



Betrokkenheid

1

Kernsamenwerking

- Met welke publieke en private partners ga je de langdurige samenwerking aan?
- Verantwoordelijkheden van elke partij vaststellen
- Waar moet elke partij onder de streep uitkomen en kunnen alternatieve baten worden meegerekend?
- 1 overkoepelende governance structuur voor het gehele project

2

Participatie met de buurt

- Vanaf het begin de buurt betrekken: bewoners, ondernemers, cultuursector, maatschappelijke initiatieven, verenigingen
- Wat is de geschiedenis van de buurt, welke projecten zijn hier eerder succesvol geweest en welke gestrand?
- Wat is er nodig in de buurt?
- Zijn er lokale krachten waar slim gebruik kan worden gemaakt?

3

Rol van de gemeente

- Aan programma's en ambities van de gemeente aansluiten
- Inspelen op belangen van de gemeente; bijvoorbeeld energievoorziening, veiligheid, openbare ruimte, maatschappelijke functies toevoegen, ontmoetingsplekken toevoegen
- **De gemeente als kernpartner betrekken of niet?**

Een enthousiaste wethouder kan processen en gesprekken versoepelen, ook als die uit een onverwacht domein komt

5

Afstemmen met bestemmingsplan

- Is de visie mogelijk of moeten er bestemmingsplannen worden gewijzigd? Of is het makkelijker om de visie te wijzigen om in het plan te passen?
- Plannen voor de toekomst; e.g. zijn parkeerplaatsen over 20 jaar nog nodig? Kan daar nu al rekening mee worden gehouden in het ontwerp?
- Hoe transformeert het gebied door het project?

4

Ontwerpen met de buurt

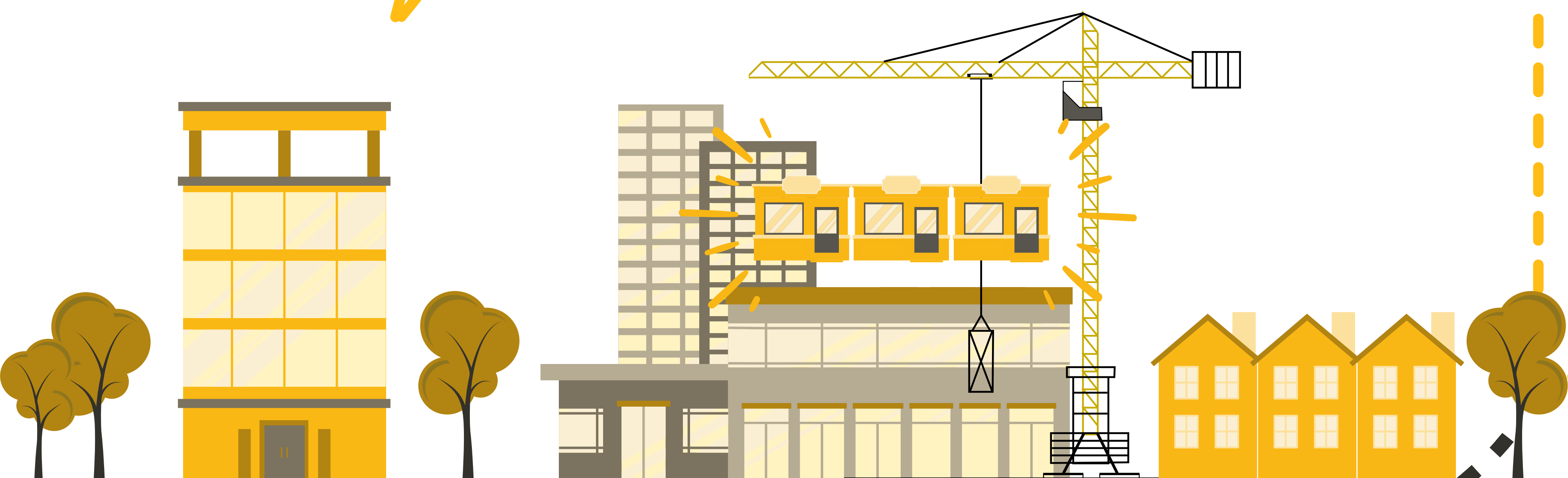
- Leefbaarheid van de buurt vergroten
- Elke stem serieus nemen
- Wat voor soort sessies past bij de buurt? e.g. meerdere kleine sessies in de avond met diner, zaterdagmiddag in het verzorgingshuis om de hoek, of buiten op een plak waar mensen langskomen om mee te doen
- Uitkomen op een overeenkomstige visie
- Ontwerpen als een iteratief proces

6

Bouwtechnische mogelijkheden

- Dakconstructie en draagvermogen berekenen. Welke onderconstructie past het beste bij het gebouw?
- Voldoet het plan aan het Bouwbesluit?
- Plaatsingsmogelijkheden
- Mogelijkheden voor creëren van toegang nieuwe laag
- Brandveiligheid garanderen (vluchtroutes, scheidingswanden etc.)
- Rekening houden met unieke situaties zoals aardbevingsgevaar, zachte ondergrond, extreme weersomstandigheden, voorzieningen in de omgeving
- Passen de plannen binnen de begroting? Waar kan op bespaard worden met materiaalgebruik of kunnen er extra inkomsten van nevenactiviteiten worden gegenereerd?

Ontwerp



7

Benefit sharing

- Weerstand verminderen door een uitruil van belangen
- Bewoners als eigenaar laten voelen
- Verschillende soorten benefit sharing met voorbeelden:
 - Sociale voordelen: ontmoetingplekken, woningen voor doelgroepen, deelmobiliteit, ruimte voor activiteiten
 - Milieuvoordelen: luchtkwaliteit verbeteren, schaduwplekken, bezonning, aerodynamische dakvormen, renovatie bestaande woningen voor energiezuinigheid
 - Monetaire voordelen: energieopbrengst, ruimte voor ondernemingen, delen in winst van nieuwe woningen,
 - Estetische voordelen: betrekken van kunstenaars voor nieuwe gevels, toevoeging van groen, diverse typologieën aan nieuwe bebouwing, visuele afwisseling

'Profiteren van energieopbrengst in ruil voor het toelaten van bovenburen'

Het combineren van programma's geeft unieke kansen voor benefit sharing binnen en buiten het gebouw zoals de combinatie renovatie en optopping



8

Toestemmingen

- In het geval van een Vereniging van Eigenaren moet daar eerst toestemming van komen.
- Optoppen heeft gevolgen voor een VvE: het appartementsrecht moet bijvoorbeeld herzien worden en notarieel gewijzigd
- In het geval van erfpacht heeft optoppen gevolgen voor de waarde van de grond wat effect heeft op de VvE bijdrage

9

Omgevingsvergunning

- De omgevingsvergunning vervangt de bouwvergunning en sloopvergunning en begint met een conceptaanvraag
- Ter voorbereiding moeten alle bouw- en constructieplannen doorberekend zijn
- Adresgegevens voor de nieuwe woningen moeten voorbereid zijn
- Licht toe op waarborging a.veiligheid, bescherming gezondheid, en duurzaamheid en bruikbaarheid
- Licht toe op hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken
- Licht toe op de MilieuPrestatie Gebouwen van de materialen
- Licht toe op monitoring van het project
- Is de experimenteerbepaling van toepassing? Dat geeft eventueel meer ruimte, overleg dit met de gemeente

De Omgevingswet gaat per 1 januari 2024 in maar heeft al veel vertraging opgelopen. Er zijn nog een aantal onzekerheden binnen de wet. Hou deze in de gaten

10

Andere vergunningen

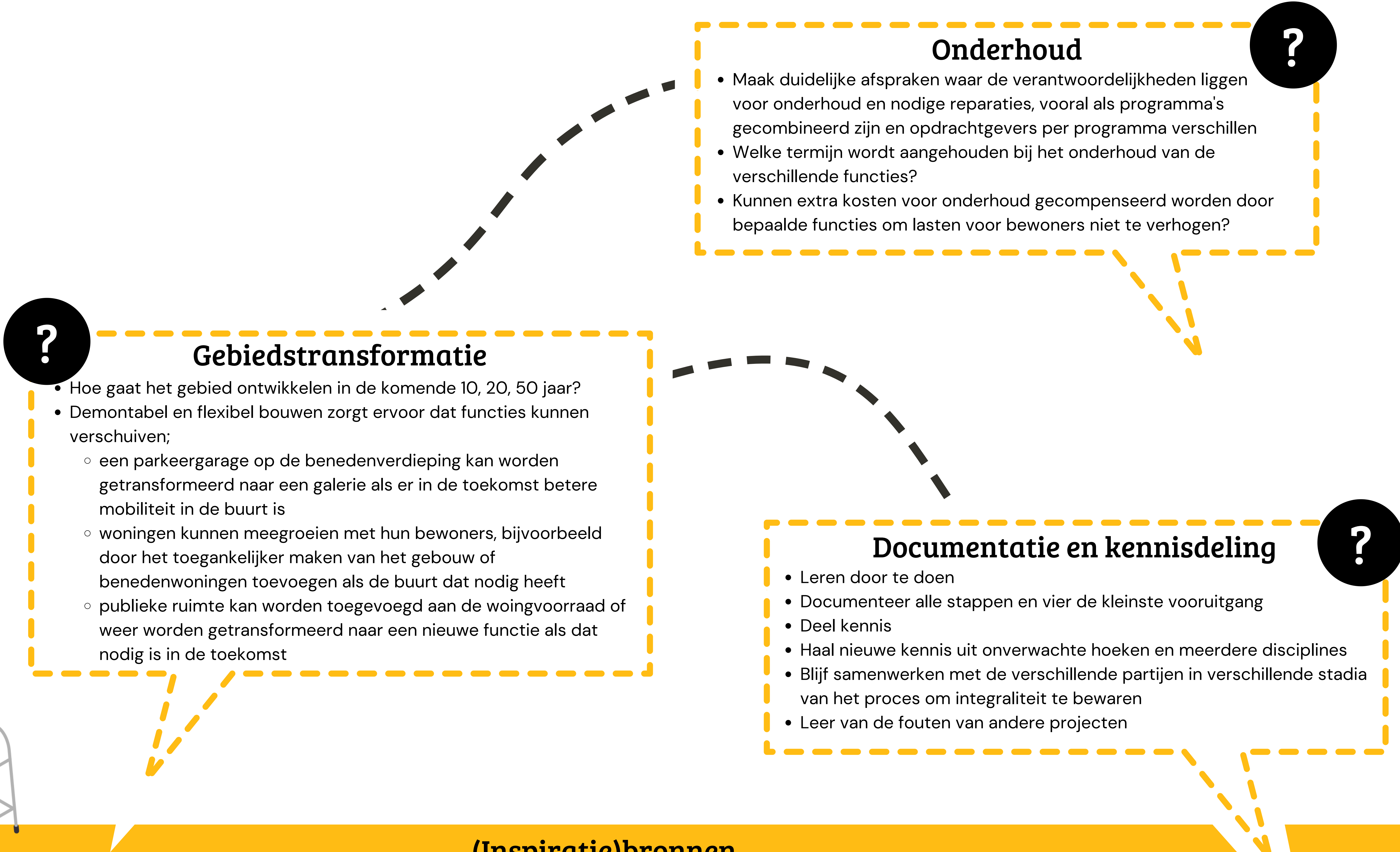
- Voordat andere vergunningen kunnen worden aangevraagd, is eerst omgevingsvergunning nodig
- Een woningvormingsvergunning en notariele splitsingsvergunning zijn vaak van toepassing als een bestaand gebouw opgedeeld wordt in meerdere appartementen of als er aan een bestaand gebouw woningen worden toegevoegd. Of de vergunningen nodig zijn hangt af van de Huisvestingsverordening van de gemeente
- Bouwkundig splitsen is dus iets anders dan notarieel splitsen; daarbij gaat het alleen om de juridische en kadastrale kant.

11

Circulariteit van de materialen

- De Milieu Prestatie Gebouw (MPG) geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die worden gebruikt voor de bouw
- Een lagere MPG kan worden bereikt door:
 - gerecyclede materialen te gebruiken (bijvoorbeeld gerecycled staal)
 - biobased materialen te gebruiken
 - materialen opnieuw te gebruiken of gebruikte materialen in te kopen
 - een langere levensduur te garanderen
 - demontabel en modulair te bouwen
 - materialen met een lagere milieukosten indicator (MKI) te gebruiken





Kennisdocumenten: VNG – Aan de slag met participatie; Stichting W/E adviseurs – Koplopers in de woningbouw;
Case studies uit: VG Visie – Wintergasten #23; De Bouwagenda – Wat wij willen is nog nooit gedaan; David Sim – De zachte stad
Ervaring uit:

