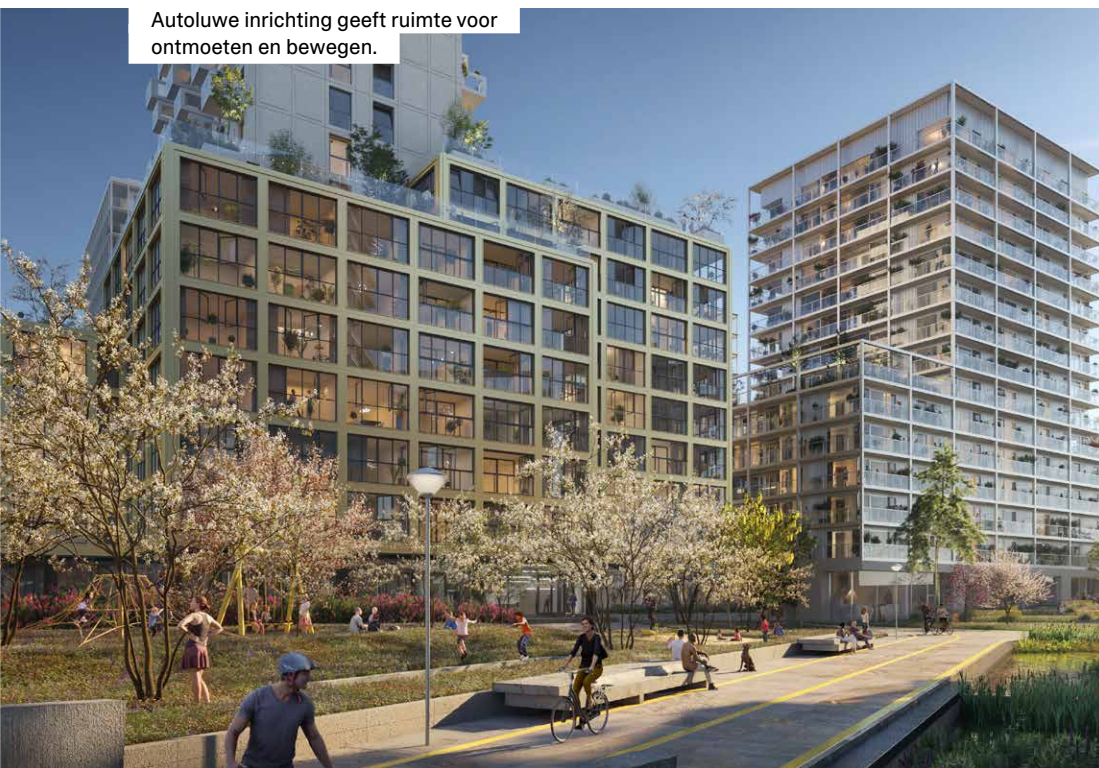
Er is maximaal ingezet op het behoud en hergebruik van (delen van) gebouwen en materialen. Zo worden de tralies die aan de buitenkant van de gevangenistorens zaten, gebruikt voor pergola's. Celdeuren worden samengesmeed en toegepast op de bruggen.

De gebouwen en het landschap zijn vanaf dag één in volledige samenhang ontworpen. Zo vormen ze samen een voorbeeld voor gezond stedelijk leven met een focus op bewegen, ontmoeten en voeding. Het opgerichte Healthy Urban Living Lab ontwikkelt kennis om de wijk gezond te houden, nu en in de toekomst.

'Als je ambitie hebt moet je aan de slag – voor de middelmaat hoef je niks te doen.'

Edwin Greuter, AM

Autoluwe inrichting geeft ruimte voor ontmoeten en bewegen.





Gezondheid

Lichte woningen, met een goede akoestiek en gezond binnenklimaat, gemaakt van non-toxische materialen. Veel zicht op groen; de tuinen zijn ontworpen voor ontspanning. Filtering van fijnstof. Gezond eten dichtbij. Er komen speelplekken, moestuinen en een netwerk voor sporten en wandelen. Liftten zijn weggewerkt om traplopen te stimuleren.



Circulariteit

98% van het vrijgekomen materiaal wordt hergebruikt. De bestaande gebouwen worden behouden en/of hergebruikt, waarbij de materialen zoveel mogelijk in de huidige vorm worden behouden, óf opgenomen in flexibele ontwerpen, óf vermalen en op locatie hergebruikt, óf afgevoerd. Ook worden tweedehands materialen vanuit het gemeentedeput toegepast en niet-perfecte bomen (buitenbeentjes) van de kwekerij gebruikt. Er wordt een oogstkaart van (de materialen van) bestaande gebouwen gemaakt en materialenpaspoort van nieuwe gebouwen vereist. Verlijmde verbindingen worden geminimaliseerd.



Energie

Installaties voor warmte-koudeopslag (WKO) en energieneutraliteit op gebiedsniveau. Compost van etensresten uit de wijk wordt omgezet in elektriciteit en warmte. Oppervlaktewater uit de gracht verwarmt en koelt de woningen en gebouwen.



Biodiversiteit

De wijk betekent een toevoeging van 20.000 m² natuur in Amsterdam; het landschap wordt aangesloten op grotere structuren, en is met ecologen ontworpen met doelsoorten, veel groen, een stadsbos en een variatie aan beplantingen, aaneengesloten groene plekken en structuren, groene daken en nestgelegenheden.



Mobiliteit

Autoluw (maar 3% van de wijk is bestemd voor autoverkeer). Er komt een mobiliteitshub aan de rand met deelauto's en -fietsen. Een metro- en treinstation bevinden zich op loopafstand.



Klimaatadaptatie

Beplanting moet hittestress tegengaan en kan tegen droogte én (tijdelijk) veel water. Hemelwaterberging op de daken en op het maaiveld.



20.000 m² natuur aan de stad toegevoegd.



98% van het vrijgekomen materiaal wordt hergebruikt.



De groenste wijk van Amsterdam.

Succesfactoren

1. De continuïteit in het team zorgt ervoor dat de ambities, uitgesproken aan het begin van het ontwikkelingsproces, worden waargemaakt.

2. Door het grootste deel van de buitenruimte in eigen beheer te nemen in de opgerichte Vereniging Buurtschap, kan de gewenste hoge kwaliteit worden aangelegd en gezamenlijk beheerd. Deze constructie zorgt ook voor sociale verbindingen tussen de bewoners en ondernemers.

3. Door slim gebruik te maken van de al aanwezige en tweedehands materialen is de CO₂-voetafdruk van deze gebiedsontwikkeling lager dan bij bouwen met nieuwe materialen.

09

Goed leven in het groen

Projectnaam

Buurtschap Crailo

Plaats

Gelegen in 3 gemeenten:
Gooise Meren, Hilversum, Laren

Provincie

Noord-Holland

Omvang

590 woningen op een oppervlakte van
ongeveer 41 ha (46% bebouwing, 54%
groen/natuur)

Programma

Sociale huur (33%), middenduur (27%)
en vrije sector (40%); voorzieningen:
een supermarkt, lockers voor
pakketjes

Partners

De projectontwikkeling is door de
drie gemeenten ondergebracht in
de gezamenlijke onderneming GEM
Crailo bv; ontwikkelaars eerste
plandeel: BPD Ontwikkeling bv,
De Alliantie Ontwikkeling bv en drie
particulier-zakelijke initiatieven

Status

Het eerste plandeel (Kazernekwartier)
wordt in 2025 opgeleverd, het vijfde
en laatste deelgebied in 2030

Projectwebsite

www.crailo.nl

'Kijk ook buiten het plangebied. Wat moet dáár gebeuren om het totaal toekomstbestendig(er) te maken?'

Nanne Zwiep, Projectbureau Crailo

Op een voormalig defensie terrein, tussen de uitgestrekte heide en bebouwde kern van Bussum ligt Buurtschap Crailo. Het stedenbouwkundig- en landschapsplan voor deze wijk is ontworpen aan de hand van drie bouwstenen: natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en energiepositief bouwen.

De bestaande groenstructuren, die het gebied karakter geven, worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Nieuwe natuur wordt toegevoegd met het oog op de uitbreiding van de flora en fauna. Hierbij vormen vijf diersoorten het uitgangspunt voor het ontwerp.

Buurtschap Crailo krijgt een eigen mobiliteitsconcept met onder meer elektrische deelauto's. Parkeren gebeurt voornamelijk uit het zicht: op het eigen terrein (achter een heg), onder het eigen gebouw, in de parkeerhub of geclusterd in de openbare ruimte. Er ligt een P+R en regionaal busstation aan de overzijde van de snelweg. De projectorganisatie is in gesprek om de bereikbaarheid vanuit de wijk hiernaartoe te verbeteren. Buurtschap Crailo wordt een *all-electric* wijk en is straks energiepositief. Daarmee is de buurt helemaal klaar voor de toekomst én de klimaatdoelen van 2050.

Natuur als drager van het gebied.





Gezondheid

Vanuit hun woning kunnen de bewoners direct wandelen, spelen en fietsen in de natuur.



Circulariteit

De kazernegebouwen blijven staan en worden getransformeerd in woningen en bedrijven. 70% van de huidige terreininrichting wordt in het nieuwe plan hergebruikt.



Energie

All-electric: warmte en warm water door warmtepomp, elektriciteit door zonnepanelen. Op alle objecten moeten zonnepanelen minimaal 70% van het dakoppervlakte beslaan (met uitzondering van monumentale panden). Dit maakt het hele gebied straks energiepositief. Elektrische auto's voorkomen netcongestie omdat ze bidirectioneel kunnen laden (*peak shaving* en energiebuffer).



Biodiversiteit

Natuurinclusief ontwerp met vijf diersoorten. Er wordt voortgebouwd op de bestaande natuur, maar ook nieuwe natuur toegevoegd.



Mobiliteit

Er komen elektrische deelauto's en -bakfietsen, de wegen lopen dood (geen circuit), parkeren gebeurt uit het zicht (lage parkeernorm: sociaal 0,3, midden 0,7, duur 1,7, bezoekers 0,3). Een hoogwaardig ov-knooppunt is vlakbij.



Klimaatadaptatie

Ondergrondse waterbuffer van gebruikte klinkers.



Herontwikkeling van monumentale kazernegebouwen.



De natuur begint bij de voordeur.

Succes- factoren

- 1.** Het projectbureau heeft mandaat van de drie gemeentes om vergunningen te verlenen. Hierdoor is goed zicht op het verkrijgen van kwaliteit.

- 2.** Er is vanuit de bestaande waarden van het landschap ontworpen. Hierdoor zijn de natuurlijke waarden volledig benut voor het vergroten van de biodiversiteit, gezondheid en klimaatadaptatie.

- 3.** Door de grootte van het terrein kunnen de vrijkomende materialen uit de gebouwen en openbare ruimte worden opgeslagen in een depot om vervolgens later weer te worden hergebruikt in de nieuwe terreininrichting.

10

Altijd op vakantie

Projectnaam
Happy Days

Plaats
Zoetermeer

Provincie
Zuid-Holland

Omvang
205 woningen op een oppervlakte
van zo'n 7 ha

Programma
40 sociale huurappartementen, 165
koopwoningen (tien woningtypen,
zoals bungalows, rijtjeswoningen en
vrijstaand)

Partners
ERA Contour, Synchroon, Echo Urban
Design, MIX Architectuur en Kolpa
Architecten, woningcorporatie De
Goede Woning

Status
Oplevering 2025

Projectwebsite
www.happydayszoetermeer.nl



‘Ergens wonen waar je altijd het gevoel hebt dat je op vakantie bent’. Met dit idee in het achterhoofd is op een voormalig industrieterrein een parkachtige wijk ontwikkeld waar ontmoeting en avontuur centraal staan.

Het landschap met verschillende ecologische leefgebieden en hoogteverschillen is de drager van het plan. Hierin zijn de woningen geplaatst. Er is expliciet ruimte gemaakt voor dieren en planten door het vele groen en minimale verhardingen. De veranda's van alle woningen zijn gericht op het gemeenschappelijke gebied. Dit zorgt voor ontmoetingen tussen de bewoners. Ook is er een gedeeld paviljoen – in eigen beheer van de bewoners – voor buurtactiviteiten. Kinderen kunnen op het hele terrein spelen en ravotten.

Met workshops zijn de bewoners gestimuleerd om hun tuinen groen te houden en bij te dragen aan de biodiversiteit. In de leveringsakte is opgenomen dat de hagen moeten blijven staan.

De gemeente beheert de wegen. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van het groen in de wijk. Hiervoor hebben ze een beheervereniging opgericht.



Het groene landschap is de drager van het plan.





Gezondheid

Veranda's stimuleren ontmoetingen tussen bewoners. Kinderen kunnen vrij spelen door de hele wijk. Er is een gedeeld paviljoen met activiteitencommissie.



Energie

Volgens de wettelijke vereisten.



Biodiversiteit

Inheemse beplantingen, verschillende biotopen, zoveel mogelijk behoud van het bestaande groen.



Mobiliteit

Autovrije wijk; parkeren kan aan de randen van de wijk.



Klimaatadaptatie

De wijk is minimaal verhard en maximaal groen. Er is een oppervlakkig regenwaterafvoersysteem van greppels, vijver en wadi's (met soms drainage door matig doorlatende grondslag). De woningen zijn aangesloten op hemelwaterafvoer.

Autovrij, er is ruimte voor water en spelen.





Vanaf de veranda kijkt iedere bewoner uit op het gemeenschappelijke gebied.

Succes- factoren

- 1.** Door vanaf het begin met een sterk concept te werken, is het makkelijker om beslissingen te nemen. Steeds kun je toetsen of de principes overeind zullen blijven bij een te nemen besluit.

- 2.** Kinderen spelen veel meer buiten dan in hun vroegere leefomgeving en de bewoners hebben inderdaad meer contact met elkaar vanaf de veranda's.

11 Autovrije leef-omgeving

Projectnaam
WijCK

Plaats
Pijnacker

Provincie
Zuid-Holland

Omvang
Ongeveer 350 koop- en huurwoningen (verschillende appartementen, maisonnettes en grondgebonden woningen) op een oppervlakte van 3 ha

Programma
40% sociale huur, 25% vrije sector en 35% middelduur en bereikbare koop; voorzieningen: ontmoetingsplekken, een mobiliteitshub, pakketpunt en multicourt

Partners
Dura Vermeer, De Zwarte Hond, ZUS, WE architecten, MEESVISSER, Studio Komma, Streetart Frankey, Bouwinvest, De Goede Woning, gemeente Pijnacker-Nootdorp

Status
Oplevering eerste plandeel 2025; de totale wijk wordt naar verwachting opgeleverd in 2026

Projectwebsite
www.woneninwijck.nl

'We gaan iets unieks maken.'

Projectteam WijCK

WijCK wordt een levendige en groene buurt. Bezoekers en bewoners laten hun auto's direct bij de entree bij de mobiliteitshub, waardoor de wijk autovrij is en volop ruimte biedt voor groen en ontmoeting. Iedereen kan in deze wijk wonen, in elke levensfase en met elke beurs: van jong tot oud, en van alleenstaanden tot stellen en families.

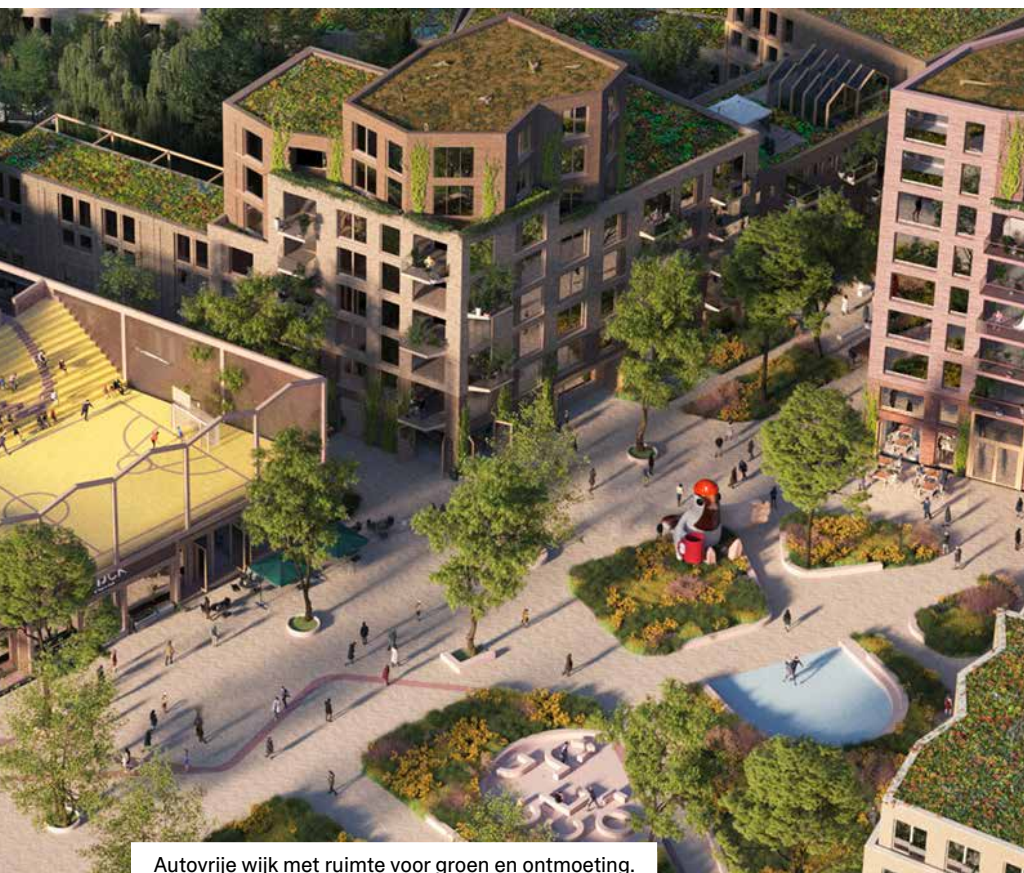
Ontmoeten staat in WijCK centraal. Op het plein, het multicourt (plek voor sport, spel en ontspanning), in de straten, de buurthuiskamer of een van de binnentuinen. Er zijn voldoende zitplekken in de buitenlucht om even bij te komen van een wandeling, een boek te lezen in de zon of een praatje te maken met de buurman.

Naast parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen, biedt de mobiliteitshub ook andere collectieve functies, zoals een multicourt, tribune voor evenementen, koffiebar, pakketpunt en deelmobiliteit.

De inheemse plantensoorten uit het nabijgelegen natuur- en recreatiegebied de Groenzoom komen in de tuinen, op het plein en in de straten van WijCK. Op de groene daken, in de nestkasten en in ingebouwde plantenbakken vinden verschillende dieren, vogels en insecten hun thuis.



Sporten en spelen op het multicourt.



Autovrije wijk met ruimte voor groen en ontmoeting.



Gezondheid

Bewoners ontmoeten elkaar op het centrale plein. Er zijn buiten-bankjes bij de entrees van de woongebouwen en in de straten, een buurthuiskamer, groene binnentuinen en een multicourt voor sport en spelen. Wijkpark Tolhek en de Groenzoom liggen op vijf minuten loopafstand.



Circulariteit

Zo min mogelijk technische oplossingen die energie en materiaal vragen en zo veel mogelijk natuurlijke oplossingen: wadi's en regentuinen voor het opvangen van hoosbuien en om verdroging van groen tegen te gaan. Zo min mogelijk verharding. De mobiliteitshub heeft een demontabel bouwsysteem.



Energie

Warmte-koudeopslag (WKO).



Biodiversiteit

Toepassing van inheemse planten en bomen, begroeide daken, nestkasten en ingebouwde plantenbakken.



Mobiliteit

De straten zijn autovrij. Bewoners parkeren hun (deel)auto, (deel)-(bak)fiets of (deel)scooter in de mobiliteitshub. De woongebouwen hebben ook fietsenstallingen met ruimte voor scootmobiel die direct zijn ontsloten vanaf de openbare ruimte. Een metrostation ligt op één minuut loopafstand.



Klimaatadaptatie

Groene daken, wadi's, regentuinen en veel struiken en planten. Bomen in elke straat en op de pleinen en binnentuinen zorgen voor verkoeling op warme dagen.



Centraal plein voor ontmoeting.



Zoveel mogelijk groen: op daken, tegen gevels en in plantvakken.



Succesfactoren

- 1.** De gemeente heeft zelf veel kennis in huis over gebiedsontwikkelingen en toekomstbestendige thema's.
- 2.** Een toegewijde planeconoom die meedenkt in mogelijkheden en veel waarde hecht aan kwaliteit, ook op de lange termijn.
- 3.** Een geweldig team. Goede samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaar, supervisor en architecten. Eén projectteam, waarvan de leden elkaar helpen bij uitdagingen.
- 4.** Hoge ambitie van de gemeente trok partijen met hoge ambitie aan.

12 Klimaat- neutraal ontwikkeld

Projectnaam
Woud

Status
In aanbouw, oplevering 2026

Plaats
Zevenhuizen

Projectwebsite
www.woneninwoud.nl

Provincie
Zuid-Holland

Omvang
92 woningen

Programma
32 koopwoningen, 60 sociale
huurappartementen

Partners
Synchroon, ECHO urban design,
gemeente Zuidplas, Waalpartners
civil engineering, Architectuur Maken,
Stedelink, Knaap Maatwerkwoningen



Op voormalige landbouwgrond komt het eerste deelplan in De Swanladriehoek: Woud, een natuurinclusieve en circulaire ontwikkeling. De ontwikkelaar heeft op eigen risico het stedenbouwkundig plan (door)ontwikkeld zodat het goed aansluit bij de missie voor circulair ontwikkelen. De nadruk kwam hier te liggen op circulaire stromen, stadsnatuur en gezondheid en geluk. De 29 grondgebonden woningen worden in hout uitgevoerd en hebben zorgvuldig mee-ontworpen nestkasten voor vogels en vleermuizen en groene daken. De eigenaren zijn met de koopovereenkomst verplicht om die in stand te houden.



Afwerking gevel appartementengebouw met bamboe.

De ontwikkelaar, architect en aannemer hebben steeds onderzocht hoe de CO₂-voetafdruk van het bouwproces verder naar beneden kon. Dit zorgde voor intensieve gesprekken met leveranciers, onderaannemers en kostendeskundigen over mogelijke alternatieven of aanpassingen in het productieproces.

In het appartementengebouw worden ontmoetingen tussen burens mogelijk gemaakt door een gezamenlijk dakterras, bredere galerijen en een ruime hoofdentree met bankjes.



29 houtbouwoningen met nestgelegenheid in elke woning.



Gezondheid

Park met wandel- en fietsroutes, met aangrenzend een sportpark en natuurspeelplekken. Het ontwerp van de buurt maakt ontmoetingen mogelijk: alle voorkanten van de woningen grenzen aan het openbare gebied. Er zijn ook collectieve tuinen en brede galerijen met bankjes in het appartementenblok. Parkeren gebeurt achter de woningen op een halfverhard terrein waar ook gespeeld kan worden.



Circulariteit

29 houtbouwoningen van cross-laminated timber (CLT). Gebruik van thermisch verduurzamd hout en bamboe voor de geveldelen van de woningen.



Energie

De woningen zijn energieneutraal met een individuele warmtepompinstallatie met een gesloten verticale bodemwisselaar. Op alle daken liggen zonnepanelen (mee-ontworpen in de nokken).



Biodiversiteit

Alle grondgebonden woningen hebben een groen dak van inheemse mossen en sedums, nestkasten voor vogels en vleermuizen. Groene en waterrijke omgeving.



Klimaatadaptatie

Aan de zonkant hebben de woningen een luifel of veranda. Begroeide kopgevels en groene daken voor verkoeling, waterdoorlatende verharding in parkeervakken. Geen ligbaden voor drinkwaterbesparing.

'Wil je een natuurinclusieve en circulaire ontwikkeling? Kies dan voor architecten en bouwers die affiniteit hebben met deze onderwerpen.'

Noor Aghina, Synchron



Park met wandel- en fietsroutes.



Groene daken met geïntegreerde zonnepanelen.

Succes- factoren

- 1.** Het project stimuleerde de gemeente om zelf ook aan de slag te gaan met klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- 2.** CO₂ is een leidend ontwerpprincipe. Daar zijn de partners op uitgezocht.
- 3.** De ontwikkelaar heeft thema's gekozen voor dit gebied waar bovengemiddeld gescoord op moet worden en doet dit ook (ook als het ingewikkeld of kostbaar blijkt). Dit leergeld is niet in de vrij-op-naamprijs verwerkt.

13 Laat het water maar komen

Projectnaam

De Kaai

Plaats

Rotterdam

Provincie

Zuid-Holland

Omvang

Ca. 1.050 woningen op een oppervlakte van 4 ha

Programma

Minimaal 50% betaalbare woningen (zo'n 10% sociale huur, 50% middeldure koop en huur, 27% vrije sector koop en huur en 13% topsegment koop en huur) voor starters, doorstromers, jongeren, ouderen en gezinnen met verschillende inkomens, met ruimte voor horeca, culturele voorzieningen en de creatieve maakindustrie

Partners

Amvest, VORM, Kickstad, Depart, Mecanoo, gemeente Rotterdam, De Urbanisten, Superuse Studios, EGM, RHDHV, Bureau van Eig, Shift A+U, Studio Architectuur Maken, Loer Architecten, IMd Raadgevende Ingenieurs, Wolf Dikken Adviseurs, SteenhuisMeurs

Status

Start bouw eind 2025, Oplevering 2031

Projectwebsite

www.dekaairotterdam.nl

Op het terrein van de voormalige Margarinefabriek komt een nieuwe woon-, werk- en beleefplek: De Kaai. Door het terrein aan de Nieuwe Maas te transformeren tot een stadsbuurt wordt het voor het eerst in 130 jaar openbaar toegankelijk.

De buitendijkse ligging van de buurt vormde de aanleiding voor een klimaatadaptief en natuurinclusief plan. De aanleg van een getijdenuoever geeft de (onderwater)flora en -fauna van de rivier kans om zich hier te vestigen. Binnen de woonwijk is ontworpen voor de meer stadsere soorten. Door het aanhouden van het principe van 'sponsstad' wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden, gebruikt voor de bewatering van de begroeiende daken en pas in het uiterste geval afgevoerd op de rivier. Ook worden met een uitgekiend hoogtepeilplan nieuwe en bestaande gebouwen beschermd tegen hoogwater.





Gezondheid

Inzet op lopen en fietsen, sporten en ontspanning langs de kade en het kadepark, ontmoeting op de binnenpleinen, inzet van een *community manager* en ruimte voor creatieve en culturele functies.



Circulariteit

(Monumentale) fabrieksgebouwen worden herontwikkeld, materialen voor de gebouwen en buitenruimte worden deels 'geogst' uit de voormalige fabrieken. Een aantal gebouwen krijgt een losmaakbare/circulaire constructie. In de betonconstructie is gerecycled cementsteen toegepast met duurzame toeslagmiddelen. De gevelconstructies zijn deels demontabel.



Energie

Duurzaam energieconcept met warmte-koudeopslag (WKO), warmte- en koudebronnen en eventueel koeling met de bestaande maaswaterinstallatie.



Biodiversiteit

De buurt wordt aangesloten op en versterkt de ecologische corridor langs de Nieuwe Maas met een kadepark met getijdenoever. Ontworpen aan de hand van doelsoorten, met behoud van de aanwezige bomen. Integrale natuurinclusieve maatregelen: groene en bruine daken, nestvoorzieningen in de gebouwen, een rijke en gevarieerde beplanting (openbare ruimte en gebouwen) en insectenladders.



Mobiliteit

Autovrije buurt; parkeren gebeurt in een garage aan rand van de buurt. Fietsen kunnen de bewoners kwijt in de gebouwen, waterbus en -taxi, personenvervoer over water, openbare steiger, deelmobiliteit.



Klimaatadaptatie

Vasthouden en hergebruiken van regenwater voor beplanting en infiltratie. De uitgiftepeilen van de nieuwbouw liggen op een klimaatbestendige hoogte; de bestaande bebouwing wordt beschermd door verhogingen in het maaiveld. Tegengaan van hittestress door vergroening, hemelwatercascades.





Ontwerp voor de openbare ruimte.

Succes- factoren

1. Gebiedsintegrale aanpak op onderwerpen duurzaamheid, mobiliteit, sociale cohesie.

2. Herontwikkeling met respect voor en gebruik van het verleden.

3. Van een 'grijze' fabriekslocatie naar een adaptieve en inclusieve buurt.

14

Elke fase een beetje beter

Projectnaam

Leeuwesteyn

Plaats

Utrecht

Provincie

Utrecht

Omvang

1.200 woningen op een
oppervlakte van 29 ha

Programma

35% sociale huur, voorzieningen:
school en kindcentrum

Partners

BGSV, gemeente Utrecht, G84,
diverse projectontwikkelaars

Status

In aanbouw sinds 2019,
oplevering 2030

Projectwebsite

www.utrecht.nl/leeuwesteyn

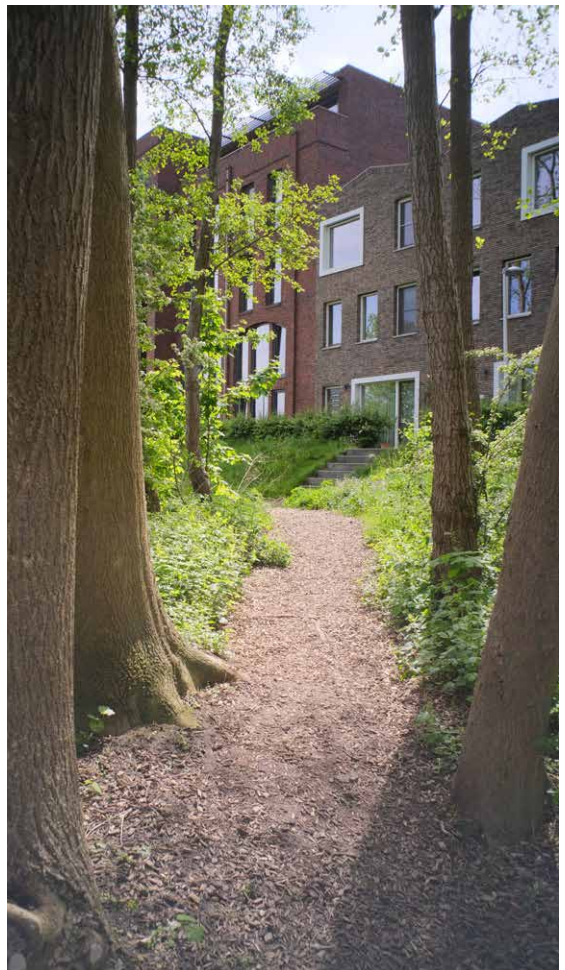
'Leren doe je door te doen. We zijn in 2016 gewoon begonnen, zonder dat we alles van tevoren wisten.'

Johan Boterenbrood, gemeente Utrecht

Tussen de tunnelbak van de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal ligt Leeuwestejn, die de verbindende schakel tussen Leidsche Rijn en het centrum vormt. Het gebied was geheel in eigendom van de gemeente en bestaat uit 20 ontwikkelvelden. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld, waardoor per ontwikkelveld vrijheid ontstaat voor het aansluiten op de veranderende vraag vanuit de maatschappij. Deze manier van werken heeft twee grote voordelen: kleinere (lokale) ontwikkelaars kunnen meedoen en elke fase vormt een leerproces.

De geleerde lessen worden direct in de volgende tender toegepast. Bij de start van het project stond bijvoorbeeld circulariteit nog in de kinderschoenen en werd er nauwelijks circulair gebouwd. In het laatste ontwikkelingsveld wordt nu zo'n 60% volume biobased gebouwd.

De toekomstbestendige thema's worden niet geëist in de tenders, maar kunnen wel veel punten behalen. Het scoren in tenders is over het algemeen als volgt opgezet: 10% grondprijs, 10% bouwen voor verschillende doelgroepen, 40% beeldkwaliteit en 40% duurzaamheid. Per tender wordt hier een geschikte mix van gemaakt. Op deze wijze wordt duurzaamheid net zo'n belangrijk en logisch onderdeel van de opgave als beeldkwaliteit.





Gezondheid

De buurt ligt dicht bij een bestaande fiets- en wandelboulevard langs het Amsterdam-Rijnkanaal en het Willem-Alexanderpark. Bewoners ontmoeten elkaar in de kanaalzone, op de gevelstoep voor elke woning, in de ruimte met gedeelde gereedschappen of in de binnengebieden van de woonblokken.



Mobiliteit

Er is een treinstation op 5 minuten fietsen en een fietsbrug over het kanaal.



Klimaatadaptatie

Infiltratieriool, waterberging per bouwblok, wadi's, groene daken, waterkratten en regentonnen.



Circulariteit

Van 0 naar 60% volume biobased. De woningen hebben een MPG (MilieuPrestatie Gebouwen) van minder dan 0,50. Circulair materiaalgebruik in de openbare inrichting (de bouwweg wordt met een nieuwe toplaag een definitieve weg; vrijgekomen zand uit de opengemaakte Utrechtse singel is gebruikt voor ophoging).



Energie

Bodem- en luchtwarmtepompen, warmtepomppanelen, stadsverwarming, zonnepanelen. De woningen zijn energieneutraal/nul-op-de-meter.



Biodiversiteit

Langs het kanaal ligt een ecologische zone. Bestaande bomen worden behouden. Er is een faunapassage, stadsbos en ook nestkasten voor zwaluwen en vleermuizen in vrijwel alle woningen.





Succes- factoren

- 1.** De selectieleidraad wordt meegestuurd in de voorselectie. Zo is voor iedereen direct helder waarop getoetst zal worden.
- 2.** Door gesprekken met alle deelnemende partijen worden de kansen voor verbeteringen in de volgende tendertrajecten zichtbaar.
- 3.** Een hoog aandeel punten borgt voldoende inzet vanuit de markt.

15

Groen tenzij

Projectnaam
Merwede

Plaats
Utrecht

Provincie
Utrecht

Omvang
6.000 woningen en 100.000 m²
voorzieningen.

Programma
30% sociale huur (1.800 woningen),
25% middenhuur en betaalbare koop
(900 en 600), 45% vrije sector koop
en huur (2.700); voorzieningen: onder
meer basisschool, supermarkten,
kinderopvang, gezondheidscentra,
daklozenopvang, middelbare school,
sporthal, cultuurhuis, kantoor en
bedrijfsruimtes

Eigenarencollectief
Gemeente Utrecht, AM, Boelens
de Gruyter, BPD, Greystar, G&S&
Vastgoed, Janssen de Jong
Projectontwikkeling, Lingotto, Round
Hill Capital, Synchroon, 3T Vastgoed

Status
Start bouw 2025,
oplevering vanaf 2027

Projectwebsite
www.merwede.nl &
www.merwedelab.nl

'Stel jezelf steeds de vraag: wat hebben de toekomstige bewoners nodig en hoe wil je dat de wijk er over 50 jaar uitziet?'

Niel Glas, gemeente Utrecht

Een unieke Utrechtse stadswijk met een brede mix van woningen waar gezonde groene straten het straatbeeld domineren – dat is Merwede. Zonder auto's, omringd door water en groen. Alles wat de stad Utrecht aantrekkelijk maakt, vind je hier heel dichtbij.

Op een voormalige busremise en bedrijventerrein langs het Merwedekanaal wordt de nieuwe stadswijk gebouwd volgens ambitieuze, duurzame doelstellingen. Zo wordt Merwede autovrij en 'groen tenzij': minimaal de helft van de wijk is groen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de overeenkomst van het eigenarencollectief, bestaande uit de private grondeigenaren en de gemeente, die samen de wijk ontwikkelen.

De ontwikkeling duurt meer dan tien jaar. Om mee te kunnen bewegen met de veranderende behoeftes en innovaties is het Merwede LAB opgericht door de tien betrokken projectontwikkelaars en de gemeente voor minimaal tien jaar. Dit LAB richt zich op duurzame energie, circulair bouwen, social design en een gezond stedelijk leven, op wijk-, blok- én gebouwniveau. Door op grotere schaal te werken én de resultaten van de bevindingen openbaar te delen, wordt er meer impact gemaakt.





Gezondheid

Interventies voor ontmoeting en sociale cohesie, met ‘drukke’ plekken voor sport, spel en interactie en ‘rustige’ plekken voor ontspanning, het opzoeken van de natuur en verwondering. Zorg- en welzijnsvoorzieningen, maar specialer is de gelegenheid voor bewoners om vrije plekken in te vullen naar gemeenschappelijke behoeften. Het borgen van eigenaarschap en betrokkenheid van alle bewoners gebeurt met een community-app en gebiedsorganisatie. In een wijk met een hoge bewonersdichtheid is dit extra belangrijk.



Circulariteit

Merwede wil de CO₂-uitstoot verminderen. Circulair bouwen speelt hierbij een cruciale rol. Inzet van onder meer een gebiedsgericht materialenpaspoort, betoninnovatie, onderzoek naar biobased materialen, introductie CO₂-tool en parametrisch ontwerp.



Energie

Merwede wekt voor minimaal 75% van de gebouwen lokaal gebouwgebonden energie (BENG 3) op en zet geavanceerde interventies in zoals het halen van warmte en koude uit de bodem en het Merwedekanaal. De hoge daken worden benut voor zonnepanelen. Met de WKO bv borgt Merwede een stabiele energievoorziening voor de komende 30 jaar.



Biodiversiteit

‘Groen tenzij’-principe. Minimaal 50% van de wijk is groen: de openbare ruimtes, binnentuinen en daken. Het Merwede LAB wees vijf dieren aan – ‘the big 5’ – die in de natuurlijke habitat voorkomen en voor wie de leefomgeving actief wordt gestimuleerd met onder meer een ecologische waterverbinding tussen de bestaande watergangen.



Mobiliteit

Autovrije openbare ruimte. Voorzieningen op loopafstand. Fietspaden, een mobiliteitsbedrijf, parkeernorm van 0,3, ruime inpandige fietsparkeerplekken. Mobiliteitshubs met pakketwanden, servicewinkels, deel(bak)fietsen en deelauto's.



Klimaatadaptatie

Veel groen voor hemelwaterinfiltratie en het reduceren van hittestress. Waterberging in de openbare ruimte, binnentuinen en op de daken met wadi's en infiltratiekratten. Water wordt maximaal in de bodem geïnfiltrerd en overloopt bij piekbuien naar de Merwede.





Succes- factoren

- 1.** Commitment op de lange termijn van alle eigenaren in het gebied met inzet en budget; innoveren is niet vrijblijvend. Door de oprichting van het Merwede LAB, een energiebedrijf, mobiliteitsbedrijf en gebiedsorganisatie zijn de partijen verbonden.
- 2.** Het Merwede LAB zoekt toepasbare innovaties om de ambitieuze, duurzame doelstellingen van Merwede waar mogelijk te verbeteren.
- 3.** Groen tenzij: door te ontwerpen vanuit een groen canvas en daarna pas de kabel- en leidingtracés en benodigde verhardingen in te tekenen, is het gelukt om een groene wijk te maken in een hoogstedelijk gebied.

16 Wij zijn gewoon begonnen

Projectnaam
Maanwijk

Plaats
Leusden

Provincie
Utrecht

Omvang
120 woningen op een oppervlakte
van ca. 4 ha

Programma
84 koop- en 36 sociale huurwoningen

Partners
Heijmans, NL Greenlabel, Molenaar
& Co, Flux Landscape Architecture,
De Groene Belevenis, Earthwatch,
Universiteit Utrecht, Wedrivesolar,
Lariks, en vele anderen

Status
Opgeleverd (2022)

Projectwebsite
[www.heijmans.nl/projecten/
maanwijk-leusden](http://www.heijmans.nl/projecten/maanwijk-leusden)

'Werk samen met partners die vanuit verschillende perspectieven naar een opgave kijken.'

Stijn Tholhuijsen, Heijmans

De combinatie van wonen, natuur en aandacht voor sociale cohesie leidde in Maanwijk tot een gezonde en duurzame omgeving. De plek was een maisakker met een monocultuur, maar heeft nu een park en ecologische zone. Ook zijn er natuurlijke hagen, egelkasten, nestgelegenheden en insectenhôtels toegevoegd. Door alleen op te hogen voor de bebouwing en hoofdwegen zijn er laagtes ontstaan voor waterberging en het behoud van de bodem.

In Maanwijk is expliciet ingezet op sociale verbinding. Door de gezamenlijke binnentuinen, een buurtschuur, buurtcoach en het gebruik van een gezamenlijke app hebben de nieuwe bewoners van de wijk veel contact met elkaar. De Universiteit Utrecht heeft hier onderzoek naar gedaan en ziet dat bewoners elkaar inmiddels goed weten te vinden.

Als eerste project van Nederland heeft Maanwijk een NL Gebiedslabel score A behaald. Door te leren van dit type projecten heeft Heijmans alweer hogere ambities gesteld voor hun huidige nieuwbouwontwikkelingen. Zo willen ze in 2030 op al hun gebiedsontwikkelingen een NL Gebiedslabel A scoren.



Gedeelde binnentuin en buurtschuur.



Gezondheid

Een buurtcoach stimuleert de sociale verbondenheid tussen bewoners. Er is een gedeelde binnentuin, buurtschuur en natuurlijke speeltuin. De bewoners hebben onderling contact via een speciale app.



Energie

Monitoring van energieverbruik van de wijk, zonnepanelen op de daken. In de bodem vindt warmte-koudeopslag (WKO) plaats. De lantaarns dimmen bij het uitblijven van beweging. De wijk is in totaal energieleverend.



Biodiversiteit

De grond is alleen opgehoogd waar nodig voor het behoud van de bodemkwaliteit. Er zijn een park en ecologische verbindingzone aangelegd, en er zijn natuurlijke hagen, egelkasten, nestgelegenheden in de gevels en insectenhotels toegevoegd.



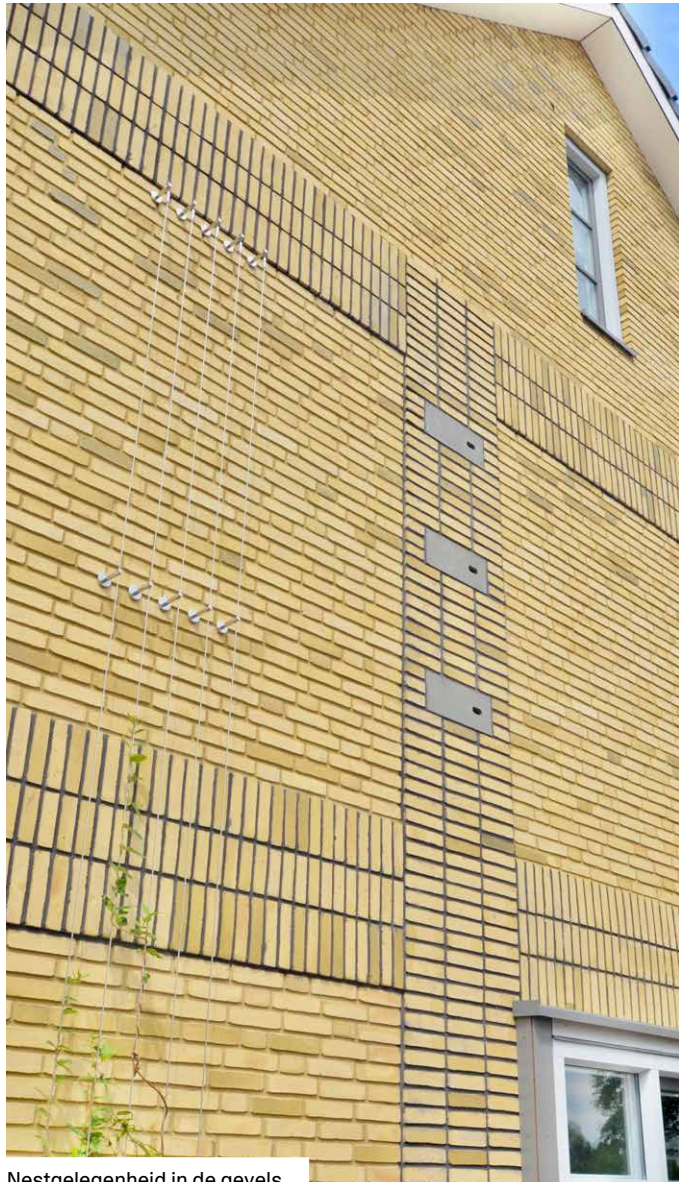
Mobiliteit

De bewoners kunnen gebruik maken van elektrische deelauto's en -fietsen.



Klimaatadaptatie

Oppervlakkige afwatering gaat via laagtes in de wijk, geen hemelwaterriool. Er is veel groen geplant om hittestress tegen te gaan.



Nestgelegenheden in de gevels.



De grond is alleen opgehoogd waar nodig voor het behoud van de bodem én het maken van waterberging.



Ecologische zone doorlopend in de omgeving.

Succes- factoren

- 1.** De integrale methodiek van NL Greenlabel (het NL Gebiedslabel) heeft Heijmans geholpen om op een andere manier naar een gebiedsontwikkeling te kijken.
- 2.** Het project is tot stand gekomen door samenwerking met partijen die elkaar 'normaal gesproken' niet direct tegenkomen: een welzijnsorganisatie, een universiteit, een Nationaal Park, etc. Dit leidde tot mooie nieuwe inzichten en aanvullende expertises.

17 Op de fiets naar de Veluwe

Projectnaam
Rijnpark

Plaats
Arnhem

Provincie
Gelderland

Omvang
7.000 woningen en 5.000 banen;
1,2 miljoen m² BVO

Programma
40% sociaal, 30% betaalbaar, 30%
vrije sector en een opvang voor
asielzoekers met 450 permanente en
350 flexibele plekken

Huidige functie
Bedrijventerrein, inclusief
spooremplacementen van ProRail en
NS die vragen om verplaatsing

Partners
BURA, adviseurs: Goudappel, Stout
Groep, Arcadis/Overmorgen, Sweco,
Stec Groep, Wageningen University
& Research, Studio R, building
sustainable, Alba Concepts en Fakton
Consultancy

Status
Gebiedsvisie vastgesteld,
stedenbouwkundig plan fase 1 in
ontwerp in bewerking

Projectwebsite
www.arnhem.nl/rijnpark

'Alle partijen slaan de handen ineen om een goed stuk stad te maken dat ook meerwaarde heeft voor het omliggende gebied.'

Sander Pasmans,
projectmanager Rijnpark

Goed verbonden, gezond, energiek en circulair: dat zijn sleutelwoorden die passen bij Rijnwijk, een eigentijdse en gelaagde stadswijk met een nieuwe Arnhemse saus. Het hele gebied is makkelijk en comfortabel bereikbaar met de fiets en te voet. De auto wordt zoveel mogelijk aan de randen van het gebied in hubs opgevangen, waar ook andere gemeenschappelijke voorzieningen worden geconcentreerd, zoals de energievoorziening. Zichtbare daken worden groen en minimaal 25% van de gebruikte materialen is biobased of van secundaire materialen.

Nieuw te bouwen, bovenwijkse voorzieningen zoals scholen worden verenigd met scholen in de buurt. Bovendien wordt er actief onderzocht wat er mist in de omgeving en wat er nog toegevoegd kan worden in Rijnpark. Ook worden bedrijvigheid en wonen met elkaar gemengd.

Het nieuwe landschapspark neemt meer dan 25% van het gebied in beslag, waardoor de mogelijkheid ontstaat om ook de Rijn en de Veluwe met elkaar te verbinden. Hiermee wordt een enorme impuls gegeven aan de biodiversiteit en aan recreatiegroen in het gebied en de omgeving. Bewoners en bezoekers kunnen straks dus lekker op de fiets naar de Veluwe.





Gezondheid

Er komt een landschapspark van circa 21 ha, goed bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Het gebied wordt zo ingericht dat groen, koele routes en wind voor verkoeling zorgen in de zomer zodat het buiten aangenaam blijft en airco's niet nodig zijn. Vanuit de parkeerhubs loop je naar de appartementen en voorzieningen, altijd buitenom. Er worden aantrekkelijke openbare ruimten aangelegd met daaraan levendige plinten om beweging te stimuleren.



Mobiliteit

STOMP-principe: parkeren op afstand in hubs (parkeernorm 0,7). Er is hoogwaardig ov. Deelauto's en -fietsen. De hubs voorzien ook in andere functies, zoals een fietsenmaker en laadpunt. Er komen goede, prettige en sociaal veilige wandel- en fietsroutes. De Veluwe is op de lange termijn door een groene verbinding met de fiets te bereiken. Bouwlogistiek: vanuit een gebiedsgerichte benadering, met materiaalhubs en minimale belasting voor de omgeving en bestaande infrastructuur.



Circulariteit

25% duurzaam materiaalgebruik tot 2025. Na 2030 moet dat 50% zijn, aan te tonen met materialenpaspoort. Het materiaal dat vrijkomt, wordt zoveel mogelijk hergebruikt. Afvalinzameling gaat waarschijnlijk plaatsvinden in hubs. De bestaande ruimtelijke structuur van het gebied blijft behouden; bestaande panden die de identiteit en gelaagdheid van het gebied versterken worden gehandhaafd, zoals de staalhallen.



Klimaatadaptatie

Vergroening is voorwaarde voor verdichting. Er komen koele routes en polderdaken: het water wordt vastgehouden met vegetatie op de daken en in het park.



Energie

De mobiliteitshub is ook een laadhub. Er wordt nu gezocht met externe adviseurs naar slimme oplossingen die piekbelasting voorkomen.



Biodiversiteit

De biotoop van de Veluwe wordt doorgetrokken naar dit gebied. Er is veel grondverbetering nodig door de dikke zandlaag die destijds is neergelegd. Het landschapspark is een integraal onderdeel van een verdicht stedelijk gebied om daarmee te komen tot een goed stuk stad.



Langzaam verkeer over de hartlijn richting het centrum.



Succesfactoren

- 1.** Samenwerking tussen verschillende overheden en juist ook lokale ondernemers en eigenaren. Meer besef van de plek en verantwoordelijkheid naar de stad toe. Gezamenlijk maken ze een goed stuk stad dat waarde toevoegt aan de stad en in het bijzonder de directe omgeving.
- 2.** Het is een Novex gebied, daarom is er budget en urgentie bij iedereen om het goed te doen, juist ook voor het sociale segment.
- 3.** Het huidige college van Arnhem is vooruitstrevend en heeft met veel oog voor de mens, groen en gezondheid. Ook de hoeveelheid programma op een beperkt gebied, het duurzaam-mobiliteitsplan en de motie '50% circulair' zijn belangrijke katalysatoren om het anders te doen.
- 4.** Meerwaarde voor de directe omgeving: Rijnpark is geen eiland in de stad; de nieuwe wijk staat in verbinding met de omliggende wijken en speelt in op de vraag naar ontbrekende voorzieningen.

10 Hier is een nieuwe standaard gezet

Projectnaam
Wijnbergen De Kwekerij

Plaats
Doetinchem

Provincie
Gelderland

Omvang
138 woningen op een oppervlakte
van 7 ha

Programma
32 sociale huurwoningen, 106
koopwoningen (verschillende typen
voor verschillende mensen: van tiny
houses tot vrijstaande villa's), met een
gemeenschappelijke ruimte voor de
wijk (verhuurd door gemeente)

Partners
Gemeente Doetinchem, BAM Wonen,
Welling Bouw | Onderhoud bv, Sité
Woondiensten, Buro Poelmans
Reesink Landschapsarchitectuur

Status
In aanbouw, oplevering 2026

Projectwebsite
www.doetinchem.nl/kwekerij

'Alles wat nu vernieuwend is, is over 10 jaar standaard.'

Nard Everdij, gemeente Doetinchem

Op en naast het al groene terrein van voormalige sportvelden en een stadskwekerij wordt Wijnbergen De Kwekerij ontwikkeld. Een wijk met een groene uitstraling en grote biodiversiteit, gebouwd met respect voor de natuur. In het landschapontwerp is uitgegaan van het behoud van het bestaande groen, water en glooiingen. De bouwvelden zijn hierop aangepast.

Door samen met de makelaar, strobalenbouwer, hoveniers, houtskeletbouwers en duurzame installateurs een bouwbeurs te organiseren, kon de gemeente aan potentiële particuliere kopers uitleggen wat de bedoeling van de wijk was. Dit was een eerste schifting voor potentiële kopers: mensen werden enthousiast óf haakten direct af.

Vanuit het hele land is de aanbesteding voor Wijnbergen De Kwekerij met grote interesse gevolgd. De selectie van ontwikkelaars vond plaats op basis van de visie op het plangebied, de schetsontwerpen en duurzaam bouwen/het gebruik van materialen volgens het principe van Het Nieuwe Normaal. De kennis die met deze wijk is opgedaan, wordt nu gebruikt om toekomstbestendig bouwen in het gemeentelijk beleid op te nemen en in tenders te standaardiseren.



De bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten vormen de basis.





Gezondheid

Bewoners ontmoeten elkaar in de buurttuinen en de gemeenschappelijke ruimte bij de tiny houses, bij de natuurlijke speelplekken en op de wandelpaden.



Circulariteit

Er komt een deel- en kringloop-systeem (met een buurtkoelkast en ruimte voor herbruikbare spullen). De woningen van BAM en Welling voldoen aan de prestatieniveaus van Het Nieuwe Normaal. Particuliere kopers worden gestimuleerd om circulair/biobased te bouwen.



Energie

De woningen van Welling worden energieneutraal; de overige woningen hebben individuele energiesystemen.



Biodiversiteit

De woningen en tuinen krijgen voorzieningen voor planten en dieren. De bewoners moeten verplicht een groen dak aanbrengen. Groen-blaauwe structuren en glooiingen worden behouden en versterkt.



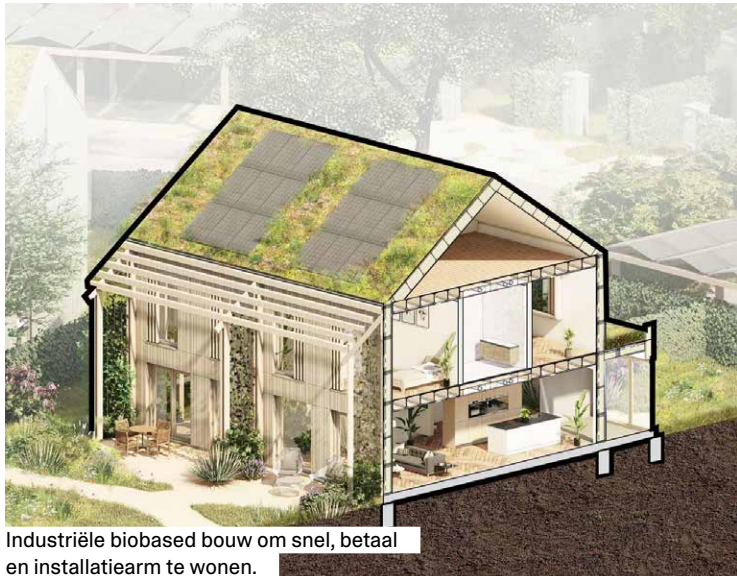
Mobiliteit

De wijk wordt deels autovrij; de auto's zijn te gast en mogen niet parkeren langs de wegen. Een treinstation is op fietsafstand en ook is er een goede aansluiting op de doorgaande fietsroute.



Klimaatadaptatie

Er is geen hemelwaterriool; hemelwater wordt geïnfiltreerd of verzameld in de wadi's. Volwassen groen geeft veel schaduwrijke zones. De projectmatige woningen krijgen pergola's voor de vermindering van hittestress.



Industriële biobased bouw om snel, betaal en installatiearm te wonen.



Tiny houses in het groen.



De sociale huurwoningen staan op de mooiste plek in de wijk.

Succes- factoren

- 1.** Woningcorporatie Sité en de gemeente trokken samen op bij het beoordelen van de inschrijvingen van de ontwikkelaars. Dit zorgde voor veel draagvlak voor duurzaam bouwen in de eigen organisaties.
- 2.** De plannen voor de woningen en tuinen van de particuliere kopers kennen (behalve het groene dak) geen bovenwettelijke duurzaamheidseisen. Wel is er een positief advies van het kwaliteitsteam nodig voordat er een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Hierdoor kan aangemoedigd worden om aanvullende maatregelen te nemen.

19

Klaar voor de eerste bewoner

Projectnaam
Winkelsteeg

Plaats
Nijmegen

Provincie
Gelderland

Omvang
Zo'n 6.000-7.000 woningen en 3.000 werkplekken op een bruto plangebied van ca. 230 ha

Programma
30% sociale huur, 15% middeldure huur, 20% middeldure koop en ca. 170.000 m² werkfuncties (*smart industry, light industry*, stadslogistiek en consumentverzorgende activiteiten); verder komen er voorzieningen zoals een zwembad, nieuwe sporthal en voetbalvelden

Partners
Gemeente Nijmegen, Borghese Real Estate/Amvest, woningbouwcorporaties en veel andere betrokkenen

Status
500 woningen zijn opgeleverd, aanpassing hoofdinfrastructuur is gestart, meerdere tenders voor woonwerkprojecten en ook trajecten voor branding en placemaking lopen

Projectwebsite
www.winkelsteeg.nijmegen.nl

Winkelsteeg is van oudsher een industriegebied, waar Philips zich in de jaren 50 vestigde als grote werkgever. Het is centraal gelegen in Nijmegen aan het Maas-Waalkanaal en de stedelijke ringweg en verbindt in de toekomst stadsdelen met elkaar. Het uitgangspunt is om een divers en hoogstedelijk woon- en werkmilieu te creëren op basis van de al aanwezige kwaliteiten in het gebied. Door het toevoegen van woningen en werkgelegenheid ontstaan er kansen om het gebied verder te vergroenen, de leefbaarheid en mobiliteit te verbeteren en de klimaatrobustheid te vergroten.

De basis is een robuust groen-blauw netwerk, deels gebaseerd op de structuren van het historische landgoed. Deze dooradering draagt bij aan het voorkomen van hittestress, zorgt voor een prettig verblijfsklimaat en verbetert de biodiversiteit. Het groen-blauwe netwerk wordt ook ingezet voor hemelwaterberging, sport, spel, ontmoeten, beleven en fiets- en wandelroutes.

Het ruimtelijke raamwerk voor het gebied is flexibel en robuust genoeg om met toekomstige onzekerheden om te gaan (zoals nieuwe regelgeving en woonwensen). Tegelijkertijd biedt het voldoende houvast en vertrouwen voor de te nemen besluiten van vandaag.

Mobiliteitsstrategie waarbij de voetganger en fietser vooropstaan en dus geen auto voor de deur, parkeren in hubs.





Gezondheid

Nieuwe en betere fiets- en wandelroutes, aantrekkelijke buitengebieden voor bewegen, spelen en ontmoeten. Op bepaalde plekken worden sport en spel vermengd (bijvoorbeeld in de vorm van een park voor *urban sports*).



Biodiversiteit

Aansluiten op en versterken van bestaande groenstructuren, realiseren nieuwe groenstructuren en parken. Bij de natuurinclusieve maatregelen staat de verbinding tussen de ingrepen aan en om het gebouw centraal. Balans in groene structuren voor dieren en mensen.



Circulariteit

De vrijkomende materialen worden gebruikt in het gebied.



Mobiliteit

Het gebied is autoluw. Verplaatsing per voet en fiets staat op de eerste plek en daarom staat de auto op gemiddeld 250 meter van de voordeur. Parkeren in hubs, gereguleerd parkeren door betaald parkeren.



Energie

Bronnenstrategie, verwarmen en koelen met bodemenergie (WKO).

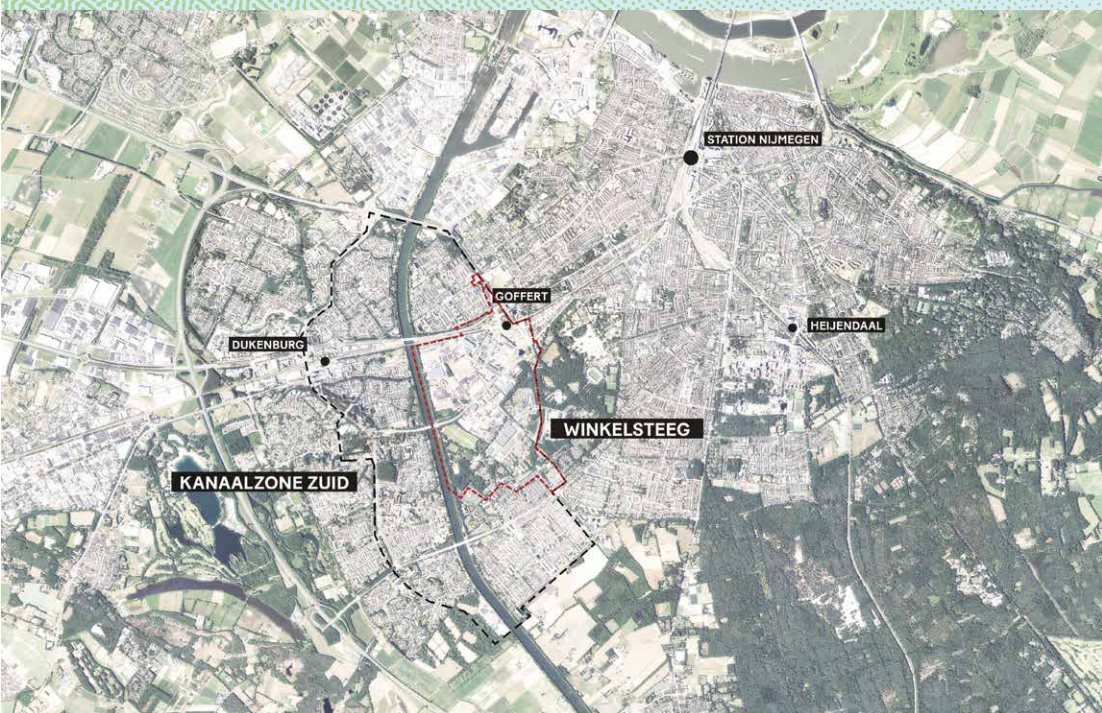


Klimaatadaptatie

40% schaduwoppervlakte voor langzame verkeersroutes. De waterafvoer vormt een belangrijke basis voor de inrichtingsplannen (water- en bodemsturend). Een bui van 130 ml/2 uur kan verwerkt worden zonder aanzienlijke schade in watergangen en wadi's; 60 ml waterberging per gebouw (ontwikkelaar mag 30 ml afkopen en oplossen in openbare ruimte). Schaduwrijke/koelteplekken binnen korte loopafstand.

'Verzilver kansen bij binnenstedelijke transformatie in plaats van alleen maar bezig zijn met problemen op te lossen.'

Lucien Koridon, gemeente Nijmegen



Winkelsee: waar we werken, wonen en ontmoeten - groot transformatiegebied centraal gelegen in de stad.



Succes- factoren

- 1.** Er is een passende (matrix)organisatie (thematische en geografische insteek) opgezet met een gedeelde verantwoordelijkheid (belang = leidend).
- 2.** Om tempo te maken en te houden zijn de voorbereidende processen vaak parallel geschakeld (in plaats van serieel) en zijn de eerste veranderingen al zichtbaar (zoals 500 woningen en de aanpassingen aan de infrastructuur). Dit zorgt voor een beeld: 'hier verandert de plek'.
- 3.** Ontwikkeldoelen en -principes zijn leidende kaders in gemaakte integrale keuze ten behoeve van (deel)gebiedsontwikkeling.

20 Samen bouwen en leven

Projectnaam

Ecodorp Klein Oers

Plaats

Veldhoven

Provincie

Noord-Brabant

Omvang

40 woningen op een oppervlakte van
1 ha

Programma

24 sociale huurwoningen en 16
betaalbare koopwoningen, een
dorpshuis en gezamenlijke binnentuin

Partners

Woningstichting thuis, bewoners,
gemeente Veldhoven, Archi30,
Bouwbedrijf Versteegden

Status

24 woningen opgeleverd, overige
woningen in aanbouw (oplevering
2025)

Projectwebsite

www.kleinoers.nl

'Iedereen wil in essentie zo leven.'

Ruud van Lewe,
bewoner Ecodorp Klein Oers

Ecodorp Klein Oers is een innovatief en duurzaam dorp dat draait om samenwerking en zelfvoorzienendheid. De bewoners bouwen samen op de bouwplaats van een aannemer hun eigen woningen, waarbij ze gebruikmaken van natuurlijke en circulaire materialen. Door de actieve betrokkenheid van de bewoners, onder wie ook de huurders, blijft het project betaalbaar en zorgen ze samen voor het onderhoud van de woningen en de gedeelde tuinen. De vereniging Ecodorp Klein Oers huurt de huurwoningen van de woonstichting. De vereniging verhuurt de woningen aan de leden, die onderhuurders zijn.

De grond voor Ecodorp Klein Oers is onder specifieke voorwaarden door de gemeente Veldhoven gegund aan dit (deels) zelfbouwproject om de realisatie van betaalbare woningen mogelijk te maken. Het project opereert zonder subsidies, maar er wordt wel onderzocht of externe financiering of materiële steun kan worden verkregen voor de afwerking van het gezamenlijke dorps huis. Ecodorp Klein Oers laat zien hoe gemeenschapszin en duurzaamheid hand in hand kunnen gaan bij het bouwen van een toekomstbestendige leefomgeving.

Geen rioolaansluiting, maar composttoiletten en infiltratie van gezuiverd grijs water.





Gezondheid

De bewoners leven in een woongemeenschap met een gezamenlijke binnentuin voor ontspanning en het verbouwen van voedsel, gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, een dorps huis met wasruimte, werkruimten, een gezamenlijke woonkamer, keuken en logeerkamers.



Circulariteit

95% van de gebruikte materialen is biobased. De woningen zijn voorzien van composttoiletten, een zuiveringssysteem voor licht verontreinigd afvalwater (grijs water), leemstuc, isolatie van stro, houtskeletbouw, fundering gevuld met glasschuim.



Energie

420 gezamenlijke zonnepanelen, één luchtwarmtepomp van 12 kW per acht woningen (dus 1,5 kW opgesteld vermogen per woning).



Biodiversiteit

De gezamenlijke tuin is ingericht volgens het principe van de permacultuur, biodiverse klimplanten op de kopgevels en nieuwe bomen.



Mobiliteit

Er is < 1 parkeerplaats per woning en een plan voor het gezamenlijk aanschaffen van een elektrische auto.



Klimaatadaptatie

Wadi's vangen regenwater op, gezuiverd grijs water wordt in de bodem geïnfilteerd (de bewoners betalen geen rioolheffing) en er zijn nieuwe bomen geplant.



Dorps huis voor verbinding met de buurt.



Gemeenschappelijke binnentuin voor ontmoeting.

Succes- factoren

- 1.** De actieve betrokkenheid van de bewoners in zowel de bouw als het onderhoud van de woningen en gemeenschappelijke ruimtes zorgt voor eigenaarschap, kostenreductie en een sterke gemeenschapszin.

- 2.** Door te bouwen met duurzame en herbruikbare materialen draagt Ecodorp Klein Oers bij aan milieuvriendelijk wonen en toekomstbestendige bouw. Dit verlaagt de ecologische voetafdruk en bevordert een circulaire economie.

- 3.** Besluiten worden genomen op basis van consent, waarbij iedereen een stem heeft en beslissingen pas worden genomen als er geen overwegend beargumenteerde bezwaren zijn. Dit bevordert een inclusieve en harmonieuze gemeenschap, waar de belangen van alle bewoners worden gehoord en gerespecteerd.

**'De lat is
al lang gelegd.
Een gebied
toekomstbestendig
ontwikkelen is
betaalbaar en niet
meer nieuw.'**

Goed voorbereid op reis

Een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling ontstaat niet toevallig. Het proces, de samenwerking en de uitgangspunten zijn alleen net even anders. Als je het slim doet, heb je minder overlast, win je jaren ontwikkeltijd en creëer je meer waarde voor iedereen.

Tijdens de interviews hebben we successen, geleerde lessen en blunders gehoord. Deze hebben we doorvertaald naar een handige checklist om tot toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen te komen. We hebben ze min of meer in chronologische volgorde gezet, maar een goed proces kent iteraties en parallelle stappen en is voor elke context net even anders. We helpen je graag bij jouw project.

Vraag hulp, ook voor goede experts

De checklist op de volgende pagina's biedt een overzicht van alles wat je moet bespreken in het project(team). Er is veel hulp beschikbaar om te helpen bij de invulling, het concreet maken of überhaupt uitleggen wat toekomstbestendig bouwen is. Experts kunnen je helpen met het gebiedsontwikkelingsproces en de samenwerking, met gesprekken tussen de gemeente en marktpartijen, bij uitvragen voor experts en het optimaal benutten van interventiemomenten. Via Building Balance of de City Deal Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling wordt deze hulp vaak gratis aangeboden in samenwerking met het expertteam woningbouw van RVO.

We realiseren ons dat veel van deze thematiek nieuw is voor veel mensen. Met deze reisgids proberen we te laten zien dat het niet zo moeilijk is en dat je door deze checklist te gebruiken veel waarde en kwaliteit kunt toevoegen aan de ontwikkeling. Ga ervoor!

Heb jij ambitie en ben je benieuwd wat we voor je kunnen doen? Mail dan expertteam@buildingbalance.eu



Bouwen voor de toekomst is een ontwerpuitdaging



Er ligt een bestuurlijke en/of ambtelijke opdracht met een duidelijke focus



Het samengestelde team (intern/extern) heeft affiniteit met en expertise op het gebied van toekomstbestendig bouwen. Dit geldt ook voor iedereen die je inhuurt.



De huidige kwaliteit van het gebied staat centraal

Er wordt vanuit bestaande waarden (landschap, gebouwen, sociale structuren) ontwikkeld.



Ontwerp in samenhang, niet gestapeld

Door vanaf het begin eisen en ambities op het gebied van energie, biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit en circulariteit mee te nemen, krijg je meteen een compleet ontwerp. Hierdoor voorkom je onnodige vertraging, dure ingrepen tijdens het proces en ingewikkelde gesprekken.



Zoek naar ontwerp oplossingen waarmee je meerdere thema's bedient

Gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit kun je vaak combineren, bijvoorbeeld door het planten van genoeg (en de juiste) bomen.



Stem het programma van eisen af met alle stakeholders

Met als uitgangspunt dat de auto de wijk uit gaat en mens en natuur centraal staan.



Breng focus aan

Richt je op wat echt belangrijk is. Kies twee à drie thema's met KPI's waarop je maximaal wilt scoren, maar monitor ook de andere thema's.



Laat je inspireren en probeer niet zelf het wiel opnieuw uit te vinden

Deze reisgids en instrumenten zoals het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en Het Nieuwe Normaal zijn middelen die houvast en inspiratie kunnen bieden. Ga met je team op zoek naar wat al is gedaan, neem dat als basis en vertaal het naar je eigen gebiedsontwikkeling.



Zorg ervoor dat het werkt voordat de eerste bewoner intrekt

De voorzieningen moeten klaar zijn voordat er wordt gewoond. Denk aan de mobiliteitshub, parkeren buiten de wijk, fietspaden en ov-knooppunten.



Bouwen voor de toekomst is echt samenwerken



Betrek alle stakeholders zo vroeg mogelijk (en houd ze betrokken)

Inventariseer alle behoeften en wie wat kan bijdragen onder welke voorwaarden. Itereer regelmatig met alle stakeholders om de nieuwste inzichten te delen en uitdagingen samen aan te gaan.



Zorg ervoor dat de ontwikkeling in lijn is met de EU Taxonomy

Daar zit onder meer de CSRD-richtlijn in. Dit betekent dat grote marktpartijen nu al moeten rapporteren over hun impact op mens en klimaat. De kans is groot dat investeringsbeslissingen nu al worden gemaakt op basis van de impact van de bouw op mens en klimaat, ook in jouw gebiedsontwikkeling. Ga samen op zoek naar hoe je een mogelijke bouwstop kunt voorkomen.



Maak het concreet

Blijf niet hangen in uitspraken als 'we willen in 2050 klimaat-, energie- en materiaalneutraal zijn'. Maak het concreet met de KPI's van Het Nieuwe Normaal en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Spreek ook af welke KPI's het belangrijkste zijn, hoe je meet en monitort en wat er gebeurt als de doelen niet worden gehaald.



Maak kwaliteit belangrijker dan de prijs

Zet de prijs (voor de grond) en je randvoorwaarden vast, laat de rest aan de markt over en streef samen naar een resultaat dat het beste past bij de gezamenlijke ambities. Hierdoor benut je de innovatiekracht van de markt maximaal.



Gemeentes: zorg voor duidelijke spelregels

Leg zo veel en concreet mogelijk publiekrechtelijk vast wat de randvoorwaarden zijn voor het gebied. Zo is er een duidelijk kader waaraan de markt niet meer kan tornen. Bovendien is de ruimte voor (innovatieve) oplossingen van de markt dan meteen helder. Dit werkt door in alle instrumenten, ook in de nota van uitgangspunten, het selectieproces en de anterieure overeenkomst.



Betrek woningcorporaties zo vroeg mogelijk

Corporaties zijn verantwoordelijk voor 30% van de woningbouwopgave in je ontwikkeling en weten goed wat de behoeften zijn van de bewoners, hoe ze een aantrekkelijke en toegankelijke wijk realiseren en hoe ze effectief hun voorraad moeten beheren en onderhouden.



Ontwikkelaars, corporaties en bouwers zijn onmisbaar

Kies slim met wie je gaat bouwen. Ontwikkelaars en corporaties kunnen zelf bouwers selecteren die met minder milieu-impact bouwen. De randvoorwaarden om dat goed te doen moet je zo snel mogelijk organiseren met elkaar.



Vergeet het waterschap niet

Het waterschap is verantwoordelijk voor droge voeten en afvalwaterzuivering, onderwerpen die direct raken aan een gebiedsontwikkeling.

Colofon

Initiatiefnemers

Cirkelstad, Gertjan de Werk
Buro Bergh, Floor van den Bergh

Dit boek is mogelijk gemaakt door

Provincie Noord-Holland
Provincie Zuid-Holland
Provincie Utrecht
Gemeente Rotterdam
Building Balance

Grafisch ontwerp

Blauhausstijl

Tekstredactie

Lindy Kuit

Datum

December 2024

De beelden bij de projecten mogen alleen gebruikt worden na schriftelijke toestemming van de eigenaar van het beeld (zie de bronvermelding op pagina 111).

De auteurs hebben er alles aan gedaan om de bronnen van de beelden en foto's te achterhalen. Excuses als er toch een bronvermelding ontbreekt. Neem in dit geval contact op met gertjan.dewerk@cirkelstad.nl. Alle teksten mogen vrij gebruikt worden met bronvermelding Cirkelstad, Buro Bergh e.a. (2024).

Cover

Bron beelden: LOLA Landscape Architects, Lingotto - Janssen de Jong; Beeldenfabriek; Dura Vermeer, Proloog; KAW architecten, Groningen

Openbare ruimte

Bron beelden: AM; Dura Vermeer, Proloog; LOLA Landscape Architects, Lingotto - Janssen de Jong

De Fellingen, Leeuwarden

Annika Wedzinga, gemeente Leeuwarden
Gerike Ritsema, gemeente Leeuwarden
Maurice Endeman, WoonFriesland
Bron beelden: IMOSS, MWPO

Heechterp Vernieuwt, Leeuwarden

Martijn Koekkoek, gemeente Leeuwarden
Arend Hoekstra, woningcorporatie Elkien
Bron beelden: KAW architecten, Groningen

Hof fan Lemmer, Lemmer

Harmen Wind, De Kompanjon
Rik Kooistra, Wind Groep
Bron beelden: De Kompanjon

Nieuwe Veemarkt, Zwolle

Doesjka Majdanzic, gemeente Zwolle
Bron beelden: Filippo Borghese, Studio Nauta & Mulder Zonderland, gemeente Zwolle

Olstergaard, Olst

Aafke Kuiper, gemeente Olst-Wijhe
Bron beelden: Vincent Tollenaar, gemeente Olst-Wijhe

Landgoed Wickevoort, Cruquius

Geer Karman, AM
Bron beelden: AM

Lincolnpark, Hoofddorp

Sander Post, gemeente Haarlemmermeer
Fouad el Morabet, gemeente Haarlemmermeer
Bron beelden: Posad Maxwan, Lichtstad Architecten

Bajeskwartier, Amsterdam

Edwin Greuter, AM
Bron beelden: AM

Buurtschap Crailo, Bussum/Hilversum/Laren

Nanne Zwiep, projectdirecteur Crailo
Bron beelden: SVP architectuur en stedenbouw, BPD Ontwikkeling

Happy Days, Zoetermeer

Arjan Nolles, Era Contour
Bron beelden: Beeldenfabriek

WijCK, Pijnacker

Rob Langerak, Dura Vermeer
Nanda Sluijsmans, namens gemeente Pijnacker-Nootdorp
Bron beelden: Dura Vermeer, Proloog

Woud, Zevenhuizen

Noor Aghina, Synchron
Bron beelden: Synchron

De Kaai, Rotterdam

Dirk van Peijpe, De Urbanisten
Edwin van Leeuwen, Amvest
Harold Clabbers, VORM
Bron beelden: De Urbanisten

Leeuwesteijn, Utrecht

Johan Boterenbrood, gemeente Utrecht
Meta Albers, gemeente Utrecht
Bron beelden: gemeente Utrecht

Merwede, Utrecht

Niel Glas, gemeente Utrecht
Mirjam Schmill, Brokkenmakers
Bron beelden: LOLA Landscape Architects, Lingotto - Janssen de Jong

Maanwijk, Leusden

Steven Kamerling, NL Greenlabel
Stijn Tholhuijsen, Heijmans
Bron beelden: Heijmans, Sander Louis

Rijnpark, Arnhem

Sander Pasmans, gemeente Arnhem
Hans van Loon, gemeente Arnhem
Bart Claassen, BURA
Marco Broekman, BURA
Bron beelden: BURA

Wijnbergen De Kwekerij, Doetinchem

Shiri Bouchan, gemeente Doetinchem
Nard Everdij, gemeente Doetinchem
Bron beelden: MIX Architectuur, gemeente Doetinchem

Winkelsteeg, Nijmegen

Lucien Koridon, gemeente Nijmegen
Frank Willemen, gemeente Nijmegen
Wander Hendriks, gemeente Nijmegen
Bron beelden: gemeente Nijmegen, PosadMaxwan, Site UD

Ecodorp Klein Oers, Veldhoven

Ruud van Lewe, bewoner Ecodorp Klein Oers
Joost van Pagée, bewoner Ecodorp Klein Oers
Bron beelden: o.a. Patricia Mers en Joost van Pagée

Aan de slag!

Ga zo snel mogelijk met je team om tafel om te bedenken hoe jullie het gebied gaan ontwikkelen, waar je zelf het liefst zou willen wonen.

We helpen je graag: expertteam@buildingbalance.eu



'We willen snel goede woningen bouwen, nu en in de toekomst. Als je daar goede voorbeelden bij hebt wil je dat uitdragen. Dit boek laat zien dat het kan, ook in Zuid-Holland.'

Anne Koning, Gedeputeerde Wonen en Ruimtelijke Ordening Provincie Zuid-Holland

'Inspirerende projecten zoals De Kaai laten zien hoe we de bouwopgave van morgen duurzaam kunnen realiseren – waarbij duurzaamheid niet de uitzondering is, maar de norm.'

Chantal Zeegers, Wethouder klimaat, bouwen en wonen Rotterdam

'Dit boek laat prachtig zien wat je kan bereiken als je samen werkt in de geest van het convenant toekomstbestendig bouwen. Je bereidt je bovendien op deze manier goed voor op de regelgeving die vanuit Europa op ons afkomt.'

Rob van Muilekom,
Gedeputeerde Wonen Provincie Utrecht

'Ik verwacht van gemeenten dat zij vóór de start nadenken of het project extra ambities kan dragen. Hierdoor komen snelheid en betaalbaarheid niet onder druk te staan.'

Jelle Beemsterboer,
Gedeputeerde Wonen Provincie Noord-Holland

