

Welkom bij

ENTWERK



Programma

Opening

Stan Majoor

Frontlinie professionals tussen visie en uitvoering

Jeanet van Antwerpen

Scoren met strategische doelen

Korte pauze

Hilco van der Wal

Praktijkcase: Kromme Rijn Linielandschap

Thijs de Muinck

Praktijkcase: Spoorzone Zwolle

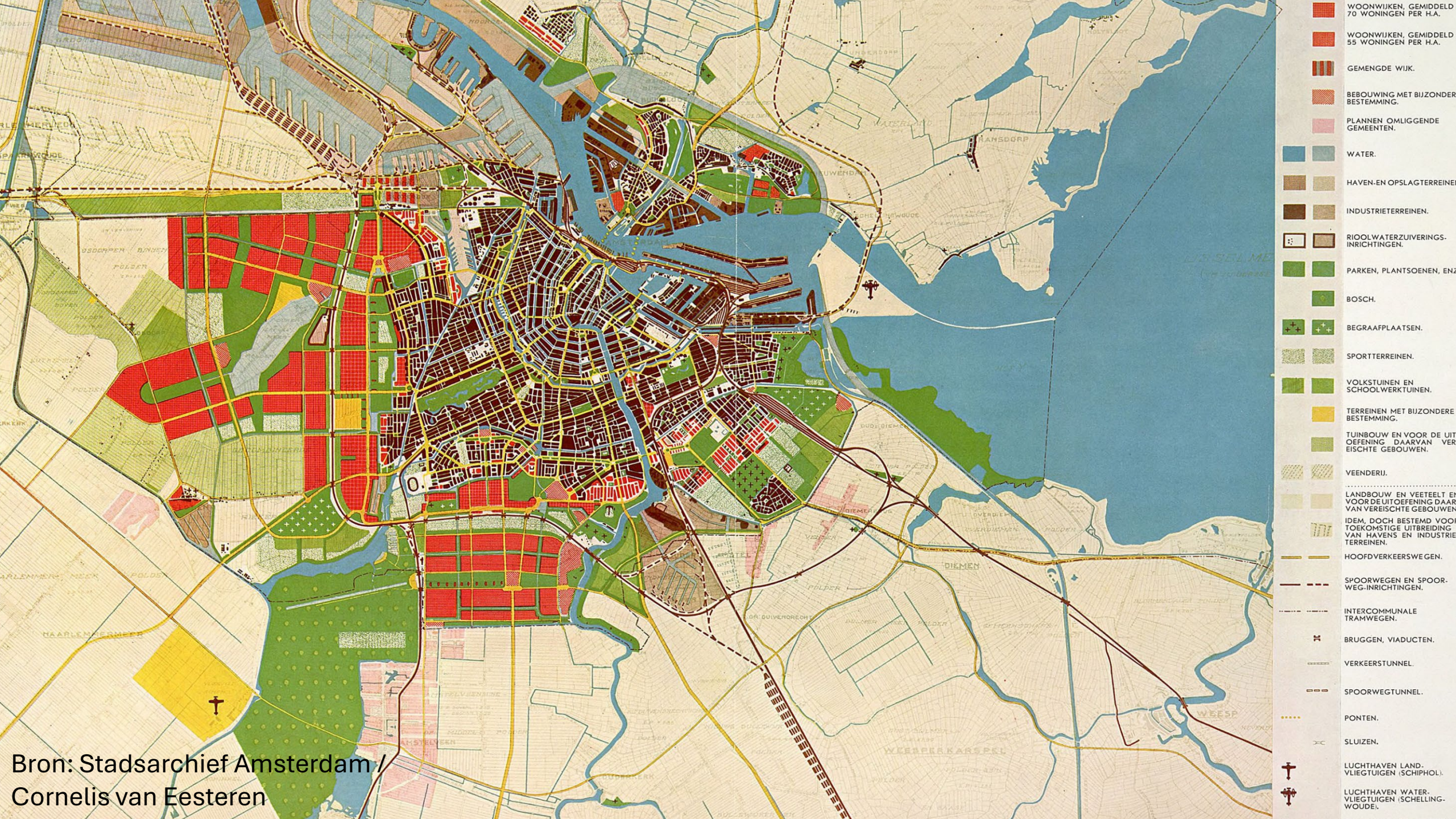
Borrel



Frontlinie professionals tussen visie en uitvoering

Prof. dr. Stan Majoor

Hogeschool van Amsterdam / Universiteit van Amsterdam



- WOONWIJKEN, GEMIDDELD 70 WONINGEN PER H.A.
- WOONWIJKEN, GEMIDDELD 55 WONINGEN PER H.A.
- GEMENGDE WIJK.
- BEBOUWING MET BIJZONDER BESTEMMING.
- PLANNEN OMLIGGENDE GEMEENTEN.
- WATER.
- HAVEN-EN OPSLAGTERREINEN.
- INDUSTRIETERREINEN.
- RIOLWATERZUIVERINGS- INRICHTINGEN.
- PARKEN, PLANTSOENEN, ENZ.
- BOSCH.
- BEGRAAFPLAATSEN.
- SPORTTERREINEN.
- VOLKSTUINEN EN SCHOOLWERKTUINEN.
- TERREINEN MET BIJZONDERE BESTEMMING.
- TUINBOUW EN VOOR DE UITOEFENING DAARVAN VEREISCHE GEBOUWEN.
- VEENDERIJ.
- LANDBOUW EN VEETEELT EN VOOR DE UITOEFENING DAARVAN VEREISCHE GEBOUWEN.
- IDEM, DOCH BESTEMD VOOR TOEKOMSTIGE UITBREIDING VAN HAVENS EN INDUSTRIETERREINEN.
- HOOFDVERKEERSWEGEN.
- SPOORWEGEN EN SPOORWEG-INRICHTINGEN.
- INTERCOMMUNALE TRAMWEGEN.
- BRUGGEN, VIADUCTEN.
- VERKEERSTUNNEL.
- SPOORWEGTUNNEL.
- PONTEN.
- SLUIZEN.
- LUCHTHAVEN LAND-VLIEGTUIGEN (SCHIPHOL).
- LUCHTHAVEN WATER-VLIEGTUIGEN (SCHELLING-WOUD).

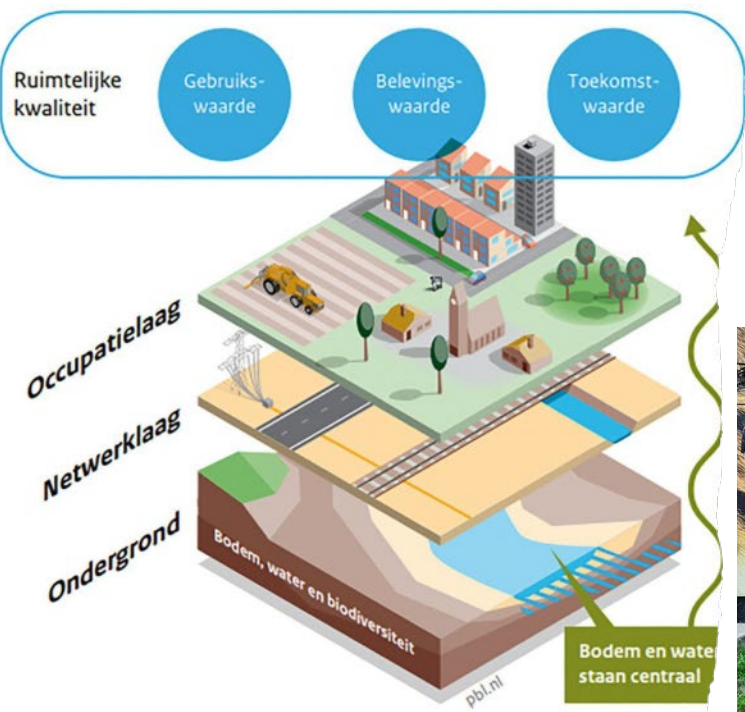
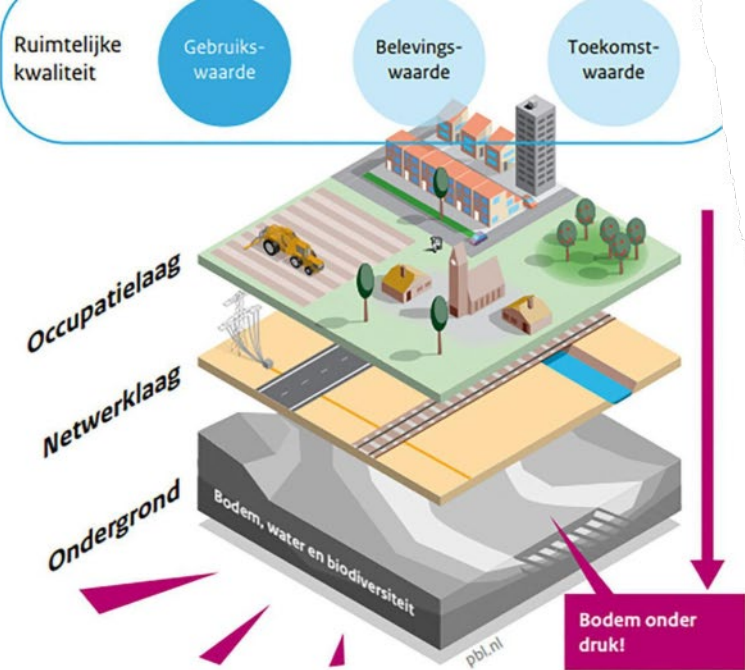
Bron: Stadsarchief Amsterdam /
Cornelis van Eesteren





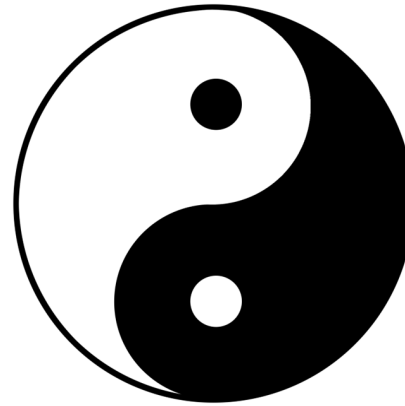
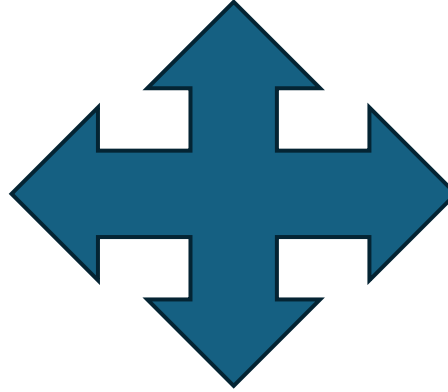
Foto: Roos Trommelen











Embedding work - Boundary spanning - Ambidexterity

Scoren met strategische doelen

Symposium Entwerk gebiedsontwikkeling
Centraal Museum
Utrecht, 2 oktober 2025



Jeanet van Antwerpen

Inhoud

1. KUNST
2. ACHT
3. OSS

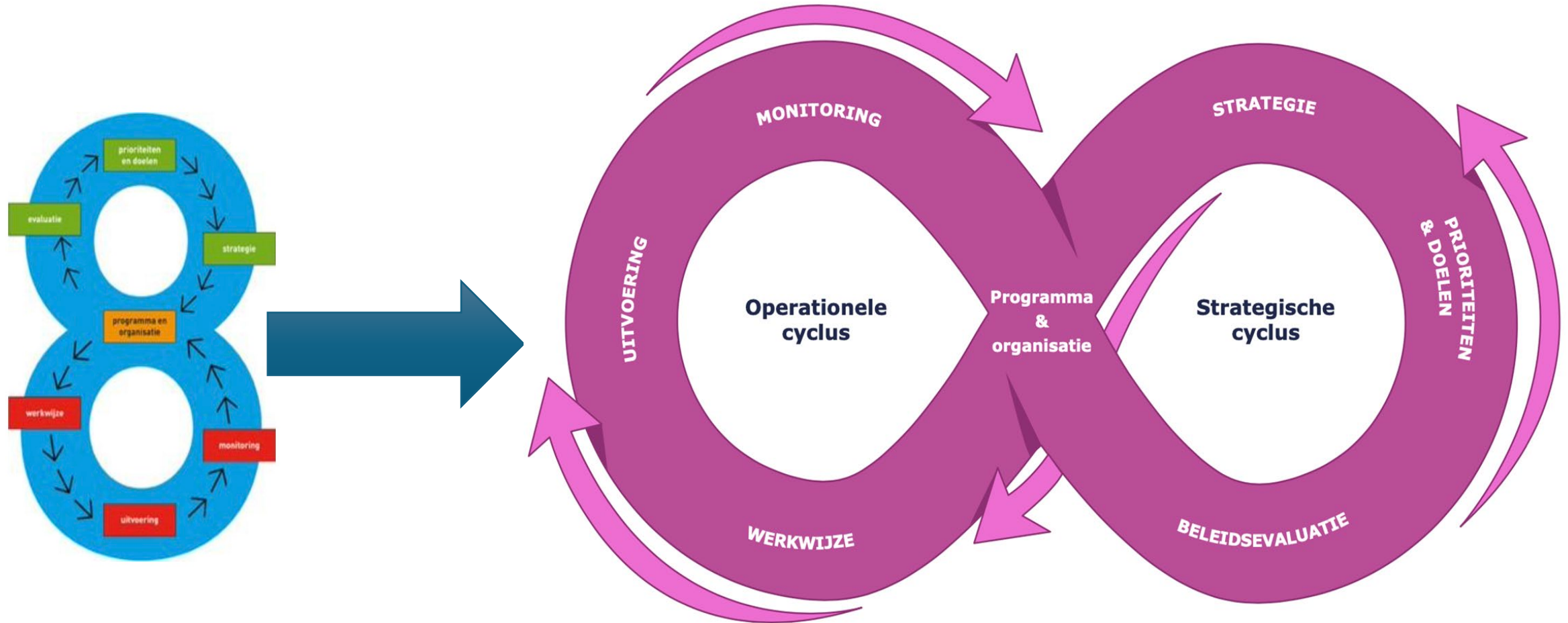


Kunst





Beleidsacht: uitvoering aan zet, RLI



Oss Stadsagenda

STAD
MET
TOEKOMST

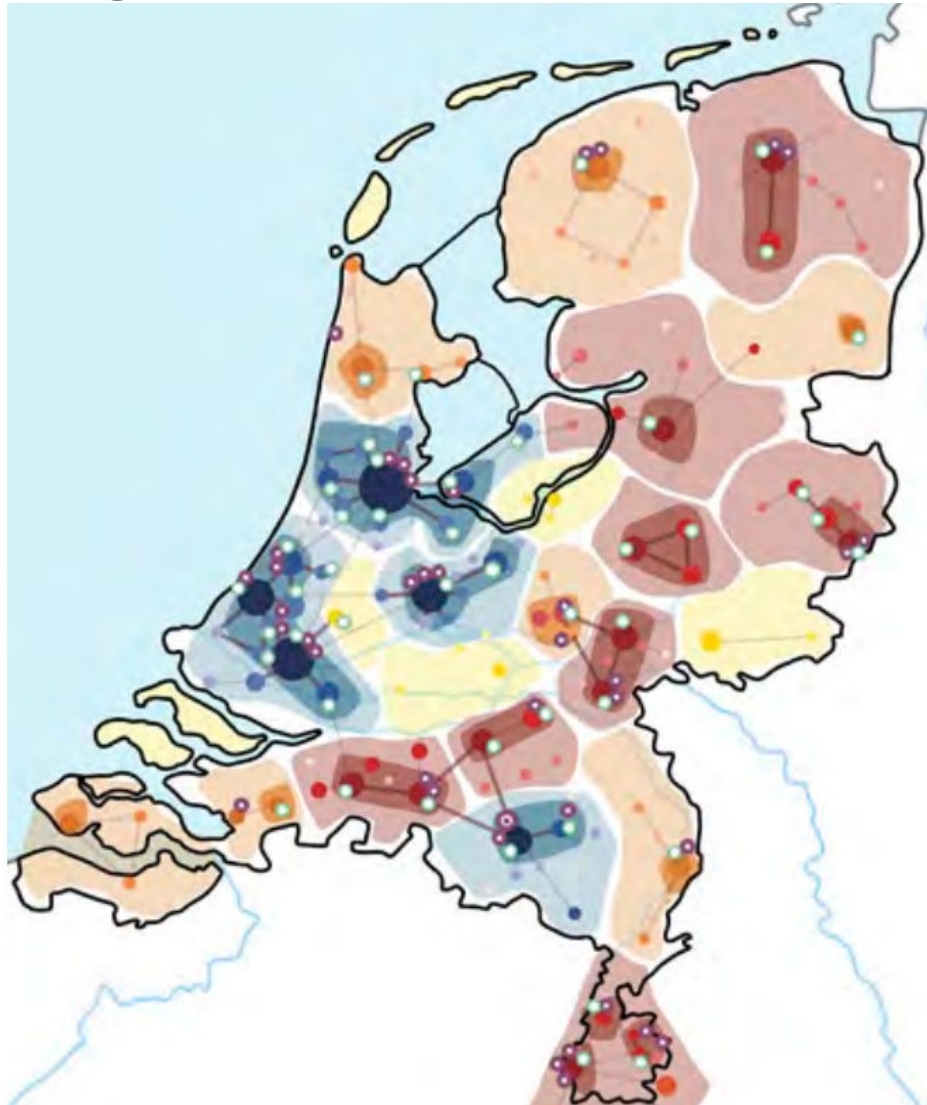
Schaalsprong stad Oss

- (her)Ontwikkelen en versnellen van woningbouwlocaties
- (her)Ontwikkelen en transformeren van werklocaties
- Versterken bereikbaarheid en vergroten nabijheid
- Werken aan een aantrekkelijke en gezonde stad

Meer grip op uitvoering:

- Door stedelijk programmeren en gebiedsgericht werken
- Instrument: stadsagenda 'Oss, stad met toekomst'
- Met partners publiek en privaat

Ontwerp Nota: Oss krijgt kleur!



Wonen, werken en bereikbaarheid
Bouwsteen: sterke en onderscheidende regio's

Kansen voor ontwikkeling van vier typen regionale systemen

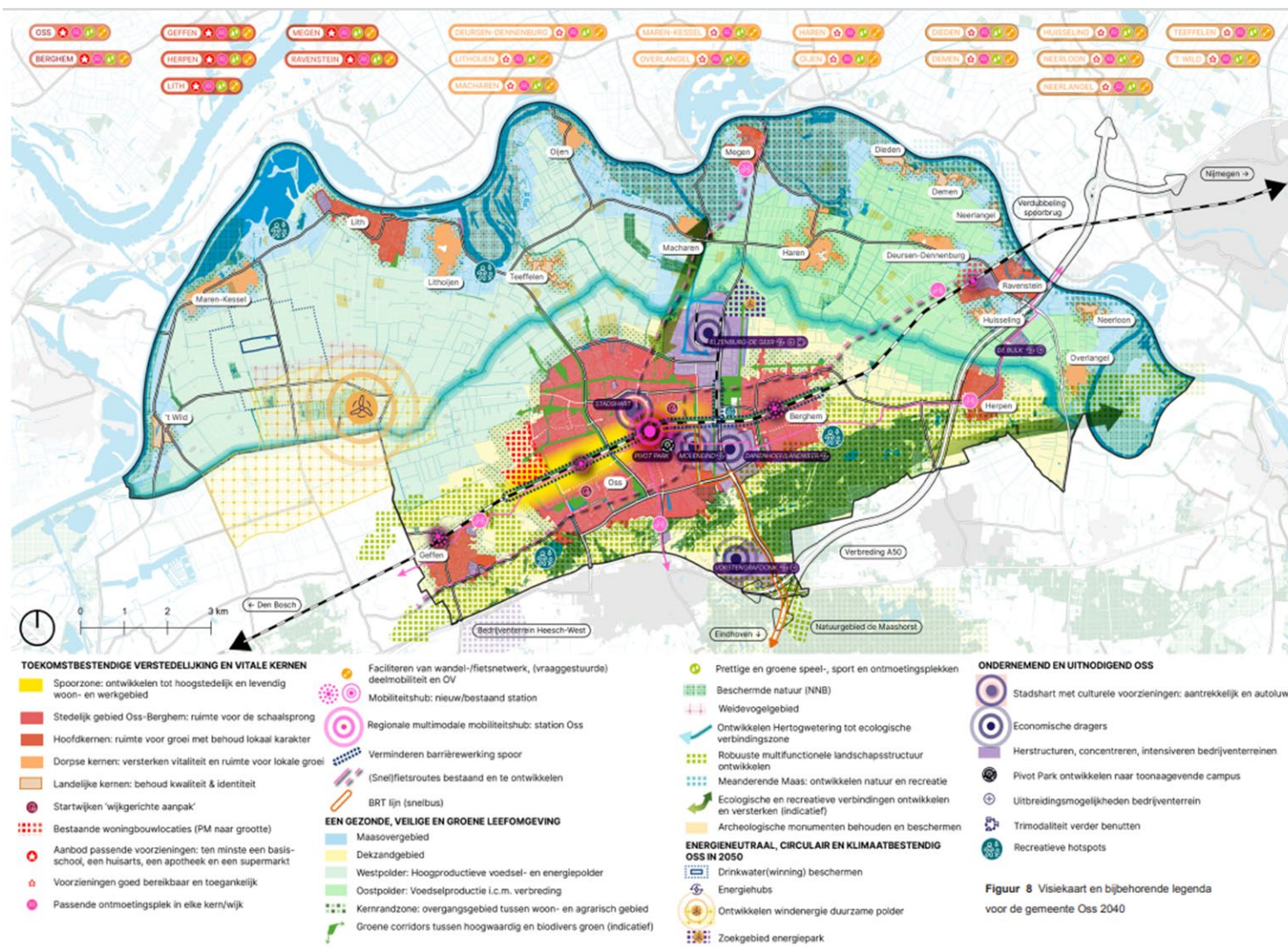
- XL-regio
- L-regio
- M-regio
- S-regio

Voorzieningen en instellingen met regionale uitstraling

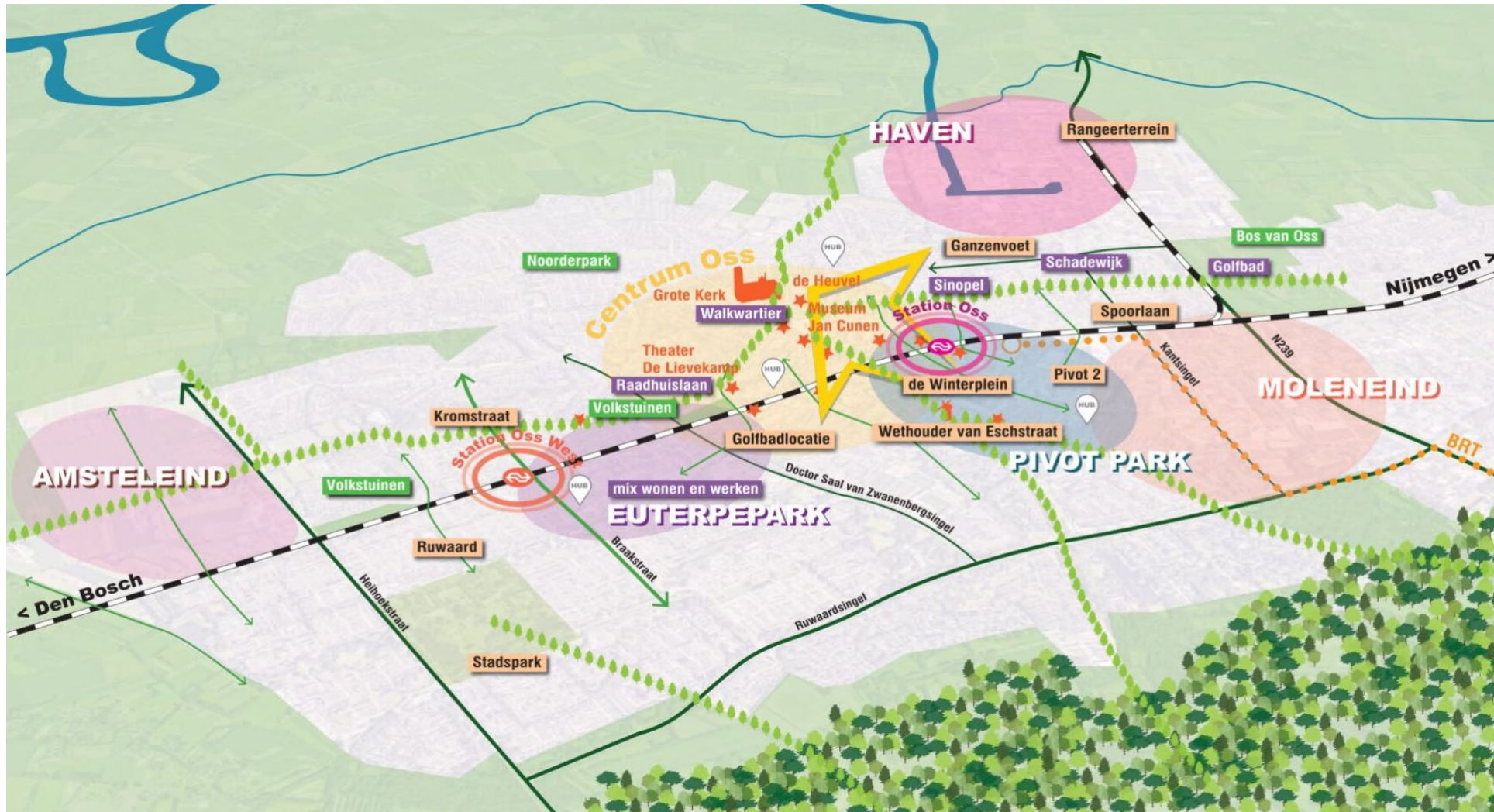
- Campussen en universiteiten
- Brainport
- Groen in en om de stad

Omgevingsvisie Oss

STAD
MET
TOEKOMST



Visiekaart Spoorzone Oss



Inhoud stadsagenda:

1. Ambitie Oss Stad met toekomst
 2. Stedelijk programmeren: grip op realisatie
(Wat het is en hoe het helpt voortgang te houden)
 3. Waar werken we aan en hoe
(Strategische doelen, overzicht, samenhang differentiatie naar gebieden)
 4. Samen bouwen we de stad
- Aanpak stadsagenda in 2 stappen: eerst inhoud, daarna organisatie*

Strategische doelen:

- Woonstad voor iedereen
- Ondernemende en lerende stad
- Fijne stad om te zijn
- Toekomstbestendige bovengrondse ondergrondse infrastructuur

Woonstad voor iedereen

- Totaal 8.100 woningen:
 - 2.200 voor 2030,
 - 3.600 tussen 2030-2035 en
 - 2.300 tussen 2035-2040
- Sturen op
 - 30% sociale huur
 - 40% betaalbaar
 - 30% vrije sector.
- Per gebied anders, inspelen op identiteit, opgaven en mogelijkheden.
- Sturen op woonproducten en woonmilieus voor jongeren en ouderen.
- Huisvesting kwetsbare doelgroepen.

Reacties, vragen?



J.van.antwerpen@ways-to-go.nl

06-29591602

PAUZE

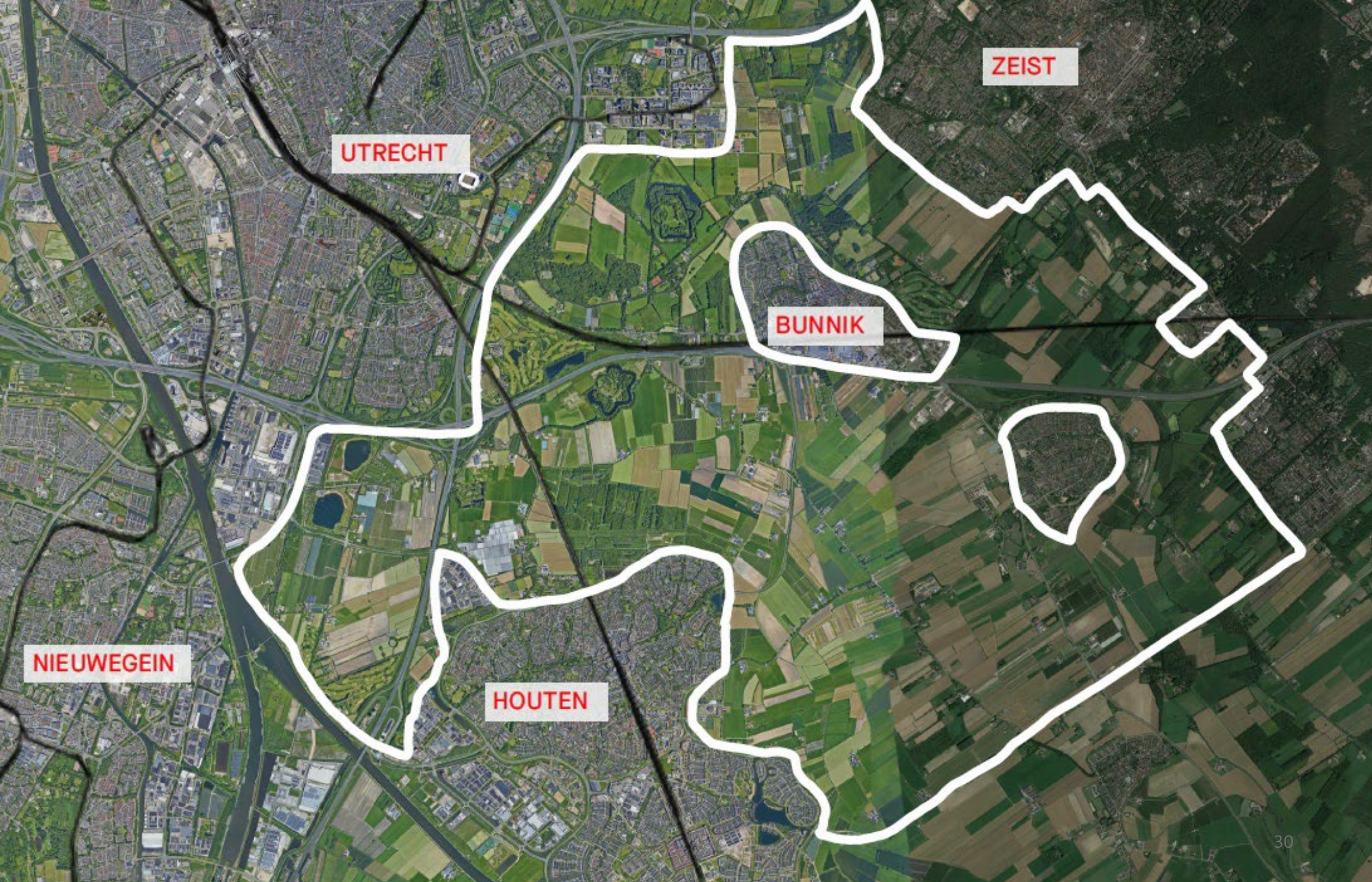
ENTWERK



Het Kromme Rijn Linielandschap

‘weet wat je wil’





Kern van de opgave

1. Transitie landelijk gebied

- Stikstof
- KRW
- Perspectief agrariërs
- Aanpassen aan klimaatverandering

2. Enorme woningbouw- en verstedelijkingsopgave

- ca. 60.000 nieuwe woningen rond dit gebied tot 2040
- Ruimte voor recreatie en toegankelijk groen -> Groen Groeit Mee
- Opgaven rond mobiliteit, energie, klimaatadaptatie









Opgaven en urgenties in het gebied



Beleefbaar landschap



Toegankelijk groen



Veerkrachtige natuur



Duurzame landbouw



Zichtbaar water



Stedelijke opgaven

Ontwikkelperspectief 2040



Legenda

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Nieuwe recreatiegebieden | | Faunapassage (tunnel) |
| | best. nieuw | | Faunapassage (brug) |
| | Fietsverbindingen | | Waterloop met natuurvriendelijke oevers |
| | Wandelverbindingen | | Levendige boeren sloten |
| | Recreatieve verbindingen met een groene en ecologische inrichting | | Ruimte voor groeiende wateropgaven |
| | Bestaande grote infra-kunswerken | | Kanoroute (te onderzoeken) |
| | Nieuwe grote infra-kunswerken | | Herstel Tankgracht |
| | Buitenpoorten | | (Mogelijke) Verstedelijkingslocatie |
| | Landschapsbelevingspunt (indicatief) | | Zonnepark |
| | Waterlinie-/Limes-/ landgoederenroute | | Landgoed |
| | Recreatieve attractie | | Fort |
| | Zoekopgave nieuwe sportvelden | | Acces |
| | Bestaand sportterrein/golfbaan | | Agrarisch productielandschap |
| | Groene contourgebieden | | Stimuleren korte ketens |
| | Nieuw groengebied | | Stimuleren verbrede landbouw |
| | Nieuwe natuurkernen (indicatief) | | Stimuleren natuurinclusieve landbouw |
| | Ecologische verbindingen | | Zoekgebied zonnenvelden |
| | Nieuwe houtwallen/ bosschages | | Gemeentegrens |
| | Groene-blauwe dooradering landbouwgebied | | Wens gemeente Houten gebiedsontwikkeling inclusief wonen Houten Oost |
| | Leefgebied Ree | | Wens gemeente Bunnik gebiedsontwikkeling inclusief mogelijk toekomstige werkinrichting |
| | Leefgebied Kamsalamander | | |
| | Leefgebied Otter | | |
| | Leefgebied Patris | | |

Van perspectief naar uitvoeringsprogramma

Onderdelen uitvoeringsprogramma en -strategie

1. Concrete projecten korte termijn
 - > programma in 4 clusters, UPLG als katalysator
 - > totaal ca 27 mln. euro
2. Bouwen aan volgende fase: uitwerking en lobby
3. Gezamenlijke grondstrategie
4. Programma: organisatie, bemensing, financiële sturing etc.

Voor de zomer vastgesteld door 7 overheden

Meerjarige samenwerkingsovereenkomst tbv uitvoeringsprogramma ambtelijk gereed

Drie Inzichten

Maak het concreet!

- We zijn van vrij vage doelen naar een redelijk concreet ontwikkelperspectief gegaan. Dit geeft energie en focus.
- We hebben het perspectief vertaald in projecten. Daar gaan we aan werken!
- Inclusief vertaling naar businesscase en financiële strategie. Dat maakt het voor iedereen makkelijker / logischer om mee te betalen.

Beweeg mee met kansen (vanuit een basis op orde)

- Perspectief en achterliggende doelen zijn helder.
- Wees hierbinnen flexibel in je fasering en uitwerking op basis van kansen die zich voordoen.
- Behulpzaam hierbij:
 - Ambtelijk en bestuurlijk commitment op de opgave / doelen
 - Overzicht op programma en projecten
 - > wat gaat goed (natuur), wat nog onvoldoende (stad-land verbindingen)
 - Financiële strategie, incl. lobby
 - Grondstrategie

Zoom uit voor de onvermoede kansen (work in progress)



Als je weet wat je wilt, en je hebt de basis op orde, ontstaat ruimte om nieuwe relaties te leggen.



**Spoorzone
Zwolle**

**Van ambitie
naar realisatie**

‘Groenste station van
Nederland’

Thijs de Muinck

Hét innovatiedistrict van Regio Zwolle



Unieke locatie: tussen binnenstad en uiterwaarden bij het OV knooppunt



Spoorzone Zwolle

ONTWIKKEL- KADER

JUNI 2020



Spoorzone
Zwolle

Doelen

- Benutten en Versterken positie 2^e **OV knooppunt**
- Versteken van het **Innovatiedistrict** → ontwikkelen van innovatiehubs. creatieve en innovatieve maakindustrie, slimme klimaatadaptatie)
- Voorbeeld duurzame verstedelijking en transformatie met een gemixt programma. Economie, Onderwijs, **3.000-4.000 woningen**, Horeca en andere Voorzieningen
- Realiseren van een toekomstbestendige **leefomgeving**. “het Groenste station van Nederland”

Mobiliteit (parkeren in HUBS en lage parkeernorm)

Energie



Manifest

Spoorzone Zwolle is er voor de waarmakers, de creators, de verwonderaars, voor de pioniers en de jonge geesten. Trots op haar ruimte, rusteloosheid en rafelrandjes



Wat hebben we al gerealiseerd?









Gebiedsontwikkeling



4 gebiedscoalities met marktpartijen

Nota van Uitgangspunten

Meerdere eigenaren, eigendom gemeente beperkt

Wel WBI afspraken, maar nog geen woningen

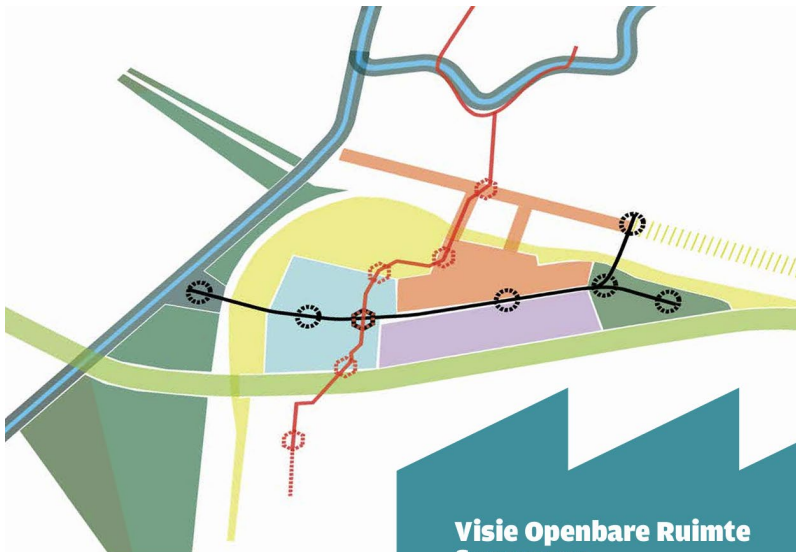
De uitdaging van het tactische gat



-  Meerdere thema's zijn onderbelicht in ontwikkelkader en NvU's
-  Gemeentelijke beleidsstukken / visies te abstract → behoefte aan concrete kaders
-  Opgave mobiliteit en energie zijn Spoorzone overstijgend
-  Ontwikkeling van nieuw gemeentelijke beleid loopt achter op de gebiedsontwikkeling
-  Haalbaarheid onder druk door het stapelen van ambities op papier

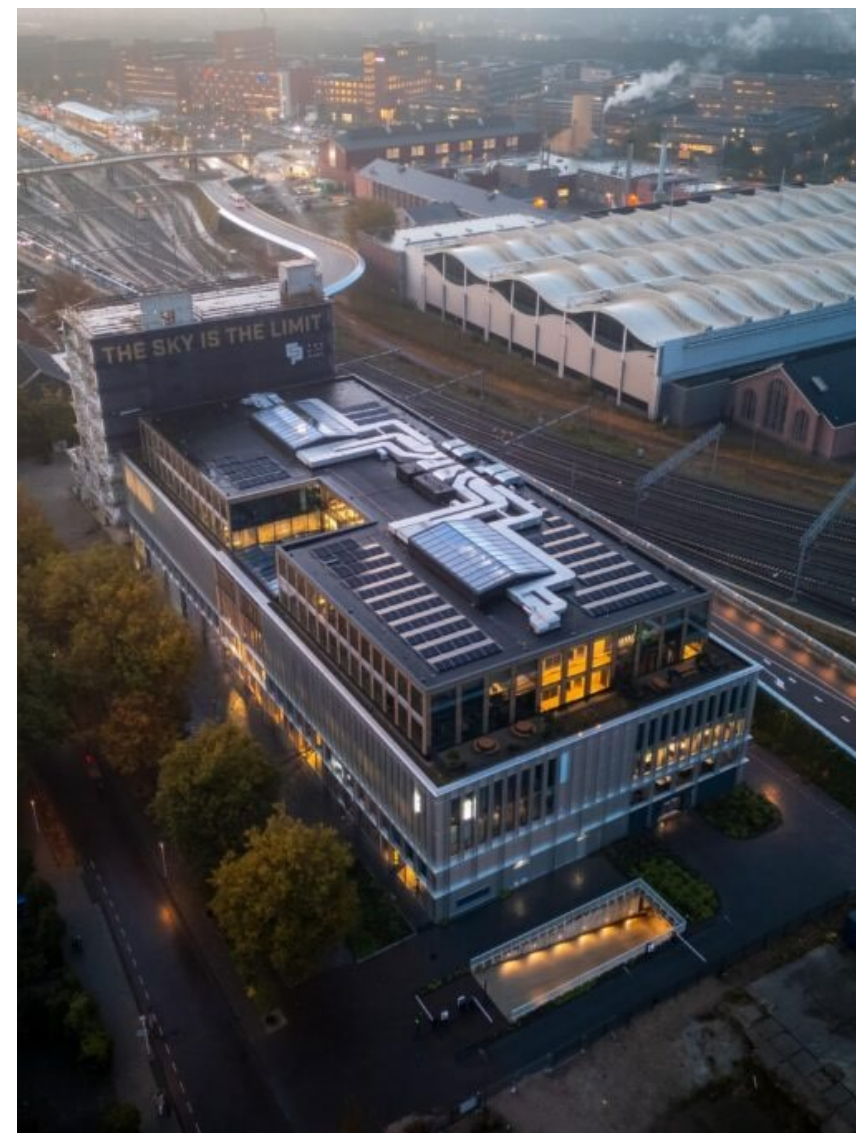
1. De opgave vraagt om een gebiedsgerichte aanpak in de hele organisatie

- Programma / project organisatie met heldere escalatielijn
 - Rol opdrachtgever
 - Ook bestuurlijk
- Beleidsthema's terug naar het gebied / de kaart trekken
 - De urgentie ligt in het gebied
 - Uitwerking van meerdere thema's vanuit programma Spoorzone



2. Prioriteren en faseren zorgen voor focus en snellere uitvoering

- Lange termijn ontwikkeling, maak een goed plan
 - Van deelgebieden naar superplots (hapklare blokken)
 - Bijdrage aan strategische doelen
 - Haalbaarheid en momentum marktpartijen
- Inzet eigen locaties
- Logische fasering (BLVC)
- Adaptieve ontwikkelstrategie Hubs



Groen licht: 86 huurwoningen op oude locatie Hanzebad

Bouwprojecten

Een belangrijke stap in de ontwikkeling van Het Gildenhof. De gemeenteraad heeft groen licht gegeven voor de bouw van de Ooftmenger. Hierin komen 86 sociale huurappartementen. Hiermee krijgt de Spoorzone steeds meer gezicht.

14 augustus
Wonen



Faseringsplan

Het **Spoorkwartier** is in totaal ca. 16 ha. met een functiemix van wonen, werken en voorzieningen.

In **Lurelui** ligt de nadruk op wonen. Hier komen de mobiliteitshubs.

De **Werkplaatsen** worden met de transformatie van de oude hallen, de komst van Cibap en Perron038 het hart van het innovatie gebied.

District Z ligt direct tegen het station aan en wordt later in de tijd ontwikkeld. Hier is ruimte voor werken en een hotel.

3. Leiderschap, teamwork en commitment zijn de belangrijkste succesfactor

- Teamwork
 - Inzicht in belangen en inlevingsvermogen
 - Samenwerken aan een oplossing = draagvlak
- Wees kritisch in wie je wanneer betreft
 - Toestemming vragen?
 - Begin met een smal en diep draagvlak
 - Maak gebruik van escalatie
- Mandaat of gezag?
 - Durf te kiezen
 - Werk met lef en geef vertrouwen



Diner van de verbinding



**Spoorzone
Zwolle**

**HIER
GA JE
VERDER**



Samen staan we sterker in gebiedsontwikkeling

www.entwerkgebiedsontwikkeling.nl
info@entwerkgebiedsontwikkeling.nl