



**OVER  
MORGEN**

**Perfecte integrale  
gebiedsontwikkeling is  
een mythe**

**Paul den Otter en Margo Meijer**

# Colofon

Publicatie Titel: Perfecte integrale gebiedsontwikkeling is een mythe

Auteur: Over Morgen; Paul den Otter en Margo Meijer

Datum: mei 2019

Versie: 1

## Wie wij zijn

Wij zijn Over Morgen. Met ruim 70 adviseurs werken wij aan zichtbare oplossingen voor een duurzame leefwereld. Dit doen wij met een integrale aanpak op het snijvlak van gebiedsontwikkeling én energietransitie. We vinden het belangrijk om naast het werk in opdracht ook zelf te investeren. We hebben alle disciplines in huis om elk ruimtelijk vraagstuk op te lossen. We helpen je met project- en procesmanagement, selectie en aanbesteding, financiële en juridische vragen en participatie.

## Contactgegevens

Voor meer informatie en vragen over deze publicatie kan je via [info@overmorgen.nl](mailto:info@overmorgen.nl) contact met ons opnemen.

Over Morgen  
Kleine Koppel 26  
3812 PH Amersfoort  
[www.overmorgen.nl](http://www.overmorgen.nl)

## Eigendomsrechten

De inhoud van onze publicatie mag alleen na schriftelijke toestemming van Over Morgen worden vermenigvuldigd. Neem hiervoor contact op met Over Morgen via: [info@overmorgen.nl](mailto:info@overmorgen.nl).

# Onze visie

## Het is tijd

De druk op onze leefomgeving neemt toe. Met dezelfde ruimte willen we steeds meer doen. Je weet dat het de hoogste tijd is om in beweging te komen. Werk te maken van de leefbare stad, van elektrisch vervoer, van een vitaal platteland en van zonne-energie en aardgasvrije wijken. Je ziet de mogelijkheden en de voordelen. Je weet alleen nog niet hoe je het zo simpel maakt dat iedereen geïnspireerd raakt om mee te doen.

## Zullen we?

Wij zijn Over Morgen. Mensgericht, creatief, realistisch en thuis in duurzame gebiedsontwikkeling. We maken haalbare plannen en stellen heldere, meetbare doelen. Doen terwijl we denken. Zijn transparant en aanstekelijk. Brengen de juiste mensen bij elkaar. Kijken verder dan geld. Nemen verantwoordelijkheid. Zijn goed in tegengestelde belangen. Organiseren funding en ondernemen zelf ook mee, want we zijn pas gelukkig als plannen werkelijkheid worden.

## Kijk maar eens

Naar de warmtetransitievizies die we maken voor grote Nederlandse gemeenten. Naar onze Prognose Elektrisch Vervoer. Naar onze omgevingsvisies. Stuk voor stuk inhoudelijke, inspirerende, verbindende en uitvoerbare projecten. Gebaseerd op feiten en data. Projecten waarmee we samen duurzame impact maken. Een slimmere, groenere, betere wereld. Elke dag weer.

Over Morgen begint nu.

## Hoe voorkom je dat het een opeenstapeling van eisen wordt met een nietje erdoor?

Strengere duurzaamheidseisen en snel meer woningen

We kunnen er niet meer omheen: De aarde warmt op, we putten onze grondstoffen uit. We hebben wereldwijd 1,7 aardes nodig om in onze behoeften te voorzien. Als iedereen zou leven als een Nederlander, is dat zelfs zo'n 3,5 aarde! Daarom worden er Klimaatakkoorden gesloten en vraagt de jeugd ons om onze verantwoordelijkheid te nemen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat overheden meer eisen stellen aan nieuwe gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. **Denk dan aan thema's als energieneutraal, circulair, klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen.** Maar zijn overheden zich bewust van wat ze vragen en hoe ze dat doen? Of is het een opeenstapeling van eisen met een nietje erdoor?

Er moet niet alleen duurzaam gebouwd worden, maar ook snel en betaalbaar. Naar schatting moeten er de komende jaren ongeveer een miljoen woningen worden bijgebouwd, met name in onze stedelijke omgeving. Dit zijn vaak gebieden waar andere vraagstukken, zoals geluidshinder en parkeerdruk snel gaan knellen.

Uit de praktijk: torens van Pisa en Olvarithapjes

Er moeten dus vele vraagstukken opgelost worden in een gebiedsontwikkeling en een bouwproject. En het liefst zo snel mogelijk, zodat de bouwproductie doorgang vindt. Wij zien in de praktijk dat dit vaak stroef verloopt. De veelvoorkomende frustraties op een rij:

**1. Het is onbetaalbaar:** door alle eisen te stapelen als een toren van Pisa, is het project financieel niet meer te realiseren. Bijvoorbeeld omdat de meerkosten niet meer terug te verdienen zijn. Veelal betekent dit een vertraging van het project omdat partijen de tijd nodig hebben om alles af te wegen en te proberen om tot consensus te komen. In sommige gevallen haken marktpartijen daarom zelfs af.

**2. Het is niet realiseerbaar:** dromen zijn bedrog. Bij de uitwerking van de diverse eisen en ambities blijkt dat het droom- of wensbeeld dat van het project is geschetst, helemaal niet te realiseren is. Bijvoorbeeld doordat onderdelen van het project technisch onmogelijk worden omdat de eisen strijdig met elkaar zijn. Denk aan groene daken, waar men op moet kunnen verblijven en waarop urban farming moet komen en waar tegelijkertijd ook zonnepanelen op moeten liggen die vervolgens ook niks mogen kosten voor de gebruiker. Dat wordt een lastig te realiseren verhaal.

**3. Het is een compromisproject:** als alle ambities bij elkaar worden gemengd als een Olvarithapje, dan is het onduidelijk wat nu eigenlijk de bedoeling was van het project. Wat maakt het uniek en bijzonder? Welke keuzes zijn gemaakt en vormen de unieke kwaliteiten van het project? Juist bij uitleglocaties kan de potentiële doelgroep kiezen uit meerdere opties. Zonder herkenbaarheid zal de nieuwe koper toch sneller voor een project kiezen waar wél een duidelijk statement is gemaakt.



Werkbaar én fit voor de toekomst

Een ondoordachte stapeling van eisen zorgt niet alleen voor vertraging en wederzijds onbegrip, maar partijen haken zelfs af (of slaan een tender over). Daarnaast leidt het

ook tot projecten met een onduidelijke bedoeling. Het is namelijk een mythe dat je voor een sterk concept geen keuzes hoeft te maken.

Maar hoe doen we het dan wel met elkaar? Hoe zorgen we er nu met elkaar voor dat we integrale afwegingen maken? Gericht op wat de bedoeling is van de locatie en past bij de eigenheid van de omgeving?

We gaan samen de opgave bepalen

Bij een marktinitiatief brengen we de eisen, wensen en vraagstukken vanuit de diverse partijen en omgeving voor de projectlocatie in kaart. De (markt)partijen en overheid bepalen vervolgens samen de essentie van een project. Partijen houden elkaar vast op de essentie van de locatie. Ook als het lastig wordt. Om samen de essentie te bepalen moet je elkaar wel vertrouwen en ook keuzes durven maken.

**1. Thema's verkennen:** we brengen in kaart over welke thema's we het met elkaar moeten hebben en wat we hier onder verstaan. Bijvoorbeeld het containerbegrip duurzaamheid: samen met partijen verdiepen we de onderwerpen die onder het begrip duurzaamheid kunnen worden verstaan zoals duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, circulariteit en duurzame energie. We bespreken de bouwstenen die hieronder vallen. Zo komen alle partijen op dezelfde golflengte.

**2. Ambities peilen:** per thema valt er nu iets te kiezen. Wat wordt de 'unique selling point' voor het project en wat is minder relevant? Elke partij mag haar standpunt innemen en ambities voor alle thema's bepalen. De hoogte van de ambitie helpt om maatregelen te kiezen die hier op aansluiten

**3. Concept opstellen:** op basis van de thema's en ambities ontstaat een beeld van het toekomstig project. Dit geeft richting voor de verdere uitwerking.

**4. Maatregelen bepalen:** door maatregelen te selecteren op basis van je ambities, wordt het concept opeens heel tastbaar. Bijvoorbeeld het energieconcept of mobiliteitsconcept:

Wat doe je op woning- en op gebiedsniveau? Kies je voor een nul op de meter-concept en hoe wat doe je aan deelmobiliteit? In deze stap check je ook waar koppelkansen zitten en waar maatregelen elkaar uitsluiten. En hoe vertaal je de ambities naar de businesscase? In deze stap komt dit tot leven!

**5. Plan maken:** ambities en maatregelen worden samengesmolten tot een plan dat past bij de locatie, de ambities en belangen van de partijen en de omgeving. Dit draagt bij aan het gesprek met alle belanghebbenden.

**6. Haalbaarheid:** elke stap heeft oogst opgeleverd. Die oogst kent strategische, tactische en operationele aspecten. Dit vormt de basis waarmee een financiële doorrekening gedaan kan worden, het aan een bestemmingsplan kan worden getoetst en waarmee er een werkbaar en toekomstbestendig geheel klaar ligt om mee verder te werken.

Bij het uitzetten van tenders adviseren we overheden geen oplossingen meer voor te schrijven, maar partijen uit te dagen op de essentie en bijbehorende doelstellingen. Dit betekent dat de gemeente zelf vóór het uitzetten van de tender een heldere afweging moet maken tussen ambities en doelstellingen, mede in relatie tot de beoogde grondopbrengsten. Door middel van marktconsultatie kan de overheid de markt bij de eerste 2 stappen betrekken. Marktpartijen kunnen, wanneer de eerste 2 stappen helder zijn, komen tot een concrete bieding. Slotsom is een geslaagd project, gericht op de essentie en een duurzame meerwaarde voor het gebied!

Nieuwsgierig geworden naar onze aanpak? Wij zijn benieuwd naar jouw ervaringen met integrale gebiedsontwikkelingen en gaan hierover graag in gesprek.