

BIJLAGEN

LIJST VAN BIJLAGEN

I. Verslag congres 'Vastgoedmarkt in Noord-Nederland'	blz. 92
II. Voorbeeld benaderingen Conceptontwikkeling	blz. 97
III. Criteria pilot landelijke woonclusters	blz. 98
IV. Semi-gestructureerde vragenlijsten t.b.v. interviews	blz. 100
V. interviews gemeenten samengevat	blz. 105
VI. 'Mindmapping' in de ideevormingsfase	blz. 119
VII. interviews gemeenten & ontwikkelaars uitgewerkt	blz. 120
- gemeente Boarnsterhim	mevr. B. Elbers
- gemeente Ferwerderadeel	dhr. Tigchelaar
- gemeente Franekeradeel	dhr. D. Wolbers
- gemeente Gaasterlan-Sleat	mevr. J. de Booij
- gemeente Het Bildt	dhr. W. Terpstra
- gemeente Kollumerland	dhr. M. Hof
- gemeente Lemsterland	dhr. R. Goinga en dhr. J. Visser
- gemeente Littenseradeel	mevr. M. de Wilde
- gemeente Nijefurd	dhr. A. Kits
- gemeente Opsterland	dhr. C. Luttje
- gemeente Wymbritseradeel	dhr. L. Wesselius
- gemeente Dongeradeel	dhr. H. Harmsma
- gemeente Heerenveen	dhr. S. Walley
- gemeente Leeuwarden	dhr. A. den Bos
- gemeente Smallingerland	dhr. J. Lobbezoo
- gemeente Sneek	dhr. H. Halbersma
- ontwikkelaar Rabo Vastgoed	dhr. P. Olthof
- ontwikkelaar BAM Vastgoed	dhr. M. Huizinga
- ontwikkelaar Heijmans Vastgoed	dhr. B. Hoektra
- ontwikkelaar AM Wonen	dhr. A. de la Riviere
- ontwikkelaar Ballast Nedam Noord	dhr. D. Veldman

BIJLAGE I

I. Verslag 6^e jaarcongres 'Vastgoedmarkt Noord-Nederland'

Door ing. A. de Jong, student Vastgoedkunde Rijksuniversiteit Groningen

Hier volgt een verslag van het jaarlijkse congres over de vastgoedmarkt in Noord-Nederland. Het vastgoedcongres heeft 13 september 2007 plaatsgevonden in de stadschouwburg 'De Harmonie' te Leeuwarden en is georganiseerd door Het Nederlands Vastgoed Instituut (NVI). Naast een groep van 10 sprekers en 4 regionale ondernemers en bestuurders, telde het congres 61 deelnemers waaronder hoofdzakelijk gemeenten, vastgoedontwikkelaars, bouwers en corporaties.

Na ontvangst met koffie in het congrescentrum de Harmonie werd er een syllabus uitgereikt waarin de inhoud van het congres uitgebreid stond omschreven en informatie over alle sprekers te vinden was. Om half tien werd het congres geopend door *Marcel Tankink*, directeur KAW architecten en adviseurs, een boeiende spreker die gezorgd heeft voor een zeer informatieve dag met goede samenhang. De inleiding blikte terug op enkele uitdagingen van de vastgoedmarkt in Noord-Nederland die in het voorgaande jaar op het congres waren geformuleerd, die vervolgens gereduceerd werden naar een drietal uitdagingen. Krimp, ruimtelijke kwaliteit en samenwerking staan centraal staan in het congres. Na een korte bespreking van deze top 3 gaf Tankink het woord aan *Anita Andriesen*, Gedeputeerde RO en volkshuisvesting provincie Fryslân, die verantwoordelijk was voor het welkomstwoord. Andriesen lag de nadruk in haar verhaal op de ruimtelijke kwaliteit van de provincie Fryslân en de noodzakelijke omslag in het denken die volgens haar nodig is. Niet langer moet de Randstad gekopieerd worden, maar moet er gekeken worden naar de eigen kwaliteiten van de provincie. De kwaliteit van de Noordelijk provincies, Fryslân in het bijzonder, zal veilig gesteld moeten worden, daarvoor zal een voorspelde krimp niet als bedreiging maar als kans moeten worden gezien. Andriesen vindt dat provincies elkaar moeten inspireren, als voorbeeld noemt zij het manifest 'Ruimtelijk kwaliteit' van de provincie Fryslân die op 24 april 2006 door vele betrokken partijen ondertekend is. Belangrijke boodschap in het manifest zijn het 'samen doen' en 'vertrouwen hebben in elkaar'. Het manifest moet leiden tot betere planvorming en een groter 'commitment' tussen partijen, het is een voorbeeld voor Noord-Nederland. Ook noemt Andriesen de nieuwe rol van provincies een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit. De provincies worden nu eerder betrokken bij de planvorming en treden niet alleen als plantoetsers op.

Jan Latten, Hoogleraar demografie Universiteit van Amsterdam, zet vervolgens de demografische ontwikkeling van Noord-Nederland uiteen. Om een goed beeld te kunnen geven van demografische ontwikkelingen bespreekt Latten eerst de samenhang met nationale ontwikkelingen en trends. Hij vertelt dat cijfers over migratie in Noord Nederland van de afgelopen jaren erg beïnvloed zijn door asielmigranten en het daarom moeilijk is op basis van deze cijfers te bouwen. Ook aan de manier van afbakening van cijfers besteedt hij enige aandacht. Door cijfers niet naar gemeenten maar naar groeigebieden in te delen ontstaat volgens Latten een beter beeld. Hierbij moet gekeken worden naar het *waar en hoe* en naar inwonerstallen. In Groningen valt dan bijvoorbeeld op dat het percentage werkenden gemiddeld veel hoger ligt. Nationaal gezien zijn Noord- en Zuid-Holland de provincies met de grootste groei. Utrecht noemt hij de 'draaischijf' van Nederland, Groningen de groeikern van het Noorden en Friesland en Drenthe de gebieden met de laagste groeipercentages. In Europees verband gezien is volgens Latten op dit moment een arbeidsmigratie te constateren, Nederland wordt weer migratieland. Dit is een gevolg van de vraag naar werkers, een vraag die in het westen ligt en niet in het noorden. Het westen heeft naast de economische aantrekkingskracht voor werkers in het

buitenland tevens kansen door internationalisering van de economie en diverse opbouw van etniciteit. De groei zal daardoor hoofdzakelijk in het westen plaatsvinden. Ook is er volgens Latten een emigratie te constateren doordat er sprake is van een nieuwe burger, een burger die geld heeft en die alles zelf wil bepalen. De nieuwe burger is individualistisch en is minder gehecht aan sociale verbindingen. Gedragsverandering is een belangrijke verandering in demografische processen. Latten noemt een chaos aan leefstijlen, die zorgt voor de soort zoekt soort reactie (segregatie) waardoor zogenaamde 'power-koppels' ontstaan. Het soort zoekt soort gedrag is hierbij bepalend voor het ontwikkelen van verschillende soorten woonmilieus. Noord-Nederland vertoont in deze ontwikkelingen geen verschil op nationaal niveau. Gevolgen van toekomstige demografische ontwikkelingen zijn groeiende steden en een krimpend landelijk gebied. Er is volgens Latten nog genoeg te bouwen in de groeigebieden.

Na de koffie en theepauze is het woord aan *Emme Groot, Burgemeester gemeente Appingedam, en Hedzer van Houten, directeur Woonconcept*. Beide vertellen ze hoe zij omgaan met de voorspelde krimp die Noord-Nederland zal ondergaan. Ook Groot en van Houten willen krimp niet als bedreiging maar als kans zien. Kwaliteit in plaats van kwantiteit en afscheid nemen van groei. Er moeten nieuwe perspectieven worden gecreëerd, er moet gekeken worden naar eigen (historische) waarden, er moet ontwikkeld worden op eigen kracht. Extra woonkwaliteit voor zowel ouderen als gezinnen toevoegen moet zou immigratie tegen moeten gaan. Groot pleit voor een integrale strategie op regionaal niveau, meer samenhang en een gezamenlijke visie. Voorzieningen staan hierbij centraal. Ook van Houten noemt een Integrale visie voor kwaliteit van het leven een kans voor het Noorden. Kwaliteit zal volgens hem de doorslaggevende factor zijn bij de woningkeuzes. Van Houten verwijst hierbij naar de mal-contramal gedacht uit het boek 'LILA en de planologie van de contramal' (Hermans & de Roo, 2006), waarbij de kwaliteiten rust en ruimte de kansen voor Noord-Nederland moet bieden. Waar elke ondernemer uit het westen deze kwaliteiten al lang zou hebben uitgebuit is de ondernemer uit het noorden te bescheiden. Het noorden met een schat aan woonkwaliteit zou volgens van Houten meer geëtaleerd moeten worden.

Erik Jansen, directeur Kamer van Koophandel Noord-Nederland, vervolgt het congres met een visie op Noord-Nederland vanuit een economisch oogpunt. Jansen gaf aan dat hij geen vastgoedprofessional is, maar wel vastgoedgebruiker en student Real Estate zodat hij wel een duidelijke visie kon geven. Hij gaf aan dat hij als vastgoedgebruiker (gebouw KvK Leeuwarden) uiteindelijk niet tevreden was met zijn locatie. De locatie van de huidige Kamer van Koophandel in Leeuwarden is gekozen op basis van de wens zich te vestigen nabij private bedrijven. Uiteindelijk hebben zich op de locatie grotendeels publieke of semi-publieke bedrijven gevestigd. De boodschap is dat de toekomst niet te voorspellen is. Jansen vindt dat er niet te veel op een eventuele krimp gefocust moet worden, maar noemt de sterke vergrijzing als belangrijkste bouwopgaaf. Noord-Nederland moet actief omgaan met deze kansen. Er zou bijvoorbeeld meer met woon-zorgconcepten gepromoot moeten worden. Als voorbeeld noemt Jansen het oprichten van een leisure-academie naar voorbeeld van de al bestaande academie voor de Friese taal in Leeuwarden. Ten tweede noemt Jansen het belang van de samenwerking met het bedrijfsleven, die te op dit moment te wensen overlaat. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van bedrijventerreinen, die ingebreed hadden moeten worden. Doelen moeten duidelijker gesteld worden, er moet over grenzen heengekeken worden. Voor de A7-zone is bijvoorbeeld een gezamenlijk idee, maar gemeenten stemmen hun plannen nog niet voldoende op elkaar af. Verwijt van Jansen richting de provincie is dat zij zich niet alleen op kleinschaligheid en gezelligheid moet gaan richten, want we moeten wel geld blijven verdienen!

Naast enkele sprekers uit de planningspraktijk van provincies waren er enkele regionale ondernemers en bestuurders bij het congres betrokken doormiddel van een debat. In het debat stond de vraag waarom men in het Noorden moet investeren centraal. Alle spreker in het debat bestaande uit: *Kees van Twist (directeur Groninger museum)*, *Gert Jan Euverink (Adjunct directeur Wetsus)*, *Erik van 't Hoff (directeur Wm Veenstra Repro-Kantoor-Druk)* en *Bert Middel (burgemeester gemeente smallingerland)* waren van mening dat er wel geïnvesteerd moest worden in het Noorden. Niet concurreren, maar op eigen kracht! Als reden hiervoor werd aangesloten bij de mal-contramal gedachte. Als krachten van Noord-Nederland werden de goede samenwerking tussen provincies en de mentaliteit van de beroepsbevolking genoemd. Van Twist kijkt ook naar het Oosten. Waar verschillen provincies van elkaar en waarin kunnen zij elkaar versterken? De ontwikkeling van het Noorden zou bijvoorbeeld een springplank voor ontwikkeling naar het Oosten kunnen vormen. Om de kansen van het Noorden te benadrukken haalt van Twist de psychologische lading van afstanden aan om zijn punt duidelijk te maken. Als voorbeeld gebruik hij de afstanden Harlingen-Amsterdam en Amsterdam-Den Haag aan. De absolute afstand van beide trajecten zijn hetzelfde maar de eerste wordt als langer ervaren, terwijl men daar ook nog minder last heeft van filevorming. Vragen van deelnemers over het slagen van samenwerkingsverbanden uit de praktijk en de omgang met kwaliteit komen er discussie. Burgemeester Middel noemt voorbeelden uit zijn gemeente die volgens hem succesvol waren. Na het debat vroeg de voorzitter nog enkele ontwikkelingspartijen (deelnemers congres) wat men onder kwaliteit verstaat? Boodschap: Projectontwikkelaars zijn toch rendementsdenkers en worden niet door gemeenten vertrouwd, gemeenten willen vervolgens te hoge prijzen voor hun grond. Waar kwaliteit een breed begrip is noemen ontwikkelaars kwaliteit het meer hart voor architectuur krijgen. Partijen zouden elkaar onderling beter moeten vertrouwen voor goede samenwerking, waar nu het eigen belang nog steeds te veel de praktijk is. Middel noemt de sterke identiteit van Fryslân. Er zou volgens hem een verdeling plaats moeten vinden op basis van waar iedereen sterk in is, niet uitgaan van rechtvaardige verdeling maar op basis van aanvullend talent, elkaar wat gunnen in een samenwerking. Drachten zou volgens Middel bijvoorbeeld cultuurstad van Fryslân kunnen zijn, Sneek waterstad enz.

Na afloop van het debat stond de lunch klaar en hadden de deelnemers naast het nuttigen van lekkere broodjes de ruimte om te netwerken. Om 14.15 uur ging het middagprogramma van start. De eerste spreker *Marc Calon, gedeputeerde RO provincie Groningen*, verteld hoe er omgegaan wordt met groei en krimp in de Provincie Groningen. Een belangrijke oorzaak van krimp in relatie tot enkele decennia terug is dat mensen minder kinderen krijgen. Een oorzaak die moeilijk door politieke maatregelen te beïnvloeden is. De noodzaak van kinderen is weg, welke voor de evaluering van de economie een pensioenvoorziening was. Calon geeft aan wanneer men de Nederlandse economie als geheel bekijkt op wereldniveau, de verhoudingen heel anders liggen en dus ook de manier waarop je een probleem als krimp bekijkt. De totale Nederlandse bevolking in vergelijking met bijvoorbeeld Shanghai. De benadering vanuit voorzieningen wordt door Calon als kansrijk ervaren. Doordat de actieradius omhoog is gegaan, is de opschaling van voorzieningen een belangrijke manier om ruimtelijke ontwikkelingen te beïnvloeden. Daarbij moet gekeken worden hoe de kernen leefbaar gehouden kunnen worden. Combinaties met andere problematiek als klimaatveranderingen biedt hierbij wellicht extra kansen, integrale planvorming. Ook Calon is voor de mal-contramal benadering en ontwikkeling van nieuwe concepten en prijst dhr. Gert de Roo, hoogleraar planologie Rijksuniversiteit Groningen, voor zijn werk. De benadering zoals gepresenteerd in het boekwerk '*LILA en de planologie van de contramal*' (2006) noemt Calon als kansrijk voor heel Nederland. Over de vraag hoe

marktwerking en maatschappelijke verantwoordelijkheid zich tot elkaar dienen te verhouden in relatie tot groei/krimp heeft hij een duidelijke visie. Dit vereist een sterke samenwerking in Noord-Nederland, de ene partij moet niet beter willen zijn dan de ander. Als voorbeeld noemt Calon de provincie Friesland met haar elf steden en vergelijkt deze met elf spelers in een voetbalteam. ...*'In een team moet niet iedereen willen scoren, anders verlies je als team'*... Dit geldt ook voor provincies in Noord-Nederland. Leeuwarden zal het volgens Calon niet redden, want zij heeft niet de functies (verzorgingsgebied) als Groningen. Groningen is de cultuurstad van het Noorden. Tot slot noemt Calon concluderend dat de trend van schaalvergroting niet bijgehouden kan worden met woningbouw, daarom zal ingezet moeten worden op het bereikbaar blijven van voorzieningen.

Na de beschouwing van demografische, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Nederland werden er in het middagprogramma nog een drietal concrete gebiedsontwikkelingen besproken. De eerste gebiedsontwikkeling betrof de gebieden Leeuwarden Zuid en West. Ook Leeuwarden bouwt stevig door om de krimp van zich af te slaan. Nieuwe woonmilieus in de plannen *'Zuiderburen'* en *'Zuidlanden'* worden er door de gemeente ontwikkeld om bewoners van buiten aan te trekken. De plannen moeten aan de vraag naar woningen met landelijke kenmerken nabij de stad voldoen. De tweede gebiedsontwikkeling betrof de herontwikkeling van de Grote Markt waaronder de ontwikkeling van het precieuze gebouw *'Het Groninger Forum'*. Bert Popken, directeur projectontwikkeling Dienst ROEZ gemeente Groningen, verteld over de totstandkoming van het plan en de waarde hiervan voor Groningen. Popken noemt het binnenstedelijke gebied van de Grote Markt OP, en is toe aan vernieuwing. Een aantal gebouwen dat men aangekocht heeft aan de oostzijde van de Grote Markt leverde dan ook niet veel problemen op, er was zelf leegstand te constateren. Voorgaande plannen als de *'Waagstraat'* en *'Westerhaven'* hebben reeds het succes van binnenstedelijke ontwikkeling bewezen, doordat bezoekersaantallen aanzienlijk zijn gegroeid. Schaalvergroting: hetzelfde effect in de woonschaal is in de cultuurschaal van toepassing. De trek naar de stad wordt steeds groter. De culture schaal van Groningen is bijvoorbeeld niet in Friesland te vinden, daarom wordt er samengewerkt met Zwolle en Enschede. Op het gebied van de kantorenmarkt geldt dit ook.

Fons Disch, directeur dienst beleid gemeente Emmen, sloot af met de presentatie van gebiedsontwikkeling vernieuwing Emmen-centrum. Herstructurering van Emmen-centrum is een omvangrijke en complexe gebiedsontwikkeling. Het plan omvat de verplaatsing van het *'Noorder dierenpark'*, gelegen in hartje centrum. Aanleiding voor de verplaatsing is innovatie. Het dierenpark is een internationale trekker en er is behoefte aan groei. Ook de slechte staat van de gebouwen in het park, de druk vanuit milieuregelgeving op het dierenpark en de wens om een eigen stadstheater te hebben zijn aanleiding geweest voor de ontwikkeling. Ontwikkelingen als deze treffen vele bewoners van Emmen, het Dierenpark is belangrijk voor de Emmenaren. Er dient draagvlak gecreëerd te worden. Draagvlakmanagement is methode die hiervoor gebruikt is. Een thematische benadering, waarbij op een speelse wijze burgers worden betrokken bij de planvorming. Een helder begrippenkader is hierbij noodzakelijk. Ook dient er een concept te worden ontwikkeld waarin een dierenpark met theater gecombineerd word. Gemeente Emmen heeft een bureau ingehuurd om een concept te ontwikkelen. Ideemanagement wordt door Disch geïntroduceerd als methode. De methode wordt stapsgewijs opgebouwd in combinatie met een multi-criteria-analyse waaraan de criteria gewichten worden toegekend. Op deze manier wordt het proces gestructureerd doorlopen, de methode faciliteert het proces van idee tot realisatie. In het plan zal het dierenpark naar de rand van Emmen worden verplaatst. Op de voormalige plaats van het dierenpark zullen onderscheidende

woonmilieus en nieuwe concepten worden ontwikkeld om een groei van Emmen te creëren. Net als de andere gebiedsontwikkelingen wordt krimp in Emmen bestreden doormiddel van het aanbieden van woonmilieus om mensen van buiten aan te trekken.

Tot slot sluit de voorzitter af met een opsomming van enkele conclusies die we uit het congres kunnen trekken. Over het algemeen lijkt men voorbij te gaan aan de krimpgedachte, waar de noodzaak naar goede samenwerking en gezamenlijk aanpak wel wordt herkend is iedereen eerst met eigen hagje bezig. De contrasten in kwaliteit tussen stad en land worden duidelijk groter, in de huidige ontspanning kan men duidelijk zien waar de kwaliteit onvoldoende is. Bij de gebieden waar krimp zichtbaar is, is een goede gezamenlijke aanpak vereist. Uit de samenwerking tussen verschillende partijen is op het congres moeilijk een conclusie te trekken. Waar groei in het verleden voor competitie heeft gezorgd, lijkt krimp in de toekomst tevens voor competitie te zorgen. Een gezamenlijke reclamecampagne en opnieuw kijken naar samenwerkingsverbanden is wellicht een oplossing voor deze constatering.

BIJLAGE II

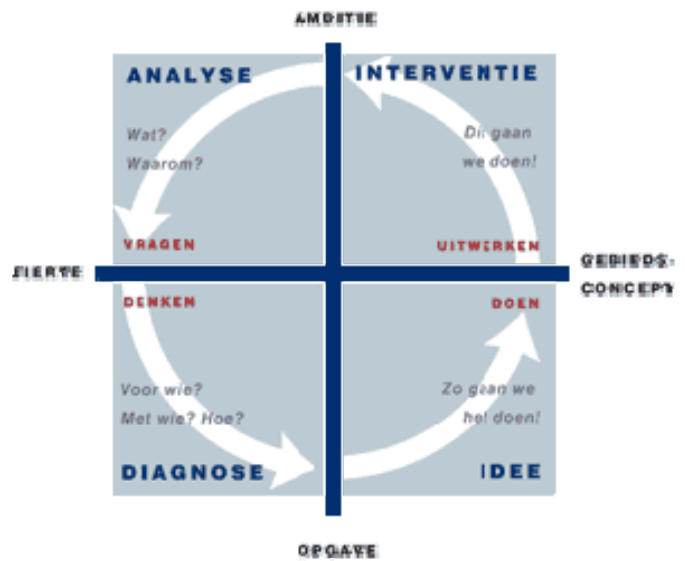
II. Voorbeelden benadering conceptontwikkeling

Bedrijf: Concire

Soort: ontwikkelaar van gebiedsconcepten

Methode: W = ADI²

Website: <http://www.concire.nl>

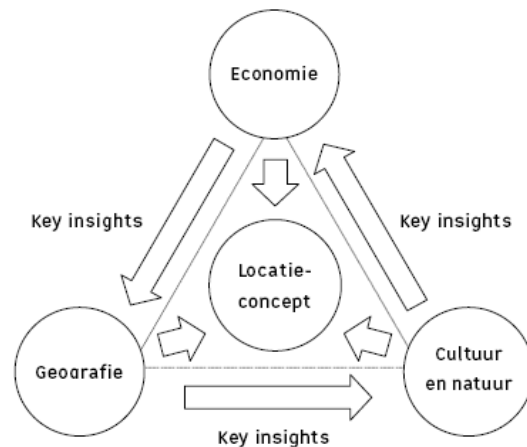


Naam: Total Identity

Bedrijf: marketing- en communicatie

Methode: analysemodel

Website: <http://www.totalidentity.nl>



III. CRITERIA PILOT LANDELIJKE WOONCLUSTERS

Bijlage bij de uitnodiging tot het indienen van planideeën voor pilots landelijke woonclusters

a. Wijze van indienen van planideeën

De vorm en de inhoud van een planidee kunnen in belangrijke mate zelf bepaald worden, maar de volgende elementen zijn wezenlijk voor een goede beoordeling:

- een motivering van en een toelichting op het planidee, waaronder de doeleinden die met de landelijke wooncluster worden beoogd;
- aanduiding/omschrijving van de locatie en de omvang van het plangebied, bij voorkeur in de vorm van een situatieschets op een kaartschaal van 1 : 5.000 - 1 : 10.000;
- aanduiding/omschrijving van de functies, waaronder het aantal woningen/wooneenheden, eventuele toegevoegde werk- en zorgfuncties, recreatieve functies, landschappelijke en natuurlijke elementen zoals beplanting en water;
- een omschrijving/illustratie van de wijze van landschappelijke en natuurlijke inpassing van de landelijke wooncluster, waarbij aandacht is voor de landschappelijke en natuurlijke karakteristiek van de omgeving, bij voorkeur in de vorm van een inrichtingsschets op een kaartschaal van 1 : 1.000 - 1 : 2.000;
- indicatie/illustratie van de beeldkwaliteit, de woningtypen en de bebouwingstypologieën;
- onderbouwing van de marktvraag en de doelgroepen waarop het planidee zich richt;
- indicatie van de haalbaarheid van het planidee.

Centraal staan het concept van het planidee, de argumenten die daaraan ten grondslag liggen en de slaagkans dat het idee succesvol en uitvoerbaar is en daadwerkelijk nieuwe inwoners aantrekt. Uitgewerkte bouwtekeningen, financiële exploitatieopzetten, realisatieovereenkomsten en gedetailleerde ontwerpen voor de landschappelijke inrichting zijn daarom in dit stadium niet vereist.

Verzocht wordt om alle stukken in 7-voud in te dienen. Daarnaast kan een digitale versie van alle stukken worden meegestuurd.

b. Criteria voor beoordeling van planideeën

In paragraaf 2.1.4 van het streekplan Fryslân 2007 zijn op pag. 50 en 51 de volgende uitgangspunten voor de landelijke woonclusters omschreven:

In landelijke woonclusters kunnen wonen, werken of zorgvoorzieningen in een attractieve landschappelijke omgeving en in een bijzondere mix met elkaar worden gecombineerd. De woonclusters sluiten aan bij landschappelijke kwaliteiten en structuren. Een hoge beeldkwaliteit is uitgangspunt. De clusters zijn gelegen bij een bestaande kern. Het gaat hierbij om kernen met een omvang van meer dan 1.500 - 2.000 inwoners, afhankelijk van de omvang van het initiatief. Hierbij wordt geaccepteerd dat een cluster de plaatselijke verhoudingen van een kern enigszins kan overstijgen en dat een cluster niet is gericht op de opvang van de plaatselijke woningbehoefte. Er is ruimte voor zeven pilots: vier in Zuid Fryslân en drie in Noord-Fryslân. De ontwikkeling van nieuwe landschappelijke en natuurlijke elementen geschiedt in een verhouding van circa 1 : 1 tot de omvang van het woongebied. Bij een landelijke wooncluster gaat het om een min of meer afzonderlijke ruimtelijke en functionele eenheid met circa 20 tot 50 wooneenheden per cluster. Op deze wijze kan een eigen, zonodig ruimtelijk afgeschermd sfeer ontstaan, zonder dat er sprake is van een volledig solitaire en geïsoleerde ligging in het landelijk gebied. De ontspannen woonsfeer overheerst. Aan de woonfunctie kunnen daarop afgestemde mogelijkheden voor werken aan en bij huis worden toegevoegd. Deze zijn uitsluitend kleinschalig en milieuvriendelijk (milieucategorie 1, bij uitzondering milieucategorie 2). Aan de woonfunctie kunnen ook

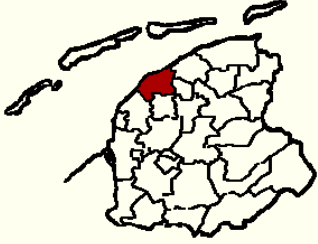
daaraan gerelateerde zorg- en recreatieve voorzieningen worden toegevoegd. Wij hebben onder meer senioren, mensen met werk aan huis (vrije beroepen), kunstenaars en consultants als doelgroep op het oog, met als achterliggende filosofie: creatief en ontspannen werken in een inspirerende omgeving, waarbij wonen, werken, (zorg)voorzieningen meer met elkaar verweven zijn, ook op hogere leeftijd. Een goede bereikbaarheid en ligging bij een recreatiekern vormen pré's voor een locatie. Ook nieuwe woonvormen op het water kunnen kansrijke invullingen van deze pilots zijn. Mogelijk is er ruimte voor één pilot (binnen de zeven pilots) voor een seniorencluster. Wij gaan daarbij uit van woningen die bestemd en geschikt zijn voor 55-plussers, in een aantrekkelijke woonomgeving, met in die woonomgeving voorzieningen en faciliteiten afgestemd op de behoefte van 55-plussers. De nieuwe clusters dienen een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van het platteland en moeten op draagvlak van de omgeving kunnen rekenen.

Binnen deze uitgangspunten worden ingediende planideeën beoordeeld aan de hand van de volgende elementen:

- de mate waarin het planidee is gericht op het aantrekken van nieuwe (doelgroepen van) inwoners van buiten Fryslân. Belangrijk punt daarbij is de aansluiting tussen de woningtypen en de woonomgeving (woonmilieu), en de wensen en leefstijlen van de doelgroep van nieuwe inwoners waarop met het planidee wordt gemikt;
- voldoende diversiteit in het totaal van de pilots landelijke woonclusters zodat een gevarieerd inzicht in kansrijke woonconcepten voor Fryslân kan ontstaan;
- de originaliteit en de uniciteit van een planidee om nieuwe (doelgroepen van) bewoners te 'verleiden', bijvoorbeeld door functies die aan het wonen worden toegevoegd of door de zeer hoge ruimtelijke kwaliteit van het totale plan; het planidee heeft op die manier een inspirerende en vernieuwende voorbeeldfunctie;
- de drie onderdelen van ruimtelijke kwaliteit, te weten de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde, zoals deze onderdelen zijn omschreven in hoofdstuk 1.2 van het streekplan Fryslân 2007. Specifiek aandachtspunt hierbij is de landschappelijke inpassing en de omgang met de landschappelijke kernkwaliteiten in de omgeving, zoals omschreven in het hoofdstuk 2.7 van het streekplan Fryslân 2007. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, bijv. door het saneren van hinderlijke functies of het opruimen van beeldverstorende bebouwing, vormt in dit verband een pré, evenals de ligging bij een recreatiekern;
- de bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland en de aanwezigheid van (lokaal) maatschappelijk draagvlak voor het planidee;
- toepassing van principes van energiebewust en duurzaam bouwen en inrichten, waardoor de milieubelasting zo beperkt mogelijk is of de milieubalans zelfs neutraal of positief kan uitpakken;
- de uitvoerbaarheid van het planidee.

BIJLAGE IV

IVa. SEMI-GESTRUCTUREERDE VRAGENLIJST GEMEENTEN

Gemeente:		Inwoneraantal:
Contactpersoon:		Oppervlakte:
Datum:		Wateroppervlakte:
Tijd:		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?
- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?
- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?
- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
 - a. Decentralisatie woonbeleid: positief/negatief
 - b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): positief/negatief
 - c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: positief/negatief

- d. Integrale planvorming (meerder betrokken): positief/negatief
- e. Consumentgericht bouwen: positief/negatief

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
 - a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
 - a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?
- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?
- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?

- b. Grote kavels/kleine kavels
 - c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
 - d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren?
- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?
- d. Lokatie bekend?
- e. Aantal woningen?
- f. Doelgroep(en)?

IVb. SEMI-GESTRUCTUREERDE VRAGENLIJST ONTWIKKELAARS

Bedrijf:	top 101 PropertyNL:
Contactpersoon:	jaarlijkse omzet:
Datum:
Tijd:	

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?
- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?

a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| d. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? (*Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?*)

Wat zijn de ervaringen?

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

7) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?

a. Hoe nauwkeurig?

b. Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

8) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)

a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?

b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

LANDELIJK WONEN

- 10) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

- 11) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

- 12) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

13) MEE DOEN AAN PILOT?

- a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

BIJLAGE V

V. INTERVIEWS GEMEENTEN SAMENGEVAT

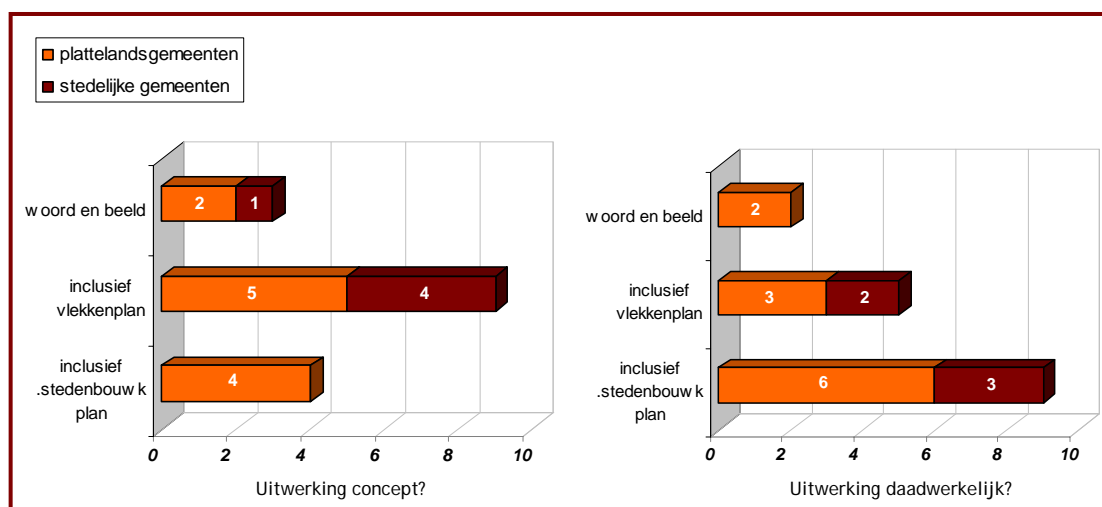
CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING (vraag 1 en 3)

Reacties op de vraag naar de inhoud en uitwerking van een concept (zoals bedoeld in pilot-project)

GEMEENTE		WANNEER CONCEPT CENTRAAL: WAT BETEKEND DIT VOOR DE UITWERKING?
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<p>...'Omschrijving ondersteund door ruimtelijke schets, eventueel met referentiebeelden'...</p> <p>...'Een concept is de ruimtelijke drager of de achterliggende gedachtenfilosofie, niet de uitwerking. Hierbij kunnen dienen in een analyse verschillende facetten worden betrokken (lagenbenadering)'...</p>
	FERWERDERADEEL	<p>...'Een concept is een uitwerking van ideeën in een PVE ondersteund door referentiebeelden'...</p> <p>...'Door het PVE met referentiebeelden te ondersteunen kan er een interessant concept voor een project ontstaan waar iedereen graag aan mee wil doen. Met concept inspelen op horen, zien en lezen'...</p>
	FRANEKERADEEL	<p>...'Concept wordt in woord en beeld gebracht en is geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan'...</p> <p>...'Concept bestaat uit twee onderdelen: vraag wat er gebouwd moet worden en hoe dit gerealiseerd moet worden -> in later stadium vraag beantwoorden met wie bouwen'...</p>
	GAASTERLAN-SLEAT	<p>...'Vaak concept ontwikkelen in de vorm van visie met randvoorwaarden, maar varieert per plan'...</p> <p>...'In het algemeen wordt in het concept het wie, het wat en in minder mate het waar in beeld gebracht met een concept. De soort vraag is vaak bepalend. Het waar is bij een herstructurering bepalend. Bij de pilot is de inhoud van het concept leidend. Hier wordt een vast concept in de omgeving ingepast'...</p>
	HET BILDT	<p>...'Concept is geen gedetailleerd ontwerp, maar vlekkenplan met verhaal en referentiebeelden'...</p> <p>...'Met een concept wil je zo dicht mogelijk bij de vraag proberen te komen, waarin wonen en landschap geïntegreerd moeten worden. Door middel van een lagenbenadering kan het wie, het wat en het waar globaal in het plan vastgesteld worden: als de dragers van het plan maar duidelijk zijn'...</p>
	KOLLUMERLAND	<p>...'Het concept is een globaal plan uitgewerkt in verhaal, referentiebeelden en ruimtelijke schets'...</p> <p>...'Invulling van het concept is afhankelijk van soort plan (conserverend of uitleggegebied). Het concept is sturend en opgebouwd uit uitgangspunten en randvoorwaarden. Geen goede ervaring met te globale vlekkenplannen. Deze gaan vaak ten koste van de rechtszekerheid van bestaande bewoners'...</p>
	LEMSTERLAND	<p>...'Een concept is globale uitwerking vanuit randvoorwaarden'...</p> <p>...'Het concept geeft antwoord op de vragen: wie, wat en waar. De vraag wordt hierin vertaald in combinatie met het marketingverhaal. Het aansluiten op bepaalde leefstijl is hier een voorbeeld van'...</p>
	LITTENSERADEEL	(niet beantwoord)
	NIJEFURD	<p>...'Concept wordt opgebouwd in woord en beeld, eventueel met een schets van de plattegrond'...</p> <p>...'Een concept zou men op kunnen bouwen in tekst en beeld, waarbij de locatie en doelgroep wel omschreven moeten worden'...</p>
	OPSTERLAND	<p>...'Het concept wordt in woord beschreven en eventueel ondersteund door referentiebeelden'...</p> <p>...'Het concept is het idee, het wie, het wat en in mindere mate het waar. Het is wat andere dan het stedenbouwkundige concept: het is meer een verhaal met randvoorwaarden. Ook is het concept meer dan een vertaling van een goed idee, het is tevens een middel om te streven naar bepaald doel'...</p>
WYMBRITSERADEEL	<p>...'Concept is voorlopig plan uitgewerkt in globaal plan vanuit aantal randvoorwaarden'...</p> <p>...'Een concept wordt door vast adviesbureau vanuit een aantal randvoorwaarden (doelgroepen en woonvormen) van de gemeente opgesteld, waarbij niet of nauwelijks andere partijen betrokken'...</p>	

STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	...'Ontwikkeling randvoorwaarden: verhaal ondersteund door referentiebeelden en vlekkenplan'... ...'In de randvoorwaarden worden het wat, het waar en in minder mate het wie in beeld gebracht. We willen in de ontwikkeling van het concept toch altijd redelijk concreet blijven, omdat wij niet de luxe hebben om aan de lopende bank concepten te kunnen ontwikkelen'...
	HEERENVEEN	...'Vanuit visie en randvoorwaarden wordt het concept uitgewerkt in stedenbouwkundig plan'... ...'De uitwerking van het concept is vaak gebaseerd op de hoofdlijnen van het structuurplan. Er kunnen met behulp van concepten ook verkenningen voor de toekomst worden gedaan, door bijvoorbeeld onderzoek te doen naar de aanwezigheid van een bepaalde specifieke doelgroep'...
	LEEUWARDEN	...'Vanuit bestaand landschap uitwerken van stedenbouwkundige visie met referentiebeelden'... ...'Bij de ontwikkeling van het concept dient men vanuit het bestaande landschap (door middel van een lagenbenadering) het gebied en vastgoed in combinatie met de doelgroepen te bekijken'...
	SMALLINGERLAND	...'Ontwikkelen van denkrichting in vlekkenplan ondersteund door tekst met referentiebeelden'... ...'Eigenlijk begint elke ontwikkeling vanuit het conceptuele denken, maar ligt niet bij alle ontwikkelingen de nadruk op een thema, maar meer om een ontwikkelingsrichting te bepalen. Hierbij moeten doelgroepen en woningtypen in het geheel ingepast worden (landschappelijk waarden en infrastructuur)
	SNEEK	...'Concept is visie met randvoorwaarden (indicatie) ondersteund door beelden en schets'... ...'Conceptontwikkeling is samenhangende benadering (vanuit bewoners i.p.v. stedenbouwkundige plan) waarin de woning en woonomgeving in combinatie met doelgroep(en) wordt geformuleerd'...

Vergelijking antwoorden: 'uitwerking concept?' met 'daadwerkelijke uitwerking van concept?' naar stedelijkheid



Opvallende uitspraken in het gedeelte concepten & conceptontwikkeling van de interviews aan gemeenten

PLATTELANDS-GEMEENTEN		OPVALLENDE/ONDERSCHIEDENDE UITSPRAKEN CONCEPTONTWIKKELING GEMEENTEN
BOARNSTERHIM		...'Voorheen was de gemeente meer afwachtend en redeneerde vanuit scenariomogelijkheden. Nu zijn er meer ruimtelijke voorwaarden geformuleerd om initiatieven kunnen toetsen'...
FERWERDERADEEL		In kleinschalige ontwikkelingen (herontwikkeling pand) gemeente samenwerken met ontwikkelaar door middel van VOF-constructie. Van daaruit wordt gezamenlijk een PVE opgesteld
FRANEKERADEEL		...'Waar de gemeente voorheen haar plannen door een vast adviesbureau uit liet werken, schrijft zij steeds meer prijsvragen voor haar ruimtelijke plannen uit (aan +/- 3 adviesbureau's)'...

	GAASTERLAN-SLEAT	Bij laatste woningbouwplan zal de ontwikkelaar geselecteerd worden op basis van een mix van kwaliteit en prijs: ...'De gemeente wil domweg de hoogste prijs voor haar plan. Bij selectie van het plan zal de bevolking nauw worden betrokken. Lijkt wel een beetje op een referendum'...
	HET BILD	...'Gemeente wil het liefst zonder andere partijen ontwikkelen: regie voeren is belangrijk. Dit wordt steeds moeilijker doordat veel ontwikkelaars, maar ook andere (bijv. Civieltechnische) bedrijven hebben grondposities ingenomen om hiermee te kunnen onderhandelen'...
	KOLLUMERLAND	...'Voorheen werden plannen wel eens te gedetailleerd uitgewerkt, waardoor deze in een later stadium aangepast moesten worden. Daarom nu gekozen voor meer flexibele verkaveling in stedenbouwkundige plan'...
	LEMSTERLAND	Gemeente heeft te maken met overspannen woningmarkt in tegenstelling tot vele andere gemeenten <i>Door de gemeente haar populariteit onder mensen van buiten de provincie zorgt dit voor doorstromingsproblemen van eigen bevolking op de woningmarkt. Dit was de conclusie van afstudeerder bij gemeente</i>
	LITTENSERADEEL	(niet beantwoord)
	NIJEFURD	...'De gemeente praktisch nooit ontwikkelaar: de markt valt niet te sturen en ontwikkelaars hebben bovendien veel meer kennis wat betreft de vraag op de woningmarkt '...
	OPSTERLAND	...'In een ontspannen woningmarkt is de overheid vaak actiever dan private partijen in de praktijk'... ...'Het komt wel voor dat projectontwikkelaars initiatief nemen, maar dit komt vaak alleen voor bij eenzijdige ontwikkelingen (kleine ideeën op bouwplanniveau). Laatst tijd wel veel particuliere initiatieven in de vorm van allerlei zorgboerderijen'...
	WYMBRITSERADEEL	...'Gemeente heeft te maken met veel kleinschalige ontwikkelingen door vele kleine kernen. Vordelen van conceptontwikkeling zullen minder goed naar voren komen'...
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	...'Voorheen opereerde de gemeente vrijwel ad hoc op binnenkomende initiatieven. Nu zullen er kaders opgesteld worden op initiatieven te toetsen: Het gaat nu om de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn'... ...'Doordat er veel tijd tussen plannen en daadwerkelijke ontwikkeling zit zijn er voorheen fouten gemaakt. Er wordt daarom meer flexibiliteit in plannen ingebouwd'...
	HEERENVEEN	Gemeente heeft bedrijf in laten huren die gespecialiseerd is in concepten: 'Sportstad Heerenveen' <i>vb: Concept Skoatterwald: project waar eerst het landschap getransformeerd is voordat met woningbouw is begonnen. Ruimtelijke kwaliteit was belangrijk uitgangspunt. Vrije kavels zijn opgedeeld in een aantal woonclusters: per cluster worden plannen van bewoners op elkaar afgestemd mbv stedenbouwkundige</i>
	LEEUWARDEN	...'Gemeente reeds enige ervaring met ontwikkeling van bijzondere woonvormen of vastgoedconcepten. Opvallend hierbij is de bijzondere terughoudendheid en behoudendheid van Makkelaars (Hoekstra/BoelensJorritsma) tegenover innovatie woonconcepten'...
	SMALLINGERLAND	...'De gemeente doet niet aan gebiedsontwikkeling op basis van vlekkenplannen, de gemeente wil de regie in handen houden. De ervaring leert dat deze minder wordt in de ontwikkeling op basis van vlekkenplannen'...
	SNEEK	...'Geen opdrachten voor uitwerking van stedenbouwkundige plannen meer door gemeente: laatste tijd slechte plannen door bureaus geproduceerd. Dezelfde bureau's komen steeds met dezelfde verhalen: er worden te weinig locatiespecifieke gebiedsconcepten ontwikkeld. Er wordt niet naar de kracht van een gebied gekeken, naar wat er leeft en leefde'...

CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING (vraag 2)

Worden de genoemde rollen in vraag 2a door alle gemeenten herkent?

12 van de 16 gemeenten geven aan alle genoemde rollen in de ontwikkeling van het concept te herkennen. 1 gemeente geeft geen antwoord. Wanneer gevraagd wordt wat de belangrijkste rol van een concept is worden de volgende rollen genoemd. Enkele gemeente noemen meerdere rollen als belangrijkste rol (maximaal 2).

Frequentie noemen rollen van concept in woningbouwontwikkelingen

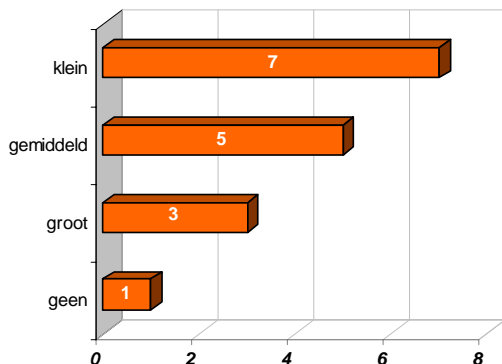
MARKETING/ CONCURRENTIE	STRUCTUREREN PLANPROCES	CREEREN COMMITMENT	DRAAGVLAK CREEREN
3x	9x	7x	8x

Door gemeenten genoemde ervaringen: voorbeeldprojecten naar indeling type hoofdconcept

GEMEENTE		VOORBEELDPROJECTEN: WERKEN MET CONCEPTEN	TYPE HOOFDCONCEPT?
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<i>Geen voorbeeld: speelde voorheen geen rol</i>	-
	FERWERDERADEEL	Plan Burdaard (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	FRANEKERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen grote rol</i>	-
	GAASTERLAN-SLEAT	<i>Geen voorbeeld: speelde voorheen geen rol</i>	-
	HET BILDT	"Nije Kamers" (middelgrote uitbreidingslocatie St.Annaparochie)	Ruimtelijk planconcept
	KOLLUMERLAND	"Wenjen yn lytse doarpen" (pilot in- en uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LEMSTERLAND	"Hof van Holland" (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LITTENSERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen rol</i>	-
	NIJEFURD	'beschermd stadsgezicht Hindelopen' (herontwikkelingslocatie)	Gebiedsconcept
	OPSTERLAND	"Lyndenpark" Beetsterzwaag (kleinschalige inbreiding bos)	Ruimtelijk planconcept
WYMBRITSERADEEL	<i>Geen voorbeeld: concepten spelen geen grote rol</i>	-	
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	"De Treie Terpen" Dokkum (middelgrote uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	HEERENVEEN	"Skoatterwâld" Heerenveen (grootschalige uitbreidingslocatie)	Ruimtelijk planconcept
	LEEUWARDEN	"Zuiderburen" Leeuwarden (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept
	SMALLINGERLAND	"Drachtstervaart" Drachten (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept
	SNEEK	"Houkepoort" Sneek (grootschalige uitbreidingslocatie)	Gebiedsconcept

CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING (vraag 4)

Rol van marketing/branding van woningbouwplannen in gemeente?



BELEIDSONTWIKKELING WONEN (vraag 5)

Reacties op de vraag naar decentralisatie van het woonbeleid

GEMEENTE		WANNEER CONCEPT CENTRAAL: WAT BETEKEND DIT VOOR DE UITWERKING?
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	... <i>'Decentralisatie is een positieve ontwikkeling waarbij de provincie meer stimuleert en ondersteund'...</i> ... <i>'Dit leidt tot meer vrijheid voor de gemeente, maar ook naar meer verantwoordelijkheid'...</i>
	FERWERDERADEEL	... <i>'Decentralisatie is positief. Er is echter niet veel naar de gemeenten gedecentraliseerd'...</i> ... <i>'Gemeenten weten waar de sterke en zwakke punten zijn: uitgaan van eigen kwaliteit is belangrijk. Grote rol van provincie is hierbij belangrijk: er zou anders te veel van hetzelfde ontstaan door een te hoog ambitieniveau van gemeenten'...</i>
	FRANEKERADEEL	... <i>'Decentralisatie van het woonbeleid klinkt positief, maar hier is niet veel van te merken'...</i>
	GAASTERLAN-SLEAT	... <i>'Het is goed dat de provincie zich terug trekt, maar of de gemeentelijke rol verandert is?'...</i> ... <i>'De gemeente trok de plannen eigenlijk altijd al, maar weet nu wel meer wat regie is. De provincie had altijd veel druk op de gemeentelijke woningmarkt staan met haar contingenten, maar die worde nu meer losgelaten. Gemeenten zijn zelfstandiger geworden: een positieve ontwikkeling'...</i>
	HET BILDT	... <i>'Moeilijk een mening te geven: goede ontwikkeling, maar hebben hier weinig van gemerkt'...</i> ... <i>'Het woonbeleid lijkt meer naar de provincie toe te zijn gedecentraliseerd. Ook de grotere stedelijke gemeenten zullen de decentralisatie vast meer ervaren dan de plattelandsgemeenten. Gemeenten hadden altijd al redelijk veel vrijheid'...</i>
	KOLLUMERLAND	... <i>'Decentralisatie van woonbeleid is positief, maar wordt door de gemeente niet ervaren'...</i> ... <i>'Gemeenten weten goed wat er in leeft en weet als geen ander wat de vraag is'...</i>
	LEMSTERLAND	... <i>'De rol van de gemeente is altijd al relatief groot geweest'...</i> ... <i>'De decentralisatie van het woonbeleid heeft dit echter versterkt en wordt als positief gezien. Wel is de gemeente afhankelijk van de provincie. Bij de regievoering is dit geen probleem, maar het leidt wel tot knellende banden'...</i>
	LITTENSERADEEL	(niet beantwoord)
	NIJEFURD	... <i>'Of men kan spreken van decentralisatie van het woonbeleid is nog maar de vraag'...</i> ... <i>'De ontwikkeling is niet negatief of positief te noemen, het verhaal heeft twee kanten. Aan de ene kant zou het woonbeleid meer aan de markt (en de gemeenten) overgelaten moeten worden, maar aan de andere kant wanneer dit niet gestuurd wordt heeft men kans op leegstand doordat er teveel door gemeenten wordt ontwikkeld'...</i>
	OPSTERLAND	... <i>'Van de decentralisatie is niet veel te merken, er is niet veel veranderd'...</i> ... <i>'Wel is er in de sociale hoek meer structuur aangebracht. Het is een worsteling waar men niet uit komt, de decentralisatie wordt dan ook weer teruggedraaid. Het is daarom geen positief dan wel negatieve ontwikkeling te noemen'...</i>
WYMBRITSERADEEL	(niet beantwoord)	
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	... <i>'Decentralisatie van woonbeleid is een positieve ontwikkeling geweest'...</i> ... <i>'De gemeente weet domweg meer wat er in de gemeente leeft en kan hier beter op inspelen. Wel zouden gemeenten meer financiële ruimte moeten krijgen. Het is nu heel moeilijk om goed personeel vast te houden: er zijn vaak te weinig strategisch denkende mensen'...</i>

	HEERENVEEN	<p>...'Decentralisatie van woonbeleid heeft zowel voor- en nadelen'...</p> <p>...'Gemeenten weten beter wat er leeft en staat dicht bij de burger. De provincie zal echter wel regie moeten blijven voeren, anders ontstaat er teveel van hetzelfde en zullen elkaar alleen maar beconcurreren'...</p>
	LEEWARDEN	<p>...'De rol van de gemeente is duidelijk gewijzigd, decentralisatie is positief'...</p> <p>...'Waar de gemeente vroeger de markt dicteerde, zoekt zij nu partners in de markt om de markt te bedienen. Er wordt bij de planvorming uitgebreid met de provincie gecommuniceerd'...</p>
	SMALLINGERLAND	<p>...'Decentralisatie van woonbeleid is positief, de provincie zou wel iets meer afstand moeten nemen'...</p> <p>...'Het streekplan heeft strakke lijnen, dat is wel goed maar het zou iets meer bij kaders moeten blijven'...</p>
	SNEEK	<p>...'De decentralisatie is positief, de gemeente kan de woningbehoefte veel beter beoordelen'...</p>

Enkele genoemde verschillen tussen de planontwikkeling van vroeger en nu

GEMEENTE		GENOEMDE VERSCHILLEN PLANONTWIKKELING VROEGER & NU GEMEENTEN
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<p>...'De initiatieven kwamen eerst meer bij particulieren/ontwikkelaars vandaan, en werkte de gemeente eerst met vaste adviesbureaus. Nu worden woningbouwplannen meer vanuit aantrekkelijke woonmilieus benadert waarbij gereflecteerd wordt op kernkwaliteiten en eigen kracht'...</p>
	LEMSTERLAND	<p>...'Waar voorheen de initiatieven voor woningbouwontwikkelingen meer bij ontwikkelaars en particulieren vandaan kwamen, raakt de gemeente steeds meer direct betrokken in de planontwikkeling en neemt in toenemende mate initiatief'...</p> <p>...'De ontwikkelaars van tegenwoordig ontwikkeling niet zoals voorheen 'zomaar' wat. De tendens is nu meer creativiteit en duurzaamheid'...</p>
	OPSTERLAND	<p>...'In een ontspannen woningmarkt is de overheid vaak actiever dan private partijen in de praktijk'...</p>
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	<p>...'De gemeente kwam vroeger zelf met ideeën, dacht het concept uit en liet dit uitwerken door stedenbouwkundig adviesbureau. Doordat we in de toekomst steeds meer met herstructureringen te maken krijgen wordt dit een heel ander verhaal'... Hoe de gemeente in deze plannen zal participeren is nog niet duidelijk.</p>
	LEEWARDEN	<p>...'Hele omslag in gang van zaken van planontwikkeling: De gemeente vervaardigde voorheen een stedenbouwkundig plan, waarop de ontwikkelaars aan konden geven of zij geïnteresseerd waren. Nu wordt het concept in samenspraak met ontwikkelaar bedacht, waarbij de stedenbouwkundige nu actief in binnen de projectgroep en de ideeën visualiseert'...</p>
	SNEEK	<p>...'Bij de prijsvraag voor een project hadden ontwikkelaars zelf al partijen benadert die de groenvoorzieningen op zich namen: een leuke ontwikkeling'...</p>

BELEIDSONTWIKKELING WONEN (vraag 6)

Reacties op de vraag naar ervaren beleidsvrijheid gemeenten

GEMEENTE		BELEIDSVRIJHEID TOEGENOMEN?
PLATTELANDS-GEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<p>...'Een grotere beleidsvrijheid? Niet goed te beantwoorden'...</p> <p>...'Er wordt nu heel anders met plannen omgesprongen. De contingenten worden vrijer ervaren dan voorheen. Gevaar daarvan is dat gemeenten ook meer verantwoordelijkheden heeft gekregen, maar geen extra capaciteit. Hierdoor steeds meer externe partijen betrokken zonder historisch besef. Dit breekt af aan de kwaliteit'...</p>
	FERWERDERADEEL	<p>...'De gemeente heeft meer beleidsvrijheid gekregen, doordat de contingentering meer is losgelaten'...</p> <p>...'Men een goed plan doet de provincie niet moeilijk over het overschrijden van het contingent. De bemoeienis van de provincie is prima, de plancapaciteit worden anders veel te hoog (factor 4 genoemd)'...</p>
	FRANEKERADEEL	<p>...'Er kan zeker niet gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid'...</p> <p>...'Dit is gedeeltelijk een gevolg die van de contingenten die door de provincie zijn opgelegd. De gemeente is eigenlijk alleen maar vrij in waar zij kan bouwen. Door de vele regelgeving (ook bouwbesluit) is de vrijheid zeer beperkt'...</p>
	GAASTERLAN-SLEAT	<p>...'Deze grotere beleidsvrijheid is maar marginaal, het is meer een kwestie van woorden'.</p> <p>...'De gemeente had altijd al best veel vrijheid, maar nam deze vrijheid domweg niet altijd'...</p>
	HET BILDT	<p>...'Er kan meer gesproken worden van veranderingen dan vrijheden'...</p> <p>...'Wij hebben niet echt het idee meer beleidsvrijheid te hebben gekregen. De gemeente krijgt enkel een contingent mee van de provincie, die strak gevoerd wordt maar niet leidend is. Niemand kan het contingent eigenlijk realiseren'...</p>
	KOLLUMERLAND	<p>...'Er wordt geen grotere beleidsvrijheid ervaren door de gemeente'...</p> <p>...'Zowel het Rijk als de provincie zijn veel te sturend bezig. In het streekplan is niets meer gedaan dan met een zakjapanner de woningen te verdelen'...</p>
	LEMSTERLAND	<p>...'Er kan zeker gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid'...</p> <p>...'Gemeenten in Fryslân hebben veel te veel ambities en daarom is de rol van een provincie heel belangrijk om dit ambitieniveau in te dimmen. Het ambitieniveau zou wel eens met een factor 4/5 te hoog kunnen zijn'...</p>
	LITTENSERADEEL	(niet beantwoord)
	NIJEFURD	<p>...'Heb niet het idee dat gemeenten een grotere beleidsvrijheid hebben gekregen, moeilijk te bepalen'...</p> <p>...'Dit is moeilijk te bepalen. Het contingentenverhaal is hier een beperkende factor. Er zijn eigenlijk meer beperkingen vanuit de provincie gekomen die er voorheen niet of minder waren'...</p>
	OPSTERLAND	<p>...'Door het vasthouden aan de contingenten, kan niet gesproken worden van grotere beleidsvrijheid'...</p> <p>...'Waar vroeger met subsidies gestuurd werd, wordt nu gestuurd via bestemmingsplannen. Er wordt anders tegen vraagstukken wordt aangekeken. De bemoeienis is per saldo gelijk gebleven. Enige sturing met contingenten is niet verkeerd, er wordt alleen te weinig samengewerkt' tussen decentrale overheden'...</p>
	WYMBRITSERADEEL	<p>...'Beleidsvrijheid is niet toegenomen: zo wordt het wel gepretendeerd, maar zo voelt het niet'...</p> <p>Er is nog steeds een hoge mate van sturing door de provincie</p>
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	<p>...'De beleidsvrijheid van de gemeente is erg groot geworden'...</p> <p>...'Waar vroeger de contingenten de woningmarkt beheersten, draait het nu om kwaliteit. De contingenten zijn het probleem niet meer. Voor een goed plan krijgen wij vrijwel altijd groen licht'...</p>
	HEERENVEEN	<p>...'Een grotere beleidsvrijheid is niet de juiste benaming'...</p> <p>...'Gemeenten lopen altijd te klagen over hun beperkingen, maar de praktijk valt daarentegen mee. Gemeenten hebben wel meer vrijheden gekregen, maar deze 'vrijheden' worden sterk ingeperkt door de hoeveelheid criteria die de provincie bijvoorbeeld bij de Pilot stelt: de creativiteit wordt ontzettend ingeperkt!'...</p>
	LEEWARDEN	<p>...'Er is op gemeentelijk niveau een duidelijk grotere beleidsvrijheid, die zeer positief wordt ervaren'...</p>

	SMALLINGERLAND	...'In het algemeen gezien is de provincie in woningbouwontwikkelingen nog steeds sterk sturend'... <i>...'De gemeente heeft wel wat meer vrijheid gekregen, maar zijn redelijk beperkt. De gemeente wordt nu bijvoorbeeld verplicht om haar woningbouwprogramma af te stemmen met gemeenten uit A7-zone. Verder lijken de contingenten van de provincie niet visionair te zijn'...</i>
	SNEEK	...'De beleidsvrijheid wordt steeds groter'... <i>...'De provincie wordt steeds soepeler naar de gemeente toe. De contingenten zijn minder belangrijk dan de kwaliteit die toegevoegd wordt'...</i>

WOONWENSEN (vraag 8)

Genoemde vormen van eigen woonwensenonderzoek gemeenten

GEMEENTE		Prognoses andere organisaties	Onderzoek met corporaties	Input dorps- belangen	Enquetes onder bewoners	Brainstorm- sessies partijen	Visies makelaars etc.	Monitoring woning- markt
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	●	●		●			
	FERWERDERADEEL	●	●	●	●			
	FRANEKERADEEL						●	
	GAASTERLAN-SLEAT						●	
	HET BILD				●			●
	KOLLUMERLAND			●	●	●		
	LEMSTERLAND		●		●			
	LITTENSERADEEL			●	●			
	NIJEFURD				●		●	
	OPSTERLAND				●		●	●
	WYMBRITSERADEEL		●	●	●			
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL		●				●	●
	HEERENVEEN		●			●		
	LEEUWARDEN	●	●		●		●	●
	SMALLINGERLAND		●				●	
	SNEEK		●			●	●	●
TOTAAL		3	9	4	10	3	8	5

WOONWENSEN (vraag 10)

Gemeenten over de omgang met krimpende bevolking in woningbouwontwikkelingen

GEMEENTE		BELEIDSVRIJHEID TOEGENOMEN?
PLATTELANDS- GEMEENTEN	BOARNSTERHIM	...'Iedereen is zich bewust van krimp, er zal alleen meer onderzoek naar gedaan moeten worden'... <i>Door meer onderzoek te doen kan er gemakkelijker op ingespeeld worden</i>
	FERWERDERADEEL	...'Plannen op krimp er moeilijk: er zal selectief, kleinschalig maatwerk geleverd moeten worden'... <i>Gemeente niet bang voor spookdorpen: er zijn altijd pieken en dalen geweest, wat leidt tot golfbewegingen van urbanisatie en suburbanisatie. Verdwijnen van voorzieningen is een gevolg. Mensen niet emotioneel betrokken.</i>

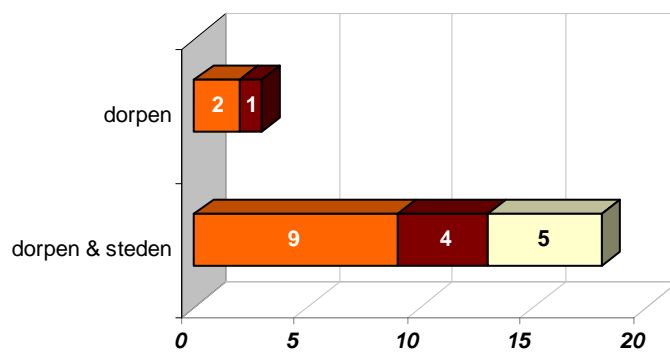
	FRANEKERADEEL	<p>In de media net aan de bel getrokken: 'Vrees voor spookdorpen in Noord-Friesland' (LC, 13-11-'07)</p> <p><i>Verkrotting en lichtelijke krimp is reeds merkbaar in de regio. Als er niets gedaan wordt ontstaan er spookdorpen. Werkgelegenheid creëren door het graven van een meer wordt als voorbeeld aangedragen. Ook het instand houden van voorzieningen is belangrijk: niet perse op dezelfde plek, maar wel in dezelfde omgeving. De gemeenschap zal tevens drager moeten zijn voor deze ontwikkelingen vindt de gemeente.</i></p>
	GAASTERLAN-SLEAT	<p>...'Het resterende richtgetal (contingent) moet worden benut: komende 10 jaar gaan wij uit van groei'...</p> <p><i>Leeuwarden krijgt nu te veel ruimte in haar ontwikkeling, er moet meer vanuit de markt worden gedacht. Nu wordt er ontwikkeld op leegstand, het toevoegen van nieuwbouw in aantallen gaat op dit moment te snel. Het aantrekken van mensen van buiten zal een krimp gedeeltelijk tegen kunnen gaan.</i></p>
	HET BILDT	<p>...'Bij krimp zal er geïnvesteerd moeten worden in kernen en openbare ruimte van dorpen en steden'...</p> <p>...'Woningcorporaties kunnen bijdragen door te investeren in leefbaarheid. De corporaties doen dit nu al door dorpshuizen op te kopen die vervolgens te herontwikkelen'...</p> <p><i>Er is in de gemeente nu al een duidelijke krimp te merken: wachtlijsten voor huurwoningen zijn met 80% afgenomen. Er zal steeds meer naar de echte behoefte gekeken moeten worden en hier zullen herstructureringen op afgesteld moeten worden. Goede verbindingen met hoofdkernen en culturele voorzieningen belangrijk.</i></p>
	KOLLUMERLAND	<p>...'Er is nu al een lichte krimp in de gemeente te constateren'...</p> <p><i>Wanneer er zich een leegstand voor zou doen zal er in ieder geval niet meer gebouwd moeten worden op uitleglocaties. Overleg met woningcorporaties met betrekking tot herstructurering zal erg belangrijk worden.</i></p>
	LEMSTERLAND	<p>...'Krimp tot nu toe nog geen gevaar omdat in deze gemeente altijd migratie plaats vindt'...</p> <p><i>Naast krimp spelen andere ontwikkelingen een rol als het terugkomen van studenten naar hun geboorteplaats. Ook de relatief jonge bevolking van de gemeente zorgt voor mindere effect van vergrijzing. Om krimp aan te pakken zal er meer vanuit de regio gedacht moeten worden. In de toekomstvisie worden er kansen gezien voor de ontwikkeling van een nieuw Randmeer met de Noordoostpolder.</i></p>
	LITTENSERADEEL	
	NIJEFURD	<p>...'Er zal gekeken moeten worden naar de voorraad, die zal beter op de huidige vraag afgesteld moeten worden: herstructureren dus'...</p> <p><i>Wanneer de krimp zich doorzet zou er geen extra contingent meer moeten komen: geen uitbreidingen meer</i></p>
	OPSTERLAND	<p>...'Krimp is een proces dat veel vaker voorgekomen is, in de jaren '50/'60 was urbanisatie een trend'...</p> <p><i>Toen zijn er vele woonlocaties gesaneerd, dit is een voorbeeld voor de toekomst waarbij men de bebouwingsdichtheid af moet laten nemen. Herstructurering en functieveranderingen kunnen problemen tegengaan.</i></p>
	WYMBRITSERADEEL	<p>...'In het opstellen van de woonvisie met de corporatie kwam een eventuele krimp naar voren'...</p> <p><i>Houd rekening met andere trends zoals gezinsverduunning en gaat daarom uit van lichte groei</i></p>
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	<p>...'Er zal een zo gedifferentieerd mogelijke woningmarkt gecreëerd moeten worden'...</p> <p><i>Een krimpende woningmarkt biedt kansen vindt de gemeente doordat een krimp een verlaging van de woningprijzen kan veroorzaken: dit biedt de gemeente meer mogelijkheden tot herstructurering.</i></p>
	HEERENVEEN	<p>...'Krimp is een uitdaging voor de toekomst'...</p> <p><i>Gemeente heeft nog lang niet te maken met krimp, er wordt daarom uitgegaan van groei, plannen zijn in de maak</i></p>
	LEEUWARDEN	<p>...'Door krimp niet in de kramp schieten (citaat), maar positief vertalen'...</p> <p><i>Er moet niet van doemscenario's uitgegaan worden. Er zal meer onderzoek gedaan moeten worden, daardoor worden de kansen beter gezien. Ook een breed monitoringsysteem zal belangrijk zijn. Vanuit prognoses van CBS en RPB blijkt dat de gemeente tot 2025 nog geen last van krimp zal hebben.</i></p>

SMALLINGERLAND	<p>...<i>De krimp staat nog niet voor de deur: volgens onderzoek pas in 2025 last van krimp</i>...</p> <p><i>De gemeente zal wel licht rekening houden met de krimpende woningmarkt, maar zal uit blijven gaan van groei. Om de krimp tegen te gaan zal de provincie Fryslân zichzelf meer moeten promoten om op die manier mensen van buiten aan te kunnen trekken.</i></p>
SNEEK	<p>(Notitie toegestuurd: er wordt al meer dan honderd jaar beleid gemaakt op basis van het groei-denken. Dat levert automatisch op dat groei positief en krimp als negatief wordt bestempeld. Er zal de komende tijd vooral aandacht moeten zijn voor bewustwordingsproces van de bevolkingskrimp)</p>

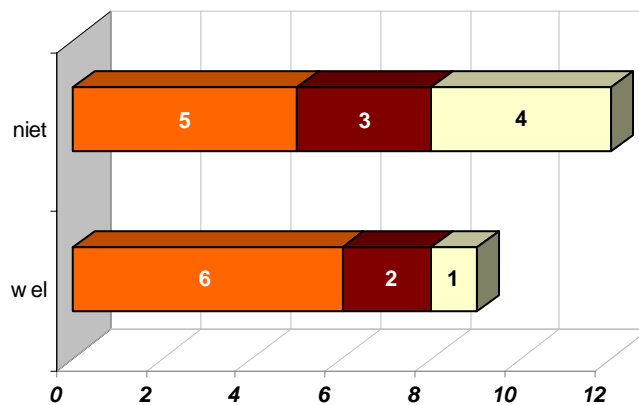
LANDELIJK WONEN (vraag 12)

Meerkeuzevragen -> wat verstaat men onder landelijk wonen?

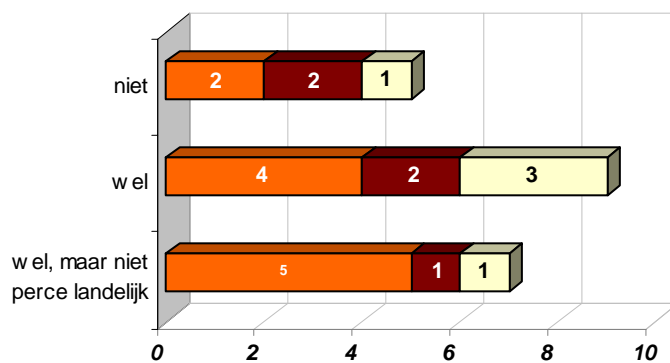
Waar landelijk wonen?



Kavelgrootte van belang?



Kavelgrootte van belang?



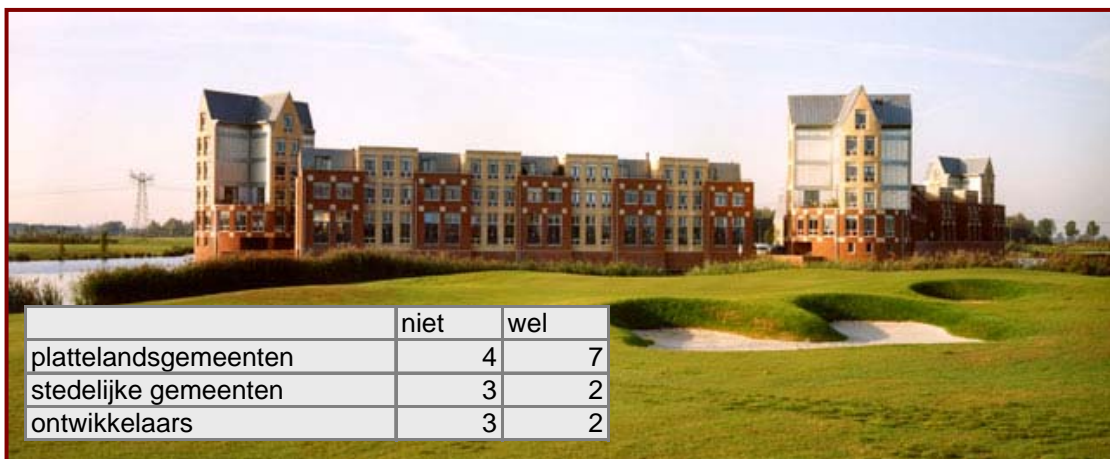
getoonde afbeeldingen landelijke woonvormen:



	niet	wel
plattelandsgemeenten	1	10
stedelijke gemeenten	1	4
ontwikkelaars	1	4



	niet	wel
plattelandsgemeenten	6	5
stedelijke gemeenten	3	2
ontwikkelaars	3	2



	niet	wel
plattelandsgemeenten	4	7
stedelijke gemeenten	3	2
ontwikkelaars	3	2

LANDELIJK WONEN (vraag 14)

Reacties op de vraag in hoeverre de pilot zal slagen wat betreft aantrekken van mensen van buiten

GEMEENTE		AANTREKKEN MENSEN VAN BUITEN?
PLATTELANDS-GEMEENTEN	BOARNSTERHIM	<p>...'Het aantrekken van mensen zal afhankelijk zijn van het ambitieniveau'...</p> <p><i>De ambitie is groot: de gemeente tracht het project op te tillen tot Rijksniveau, waardoor zij mee kan kijken op projectniveau. De kansen van aantrekken van mensen zijn veel groter dan voorheen omdat de relatie werken/wonen kleiner geworden is. Er is sprake van een 'omgekeerde wooncel', waarbij werken en wonen niet meer gekoppeld zijn aan de plek.</i></p>
	FERWERDERADEEL	<p>...'Het aantrekken van mensen gaat wel lukken, maar men moet veel meer vermarkten'...</p> <p>...'Er zou bijvoorbeeld meer naar Landal Greenpars gekeken moeten worden'...</p>
	FRANEKERADEEL	(niet beantwoord)

	GAASTERLAN-SLEAT	<p>...'Voor de gemeenten boven de lijn van Leeuwarden zijn de kansen heel klein'...</p> <p><i>De gemeente zal met haar hoge mate van kwaliteit, die boven de kwaliteit van Fryslân uitstijgt gemakkelijk mensen van buiten aan kunnen trekken: andere gemeenten zullen hier meer moeite mee hebben.</i></p>
	HET BILDT	<p>...'De ontwikkeling van landelijke woonmilieus zal slechts een beperkt effect hebben'...</p>
	KOLLUMERLAND	<p>...'Over het aantrekken van mensen ben ik positief: wat zijn afstanden nu nog?'...</p> <p><i>In het aantrekken van mensen zijn de prijs en de doelgroep waarop men zich richt erg belangrijk. Een goede marketing en voorlichting zullen bepalend zijn. Ook de nadelen van landelijke wonen zou men mee moeten nemen.</i></p>
	LEMSTERLAND	<p>...'Over het aantrekken van mensen maakt de gemeente zich niet druk: dit is altijd al gelukt'...</p> <p><i>Ook de provincie als geheel zal geen moeite hebben met het aantrekken van mensen, afstanden spelen bijna geen rol meer. De kwaliteit van woonmilieus zal bepalend zijn. Extra aandacht voor marketing in de Randstad zou voor extra mensen kunnen zorgen.</i></p>
	LITTENSERADEEL	<p>(niet beantwoord)</p>
	NIJEFURD	<p>...'De verwachting is dat er wel vraag is naar landelijke woonmilieus: wij zijn benieuwd'...</p> <p><i>De ontwikkeling van de woonclusters moeten bij voorkeur naast bestaande kernen gerealiseerd worden en niet in de buitengebieden.</i></p>
	OPSTERLAND	<p>...'Het aantrekken van de woonconsument met specifieke woonmilieus zien wij niet zitten, het doel wordt niet of marginaal bereikt'...</p> <p><i>Marketing zal echter wel goed zijn voor de beeldvorming van de provincie, die zal niet alleen rustig moeten zijn. Tevens wordt het 'vliegwielen-effect' genoemd: waarbij de marketing ook interesse zal wekken voor het bestaande gebied en vastgoed.</i></p>
	WYMBRITSERADEEL	<p>...'Het aantrekken van mensen zal wel lukken omdat dit ons altijd wel is gelukt'...</p>
STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	<p>...'Wij hebben geen hoge verwachtingen, er zal misschien een klein aantal mensen van buiten de provincie aangetrokken worden'...</p>
	HEERENVEEN	<p>...'Er zullen marginaal mensen van buiten getrokken worden door de exclusieve woonmilieus'...</p> <p><i>Gemeente is wel positief over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus maar geeft aan de benadering van de provincie te betreuren. Naast het aantrekken van woonconsumenten moeten tevens bedrijven aangetrokken worden</i></p>
	LEEUWARDEN	<p>(niet beantwoord)</p>
	SMALLINGERLAND	<p>...'Wij zien kansen om bedrijven aan te trekken door het bieden van een aantrekkelijke leefomgeving'...</p> <p>...'Kwalitatief goede woningen met een rustige en ruime woonomgeving zijn er genoeg'...</p> <p><i>Over het aantrekken van mensen van buiten de provincie is de gemeente sceptisch. De onderscheidende woonconcepten zullen naar verwachting geen extra verhuisstroom op gang brengen.</i></p>
	SNEEK	<p>...'Er zullen wel mensen van buiten aangetrokken worden, het is alleen niet realistisch om de bovenregionale vraag te dienen: de pilot is niet de oplossing'...</p> <p><i>De woonclusters gaan concurreren met de bestaande bebouwing en leiden samen met de concentratie op de steden in Fryslân tot de kans op verpaupering van dorpen. Sfeer van pilot-achtige ontwikkelingen wel als positief ervaren: als goede ontwikkeling gezien</i></p>

PILOT LANDELIJK WONEN (vraag 15)

Overzicht van deelname aan de pilot Landelijk wonen en uitwerking daarvan

	GEMEENTE	INITIATIEF	ROL ONTWIKKELAAR?	UITWERKING VAN CONCEPT + BETROKKEN
PLATTELANDSGEMEENTEN	BOARNSTERHIM	GEMEENTE	CONCEPT- ONTWIKKELING.	De gemeente heeft een uitgebreide studie (lagenbenadering, cultuurhistorie enz.) gedaan naar haar te ontwikkelen plan. Zij was hier reeds mee begonnen voor aankondiging van de pilot. Vanuit randvoorwaarden en een visie (met vlekkenplan) is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de uitwerking van het concept.
	FERWERDERADEEL	GEMEENTE	CONCEPT- ONTWIKKELING	De gemeente heeft een aantal ideeën besproken met een woningcorporatie en vervolgens uitgewerkt in een definitief concept. Na de ontwikkeling en berekening van het plan wordt er een ontwikkelaar bij gezocht. Wanneer deze moeilijk te vinden is zal het stedenbouwkundige plan worden aangepast, het plan moet daarom flexibel zijn.
	FRANEKERADEEL	GEMEENTE	ONTWIKKELING	De gemeente laat het door haar bedachte concept (het 'nieuwe Kloosterwonen') uitwerken door haar adviesbureau. Projectontwikkelaars zullen pas aangetrokken worden wanneer het stedenbouwkundige plan in ingevuld en afgerond.
	GAASTERLAN-SLEAT	GEMEENTE + ONTWIKKE- LAAR.	IDEEVORMING	De gemeente heeft samen met een conceptontwikkelaar op gebied van zorg gezamenlijk en plan ontwikkeld. Het concept van de ontwikkelaar wordt in de omgeving van balk ingepast er richt zich op de kapitaalkrachtige senioren. Het plan wordt in een gedetailleerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt.
	HET BILDT	GEMEENTE + ONTWIKKE- LAAR	CONCEPT- ONTWIKKELING	De gemeente zal naast een initiatief van een ontwikkelaar op gebied van zorg, zelf een concept ontwikkelen in woord en beeld ondersteund door een vlekkenplan. Een ontwikkelaar zal het concept vervolgens uit moeten werken. Hiermee zal een intentieovereenkomst worden gesloten.
	KOLLUMERLAND	GEMEENTE + ONTWIKKE- LAAR	IDEEVORMING	Er zal samen met de gemeente Achtkarspelen een concept voor de pilot landelijk wonen worden bedacht waarbij waterberging centraal zal staan. Bij de ontwikkeling van het concept is een projectontwikkelaar aangetrokken waarmee in driehoekverband integraal een plan zal worden ontwikkeld en uitgewerkt in woord en beeld, ondersteund door een vlekkenplan.
	LEMSTERLAND	GEMEENTE	CONCEPT- ONTWIKKELING	Op basis van een aantal randvoorwaarden is wordt het concept ('Hof van Holland') uitgewerkt door haar adviesbureau. Na het globaal uitwerken van het concept zullen er zoveel mogelijk partijen worden betrokken in de verdere uitwerking hiervan.
	LITTENSERADEEL	N.V.T.	-	De gemeente doet niet mee aan de pilot omdat er geen tijd, geen trekker, geen idee, geen mogelijkheden en geen expertise is.
	NIJEFURD	N.V.T.	-	De gemeente nijefurd heeft besloten niet mee te doen aan de pilot omdat er reeds vele projecten lopen en er domweg geen tijd voor is. ...'Of er zou nog iemand moeten komen met een kant-en-klaar plan. Wanneer het planconcept ruimtelijk te verantwoorden is, dan is het prima'...
	OPSTERLAND	GEMEENTE	IDEEVORMING	Vanuit verschillende ideeën heeft de gemeente een opzet gemaakt en deze zelf uitgewerkt in een concept in woord, ondersteund door enkele referentiebeelden. Wanneer de gemeente een duidelijk beeld heeft zullen er ontwikkelaars worden benaderd voor de uitwerking van het concept in stedenbouwkundig plan met woningtypen
	WYMBRITSERADEEL	GEMEENTE	CONCEPT- ONTWIKKELING	Er zullen randvoorwaarden door de gemeente worden opgesteld, die vervolgens door een stedenbouwkundig adviesbureau in een plan wordt uitgewerkt. De gemeente Sneek zal Wymbritseradiel hierin ondersteunen.

STEDELIJKE GEM.	DONGERADEEL	N.V.T.	-	Gemeente heeft enkele kansrijke herontwikkelingslocaties op het oog, maar kan het niet eens worden met de grondeigenaren. Daarnaast is er samen met gemeente Dantumadeel en een adviesbureau een verkenning gedaan naar mogelijke locaties voor de pilot Landelijk wonen.
	HEERENVEEN	GEMEENTE	CONCEPT-ONTWIKKELING	Vanuit een aantal randvoorwaarden heeft de gemeente een adviesbureau aangetrokken, die een modellenstudie naar type woningen (o.a. 'Bos- en 'Rietwoningen') zal doen. De type woning met bijbehorende kavel is hierbij het model (als figuur 2.3.)
	LEEWARDEN	N.V.T.	-	Er wordt door de gemeente leeuwarden niet aan de pilot meegedaan omdat deze niet als extra kans wordt gezien. Leeuwarden heeft reeds twee grootschalige plannen in ontwikkeling waarin landelijk wonen centraal staat.
	SMALLINGERLAND	N.V.T.	-	In de integrale visie zal een definitief besluit worden genomen over deelname aan de pilot. Wanneer bekend, zal de gemeente zelf een concept bedenken, waarbij geen ontwikkelaar worden betrokken.
	SNEEK	N.V.T.	-	Gemeente sneek zal samen met de gemeente wymbritseradiel een concept ontwikkelen . Sneek neemt de pilot Landgoedwonen voor zijn rekening en Wymbritseradeel de landelijke wooncluster. Sneek zal Wymbriteradeel hierin adviseren.

BIJLAGE VII

VI. MINDMAPPING IN DE IDEEVORMINGSFASE

Mindmapping is een techniek die kan helpen om gedachten en denkpatronen in beeld te brengen. Door deze gedachten met elkaar in verband te brengen in een schema er nieuwe verbanden worden gezien, die weer kunnen zorgen voor nieuwe ideeën. Dit schema wordt een 'mindmap' genoemd. In een mindmap staat vaak één onderwerp centraal. Door vanuit dit onderwerp te associëren en deze associaties te ontstaat er een mindmap. Met een mindmap kan op deze manier een brainstormsessie gestructureerd worden, waardoor gezamenlijk tot een concept (of uitgangspunten daarvoor) gekomen kan worden.

Links:

<http://www.mindmanager.com>

(betaald programma, demoprogramma wel verkrijgbaar)

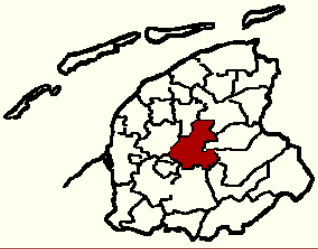
http://freemind.sourceforge.net/wiki/index.php/Main_Page

(freeware programma te downloaden om mindmaps mee te kunnen maken)

BIJLAGE VIII

VII. INTERVIEWS GEMEENTEN UITGEWERKT

1. gemeente Boarnsterhim	blz. 121
2. gemeente Ferwerderadeel	blz. 126
3. gemeente Franekeradeel	blz. 131
4. gemeente Gaasterlan-Sleat	blz. 136
5. gemeente Het Bildt	blz. 141
6. gemeente Kollumerland	blz. 147
7. gemeente Lemsterland	blz. 152
8. gemeente Littenseradeel	blz. 157
9. gemeente Nijefurd	blz. 160
10. gemeente Opsterland	blz. 165
11. gemeente Wymbritseradeel	blz. 170
12. gemeente Dongeradeel	blz. 174
13. gemeente Heerenveen	blz. 179
14. gemeente Leeuwarden	blz. 184
15. gemeente Smallingerland	blz. 189
16. gemeente Sneek	blz. 194
17. ontwikkelaar Rabo Vastgoed	blz. 199
18. ontwikkelaar BAM Vastgoed	blz. 203
19. ontwikkelaar Heijmans Vastgoed	blz. 207
20. ontwikkelaar AM Wonen	blz. 212
21. ontwikkelaar Ballast Nedam Noord	blz. 216

Gemeente:	Boarnsterhim		Inwoneraantal: 19.260
Contactpersoon:	B. Elbers		Oppervlakte: 168,59 km ²
Datum:	10-12		Wateroppervlakte: 14,66 km ²
Tijd:	13.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Het concept is de ruimtelijke drager van het plan vindt Elbers, de achterliggende gedachtefilosofie en niet de uitwerking daarvan. In het concept wordt een analyse van de huidige omgeving gegeven, waarin verschillende facetten worden betrokken. De analyse wordt vertaald in een omschrijving van het concept, die ondersteund wordt door een ruimtelijke schets. Ook kunnen er referentiebeelden aan toegevoegd worden, maar hierin verschuilt zich het gevaar dat deze te letterlijk geïnterpreteerd kan worden.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

Het Structureren van het planproces wordt door Elbers als belangrijkste rol ervaren. Het komen tot een bepaalde ruimtelijke opbouw (stedenbouwkundig) is belangrijk. Alles heeft een ruimtelijke impact geeft Elbers aan, hiervoor dienen visies/concepten voor worden ontwikkeld. Op deze manier kan er stap voor stap draagvlak worden gecreëerd, de tweede belangrijkste rol. Elbers geeft aan dat eigenlijk alle bovengenoemde rollen wel rol spelen bij de ontwikkeling van een concept.

- b. Ervaringen?

De gemeente Boarnsterhim heeft niet of nauwelijks ervaring met de ontwikkeling van concepten. Eerst werd er meer gedacht vanuit verschillende scenariomogelijkheden in combinatie met de grondposities die de gemeente had. De gemeente was hierbij meer afwachtend, geeft Elbers aan. Nu zijn er meer ruimtelijke voorwaarden geformuleerd door Elbers om de binnenkomende initiatieven te kunnen toetsen aan de visie van de gemeente.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Voorheen kwamen de initiatieven voor woningbouwontwikkelingen meer bij projectontwikkelaar en particulieren vandaan, waarbij de gemeente veel met (vaste) externe adviesbureaus werken om de stedenbouwkundige basis vast te leggen. Nu wordt er meer vanuit aantrekkelijke woonmilieus gedacht waarbij kansen benut moeten worden. Doormiddel van een gebiedsgerichte benadering wordt er gereflecteerd op de kernkwaliteiten en worden er gedacht vanuit eigen kracht. De gemeente ontwikkelt een

concept waarin zij de randvoorwaarden formuleert in combinatie met een vlekkenplan. Op basis van dit concept kunnen ontwikkelaars een uitgewerkte versie van het plan indienen, waarbij zij in competitieverband worden gekozen voor de verdere ontwikkeling hiervan. Naast de basis van het ontwerp (uitgewerkt op stedenbouwkundig niveau) dient er een bod op het plan worden gedaan ten behoeve van de volledige ontwikkeling hiervan. Bij herstructureringsprojecten wordt er vaak gekozen voor een samenwerkingsverband in een rechtsvorm. Op deze manier wordt gezamenlijk met andere betrokken partijen in een projectgroep de planvorming en ruimtelijke onderbouwing ontwikkeld.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

De marketing en/of branding in de gemeente Boarnsterhim speelt geen grote rol. De plannen richtten zich altijd op de eigen bevolking, waarbij dit minder noodzakelijk is. In de pilot Landelijk wonen zal dit wel mogelijkheden bieden om mensen van buiten aan te trekken. Elbers geeft aan dat de marketingrol in de toekomst wel steeds belangrijker wordt.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Over de decentralisatie van het woonbeleid is Elbers positief. De provincie Fryslân stimuleert en ondersteunt en geeft de gemeente meer vrijheid. Een gevolg hiervan is dat dit tevens zorgt voor meer verantwoordelijkheid. Elbers verteld hiertussen een directe relatie te zien. De gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming worden tevens als positieve ontwikkelingen gezien. Gebiedsgerichte benadering wordt zoveel mogelijk toegepast. Met LILA-planologie is Elbers niet helemaal op de hoogte, maar geeft na enige uitleg wel positief te zijn.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Elbers geeft aan vraag 6 niet goed te kunnen beantwoorden. Er wordt nu heel anders met plannen omgesprongen dan voorheen geeft Elbers aan. Waar eerste de woningbouwcontingenten leidend waren, worden deze nu steeds vrijer ervaren. Het gevaar hiervan is dat gemeenten meer verantwoordelijkheden hebben gekregen, maar hiervoor bijna geen capaciteit hebben. Hierdoor worden steeds meer externe partijen in de planontwikkeling betrokken, wat afbreuk doet aan de kwaliteit. Externe partijen hebben vaak geen historisch besef en zijn minder direct betrokken, dit baard Elbers zorgen.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Elbers is het eens met de Roo en vindt dat het Rijk als bindmiddel moet blijven, er moet voortgeborduurd worden op de Nota Ruimte. De provincie heeft een belangrijkere rol gekregen en is de belangrijkste spil op dit moment. Zij is toezichhouder en bewaker, een goede ontwikkeling vindt Elbers. De provincie heeft een 'overall view', waarbij de gebiedsgerichte benadering het beste past. De provincie is nu meer bindmiddel.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Gemeente Boarnsterhim maakt bij het in kaart brengen van de vraag gebruik van het woningbehoefteonderzoek van de provincie Fryslân, het WoboF. Eigen onderzoek wordt er bijna niet gedaan. Wel wordt er gekeken naar verschillende prognoses van bijvoorbeeld het CBS of het Primos. Ook enquetes in samenwerking met woningstichting Welcom komt een enkele keer voor.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Elbers geeft aan dat beide manieren voorkomen, maar dat het locatiedenken de overtoon voert. Het is steeds meer een wisselwerking tussen beide methoden. Elbers verwijst naar de ruimtelijke beleidsstrategie van Grou, waarin verschillende projecten zijn benoemd waarin woon-zorg en intramurale zorg een belangrijke rol spelen. Bij deze doelgroepen wordt er steeds meer vanuit een vraag naar een locatie ontwikkeld.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Elbers geeft aan dat iedereen zich bewust is van een krimpende bevolking, maar dat er meer onderzoek gedaan zou moeten worden naar de mogelijkheden om op deze ontwikkeling in te kunnen spelen.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

In de gemeente Boarnsterhim vindt er overleg plaats in het BOSL-verband (Bestuurlijk Overlegorgaan Stadsregio Leeuwarden) waarvan structurele afstemming het resultaat is. De verschillende gemeenten richten zich op verschillende doelgroepen.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald?
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Elbers vindt dat landelijke wonen meer van toepassing is bij dorpen, maar ook op de rand van de stad ziet zij mogelijkheden. De kavelgrootte is niet van belang, maar is afhankelijk van de ervaring. Architectuur is niet heel belangrijk, zolang er een goede wisselwerking tussen vastgoed en omgeving is. De ervaring (uitzicht) vanuit de woning is bepalend om landelijk te kunnen wonen. De verschillende voorbeelden van woonmilieus (zie afbeelding 2.2 t/m 2.4) vindt Elbers allemaal voorbeelden landelijk wonen. Het aantal woningen per ha. en de dichtheid is meer bepalend.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Boarnsterhim heeft zeker belangstelling voor de ontwikkeling van landelijk woonmilieus. Het initiatief voor de ontwikkeling van een landelijk woonmilieu kwam niet vanuit de pilot maar sloot hier wel mooi op aan. De vraag kwam al vanuit de gemeente, die haar eigen gronden tot ontwikkeling wilde brengen.

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in Fryslân is Elbers positief, maar men kan pas spreken van iets wanneer er een gerichte opgave ligt waarbij een PVE tot een concrete opgave komt. Landelijk wonen zweeft nu nog, vindt Elbers. Het aantrekken van mensen van buiten zal steeds gemakkelijker worden, omdat de relatie tussen werken en wonen steeds minder wordt. Er is sprake van een omgekeerde wooncel: werken/wonen is niet meer gekoppeld aan de plek. Ook geeft Elbers aan dat het aantrekken van mensen afhankelijk is van het ambitieniveau van de gemeente. Gemeente Boarnsterhim wil haar project optillen tot Rijksniveau, die mee moet kijken op projectniveau.

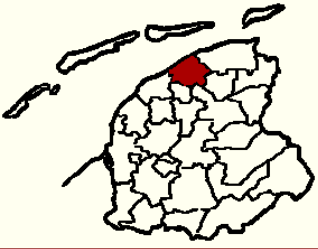
15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

Gemeente Boarnsterhim doet mee aan de pilot en is hiervoor zelf initiatiefnemer. De gemeente heeft een concept ontwikkeld waarin randvoorwaarden en een visie zijn ontwikkeld, die ontwikkelaars in competitie uit kunnen werken. Ontwikkelaars zullen zowel op basis van het beste plan als op de hoogte van het bod op het plan worden geselecteerd door een onafhankelijke jury. De beoordeling van de plannen zal geschieden in een juryrapport, welke een advies is voor het college. Het hele plan dient door de ontwikkelaar ontwikkeld te worden, waarbij de gemeente enkel de regie voert.

- d. Lokatie bekend?:
- e. Aantal woningen?:
- f. Doelgroep(en)?:

Zowel de locatie, het aantal woningen en de doelgroep(en) zijn bekend. De locatie is in het concept uitgewerkt in de vorm van een vlekkenplan, waarbij een uitgebreide studie gedaan is met behulp van de een lagenbenadering, ondersteund door een cultuurhistorische achtergrond. Het plan zal maximaal 125 woningen beslaan, waarvan de invulling aan de ontwikkelaar overgelaten wordt. De doelgroepen zijn in door de gemeente in de randvoorwaarden omschreven en betreft de hoogwaardige woonconsument van buiten, die het segment waarop de gemeente Leeuwarden zich richt overstijgt. Dertig procent van de woningen zal sociale woningbouw voor ouderen moeten richten. De ontwikkelaar zal zich aan de gehele opgave moeten committeren, waarin zij het door haar voorgestelde concept daadwerkelijk tot uitvoering moet brengen.

Gemeente:	Ferwerderadeel		Inwoneraantal: 8.894
Contactpersoon:	Tigchelaar		Oppervlakte: 133,93 km ²
Datum:	06-12		Wateroppervlakte: 0,00 km ²
Tijd:	10.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Wanneer je wat wilt of moet ontwikkelen, ontstaan er ideeën voor een plan verteld Tigchelaar. Deze ideeën worden vaak uitgewerkt in een programma van eisen (PVE). Door het PVE met referentiebeelden te ondersteunen kan er een interessant concept voor een project ontstaan. Aan een interessant project wil graag iedereen meedoen. Tigchelaar geeft aan zelf een aantal mensen c.q. bedrijven om zich heen te verzamelen die het meest geschikt zijn om in het plan te betrekken.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

De rol van een goed concept om te enthousiastmeren en draagvlak creëren noemt Tigchelaar de belangrijkste genoemde rollen. Naast het enthousiastmeren met concepten is het creëren van commitment tussen de verschillende partijen ook zeer belangrijk: *... 'Door in een vroeg stadium commitment tussen de betrokken partijen te hebben kunnen toekomstige hobbels worden opgelost'...* verteld Tigchelaar. Het is belangrijk een goed beeld te creëren: mensen zijn ingesteld op horen, zien en lezen zegt Tigchelaar. Door hierop in te spelen kan een groep mensen worden gezocht om mee samen te werken. De gemeente Ferwerderadeel heeft ervaring met de ontwikkeling van concepten, netwerken is hierbij belangrijk geweest geeft Tigchelaar aan. Een woningbouwontwikkeling in het dorp Burdaard is een voorbeeld waarbij de gemeente zelf het concept heeft ontwikkeld. Integraal denken heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontwikkeling van dit concept. Pas in een later stadium van het project zijn andere partijen aangetrokken om het plan tot uitvoering te brengen.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De initiatiefnemer voor woningbouwontwikkelingen in de gemeente Ferwerderadeel is meestal de gemeente zelf, maar het komt ook een enkele keer voor dat deze bij een projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie vandaan komt. Tigchelaar geeft aan dat de gemeente een Woonplan heeft en dat de gemeente als geen ander weet wat er gebouwd moet worden. Enkele keren waarbij projectontwikkelaars in een vroeg stadium bij de woningbouwontwikkelingen zijn betrokken is er gekozen voor een samenwerkingsverband door middel van

een VOF-constructie (Vennootschap onder Firma). In een VOF starten de verschillende partijen vanaf het allereerste begin met de ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld gezamenlijk een PVE opgesteld wordt. Als voorbeeld noemt Tigchelaar een van de laatste woningbouwontwikkelingen (110 woningen) in het dorp Hallum waarbij Ballast Nedam & Van der Werf bouwbedrijf als projectontwikkelaars in de VOF deelnamen. Pragmatisch tactisch denken is belangrijk bij dit soort ontwikkelingen geeft Tigchelaar aan.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing speelt een belangrijke rol of zou een belangrijke rol moeten spelen in woningbouwontwikkelingen in de gemeente Ferwerderadeel. De laatste grootste woningbouwontwikkelingen in de gemeente in Hallum en Birdaard, beide ca. 100-110 woningen, zijn door de ontwikkelaars als totaalplan verkocht en doormiddel van een merk (brand) zijn verkocht. De plannen hadden een logo, eigen stijl en richten zich op een of enkele doelgroepen.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|--|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contramal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Tigchelaar is positief over de decentralisatie van het woonbeleid. In de gemeente Ferwerderadeel komen bijna alle woningbouwinitiatieven bij de gemeente vandaan, die ook beter de sterke en zwakke punten van de gemeente ziet verteld Tigchelaar. Er wordt door de gemeente uitgegaan van haar eigen kwaliteit, en heeft dat eigenlijk altijd al gedaan. Tigchelaar prijst de provincie voor haar streekplan vanwege haar op kwaliteit gerichte beleid en behoud van de karakteristieken van Fryslan. Maatwerk noemt Tigchelaar het. Dat er niet te veel naar de gemeenten is gedecentraliseerd en meer naar de provincie wordt als positief gezien omdat er anders te veel van hetzelfde zou ontstaan door het te hoge ambitieniveau van gemeenten. Een gebiedsgerichte benadering is daarom een positieve ontwikkeling. LILA-planologie en de Mal-Contramal benadering is bij dhr. Tigchelaar niet bekend. Na enige uitleg is Tigchelaar positief maar geeft aan dat er wel goed naar het platteland moeten worden gekeken. Kleine industrieën blijven belangrijk en moeten in een behoefte blijven voorzien: *... 'Friesland moet geen openluchtmuseum worden'...* Ook een boer moet ook kunnen opschalen om te kunnen blijven bestaan. Wanneer men duurzaamheid dient dit vertaald te worden in effect waarbij bepaalde ontwikkelingen als windmolens en biovergisters moeten worden toegelaten benadrukt Tigchelaar. Over integrale planvorming is Tigchelaar positief, die dan ook zoveel mogelijk door de gemeente wordt toegepast door bijvoorbeeld met een aannemersbedrijf samen te werken in een VOF. Integrale planvorming moet alleen niet leiden tot een hoger abstractieniveau vindt Tigchelaar. Als voorbeeld noemt hij dat de gemeente kort geleden samen met een aannemer een oud pand heeft gekocht en deze gaat herontwikkelen. Het historische pand blijft behouden en er wordt voldaan aan een bepaalde vraag vanuit de gemeente waarbij extra kwaliteit wordt toegevoegd.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

De gemeente heeft meer beleidsvrijheid gekregen ten aanzien van woningbouwontwikkelingen doordat de contingentering wat meer is losgelaten vindt Tigchelaar. Met een goed plan doet de provincie niet moeilijk over het overschreden van dit contingent. ...*'De bemoeienis van de provincie is prima, de plancapaciteit wordt anders veel te hoog'...* (factor 4 genoemd). Tigchelaar heeft reeds voor twee plannen goedkeuring gekregen van de provincie buiten het woningbouwcontingent. De plannen hebben betrekking op een dorpsuitbreiding met 32 woningen en 12 appartementen in de gemeente Ferwerderadeel.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- MOGELIJKHEDEN
 - BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Tigchelaar geeft aan dat hij het Rijk nooit als bindmiddel heeft gezien. De rol van de provincie is veel belangrijker. De vinex-ontwikkelingen zijn een goed voorbeeld van hoe het niet moet. De decentralisatie is daarom alleen maar een goede ontwikkeling vindt Tigchelaar. Ook stedenbouwkundige bureaus zijn niet meer wat ze vroeger waren vindt Tigchelaar: ...*'Stedenbouwkundige bureaus moeten zich eens afvragen waar ze mee bezig zijn, hun ontwerpcapaciteit is weg'...*

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- Woonwensenonderzoek:
 - Eigen onderzoek?

In de gemeente Ferwerderadeel wordt gebruikt gemaakt van het WoboF van de provincie Fryslan. Naast het WoboF wordt er naar trends gekeken die door de provincie en instanties als Bouwend Nederland (Tigchelaar geeft aan actief te zijn als voorzitter binnen deze organisatie) zijn aangegeven. Het probleem met ruimtelijke ontwikkelingen is dat er niet in de toekomst kan worden gekeken. De gemeente vult het bovenstaande onderzoek aan met eigen onderzoeken die vaak in samenwerking met woningcorporaties tot stand komen. Ook inzicht en gezond boerenverstand is belangrijk bij de planvorming geeft Tigchelaar aan: ...*'Je moet weten wat de locale behoefte is'...*

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt zowel vanuit de locatie naar de vraag als vanuit de vraag naar de locatie gewerkt worden. De gemeente dient de markt vraag zo goed mogelijk te bedienen in combinatie met andere gemeentelijke vraagstukken. ...*'Het is trekken en sleuren vanuit de gemeente om iets te kunnen doen'...* verteld Tigchelaar. Er wordt hierbij vaak samengewerkt met de woningcorporaties. Ad hoc ontwikkelingen komen in de gemeente

ook voor. Als voorbeeld noemt Tigchelaar het vrijkomen van bijvoorbeeld een school, waarbij hij de raad zou adviseren dit te kopen en te herontwikkelen.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Tigchelaar verteld dat plannen op krimp de moeilijkste planologie is. Er zal selectief, kleinschalig maatwerk geleverd moeten worden om goed met krimp om te kunnen gaan. Tigchelaar geeft aan niet bang te zijn voor spookdorpen: *... 'Er zijn altijd pieken en dalen geweest, wat leidt tot golfbewegingen van urbanisatie en suburbanisatie'...* Ook moet er niet zielig worden gedaan over het verdwijnen van voorzieningen in de dorpen, het koopgedrag is overal hetzelfde namelijk gericht op de laagste prijs. De emotionele betrokkenheid op dat vlak is verdwenen. Tigchelaar ziet mensen uit zijn gemeente veelal in de grote plaatsen als Stiens (gemeente Leeuwarderadeel) in de grote supermarkten winkelen.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

De gemeente Ferwerderadeel werkt de laatste jaren sterk samen in het Middelseeverband. In het Middelseeverband wordt er door gemeenten Het Bildt, Menaldumadeel en Ferwerderadeel op verschillende beleidsvelden samengewerkt. Op het gebied van wonen worden de verschillende woonplannen van de gemeenten wel aan elkaar toegestuurd, maar bij concrete ontwikkelingen vindt er geen afstemming plaats. Ook op het gebied van toerisme en recreatie is het Middelseeverband bezig een beleidsplan op te stellen. Tigchelaar geeft aan dat we steeds meer te maken krijgen met regionale gebiedsontwikkelingen, wat naar zijn idee ook veel beter is. *... 'Er zou een structuurvisie op gebied van wonen in regionaal verband ontwikkeld moeten worden. De raadsleden zullen hier maar aan moeten wennen'...*

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan volgens Tigchelaar *in en om* dorpen en *bij* steden. De kavelgrootte is hierbij zeker van belang en ook architectuur is belangrijk. Architectuur is eigenlijk altijd belangrijk, hoeft niet een bepaalde stijl na te apen (neo-stijlen) maar moet wel ingepast worden in het dorp. De woonomgeving hoeft geen vaste opbouw te hebben maar is afhankelijk van het soort gemeente. Een mix van woonmilieus in een gemeente is belangrijk verteld Tigchelaar. Afbeelding 2.4 zou niet in Ferwerderadeel passen maar bijvoorbeeld wel in Sneek. Ook afbeelding 2.3 is een voorbeeld wat inderdaad goed in Leeuwarden thuis past, Tigchelaar noemt het een slimme ontwikkeling van Leeuwarden. Tigchelaar ziet zelf wel iets in de herontwikkeling van boerderijen waarbij enkele woningen worden toegevoegd voor bijvoorbeeld senioren. Blijven experimenteren is een goede zaak.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Tigchelaar heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus maar weet niet hoe?

- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus is Tigchelaar zeer positief, maar vindt dat hier veel meer aan gedaan moet worden en op die manier de jeugd meer aan de regio te binden. Om er voor te zorgen dat de jeugd niet wegtrekt zal er daarom ook werkgelegenheid gecreëerd moeten worden. De mensen in de gemeente Ferwerderadeel (en provincie) zijn heel te snel tevreden. Ook wanneer er geen vraag is valt er vraag te creëren verteld Tigchelaar. Het aantrekken van mensen kan wel gaan lukken, maar men moet veel meer vermarkten. Er zou bijvoorbeeld naar Landal Greenparcs gekeken moeten worden vindt Tigchelaar.

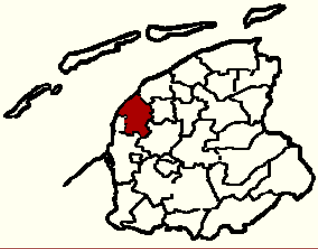
15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

De gemeente Ferwerderadeel doet wel mee aan de pilot en heeft hiervoor zelf een aantal ideeën. Deze ideeën voor het concept zijn besproken met een woningcorporatie en uitgewerkt tot een definitief concept. Na het bedenken van het concept heeft de gemeente het plan doorgerekend. Na de ideevorming en berekening van het concept wordt een ontwikkelaar bij gezocht. Wanneer geen ontwikkelaar te vinden is (bijna altijd wel) wordt het concept dusdanig aangepast. Een voorwaarde hiervoor is dat in het stedenbouwkundige plan enige flexibiliteit is ingebouwd.

- d. Lokatie bekend?: JA -> Bij de Dokkummer Ee in Birdaard
- e. Aantal woningen?: 32
- f. Doelgroep(en)?: Starters, zorg en senioren

Het plan is uitgewerkt tot op stedenbouwkundig niveau waarnaast een uitgebreid PVE is opgesteld. Het plan voor de pilot maakt deel uit van een groter plan gericht met recreatiewoningen (ESBI wonigen).

Gemeente:	Franekeradeel		Inwoneraantal: 20.901
Contactpersoon:	D. Wolbers		Oppervlakte: 104,26 km ²
Datum:	20-11		Wateroppervlakte: 4,91 km ²
Tijd:	14.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Een concept is een breed begrip maar bestaat in principe uit twee onderdelen volgens dhr. Wolders. Ten eerste is dit de vraag *wat* er gebouwd moet worden, en ten tweede is de vraag *hoe* dit gerealiseerd zou moeten worden. In een later stadium zal de vraag *met wie* er gebouwd moet worden beantwoordt. Het concept wordt in woord en beeld gebracht, maar is geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

Het gebruik van concepten spelen in woningbouwontwikkelingen in Franekeradeel geen hele grote rol. Wanneer concepten een rol spelen zullen de bovengenoemde rollen allemaal enige betekenis kunnen hebben, maar daarbij zal nadruk liggen op de marketingrol en/of het structureren van het planproces.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De ideeën voor woningbouwontwikkeling komen in de gemeente vaak tot stand vanuit een visie van de gemeente op een bepaalde locatie. De locatie is hierbij een politieke keuze. De initiatiefnemer voor woningbouwontwikkelingen was voorheen dan ook vaak de gemeente zelf. In toenemende mate worden er door projectontwikkelaars initiatieven genomen, maar ook particuliere initiatieven komen voor. In de gemeente Franekeradeel is er voor haar woningbouwontwikkelingen een structuurplan voor steden en dorpen opgesteld in de vorm van een aantal randvoorwaarden. Eventuele uitbreidingslocaties worden hier door de politiek bepaald. De ideeën voor een nieuwbouwplan worden in samenwerking met een adviesbureau door de gemeente uitgewerkt. Vaak wordt dit gedaan door buro Vijn (www.burovijn.nl), maar de gemeente schrijft steeds meer prijsvragen voor haar ruimtelijke plannen uit (+/- 3 adviesbureaus). Op de woningbouwlocaties waar de gemeente wil bouwen is het vaak het geval dat projectontwikkelaars grondposities hebben ingenomen. Deze ontwikkelaars zullen worden benaderd voor ontwikkeling. De gewenste woningbouwmix wordt men de grondeigenaar (bouwer/ontwikkelaar) besproken, die op zijn beurt contact zoekt met woningbouwcorporaties om bijvoorbeeld het gedeelte huurwoningen mee te realiseren. Kortom: een

redelijke traditionele manier van ontwikkelen. Om grondposities te verwerven wordt ook de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) toegepast.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Plannen met een aantrekkelijke naam, logo of thematisering komen in de gemeente Franekeradeel eigenlijk niet voor verteld Wolbers. Aan extra communicatie en promotie wordt eigenlijk niets gedaan. Wolbers verteld dat er beneden in de centrale hal wel een maquette van een plan staat gepresenteerd die men wel als soort promotie/marketing zou kunnen beschouwen. Draagvlak creëren speelt hierin een belangrijke rol. Ontwikkelaars zullen naar verwachting ten behoeve van de verkoop van haar producten wel in lichte mate aan marketing en/of branding doen.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Decentralisatie van woonbeleid klinkt positief antwoord Wolbers. Wat betreft de andere bovengenoemde ontwikkelingen haalt Wolbers de discussie betreffende een eventuele Zuiderzeelijn aan. Wolbers noemt het niet doorgaan van spoorlijn een kink in de kabel wat betreft het aantrekken van bewoners van buiten de provincie Fryslân. De gebiedsgerichte benadering en haar integrale planvorming worden echter als positieve ontwikkelingen beoordeeld. De LILA planologie (niet bekend bij dhr. Wolbers) in combinatie met de mal-contramal benadering lijkt wel een goede ontwikkeling. Naar Wolbers zijn idee is er echter al *te veel* aan de basis/kernkwaliteit (ruimte en rust) van Fryslân gedaan. Als voorbeelden noemt hij Heerenveen en Drachten waar te veel industrie ontwikkeld is en te weinig rekening gehouden is met Fryslân haar basiskwaliteiten. Werkgelegenheid moet volgens Wolbers wel worden aangetrokken. Een ruimtelijke ontwikkeling met minder industrie en meer recreatie misschien een goede oplossing kunnen zijn. Verder wordt consumentgericht bouwen als positieve ontwikkeling ervaren, maar is bijna onmogelijk volgens Wolbers. Vroeger was het niet consumentgericht bouwen een verwijt van ontwikkelaars aan gemeenten. De woonvraag is volgens Wolbers erg dynamisch en de gemeentelijke procedures te lang om hier goed aan te kunnen voldoen. Toch probeert een gemeente als jarenlang zo goed mogelijk consumentgericht te bouwen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Wolbers vindt niet dat er gesproken kan worden van een grotere beleidsvrijheid en noemt hierbij de woningbouwcontingenten die door de provincie zijn opgelegd. De gemeente is eigenlijk alleen vrij in waar zij kan bouwen. Door de vele regelgeving (ook het bouwbesluit = *'dichtgetimmerd'*) is de vrijheid zeer beperkt.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Wolbers vindt de 'andere kant' van planologie, de toelatingsplanologie, veel belangrijker voor de provincie Fryslân. ...'We moeten meer kijken vanuit wat we willen toelaten, omdat zo men de gemeente enkele vormen van krimp kan constateren:'... Ook staan woningen langer te koop constateert Wolbers. De gemeente heeft weinig invloed op dit soort ontwikkelingen. Er moet in de ontwikkeling meer gekeken worden naar het aantrekken van werkgelegenheid. Wat betreft het citaat van de Roo uit het boekwerk 'LILA en de planologie van de contramal' kan Wolbers geen mening geven. Hij is het zowel eens als oneens met de stelling. Wolbers geeft aan het Rijk nog nooit als bindmiddel heeft bekeken.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

De gemeente Franekeradeel maakt bij het in beeld brengen van de vraag gebruik van het WoboF en vult dit aan met eigen woningbehoefteonderzoek. In het gemeentelijke Woonplan wordt de gewenste bewoning per dorp/stad (aantal + indeling) omschreven. Van hieruit wordt getracht de verhouding tussen vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. In iedere woonwijk dient een goede woningmix te ontstaan waarbij flexibiliteit hoog in het vaandel moet staan. Bij de bepaling wat er precies gebouwd moet worden gaat de gemeente ook af op de betrokken ontwikkelaars, die vaak beter weten wat er wordt gevraagd.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

In principe wordt meestal de locatie als uitgangspunt genomen, maar de methode waarbij de vraag als uitgangspunt wordt genomen komt zou wel eens een trend kunnen worden geeft dhr. Wolbers aan.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Wolbers verteld dat wethouder Miedema samen met dhr. R. Hagnaars, directeur woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland, net in de media aan de bel heeft getrokken door krimp aan de orde te stellen. De vitaliteit van dorpen loopt achteruit, verkrotting en lichtelijke krimp is reeds merkbaar in de regio. Als er niets gedaan wordt kunnen er zogenaamde 'spookdorpen' ontstaan verteld Wolbers. (Zie: 'Vrees voor spookdorpen in Noord-Friesland', Leeuwarder Courant, gepubliceerd op 13 november 2007).

Werkgelegenheid creëren door het graven van een meer wordt als voorbeeld aangedragen. Wolbers vindt dat er gezorgd moet worden dat de vitaliteit in dorpen niet verder achteruit loopt. Het instant houden van voorzieningen acht hij hier belangrijk. De voorzieningen behoeven hier niet op dezelfde plek te blijven, maar wel in dezelfde omgeving. Sociale cohesie wordt hierbij belangrijker. ...'De gemeenschap zal drager moeten zijn voor deze ontwikkelingen'... zegt Wolbers.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Vanuit de provincie is het verplicht om overleg te voeren met andere gemeenten in de regio. In dit overleg gaat het vooral om aantallen, inhoudelijk wordt er geen echte afstemming bereikt verteld Wolbers. Inhoudelijke afstemming door je bijvoorbeeld als regio op bepaalde doelgroep te richten (leefstijlenbenadering: suggestie interviewer) ziet Wolbers geen noodzaak toe.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan zowel in dorpen als steden. De meeste mensen in Fryslân wonen al landelijke vindt Wolbers. Ook de grote van de kavel is niet van belang om landelijk te kunnen wonen. Een woning heeft geen landelijke uitstraling te hebben, maar architectuur is wel belangrijk. Wolbers verwijst naar het onderzoek 'Dorps DNA' die vanuit de Beleidsnota Belvédère is opgesteld: de ontwerpen moeten aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing en cultuur. De verschillende vormen van landelijk wonen (zie afbeelding 2.2 t/m 2.4) die aan de dhr. Wolbers worden voorgelegd passen allen thuis onder de definitie Landelijk wonen.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

De gemeente Franekeradeel heeft zeker belangstelling voor het ontwikkelen van Landelijke woonmilieus. Franekeradeel als stad is binnen de regio als woongemeente onderkent en zal voor zowel de pilot voor woonclusters en de pilot landgoederen een plan aan de provincie voorleggen.

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

(niet gevraagd door interviewer)

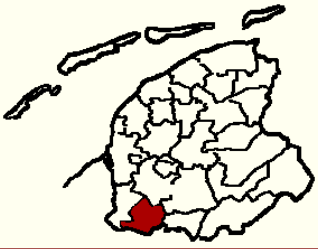
15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: Tegen welke problemen loopt men op?

De gemeente is zelf initiatiefnemer in de ontwikkeling van de landelijke wooncluster. De rol van de gemeente zal ontwikkelend worden en heeft de gronden hiervoor al in eigendom. Er zijn reeds gesprekken met eventuele investeerders gevoerd. Ontwikkelaars zullen in een later stadium worden aangetrokken, nadat het stedenbouwkundig plan is ingevuld en afgerond. Ontwikkelaars kunnen zich echter nog over de concrete invulling van het vastgoed buigen en niet over de invulling van het gebied. De gemeente geeft aan dat de provincie doormiddel van het grote aantal randvoorwaarden de creativiteit van de gemeenten en haar planontwikkeling te veel inperkt. ...*'De geest is uit de fles'*... vind Wolbers.

- d. Locatie bekend?: ja, ten zuiden van Franeker
- e. Aantal woningen?: 30-50 woningen
- f. Doelgroep(en)?: Beperkt onderzoek gedaan naar bepaalde doelgroepen (wellness, zorg en bepaalde beroepsgroep), Wolbers geeft aan dat het niet percé een kapitaalkrachtige doelgroep hoeft te zijn.

Het plan dat bij de provincie ingeleverd zal worden bestaat uit een geschreven tekst die ondersteund wordt door enkele beelden (sfeerimpressies) en zal niet in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt worden. Er zal wel over een locatie worden gesproken, maar die zal globaal uiteengezet worden (er wordt enkel een beeld geschetst). Het concept wordt het *'nieuwe kloosterwonen'* genoemd waarbij men zich zal richten op het wonen in het bos en wonen aan het water. Verwijzing hierbij is naar het rapport *'Kloosters en Stinzen'* van BügelHajema-adviseurs.

Gemeente:	Gaasterlân-Sleat		Inwoneraantal: 10.285
Contactpersoon:	J. de Booij		Oppervlakte: 209,29 km ²
Datum:	13-12		Wateroppervlakte: 101,54 km ²
Tijd:	09.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Dit varieert per plan verteld De Booij. In het algemeen wordt in het concept *het wie, het wat* en in mindere mate *het waar* vastgesteld. Bij een herstructurering is *het waar* juist leidend in het concept. In de pilot Landelijk wonen is het concept gericht op de inhoud, zoals het segment waarop men zich richt in combinatie met bijvoorbeeld een aanbod van een bepaald dienstenpakket. De gemeente Gaasterlân-Sleat heeft samen met de conceptontwikkeling Palisium (www.palisium.nl) een vast concept, het concept 'zorg-zeker' in de omgeving ingepast.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
- b. Ervaringen?

De Booij geeft aan eigenlijk alle genoemde rollen wel in de ontwikkeling van een concept te herkennen, maar noemt het structureren van het planproces de belangrijkste. Eigenlijk zouden alle plannen conceptueel moeten worden ontwikkeld vindt De Booij *...Een goed plan staat of valt met een goed concept'...* Als voorbeeld verwijst De Booij naar sportstad Heerenveen, waaraan zij heeft meegewerkt. Men dient te starten met de ontwikkeling van een inhoudelijk concept in de vorm van randvoorwaarden die vervolgens in hoofdlijn uitgewerkt wordt ten behoeve van het vervaardigen van het stedenbouwkundige plan. De gemeente kan de ontwikkelingen goed sturen vanuit de randvoorwaarden.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Er worden in de gemeente Initiatieven genomen door zowel gemeente als ontwikkelaars. Wanneer de gemeente initiatief neemt ontwikkeld zij hiertoe een visie en concept in de vorm van randvoorwaarden. Ontwikkelaars hebben vaak grondposities en dus veel macht verteld De Booij. De gemeente kan hierdoor soms moeilijk regie voeren. Na het ontwikkelingen van randvoorwaarden, wordt de ontwikkelaar in de verdere uitwerking van het concept betrokken. De gemeente selecteert ontwikkelaars met een combinatie van een Europese aanbestedingsprocedure en ontwerpwedstrijd (uitwerking concept). De vorm van de ontwerpwedstrijd hangt echter af van het plantype. Ook binnen aanbestedingen zijn verschillende procedures mogelijk. Bij het laatste plan hebben circa 50 ontwikkelaars zich aangemeld voor de verdere uitwerking van

het concept. Bij het selecteren van de ontwikkelaar tracht de gemeente tot een mix van prijs en kwaliteit te komen. De Booij geeft hierbij aan de gemeente domweg de hoogste prijs wil voor haar plan. Eerst wordt een selectie gemaakt van drie ontwikkelaars die met een uitgewerkt ontwerp dienen te komen. Bij uiteindelijke selectie van het plan en ontwikkelaar wordt de bevolking nauw betrokken, wat wel op een soort referendum lijkt verteld De Booij. Naast deze vorm van ontwikkelen kom het ook voor dat de gemeente zelf als ontwikkelaar optreedt, vaak in de vorm van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing of branding speelde nooit een rol in de gemeente Gaasterlân-Sleat verteld, maar gaat met de ontwikkeling van de pilot wel een belangrijke rol spelen verteld De Booij. De provincie legt bij overleg met betrekking tot de pilot Landelijk wonen echt de nadruk op het aantrekken van mensen van buiten de provincie zegt De Booij, waardoor marketing veel belangrijker wordt.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Het is goed dat de provincie zich terug trekt vindt De Booij, ze vraagt zich echter af of de gemeentelijke rol verandert is? Naar De Booij haar idee trok de gemeente de plannen altijd al, maar weet nu alleen veel beter wat regie voeren is. De provincie had altijd druk op de gemeentelijke woningmarkt staan door haar woningbouwcontingentering, maar wordt nu wat meer losgelaten. De gemeenten zijn wel veel zelfstandiger geworden vindt De Booij: een positieve ontwikkeling. Ook over de gebiedsgerichte benadering is De Booij positief en noemt dit zelf standaard: *... 'Als je dat niet doet, zou het niet best zijn'...* De LILA-planologie heeft niet veel met de praktijk vindt De Booij, maar is inhoudelijk gezien verder prima. Over integrale planontwikkeling is De Booij tevens positief, maar is wel afhankelijk van het soort plan en de soort locatie. Bij herontwikkelingen moeten plannen wel integraal worden benaderd. De Booij geeft hierbij aan bang te zijn dat gemeenten te vroeg samen willen werken met andere partijen. Gemeenten moeten volgens De Booij eerst zelf nadenken en een duidelijke visie ontwikkelen voordat zij met private partijen om tafel gaan. Wanneer een ontwikkelaar een grondpositie heeft en de gemeente geen visie (randvoorwaarden) heeft waarbinnen het plan dient te passen, doet een ontwikkelaar wat hij wil en is de gemeente haar regie kwijt benadrukt De Booij. De gemeente zou juist meer regie moeten hebben .

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Er kan gesproken worden van een marginale beleidsvrijheid vindt De Booij: *... 'Het is een kwestie van woorden'...* De gemeente had al best veel vrijheid verteld De Booij, maar nam deze domweg niet altijd.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

De Booij geeft aan het Rijk nog nooit als bindmiddel heeft ervaren. Dat er teveel van hetzelfde zou worden ontwikkeld valt ook wel mee naar De Booij haar idee. Er wordt door de gemeente Gaasterlân-Sleat wel gekeken naar wat buurgemeenten ontwikkelen. Daarnaast wordt er in de zuidwesthoek tevens veel samengewerkt de laatste jaren verteld De Booij.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Er wordt in de gemeente Gaasterlân-Sleat veel naar het WoboF gekeken om de vraag in kaart te brengen. Eigen onderzoek wordt er gedaan door onder andere te praten met makelaars en woningcorporaties. De gemeente heeft in het algemeen een goed zicht op de lokale woningmarkt. ...'Het zou je nog verbazen hoeveel gemeenten van hun eigen woningmarkt weten'... benadrukt de Booij.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt zowel vanuit de vraag als vanuit de locatie ontwikkeld. Er wordt door de gemeente het meest vanuit eigen grondposities gewerkt, wat eigenlijk als een voorwaarde voor de gemeente wordt gezien. De gemeente wil kort gezegd ook geld verdienen met woningbouwontwikkelingen omdat Gaasterlân-Sleat een arme gemeente is. Bij de pilot Landelijk wonen is de werkwijze van ontwikkelen precies andersom. Hiertoe heeft de provincie de gemeente gedwongen verteld De Booij. Waar normaal eerst een visie wordt ontwikkeld voordat er een marktpartij wordt geselecteerd, is er nu reeds een marktpartij in het beginstadium van de planontwikkeling betrokken.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

De gemeente vindt de het resterende richtgetal (contingent) moet worden benut, daarom wordt de komende 10 jaar uitgegaan van groei verteld De Booij. Gemeente Gaasterlân-Sleat mag volgens het woningbouwcontingent van de provincie nog circa 100 woningen bouwen, waarvoor de gemeente zelf locaties zoekt en gronden zal verwerven. De woningbouwcontingenten vinden gemeenten vaak te laag. Persoonlijk vindt de Booij dat Leeuwarden te veel ruimte in haar ontwikkeling krijgt. Men moet meer vanuit de markt

denken vindt de Booij en verteld in haar loopbaan de woningmarkt in Leeuwarden goed heeft leren kennen. Er wordt in Leeuwarden op dit moment voor ontwikkeld op leegstand, het toevoegen van grote aantallen nieuwe woningen gaan te snel volgens De Booij. In Gaasterlân-Sleat is men prima tevreden met het woningbouwcontingent. In de nieuwe onderscheidende concepten zullen mensen van buiten aangetrokken moeten worden: locatie, locatie, locatie daar draait om verteld De Booij.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

De gemeente Gaasterlân-Sleat heeft wel overleg met andere gemeenten, maar leidt niet tot daadwerkelijke afstemming van woningbouwontwikkelingen. In de pilot Landelijk wonen vindt De Booij dit ook als logisch omdat de pilot als een echte wedstrijd gezien, waarbij overleg wel dom zou zijn. De pilot wordt door de gemeente Gaasterlân-Sleat als kans gezien waarmee geld kan worden verdient. De gemeente heeft bewust voor een gevarieerd aantal woonmilieus gekozen waarin een mix gemaakt wordt van alle segmenten, behalve voor starters zullen geen nieuwe woningen worden ontwikkeld.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

De Booij vindt dat landelijk wonen zowel *in* en *om* dorpen mogelijk is, alsmede wonen op de rand van de stad. De kavelgrootte is hierbij niet van belang vindt gemeente Gaasterlân-Sleat. De Booij geeft aan zelf een voorkeur voor grote kavels te hebben. Architectuur is niet van belangrijk om landelijk te kunnen wonen. Van de drie voorgelegde afbeelding wordt alleen afbeelding 2.3 als landelijk ervaren. Afbeelding 2.4 heeft een te hoge dichtheid om landelijk te kunnen zijn, weet De Booij. Afbeelding 2.2 zou wel kunnen in of nabij de stad vindt De Booij.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Gemeentelijk Gaasterlân-Sleat heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus,. Eigenlijk heeft de gemeente alleen maar landelijke woonmilieus, aldus De Booij.

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

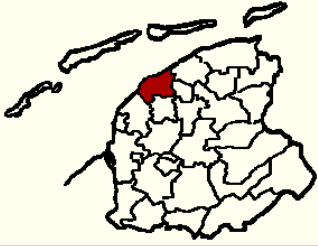
De Booij heeft een gedeelde mening wat betreft de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân. Enerzijds vindt ze het een verstandige ontwikkeling door het onderscheidende karakter van Fryslân, maar anderzijds zullen de ontwikkelingen dan wel beperkt moeten blijven. De Booij vindt dat de provincie haar waarden tot nu toe goed beschermd.

Wat betreft het aantrekken van mensen van buiten de provincie is de Booij positief over haar gemeente. Gaasterlân-Sleat heeft een hoge mate van kwaliteit die boven de kwaliteit van Fryslân uitstijgt. Andere gemeenten zullen hier meer moeite mee hebben. De Booij ziet geen kansen voor gemeenten boven de lijn van Leeuwarden (Noorden van Fryslân). Het zal Fryslân een economische impuls geven. Verder voegt de Booij toe dat het op dit moment economische in ieder geval best goed gaat. In haar gemeente is een behoorlijk vraag van bedrijfjes om zich in de gemeente te vestigen.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?
- d. Lokatie bekend?:
- e. Aantal woningen?:
- f. Doelgroep(en)?:

De gemeente is samen met conceptontwikkelaar Balisium (www.balisium.nl) initiatiefnemer van de ontwikkeling. Er is gezamenlijk een plan ontwikkeld, op een stuk grond (bij Sloterveer) waarvan de gemeente bezitter is. Het van de conceptontwikkelaar afkomstige concept 'Zorg-Zeker' zal in de omgeving van Balk worden ingepast. De gemeente zal naast het bouwrijp maken de regie van de planontwikkeling voeren. Het concept is redelijk gedetailleerd uitgewerkt. Er ligt reeds een gedetailleerd stedenbouwkundige plan die vanuit een lagenbenadering is opgebouwd. Er zullen 35-50 woningen ontwikkeld worden die zich op de vermogende vergrijzende sector richt. Senioren kunnen een woning kopen van boven 350.000 euro die naast wonen over een uitgebreid aantal zorggerelateerde diensten zal beschikken.

Gemeente:	Het Bildt		<i>Inwoneraantal: 11.013</i>
Contactpersoon:	W. Terpstra		<i>Oppervlakte: 92,38 km²</i>
Datum:	15-12		<i>Wateroppervlakte: 24,13 km²</i>
Tijd:	10.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekent dit volgens u?

Met een concept probeert men zo dicht mogelijk bij de vraag te komen. In het concept dienen het wonen en het landschap geïntegreerd te worden met behulp van bijvoorbeeld de lagenbenadering verteld Terpstra. Het wie, wat & waar moeten in het concept worden vastgesteld en uitgewerkt worden in het concept. Het concept hoeft geen gedetailleerd ontwerp te zijn, zolang de dragers van het plan maar duidelijk zijn. Het concept is meer een verhaal dat ondersteund wordt door referentiebeelden en een globale schets of vlekkenplan.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

Alle genoemde rollen worden door Terpstra in het concept herkend. Het creëren van commitment wordt door Terpstra samen met marketing de belangrijkste rol van een concept ervaren. Met marketing doet Terpstra op het markttechnische denken in het planproces. Terpstra verteld recent met de provincie over de nieuwe prognoses te hebben gesproken. Conclusie van het gesprek was dat de contingenten nergens zijn gehaald omdat er domweg minder behoefte aan woningen is. De markt is bepalend voor het aantal te bouwen woningen, waarbij Terpstra aangeeft te bouwen op golven van economie. De gemeente wil het liefst zonder andere partijen ontwikkelen, regie kunnen voeren wordt als belangrijk. Ook structureren van planproces is erg belangrijk verteld Terpstra, waarbij een concept handig kan zijn. Met behulp van een concept kan men tot een intentieovereenkomst komen, die weer de basis kan vormen voor een samenwerkingsovereenkomst.

- b. Ervaringen?

Gemeente het Bildt is bezig met een project aan de Elfstedenroute. Vanuit dit project probeert de gemeente een relatie met de pilot Landelijk wonen te leggen. Wonen in combinatie met recreatie zal in dit project op een hoger schaalniveau moeten worden gezocht. De gemeente probeert hierbij een nieuwe doelgroep aan te spreken.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De initiatieven voor nieuwe woningbouwplannen komen vaak bij de gemeente zelf vandaan, vanuit haar woonplan of structuurvisie. De woningbouwcontingenten van de provincie zijn vertaald naar een Woonplan waarin de gewenste kwaliteit en doelgroepen zijn omschreven. Ook de aansluiting op de bestaande bouw krijgt hierin aandacht. Naast de gemeente zijn ook de dorpsbelangen actief en houden de gemeente op dit gebied scherp verteld Terpstra. Meestal wordt een woningbouwplan klassiek benadert waarbij de gemeente met ideeën voor ontwikkeling komt en deze uitwerkt of uit laat werken door een stedenbouwkundig adviesbureau. De gemeente tracht zelf grondposities in te nemen om deze vervolgens zelf te ontwikkelen voor bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap. Terpstra verteld dat het verkrijgen van gronden steeds moeilijker wordt omdat er in de gemeente door verschillende ontwikkelaars, maar ook door andere bedrijven grondposities zijn ingenomen. Voorbeelden van andere bedrijven die grondposities innemen zijn civieltechnische bedrijven om op deze manier een onderhandelingspositie te verkrijgen met ontwikkelaars ten behoeve van opdrachten. Ook heeft de gemeente de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) enkele keren getracht te gebruiken, wat niet gelukt is. Terpstra verteld dat de wet niet geheel waterdicht is. Ook het feit dat enkele boeren contracten met ontwikkelaars hebben afgesloten werkte de werking van de WVG tegen. Wanneer woningbouwplannen groter worden heeft de gemeente hiervoor geen expertise in huis en worden er externe partijen aangetrokken.

Het laatste ontwikkelde woningbouwplan is door de gemeente zelf bedacht, waar eerst een locatiestudie aan vooraf is gegaan. Toen vastgesteld was waar de gemeente uit wilde breiden is het WVG succesvol gevestigd en heeft de gemeente een (globaal) bestemmingsplan gemaakt. Het concept wordt vervolgens uitgewerkt door een ontwikkelaar waarmee een intentieovereenkomst is gesloten. Het definitieve plan is nog niet gekozen. Er is zowel door de ontwikkelaar als een stedenbouwkundig bureau (in opdracht van gemeente) een concept voor het plan ontwikkeld die op dit moment worden herzien. Omdat de gemeente niet helemaal tevreden was over de plannen, is zij zelf ook begonnen een plan te maken op basis van de lagenbenadering. Uit deze drie plannen zal nog een keuze moeten worden gemaakt. De plannen zullen uitgewerkt worden tot op stedenbouwkundig niveau.

Naast deze nieuwbouwontwikkeling noemt Terpstra een tweetal herontwikkelingen. Het gaat om de herontwikkeling van twee sporthallen in de dorpen Sint Anneparochie en Sint Jacobaparochie. De gemeente heeft globale concepten voor deze plannen bedacht en heeft hiertoe een aantal randvoorwaarden ontwikkeld. Op basis van een prijsvraag konden ontwikkelaars zich inschrijven om een herontwikkelingsplan in te leveren die aan deze randvoorwaarden moest voldoen. Het idee die het beste bij de visie van de gemeente aansluit mocht het gebouw herontwikkelen.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Er wordt in de gemeente in het laatste gerealiseerde woningbouwplan wel aan marketing gedaan door de ontwikkelaar Mega Vastgoed. De marketing van dit plan is echter beperkt omdat de doelgroep meer de eigen bewoner betreft. Wanneer woningbouwplannen in de grotere kernen nabij voorzieningen worden ontwikkeld zou er meer aan marketing kunnen worden gedaan om mensen van buiten aan te trekken verteld Terpstra. Dit betreffen dan mensen buiten eigen gemeente maar ook mensen van buiten de provincie die bijvoorbeeld hun werk in Leeuwarden hebben.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Over de decentralisatie van het woonbeleid kan Terpstra niet echt een mening geven, hij vindt het op zich een goede ontwikkeling maar heeft hier zelf weinig van gemerkt. Het woonbeleid lijkt meer naar de provincie toe te zijn gedecentraliseerd vindt hij. Ook de grotere stedelijke gemeenten zullen de decentralisatie meer ervaren dan de plattelandsgemeenten. Gemeenten hadden altijd al redelijk veel vrijheid vindt Terpstra. Er waren altijd wel grote plannen, maar deze zijn echter nooit gerealiseerd. Wat Terpstra wel merkt is dat marktpartijen een veel actievere rol hebben gekregen. Op andere gebieden dan woningbouw is de decentralisatie beter te merken. Voor het bedienen van de woningbouwmarkt zouden gemeenten samengevoegd worden in een aantal regio's vindt Terpstra. De woningbouwcontingenten moeten door de provincie aan een regio worden toegekend waarbij zij zelf voor de verdeling dienen te zorgen. De vraag hierbij is alleen waar de relatie tussen de gemeenten ligt? Er zijn op dit moment verschillende regionale relaties tussen gemeenten, die beter over de verschillende beleidsvlakken verdeelt dienen te worden verteld Terpstra. Dezelfde regionale verdelingen, voor verschillende beleidsvlakken vindt hij.

Over de gebiedsgerichte benadering is Terpstra positief. Het is alleen geen nieuwe benadering, maar krijgt nu alleen wel meer aandacht verteld Terpstra. Over de LILA-planologie is Terpstra ook positief. Hij vindt het belangrijk dat naast een goed woonmilieu ook geïnvesteerd moet worden in cultuur, sport en recreatie. Terpstra is er van overtuigd dat wanneer er een goede combinatie van wonen en recreëren wordt gemaakt dat werkgelegenheid zal volgen in plaats van dat het wonen de werkgelegenheid zal volgen: *... 'Er zijn genoeg bedrijven die niet meer van een locatie afhankelijk zijn'...* verteld Terpstra. Ook de horeca zal een belangrijke functie vervullen in het woon- en recreatie milieu.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Terpstra heeft niet echt het idee dat gemeenten meer beleidsvrijheid hebben gekregen, het zijn meer veranderingen dan vrijheden vertelt hij. De gemeenten krijgen enkel een contingent van de provincie mee, die strak gevoerd wordt maar niet leidend is, maar niemand kan het contingent eigenlijk realiseren verteld Terpstra.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

De genoemde uitspraak wordt door Terpstra niet zo zeer als bedreiging gezien, maar kan wel leiden tot ruimtelijke kwaliteitsbraak. Gemeenten hebben de neiging om veel van hetzelfde te ontwikkelen. Als

voorbeeld noemt Terpstra het beleid betreffende bedrijventerreinen. Hij vindt dat de rol van het Rijk wel groot zou moeten blijven.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
 - a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Gemeente het Bildt maakt gebruik van het WoboF onderzoek, waarin zij ook een verdieping voor haar gemeente op heeft laten nemen. Ook heeft de gemeente zogenaamde '*belangstellende lijsten*': een eigen monitoring die de interesse in bouwgrond in de gemeente in kaart brengt. De inwoners worden jaarlijks door de gemeente gevraagd of ze interesse hebben in bouwgrond en wat voor soort woning. Ook komt het voor dat er op dorpsniveau (bijv. Minnertsga) enquêtes onder de bewoners verspreid.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Beide methoden worden door de gemeente gebruikt. Door de relatief kleine plannen in de gemeente is het vaak meer een mengeling van beide methoden verteld Terpstra. Veel van de plannen worden samen met de woningcorporatie opgepakt en herontwikkeld.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Terpstra geeft aan dat er al een duidelijke krimp in de gemeente is te merken. Dit heeft nog niet geleid tot leegstand, maar aan de wachtlijsten voor huurwoningen is een duidelijk verschil met voorheen te merken. Die zijn teruggelopen van circa 10 naar 2 belangstellende per woning vertelt Terpstra. Starterwoningen hoeven in de gemeente het Bildt in ieder geval niet meer gebouwd te worden. Afgelopen maandag is er tevens met de provincie over krimp gesproken. De prognoses van de provincie gaven aan dat er tot 2015 niet van echte krimp uitgegaan hoeft te worden door trends van gezinsverdunding en de vergrijzing. Er moet op dit moment steeds meer naar de echte behoefte gekeken worden en hier worden de herstructureringen op afgesteld. Bij een krimp zal er geïnvesteerd moeten worden in de kernen en openbare ruimte van dorpen en steden. Voor plattelandsgemeenten dienen er goede verbindingen met de hoofdkernen te bestaan, samen met goede openbaar vervoersmogelijkheden vindt Terpstra. Ook investeren in culturele voorzieningen zal van belang zijn bij een krimpende markt.

Ook de woningcorporaties kunnen bijdragen aan een krimpende woningmarkt. De woningcorporaties doen dit nu al door dorpshuizen op te kopen en te herontwikkelen: investeren in leefbaarheid. Terpstra geeft aan dat werkgelegenheid in de gemeente nog steeds belangrijk blijft. Gemeente het Bildt heeft in het dorp Minnertsga samen met een ontwikkelaar een overeenkomst getekend om samen een bedrijventerrein te ontwikkelen wanneer hiervoor belangstelling is. Er kan op deze manier sneller op de vraag ingesprongen worden.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er is wel overleg met verschillende gemeenten in de regio Noordwest, maar dit leidt in de praktijk weinig tot afstemming van woningbouwplannen. Terpstra vindt dat de provincie een belangrijke rol speelt in de

afstemming tussen gemeenten. In het laatste overleg met de provincie gaf zij aan dat de vier gemeenten in de Noordwest regio op basis van de prognoses samen met een plan zouden moeten komen verteld Terpstra. Eén van deze gemeenten gaf aan hier geen behoefte aan te hebben.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

Op de vraag of landelijk wonen zowel in dorpen als steden mogelijk is vindt Terpstra dat dit afhankelijk is van de mensen. Terpstra vindt zelf dat landelijk wonen alleen in kleine dorpen mogelijk is die een eigen identiteit hebben. Ook de overgang van stad naar land leent zich voor landelijk wonen. Om op een goed manier landelijk te kunnen wonen moeten er enkele woningen aan kleine dorpen worden toegevoegd. Een grote kavel is belangrijk om landelijk te kunnen wonen, maar er zijn ook concepten waar dit niet per sé noodzakelijk is geeft Terpstra aan. Over de afbeeldingen 2.2 t/m 2.4 vindt Terpstra dat de concepten aan moeten sluiten bij de woonomgeving. De voorbeelden zijn allemaal landelijk, zolang het aantal woningen per ha. laag blijft.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Er is in gemeente Het Bildt wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus maar verdient geen hoge prioriteit. Terpstra geeft hierbij aan dat hij niet precies weet hoe er politiek/bestuurlijk over dit onderwerp wordt gedacht.

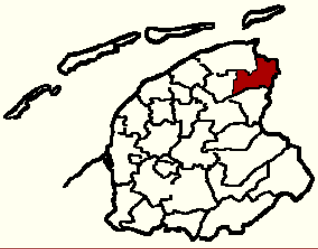
14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân is Terpstra positief. Hij vindt goed dat er iets gedaan wordt met de kernkwaliteiten van de provincie, waar wel voorzichtig mee omgegaan moet worden. Er moet naast wonen ook veel geïnvesteerd worden in andere sectoren als cultuur en recreatie. Over het aantrekken van mensen van buiten is Terpstra sceptisch. Het zal een slecht een beperkt effect hebben.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?
- d. Lokatie bekend?:
- e. Aantal woningen?:
- f. Doelgroep(en)?:

Gemeente Het Bildt zal wel met een plan komen voor de pilot Landelijk wonen. Het plan wordt door de gemeente zelf uitgewerkt. Er is initiatief getoond door een ontwikkelaar die op zoek is naar een locatie voor een ouderenconcept in de gemeente. Ook dit plan zou goed aansluiten bij de pilot. Hierover zal nog een beslissing moeten worden gemaakt. Het concept zal in woord en beeld (referentiebeelden) worden gebracht en zal ondersteund worden door een vlekkenplan. Het moet een consistent plan zijn waarbij de dragers bekend moeten zijn. De locatie zal daarom bekend moeten zijn verteld Terpstra. De gemeente heeft enkele locaties voor ogen, alleen is nog niet duidelijk of deze locaties aan de gestelde randvoorwaarden voldoen. Het aantal woningen en doelgroep(en) is nog niet bekend. De gemeente zal zich de komende maanden vol op de pilot storten.

Gemeente:	Kollumerland		Inwoneraantal: 13.118
Contactpersoon:	M. Hof		Oppervlakte: 116,35 km ²
Datum:	13-12		Wateroppervlakte: 6,40 km ²
Tijd:	09.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

De inhoud en uitwerking zijn afhankelijk van het soort plan waar men mee te maken heeft geeft dhr. Hof aan. Er zijn twee soorten bestemmingsplannen te onderscheiden: een conserverend bestemmingsplan en een bestemmingsplan ten behoeve van een uitleggegebied (nieuwbouw). Een concept wordt vaak globaal uitgewerkt in een verhaal met referentiebeelden en/of een ruimtelijke schets. Hof verteld zelf geen goede ervaring te hebben met globale vlekkenplannen ...'Dit gaat ten koste van de rechtszekerheid van de bestaande bewoners'... daarom worden concepten in gemeente Kollumerland niet te globaal uitgewerkt. Het concept is verder sturend en opgebouwd uit uitgangspunten en randvoorwaarden. Duurzaamheid zou bijvoorbeeld als uitgangspunt genomen kunnen worden in het concept.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

Concepten zoals zojuist genoemd spelen vooral een belangrijke rol in het creëren van draagvlak in de gemeente Kollumerland. Nieuwbouwplannen kunnen soms veel onrust creëren onder de bevolking verteld Hof. Maar ook het structureren van het planproces is een belangrijke rol van een concept. Vanuit een conceptueel ontwerp ontstaat een globaal plan die nog wel enige flexibiliteit bezit. Het plan voor een nieuwbouwontwikkeling dient redelijk uitgewerkt te zijn om draagvlak onder de bevolking te kunnen creëren. Voorheen werden plannen wel eens te gedetailleerd uitgewerkt verteld Hof waardoor deze in later stadium aangepast moest worden.

- b. Ervaringen?

Samen met dorpsbelang van het dorp Oudwoude en woningcorporatie is een plan ontwikkeld voor de pilot 'Wenjen yn lytse doarpen' waar concepten of conceptuele denken een belangrijke rol speelde. Het plan omvatte zowel herstructurering en nieuwbouw waarbij draagvlak van de bevolking en duurzaamheid belangrijk waren. Er moest meer ingespeeld worden op de kwaliteit van de omgeving waarbij de woonwens van specifieke doelgroepen als starters en senioren gerealiseerd moesten worden. Het uiteindelijke ontwikkelde plan voor de pilot had iets flexibeler gekund aldus dhr. Hof. Na de ontwikkeling van de eerste fase bleek mensen ontevreden te zijn. Het gevolg was een herverkaveling van de tweede fase. Bij een nieuw uitbreidingsgebied 'Tochmalaan' in Kollum wordt er daarom gekozen voor een meer flexibelere verkaveling in het stedenbouwkundige plan. Ook in dit plan zal duurzaamheid een belangrijke rol spelen, waarin met name de bezonning van de woning centraal staat.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De meeste initiatieven voor woningbouwontwikkelingen komen bij de gemeente zelf vandaan, maar ook particulieren (met gronden) en projectontwikkelaars nemen initiatieven. Deze initiatieven worden door de gemeente getoetst aan hun Woonvisie of Woonplan. Qua uitgangspunten is er regelmatig strijd met projectontwikkelaars omdat deze toch zoveel mogelijk voor de winst willen gaan. Dhr. Hof verteld over een betrokkenheid van een middelgrote projectontwikkelaar in één van de laatste woningbouwontwikkelingen in de gemeente waarmee de samenwerking stroef verlopen is. De gemeente had een plan bedacht wat zij uit heeft laten werken door hun vaste adviesbureau Bügel Hajema. Voor het plan probeerde de gemeente vervolgens grond te werven. In de onderhandelingen heeft de betreffende boer het stuk grond aan een ontwikkelaar verkocht. Door het incident wordt er over nagedacht om plannen weer meer door de gemeente zelf te ontwikkelen en kavels te ontwikkelen voor meer particuliere opdrachtgeverschap. Hof verteld over de mentaliteit in de gemeente waarin bijna alle mensen zelf een woning willen bouwen: *... 'Hier heeft de projectontwikkelaar zich op verkeken'...* Normaliter zijn de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Kollumerland redelijk traditioneel te noemen. Soms komt het voor dat een projectontwikkelaar verantwoordelijk is voor een nieuwbouwontwikkeling, waarbij de gemeente sterk de regie voert. Het laatste initiatief van de gemeente betreft een project in het dorp Zwagerbosch waarbij een ontwikkelaar doormiddel van een prijsvraag wordt aangetrokken. Ook wordt als voorbeeld de ontwikkeling voor een woon-service-zone in Kollum genoemd, waarin de gemeente, Woningstichting Kollumerland en Corporatieholding Fryslân integraal een plan zullen ontwikkelen.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing speelt in de gemeente Kollumerland geen grote rol, er wordt voornamelijk voor eigen mensen gebouwd. Wel wil de gemeente in NOVA-verband (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland) mensen aantrekken van buiten de provincie die voor werkgelegenheid moet zorgen. Marketing zal daartoe wel een steeds belangrijkere rol gaan spelen.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
 - a. Decentralisatie woonbeleid: positief/negatief
 - b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): positief/negatief
 - c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: positief/negatief
 - d. Integrale planvorming (meerder betrokken): positief/negatief
 - e. Consumentgericht bouwen: positief/negatief

Hof is positief over decentralisatie van het woonbeleid maar geeft aan dit niet zo te ervaren. De gemeente weet goed wat er leeft en weet wat de vraag is geeft Hof aan. Ook over de gebiedsgerichte benadering is Hof positief gestemd, maar verteld dat dit beperkt wordt toegepast. Integrale planvorming leidt ook lang niet altijd tot meer succesvolle plannen vindt dhr. Hof. Dit is erg afhankelijk van het soort plan: alleen bij heel specifieke opgaven levert het een meerwaarde. Bij reguliere woningbouw is dit vaak niet het geval vindt Hof.

Over LILA-planologie is dhr. Hof erg enthousiast. De gemeenten Kollumerland heeft dit tevens in haar regiovisie aangegeven. De gemeente heeft het idee dat bedrijvigheid anders niet aan te trekken is, daarom is de mal-contramal gedachte een goede kijk op hoe het anders kan.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Er wordt door de gemeente Kollumerland geen grotere beleidsvrijheid ervaren. Dhr. Hof vindt dat zowel het Rijk als de provincie veel te sturend bezig zijn. *... 'In het streekplan is niets meer gedaan dan met een zakjapanner de woning tellen'...* aldus dhr. Hof.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE -> geven van definitie

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?

- a. MOGELIJKHEDEN -> kwaliteit: wel afhankelijk van plan
- b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Hof geeft aan de vraag moeilijk te kunnen beantwoorden, het lijkt hem erg stug.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Naast het WoboF van de provincie Fryslân wordt er veel naar dorpsbelangen geluisterd. Er worden door verschillende dorpsbelangen enquêtes gehouden onder de bewoners. Ook heeft de gemeente in NOFA-verband opdracht gegeven aan een onderzoeksbureau om onderzoek te doen naar de woningbehoefte, de woonvormen hierbij zijn nog onbekend bij Hof.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt in de gemeente Kollumerland eigenlijk altijd vanuit de locatie ontwikkeld wanneer deze er is. Bepalend voor het plan is de structuur van het dorp of stad. Eigen gronden werven is daarom zeer belangrijk voor de gemeente. Hof geeft aan dat er misschien in de toekomst meer vanuit de vraag naar locatie ontwikkeld wordt, maar ook dit is afhankelijk van het soort plan.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Hof geeft aan dat er nu al een lichte krimp in de gemeente te constateren is. Over het aantrekken van mensen is Hof positief: ...'wat zijn nu nog afstanden?'... stelt hij. Wanneer er zich een leegstand voor zou doen zal er in ieder geval niet gebouwd meer moeten worden (uitleglocaties). Overleg met woningcorporaties over herstructurering zal erg belangrijk worden.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Hof vertelt dat wel overleg plaats vindt met verschillende gemeenten (NOVA-verband), maar dat dit nog niet tot afstemming geleidt heeft. Bij de pilot Landelijk wonen wordt wel getracht tot afstemming te komen.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

Landelijk wonen kan het best in dorpen en op de rand van steden vindt Hof, maar meer in het echte buitengebied. Om landelijk te kunnen wonen dient men over een grote kavel te beschikken. Ook de architectuur hierbij is belangrijk. Afbeelding 2.3 en 2.4 vindt Hof geen voorbeelden van Landelijk wonen: Landelijk wonen wordt toch meer in het echte buitengebied gezien. Hof vindt afbeelding 2.2 een goed voorbeeld van landelijk wonen, alhoewel dit meer op Landgoedwonen lijkt vindt hij. Hof geeft een voorbeeld uit de eigen woonomgeving waarin hij verteld dat mensen van buiten vaak een geromantiseerd beeld hebben van het platteland en landelijk wonen. Een beeld die in de winter nogal eens flink tegen blijkt te vallen door bijvoorbeeld de donkere stilte.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Er is wel belangstelling voor landelijke woonmilieus in de gemeente Kollumerland, maar in beperkte mate. Er zal samen met de gemeente Achtkarspelen gekeken worden naar de mogelijkheden.

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Hof geeft aan niet echt een voorstander te zijn voor de ontwikkeling van Fryslân als woonprovincie. De voorstellen zijn echter prima, als de ontwikkelingen maar beperkt blijven. Hof geeft aan bang te zijn dat mensen van buiten een geromantiseerd beeld hebben en zich verkijken op het landelijke wonen. De vraag is meer landstedelijk wonen, waarin meer voorzieningen worden gewenst. Hierbij ziet Hof geen nadelen.

In het aantrekken van mensen zal de prijs en de doelgroep waarop men zich richt erg belangrijk zijn aldus Hof. Een goede marketing en voorlichting zullen bepalend zijn. Hof vindt ook dat hierbij de nadelen van landelijk wonen meegenomen moeten worden.

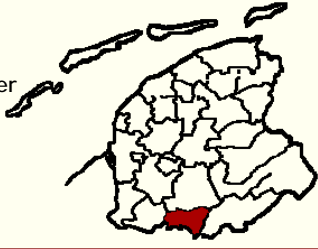
15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?

- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

Er zal samen met de gemeente Achtkarspelen een concept voor de pilot Landelijk wonen worden bedacht waarbij wonen en waterberging centraal zullen staan. Bij de ontwikkeling van het concept is een projectontwikkelaar aangetrokken waarmee in driehoekverband integraal een plan zal worden ontwikkeld. Gezamenlijk zal er een concept ontwikkeld worden in woord en beeld (referentiebeelden) ondersteund door een vlekkenplan.

- d. Lokatie bekend?: De locaties is gelegen in het tussengebied tussen Kollum en Buitenpost, die reeds in het streekplan van de provincie reeds is aangegeven
- e. Aantal woningen?: nog niet bekend, maar zal geen groot aantal betreffen (20-50)
- f. Doelgroep(en)?: Hierna wordt op dit moment onderzoek gedaan door The Smart Agent Company

Gemeente:	Lemsterland		Inwoneraantal: 13.434
Contactpersoon:	R. Goinga / J. Visser		Oppervlakte: 124,37 km ²
Datum:	15-11		Wateroppervlakte: 48,11 km ²
Tijd:	10.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Wanneer het concept in een plan centraal staat heeft men antwoord op de vragen wie, wat en waar verteld Visser. Het vertalen van de vraag is hierbij belangrijk in combinatie met het marketingverhaal. Een woningbouwplan aan laten sluiten op een bepaalde leefstijl (verwijzing naar themamiddag landelijk wonen) zou een concept kunnen vormen.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

In de gemeente Lemsterland spelen concepten een steeds grotere rol. Concepten dienen er voor te zorgen dat er zo goed mogelijk aan de consumentenvraag wordt voldaan. Marketing is hierbij een belangrijk gegeven. Dhr. Visser verteld dat Lemsterland te maken heeft met een overspannen woningmarkt in tegenstelling tot vele andere gemeenten (buiten zuidwesthoek) in de provincie Fryslân. Het vinden van aansluiting op een bepaalde doelgroep is geen probleem. Het woonproduct zal zo goed mogelijk op de woonwensen aan moeten sluiten waarin de kwaliteit geoptimaliseerd moet worden: dat is de opgave. De doorstroming op woningmarkt in Lemmer is echter wel een probleem. Visser verteld dat dit een conclusie was van een student (stagiair) die deze doorstromingsproblematiek in de gemeente in kaart heeft gebracht.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De initiatieven voor woningbouwplannen in de gemeente Lemsterland komen zowel bij ontwikkelaars, corporaties, particulieren als de gemeente zelf vandaan. Waar voorheen de initiatieven voor woningbouwontwikkelingen vaak bij ontwikkelaars en corporaties vandaan kwamen, raakt de gemeente steeds meer betrokken in de planontwikkeling en neemt in toenemende mate initiatief. Wanneer de gemeente initiatiefnemer is laat zij in eerste instanties haar ideeën voor een te ontwikkelen woningbouwplan in een concept uitwerkt door haar vaste adviesburo Witpaard-partners (www.witpaard.nl). Randvoorwaarden voor dit concept zullen in nauw overleg met de gemeenteraad worden vastgesteld in een kadernota voor de wijk. De verhouding koop/huur en het percentage bebouwing wordt hier onder andere in aangegeven. Na de uitwerking van het (globale) concept zullen er op verschillende manieren private partijen worden

aangetrokken om mee te denken aan de verdere uitwerking van het concept. Projectontwikkelaars, woningcorporaties maar ook financiers worden aangetrokken bij de planontwikkeling. Visser aldus: *...'Iedereen is welkom om mee te denken'...* Projectontwikkelaars kunnen hun steentje bijdragen door bijvoorbeeld na te denken over de invullen van verschillende vastgoedconcepten/vastgoedproducten voor specifieke doelgroepen. In verkennende gesprekken met ontwikkelaars verteld dhr. Visser dat ontwikkelaars niet zoals voorheen 'zomaar' wat ontwikkelen, maar dat de tendens nu creativiteit en duurzaamheid is. Na gesprekken met ontwikkelaars en corporaties worden er op een gegeven ogenblik aan bepaalde partijen posities gegund. Visser noemt hierbij de woningcorporatie als voorbeeld. De woningcorporatie waaraan het plan (gedeeltelijk) gegund is moet in opdracht van de gemeente bijvoorbeeld drie architecten aanschrijven die voorstellen doen voor de verder uitwerking van het plan in de vorm van een prijsvraag. Vaak komt er in een woningbouwplan naast ontwikkelaarswoningen nog ruimte voor een aantal vrije kavels, die vaak vastgelegd zijn in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Dhr. Visser geeft aan dat marketing en/of branding een belangrijke rol speelt in woningbouwontwikkelingen van dit moment. Bij de ontwikkeling van een concept voor de pilot landelijk wonen denkt de gemeente er over na om het plan een naam te geven. *'Hof van Holland'* wordt hiervoor als voorbeeld genoemd. *'Hof van Holland'* is hierbij de merknaam die voor een gebiedsconcept (zie hoofdstuk 2: figuur 2.1) staat.

Bij de ontwikkelingen van de plannen is overleg geweest met de gemeente Heerenveen om te praten over aanpak van cofinanciering. De gemeente Lemsterland tracht de provincie Fryslân in haar plan te betrekken doormiddel van cofinanciering voor de planontwikkeling. De ontwikkeling van een concept als *Hof van Holland* is mede bedoeld om de provincie daarvoor te enthousiastmeren.

5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Over de woningbouwontwikkeling van de laatste decennia is dhr. Visser positief. De rol van de gemeente is altijd al relatief groot geweest in zijn ogen. Toen de woningcorporatie nog van de gemeente was (na de oorlog) werd er bijvoorbeeld al veel door de gemeente bepaald. Decentralisatie van het woonbeleid heeft dit echter versterkt en word als positief gezien. De gebiedsgerichte benadering past hier goed in thuis. Door hierbij meerdere partijen in het planproces te betrekken komt dit ten goede van de kwaliteit van een plan. Visser noemt de eigen dynamiek van de gemeente heel belangrijk. Deze komt tot uiting in gesprekken met vele private partijen: *...'daar zie je dat de gemeente heel eigenstandig is en niet veroordeeld is tot de rest'...* Met de provincie is dit een ander verhaal vertelt Visser. De gemeente is namelijk afhankelijk van een provincie, en die afhankelijkheid wordt ook erkend. Bij de regievoering is dit geen probleem, maar het lijdt wel tot knellende banden. Gemeenten in Fryslân hebben veel te veel ambitie en daarom is de rol van een provincie heel belangrijk om dit ambitieniveau in te dimmen. Dhr. Goinga voegt toe dat dit ambitieniveau wel

eens met een factor 4/5 te hoog zou kunnen zijn. Het belangrijkste is dat een gemeente het grotere geheel ziet en naar de toekomst kijkt. De gemeente Lemsterland heeft dit gedaan door een visie tot het jaar 2030 op te stellen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Er kan volgens Visser en Goinga zeker van een grotere beleidsvrijheid worden gesproken. De nieuwe WRO is hier een goed voorbeeld van.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Ontwikkelingsplanologie kent volgens Visser vele mogelijkheden. Hierbij moet problemen worden aangepakt door vanuit een regio te denken en niet vanuit een gemeente. Visser is het niet eens met hierboven genoemde citaat van de Roo. Doordat gemeenten vaak een emotionele binding hebben met de regio weten zij beter wat er leeft en kunnen zij beter inschatten welke ontwikkelingen gewenst zijn. Dhr. Visser begrijpt niet waar het verwijt altijd vandaan komt dat gemeenten zich alleen niet zouden redden. Hij vraagt zich af of het nu al niet een puinhoop is en refereert aan het beleid voor nieuwe industrieterreinen in de provincie. Als voorbeeld wordt de ontwikkeling van een nieuw industrieterrein nabij het dorp Hurdegaryp genoemd, wat volgens Visser niets anders is dan een concessie die vanuit de politiek is ontstaan en verder nergens op gebaseerd is. 'Koehandel' noemt Visser het.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

In principe wordt bij het vaststellen van doelgroepen voor woningbouwplan het WoboF onderzoek van de provincie Fryslân gebruikt. Naast het vertalen van het WoboF naar de eigen regio, doet de gemeente Lemsterland aanvullend onderzoek voor de eigen woningbehoefte. Dit onderzoek bestaat vaak uit een enquête die samen met een woningcorporatie wordt gedaan. Ook worden er stagiaires aangetrokken om onderzoek te doen, wat vaak verrassende elementen oplevert. Visser noemt een voorbeeld van een student die de doorstroming op de woningmarkt in Lemmer heeft onderzocht. Naar voren kwam dat wanneer een woning in Lemmer vrijkomt vrijwel meteen wordt opgekocht door Duitsers. Het doorstromingsproblemen op de woningmarkt in Lemmer is een probleem.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?

- b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt in de gemeente Lemsterland bij nieuwbouwwontwikkelingen zowel vanuit de vraag als vanuit de locatie gewerkt. In de meeste kernen in Lemsterland zijn de locaties namelijk geen probleem. In principe worden de woningbouwuitbreidingen maar ook woningbouwuitbreidingen per kern (dorp) aangepakt. Hierbij wordt gekeken wat de vraag is en vervolgens naar een concept wordt vertaald waarbij een geschikte locatie wordt gezocht. In Lemmer is deze benadering veel moeilijker omdat de plekken schaars zijn. De enige mogelijkheden in Lemmer liggen tussen de A6 en het gebied 'de Brekken'. Om deze reden wordt bij woningbouwontwikkelingen in Lemmer vanuit een locatie geredeneerd. Na deze ontwikkelingen is Lemmer vol verteld Visser. Kwaliteit speelt daarom nog een grotere rol bij deze laatste uitbreidingen.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP (schrappen?)

Bevoling zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Dhr. Visser en dhr. Goinga zijn bekend met krimp maar zien dit in eerste instantie nog geen gevaar voor gemeente Lemsterland omdat er in de gemeente altijd migratie plaats vindt. Wanneer er echt krimp zou toeslaan vinden er geen nieuwe ontwikkelingen in de vorm van uitleglocaties meer plaats. Visser geeft aan dat er naast krimp ook andere ontwikkelingen een rol spelen. Als voorbeelden noemt hij het terug komen van studenten naar hun geboorteplaats in de gemeente. Ook de bevolkingssamenstelling in de gemeente is volgens Visser relatief jong (groot deel tussen 35-50 jaar) waardoor minder van de vergrijzing te merken is. Naast het volgen van ontwikkelingen als deze acht Visser het belangrijk om meer vanuit de regio te denken. Deze regio is in Lemsterland grensoverschrijdend. Er wordt teveel vanuit de provincie gedacht vindt Visser. De gemeente heeft in haar toekomstvisie ontwikkelingen voor een eventueel 'nieuw Randmeer' besproken met de Noordoostpolder. Hierin ziet men dat tijd een belangrijke rol speelt. De Noordoostpolder had tien jaar geleden niets met recreatie en richtte zich meer op landbouw. Economische ontwikkelingen en veranderingen in de agrarische sector heeft de Noordoostpolder nu 180 graden in hun visie doen draaien en staat nu positief tegenover de ontwikkeling van een nieuw Randmeer.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Afstemming vindt Visser een groot woord: er vindt wel overleg met omliggende gemeenten plaats waarin besproken wordt hoe de regio het beste bediend kan worden. Ook is er overleg vanuit het WoboF met andere gemeenten, maar dit leidt niet tot concrete afstemming. Bij het vaststellen van voorwaarden vanuit de WoboF kijkt de provincie te eng naar haar provinciegrenzen vindt Visser.

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslan spreek over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan zowel in dorpen als steden, zolang de woningbouw maar in de periferie gesitueerd wordt. Landelijk wonen in de stad is daarom niet mogelijk. De grootte van de kavels is volgens Visser en

Goinga niet van belang. Er dient een open verbinding te zijn met het open landschap, die zorgt voor een bepaalde klasse van de woonomgeving. De architectuur van een woning hoeft niet landelijk te zijn. Het project Lelygemaal nabij Enkhuizen wordt als voorbeeld genoemd. Alle voorgelegde afbeeldingen (afbeelding 2.2 t/m 2.4) worden als landelijk wonen ervaren, zolang het type woning maar in de traditie van de woonomgeving past vindt Visser. Recente nieuwbouwwontwikkelingen bij Stavoren is hier een slecht voorbeeld van. Hier zijn verschillende woningen met landelijke uitstraling in een verkeerde omgeving geplaatst verteld Visser: ...*'Dit zijn landelijke woningen die beter thuis passen in de provincie Drenthe'*... aldus Visser.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

De gemeente Lemsterland heeft zeker belangstelling voor het ontwikkelen van landelijke woonmilieus en zou zich hiermee willen profileren. De doelgroep voor de Landelijke woonmilieus zal voor zowel de eigen bevolking als mensen van buiten de regio zijn.

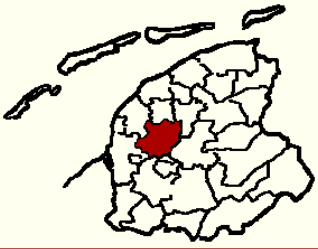
- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Over het aantrekken van mensen van buiten maakt de gemeente Lemsterland zich niet druk omdat dit altijd al is gelukt. Ook de provincie als geheel zal hier geen moeite mee hebben denkt Visser, afstanden spelen geen rol meer. De kwaliteit van woonmilieus zal in de toekomst bepalend zijn. Visser grapt: wanneer men een bord met een grote Friese vlag in de Randstad op zou hangen met de tekst ...*'Ook genoeg van de files'*... alleen al genoeg resultaat op zou leveren. Ook het Fries met zijn taal en cultuur lijkt onder buitenstaanders populairder te worden, gezien het toenemende aantal deelnemers aan cursussen voor de Friese taal.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: Tegen welke problemen loopt men op?

Lemsterland is zeker van plan om mee te doen aan de pilot, ook omdat dit een extra aantal woningen boven het normale woningbouwcontingenten op kan leveren. De initiatiefnemer is de gemeente die op basis van een aantal randvoorwaarden haar concept door haar stedenbouwkundige bureau uit laat werken. De uitgangspunten zullen intensief met de gemeenteraad besproken worden. Na het uitwerken van dit globale concept zullen er zoveel mogelijk partijen worden betrokken in de verdere uitwerking van het concept. Er worden projectontwikkelaars, financiers, woningcorporaties maar ook bewoners in de planvorming betrokken. Er worden voor deze verschillende partijen onder andere een aantal workshops georganiseerd. Omdat de gemeente van doel is een duurzame en energiezuinige woonwijk te creëren zijn tevens organisaties als de Gasunie en het Novem aangetrokken om mee te denken in het planproces. In de planontwikkeling zal de gemeente voornamelijk regisseur zijn en zal hierbij als aanspreekpunt fungeren. Het uiteindelijke plan dat bij de provincie wordt ingeleverd zal redelijk definitief uitgewerkt zijn en bestaan uit een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige plan waarbij de locatie bekend is.

Gemeente:	Littenseradiel		Inwoneraantal: 10.882
Contactpersoon:	M. de Wilde		Oppervlakte: 132,60 km ²
Datum:	13-12		Wateroppervlakte: 1,86 km ²
Tijd:	13.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

De gemeente Littenseradiel heeft een andere visie op de woningbouw verteld mevrouw De Wilde. Littenseradiel heeft een heel praktische kijk op de woningbouw, wat een gevolg is van de veelal zeer kleinschalige locaties en ontwikkelingen. Er wordt vaak gewerkt vanuit concrete locaties waarbij het wie, het wat en het waar reeds bekend zijn. Gemeente Littenseradiel heeft nooit te maken met grootschalige ontwikkelingslocaties. Dit heeft te maken met de relatief kleine kernen in de gemeente: grootste kern telt circa 1.100 inwoners.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

(niet van toepassing)

- b. Ervaringen?

(geen ervaring)

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

In de gemeente Littenseradiel wordt vaak door particulieren wel in samenwerking met de gemeente of woningcorporaties initiatief genomen. De gemeente treedt hierbij vaak op als ontwikkelaar en geeft grond uit voor particulier opdrachtgeverschap verteld De Wilde.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

(Marketing speelt geen rol)

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- | | |
|--|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmaal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Over de decentralisatie van het woonbeleid is De Wilde positief, de gemeente weet als geen ander wat er speelt in de gemeente vindt zij. De woningbehoefte ligt altijd bij de eigen bevolking. Littenseradiel gaat niet bouwen om mensen van buiten aan te trekken, dit heeft te maken met het feit dat de gemeente uit relatief kleine kernen bestaat waarmee moeilijk aansluiting te vinden is. LILA-planologie vindt De Wilde te theoretisch: *... 'Door je op een andere sector te richten redt je de samenleving niet'...* Ook is in Littenseradiel de bedrijvigheid te kleinschalig en is er te weinig ervaring en inzicht in dit soort nieuw ontwikkelingen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

De Wilde verteld dat de provincie de regie te veel in handen heeft. De vrijheid van gemeenten is wel iets groter geworden maar moet groter worden vindt zij.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
- MOGELIJKHEDEN
 - BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

(vraag niet gesteld)

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- Woonwensenonderzoek:
 - Eigen onderzoek?

Gemeente Littenseradiel maakt gebruik van het WoboF onderzoek van de provincie Fryslân. Daarnaast wordt de vraag door de verschillende dorpsbelangen in kaart gebracht doormiddel van enquêtes onder bewoners.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Bij woningbouwontwikkeling in Littenseradiel wordt altijd de locatie als uitgangspunt genomen.

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Gemeente Littenseradeel is één van de weinige gemeenten die later met krimp te maken zal krijgen door vertraging van demografische ontwikkelingen. Door een relatief jonge bevolking zullen de gevolgen van krimp en vergrijzing pas later aan de orde komen. Over de vraag hoe met een krimpende bevolking om gegaan zou moeten worden is nog niet nagedacht verteld De Wilde.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er vindt afstemming van woningbouwplannen plaats in het BOSL-verband (Bestuurlijk Overlegorgaan Stadsregio Leeuwarden) waarin afspraken worden gemaakt over de woningbouwcontingenten en de doelgroepen waarop de gemeenten zich richten.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

De Wilde vindt dat landelijk wonen alleen in dorpen mogelijk is. De kavelgrootte acht zij niet van belang. Architectuur is wel belangrijk, maar is afhankelijk van de omgeving. Alle voorgelegde voorbeelden (afbeelding 2.2 t/m 2.4) vindt De Wilde vormen van landelijke woonmilieus, maar vindt afbeelding 2.3 in iets minder mate landelijk. Voor de gemeente Littenseradiel is geen van de woonmilieus geschikt vindt De Wilde.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

(geen belangstelling)

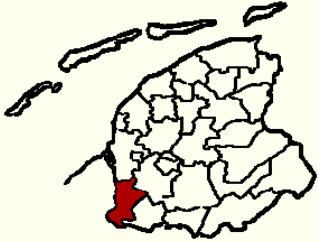
14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

De provincie Fryslân zich beter kunnen richten op de veel grotere herstructureringsopgave vindt De Wilde, zeker met het prognoses betreffende een krimpende bevolking.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

Geen deelname: reden = geen tijd, geen trekker, geen idee, geen mogelijkheden, geen expertise

Gemeente:	Nijefurd		Inwoneraantal: 10.915
Contactpersoon:	A. Kits		Oppervlakte: 289,17 km ²
Datum:	22-11		Wateroppervlakte: 19,26 km ²
Tijd:	14.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Een concept zou men op kunnen bouwen in tekst en beeld, waarbij de locatie en doelgroep volgens Kits wel omschreven dienen te zijn. Ook een schets van een plattegrond zou nog onder het concept kunnen vallen vindt Kits, het geheel dient in ieder geval globaal te blijven.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
- b. Ervaringen?

Concepten spelen in de gemeente Nijefurd vaak de eerste aanzet naar een mogelijke ontwikkeling toe. Het creëren van commitment en draagvlak zijn de belangrijkste genoemde rollen. Deze concepten worden vaak door ontwikkelaars en corporaties bij de gemeente ingeleverd en worden gebruikt om te overtuigen. De gemeente heeft verschillende ervaringen op dit gebied en noemt als voorbeeld een woningbouwplan in Hindelopen. De woningbouwcorporatie heeft voor deze ontwikkeling KAW adviseurs (www.kaw.nl) aangetrokken die van een saaie bestaande wijk een leuk concept voor vervangende nieuwbouw heeft bedacht. ...'In Hindelopen heb je te maken met een beschermd stadsgezicht'... vertelt Kits. KAW adviseurs heeft hier goed op ingespeeld en een heeft hiervoor een concept bedacht. Na goedkeuring van het concept heeft KAW het plan uitgewerkt in de vorm van een maquette (zie afbeelding). Een planaanpak waarover de gemeente zeer enthousiast is.



- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

In grote lijnen worden ideeën voor woningbouwplannen eigenlijk al vastgesteld, dat wil zeggen dat er randvoorwaarden worden gegeven. Vanuit de provincie wordt gevraagd een Woonplan te maken waarin om inzicht wordt gevraagd betreffende de verdeling van de woningbouwcontingenten. Ook wordt er in het Woonplan omschreven hoe er om wordt gegaan met potentiële woningbouwlocaties die vanuit oogpunt van

herstructurering naar voren komen. Een voorbeeld hiervan is het verhuizen van een bedrijf op een locatie die de potentie heeft als woonlocatie. De initiatieven voor woningbouwlocaties komen doorgaans bij projectontwikkelaars en/of woningbouwcorporaties vandaan, maar ook particuliere initiatieven komen regelmatig voor. De gemeente Nijefurd is zelf praktisch nooit ontwikkelaar, maar voert enkel de regie. Dhr. Kits geeft aan dat de markt eigenlijk niet te sturen valt en dat projectontwikkelaars veel meer kennis in huis hebben wat de woningmarkt betreft, en weten dan ook veel beter wat er gevraagd wordt. De gemeente houdt de ontwikkelaar wel in de gaten of de producten enigszins marktconform zijn. Kits merkt op dat ontwikkelaars daar uiteraard ook goed op letten omdat zij vaak ook het risico dragen.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing of branding van een woningbouwontwikkeling als geheel speelt nog geen erg grote rol in de gemeente Nijefurd. Hoewel de laatste door VDM (www.vdm.nl) en Corporatieholding Friesland (www.corporatieholdingfriesland.nl) ontwikkelde woonwijk wel van een naam is voorzien, die luidt: "Thomashof". Kits vertelt dat aan de woonwijk, buiten het geven van een naam, weinig marketing aan gekoppeld is. In het plan worden echter drie vastgoedconcepten aangeboden wat ook een manier van marketing is. 'Terpwoonings', 'Hearrewonings' en 'Laanwoonings' zijn de soorten woningen die aangeboden worden.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Of men kan spreken van decentralisatie van het woonbeleid is maar de vraag stelt Kits. De ontwikkeling is volgens hem niet negatief maar ook niet positief te noemen. Het verhaal heeft twee kanten. Aan de ene kant vindt Kits dat het woonbeleid meer aan de markt (en de gemeente) overgelaten zou moeten worden. Maar aan de andere kant ziet hij in dat wanneer de markt niet gestuurd wordt er leegstand ontstaat waarvoor de gemeente regelmatig door woningcorporaties wordt gewaarschuwd. Over ontwikkelingen als de gebiedsgerichte benadering en de integrale planvorming is Kits overtuigend positief. Van LILA planologie en de mal-contralmal benadering heeft Kits niet direct gehoord, maar na enige uitleg verteld hij overwegend positief te zijn. De ontwikkelingen om de rust en ruimte in Fryslân te benadrukken dienen wel beperkt te blijven verteld hij: ...'Wanneer men maar niet in dit soort ontwikkelingen doorschiet'... Consumentgericht bouwen is een positieve ontwikkeling te noemen waarbij het Wobof (Fryslân) een belangrijke bron is.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Kits geeft aan niet het idee te hebben dat gemeenten een grotere beleidsvrijheid hebben gekregen, maar vind het moeilijk te bepalen. Het contingentenverhaal is hier een beperkende factor. Voor de jaren negentig was de boodschap om te bouwen, en niets anders dan bouwen. Wanneer nu een ontwikkelaar met een interessant concept bij ons komt zou het kunnen dat ons Woonplan dit niet toelaat. Kits geeft opnieuw aan dat hij het moeilijk vindt te bepalen. Er zijn eigenlijk meer beperkingen vanuit de provincie gekomen die er voorheen niet of minder waren. Het lijkt erop dat de decentralisatie van het woonbeleid meer op de provincie van toepassing is dan op de gemeenten.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
 - a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Ontwikkelingsplanologie kan leiden tot betere afstemming volgens dhr. Kits. Daarbij doelt Kits niet alleen op de afstemming van plannen tussen verschillende partijen maar ook de afstemming van woningbouwplannen tussen de verschillende gemeenten. In deze afstemming ligt gelijk ook de bedreiging want door het 'wegvallen' van het Rijk als bindmiddel kan er te veel van hetzelfde ontstaan. De provincie wil wel graag dat er afspraken worden gemaakt, maar blijken in de praktijk moeilijk tot stand te komen. Ook door het feit dat men tegenwoordig kan spreken van een regionale woningmarkt is de Kits voor de herindeling van gemeenten. De herindeling gaat over het samenvoegen van gemeenten uit eenzelfde regio.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
 - a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

De gemeente Nijefurd maakt enkel gebruik van het WoboF (provincie Fryslân) om de woonvraag in kaart te brengen. Wel heeft de gemeente extra enquêtes uit laten voeren door de provincie. Kits verteld dat in Wobof elke gemeente naast een standaard aantal enquêtes per gemeente voor een uitbreiding kon kiezen. Wanneer plannen concreter worden, vragen ontwikkelaars vaak advies aan lokale makelaars om de woningbehoeften onderzoeken mee te vergelijken. Aan eigen onderzoek wordt door de gemeente zelf niet gedaan. Wel is bij de gemeente bekend dat woningcorporaties extra enquêtes houden en waarmee samen dorpsvisies worden gemaakt.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

In de gemeente Nijefurd wordt er gebruikt gemaakt van beide methoden om de vraag naar het aanbod te vertalen. In de laatste woninguitbreiding is vanuit twee potentiële locaties gekeken welke het meest geschikt zou zijn voor uitbreiding. De zuidkant werd hierbij het meest geschikt geacht omdat deze aan het water gelegen was. 'Wonen aan het water' is hier als uitgangspunt genomen met als secundaire doel eventueel mensen van buiten de gemeente/provincie aan te kunnen trekken wat kan leiden tot groei. Voor het creëren

van ruimte voor de vergrijzing kiest men vaak voor de vertalingen van de vraag naar een concept, waarbij een locatie wordt gezocht. Deze locaties zullen centraal en nabij voorzieningen gepositioneerd moeten worden.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Wanneer krimp zich door zou zetten zou er ten eerste geen extra contingenten moeten komen. Geen uitbreidingen meer. Er zal gekeken moeten worden naar de voorraad, die zal beter op de huidige vraag (waarschijnlijk de vergrijzing op dat moment) afgestemd moeten worden en dus worden geherstructureerd.

11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er vindt in de gemeente Nijefurd geen afstemming van woningbouwplannen met andere gemeenten plaats.

LANDELIJK WONEN

12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan in dorpen en steden volgens Kits. Een voorwaarde bij landelijk wonen in steden is dat deze in het buitengebied of op de rand gesitueerd wordt. Landelijk wonen in dorpen kan zowel *in* als *bij* de kern, waarbij de voorkeur uitgaat naar landelijk wonen buiten het dorp (= meer landelijk wonen). De grootte van de kavel is hierbij niet erg van belang, de omgeving is bepalend. Architectuur acht Kits wel belangrijk maar hoeft niet percé een landelijke uitstraling te hebben, wanneer deze maar aansluiting vindt op de bestaande bebouwing en/of omgeving. Bij het tonen van de afbeeldingen (2.2 t/m 2.4) twijfelt Kits enkel bij afbeelding 2.3 aan de 'Landelijkheid'. Een vrij uitzicht en de nabijheid van landschap acht Kits het meest belangrijk voor de beoordeling of een woning onder de definitie landelijke wonen valt.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

De gemeente Nijefurd heeft een mindere belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus, ook omdat de gemeente nu genoeg andere projecten heeft lopen. De gemeente staat wel open voor goede voorstellen of concepten die onder het Landelijke wonen vallen, maar wil zich hier niet expliciet mee profileren.

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

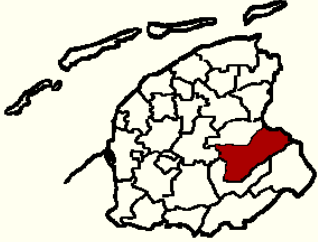
De ontwikkeling van landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân is volgens dhr. Kits een goede ontwikkeling wanneer de plannen goed ingepast worden in het landschap. Ook zullen de ontwikkelingen zich

moeten clusteren, bij voorkeur naast bestaande kernen en niet in het buitengebieden. De verwachting is dat er wel vraag is naar de Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân. Er is volgens Kits wel markt voor en geeft aan erg benieuwd te zijn naar de plannen.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

De gemeente Nijefurd heeft besloten niet mee te doen aan de pilot voor Landelijk wonen in Fryslân. De belangrijkste reden hiervoor is dat er vele projecten in de gemeente lopen en er domweg geen tijd voor is. *... 'Of er zou nog iemand moeten komen met een kant-en-klaar plan. Wanneer het plan/concept ruimtelijk te verwoorden is, dan is het prima'...*

Het contingentenverhaal is een belemmering voor de gemeente haar planvorming. De contingenten lijken Kits te voorzichtig, er lijkt volgens hem een verschil te verstaan tussen de politiek en de ambtenaren op provinciaal niveau. De provincie geeft aan soepel met contingenten om te gaan wanneer gemeenten met goede plannen komen, maar dit is de praktijk vaak niet.

Gemeente:	Opsterland		Inwoneraantal: 29.540
Contactpersoon:	C. Luttje		Oppervlakte: 227,56 km ²
Datum:	07-12		Wateroppervlakte: 2,65 km ²
Tijd:	09.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Het concept is het idee, het wie, het wat en in mindere mate het waar van een woningbouwplan verteld dhr. Luttje. Het concept wordt in woord beschreven en eventueel ondersteund door enkele referentiebeelden. Luttje vindt een concept wat anders dan een stedenbouwkundig concept ...'Het is meer een verhaal met randvoorwaarden'...

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

Luttje ziet het concept meer als kruiwagen voor de vertaling van een goed idee, het is puur een middel. Het concept is een middel om te streven naar een bepaald doel, het vraaggestuurde denken word hierbij steeds belangrijker. De rol van een concept om draagvlak en commitment te creëren wordt door Luttje als belangrijkste gezien. Ook kunnen concepten vanuit een marketingtechnisch oogpunt een bijdrage leveren. Er is in de gemeente Opsterland wel enige ervaring opgedaan met het werken met concepten. Vanuit het oogpunt van doorstroming is de wijk 'Lyndenpark' in Beetsterzwaag ontwikkeld. De woonomgeving of de openbare ruimte speelde een belangrijke rol in de ontwikkeling. In het begintraject van de ontwikkeling is zoveel mogelijk getracht input van bewoners te verkrijgen om vervolgens een programma van eisen op te kunnen stellen. Vervolgens werd een ontwikkelaar geselecteerd en is er met de provincie overleg gepleegd. Pas in het laatste stadium van de planvorming is het stedenbouwkundige plan uitgewerkt. Ook zijn er in de gemeente Opsterland vele initiatieven voor de huisvesting van de vergrijzende sector verteld Luttje. In Gorredijk zijn initiatieven voor woon-, werk-, en leefzones voor 65+sers. Naast concepten voor woningbouwontwikkelingen zijn er vele initiatieven voor de ontwikkeling van zorgconcepten in combinatie met recreatief verblijf.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Wie de initiatiefnemer is, is een gevolgtrekking van allemaal ontwikkelingen verteld Luttje. Omdat gemeente Opsterland met een ontspannen woningmarkt te maken heeft is de overheid vaak actiever dan de private partij in tegenstelling tot de Randstad. Initiatieven worden daardoor vrijwel altijd door de gemeente zelf

genomen waarbij in een later stadium een projectontwikkelaar betrokken wordt. De regie blijft hierbij in handen van de gemeente. Het komt wel voor dat projectontwikkelaars initiatief nemen, maar dit komt alleen voor bij eenzijdige ontwikkelingen (kleine ideeën op bouwplanniveau) verteld Luttje. Het conceptueel denken is veel breder dan dit soort ontwikkelingen. Maar ook particuliere initiatieven komen voor. Luttje verteld dat er de laatste tijd vele particuliere initiatieven voor allerlei vormen van zorgboerderijen binnen komen en geeft aan dat hij deze ontwikkelingen niet echt ziet zitten.

Meestal worden ideeën voor woningbouwplannen door de gemeente geïnitieerd en op stedenbouwkundig niveau uitgewerkt, ook om hiermee te kunnen onderhandelen met bijvoorbeeld ontwikkelaars. Luttje geeft aan dat het plan nog aangepast kan worden en de projectontwikkelaar dus enige invloed uit kan oefenen. Vaak wordt het plan niet veranderd, projectontwikkelaars willen in de gemeente het liefst dubbele woningen (twee-onder-een-kap woningen) bouwen verteld Luttje.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing speelt wel een rol in woningbouwplannen, maar is niet uitgebreid te noemen. In Gorredijk is voorheen een plan ontwikkeld die men de stempel van duurzame wijk heeft gegeven. Dit project was niet erg goed geslaagd vindt Luttje: *... 'De burger pakte het niet op'...*

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- | | |
|--|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contramal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Van de decentralisatie is niet erg veel te merken vindt Luttje. Er is niet erg veel veranderd volgens hem. Wel is er in de sociale hoek meer structuur aangebracht. Luttje denkt dat het een worsteling is waar men niet uit komt, de decentralisatie wordt dan ook weer terug gedraaid. Het is daarom geen positieve dan wel negatieve ontwikkeling te noemen. Over de gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming is Luttje positief. Over de LILA-planologie en de mal-contramal benadering is Luttje niet overtuigd. Vooral het aantrekken van de woonconsument met specifieke woonmilieus ziet hij niet zitten, het doel wordt volgens hem niet bereikt. De echte effecten heeft hij niet gezien, de ontwikkelingen in het Noorden blijven marginaal. Marketing zal echter wel goed zijn voor de beeldvorming van de provincie, die zal niet alleen rustig moeten zijn.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Door de woningbouwcontingenten, waar aan vastgehouden wordt, kan niet gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid. Waar vroeger met subsidies gestuurd werd, word nu gestuurd via bestemmingsplannen. Er zijn vele instrumenten bedacht, waarbij heel anders tegen vraagstukken aangekeken wordt. De bemoeienis is volgens Luttje per saldo gelijk gebleven. Op het platteland moet men ook waakzaam omgegaan met

woningbouwuitbreidingen en zijn het toewijzen van aantallen juist goed. Er wordt volgens Luttje alleen te veel naar verschillende onderzoeken en statistieken gekeken. Het doel daarbij is goede woonmilieus te ontwikkelen, maar dit verزند volgens hem snel. Enige sturing met contingenten is in ieder geval niet verkeerd. Verschillende decentrale partijen zouden hier echter meer in moeten samenwerken.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
 - a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Het Rijk geeft ankers en zekerheid, wat Luttje erg belangrijk acht. Deze ankers zijn verandert in meer basisgedachten, wat de onderlinge concurrentie tussen decentrale partijen meer in de hand werkt. Dit gebeurde echter voorheen ook al. Luttje vindt dat Rijk en provincie juist nog meer kaders zouden moeten hebben om te kunnen handelen, ze laten elkaar nu te veel los. Het samenwerken is nu al veel beter, deze ging voorheen heel moeizaam verteld Luttje.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
 - a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

In het Woonplan zijn in grote lijn de woonwensen vanuit de gemeente vertaald. Onderzoek dat hieraan ten grondslag liggen is het WoboF met een aanvulling, de Wobof extra, die elke gemeente kan kopen bij de provincie. Naast het woningbehoefteonderzoek wordt er door de gemeente zelf onderzoek gedaan in de vorm van enquêtes en een jaarlijkse monitoring van de woningmarkt. De jaarlijkse monitoring wordt samen met de provincie en woningcorporaties gedaan. Deze onderzoeken worden aangevuld met visies van bouwers, corporaties, makelaars en bewonersraden geeft Luttje aan.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt in de gemeente Opsterland vrijwel altijd vanuit de locatie naar een concept ontwikkeld. Luttje denkt wel dat er in de toekomst zeker meer vanuit een concept zal worden ontwikkeld waarbij een optimale locatie bij wordt gezocht. Als voorbeeld noemt hij de vraag naar zorgvastgoed waarbij vanuit voorzieningen moeten worden gedacht. Het dorp Beetsterzwaag is bijvoorbeeld erg geschikt voor zorgwonen door de vele zorgvoorzieningen die daar nu al aanwezig zijn verteld Luttje. Het is in ieder geval moeilijk om goed bij de vraag aan te sluiten. In de gemeente Opsterland was lang de vraag naar grote woningen met een kleine tuin. Deze vraag kwam bij de oudere generatie vandaan, vooral uit het oogpunt van het vele onderhoud van tuinen. De gemeente heeft aan deze vraag proberen te voldoen, maar de woningen werden niet verkocht. De vraag van de vergrijzende sector is zeer moeilijk in te schatten vindt Luttje.

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Krimp is een proces dat veel vaker voorgekomen is en verwijst naar de jaren vijftig/zestig waar urbanisatie een trend was verteld Luttje. Op dat moment zijn er vele woonlocaties gesaneerd, wat een voorbeeld is voor de toekomst waarbij men de bebouwingsdichtheid af zou moeten laten nemen. Herstructurering en functieveranderingen kunnen de problemen met krimp tegengaan vindt Luttje.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er vindt wel overleg plaats met andere gemeenten, waarin gemeenten elkaar informeren over eigen woningbouwontwikkelingen. Dit overleg leidt niet tot afstemming over bijvoorbeeld het mikken op bepaalde marktsegmenten. Men zou kunnen spreken van globale afstemming zegt Luttje. ...*'We lopen nu veelal allemaal achter elkaar aan'*...

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Wanneer er voldoende ruimte is kan er zowel in dorpen als steden landelijk gewoond worden vindt dhr. Luttje. Bij steden zal dit toch meer op de rand zijn. De kavelgrootte is wel van belang en dient groot te zijn. Architectuur is niet percé van belang, zolang de woningen maar ingepast worden in de omgeving. Landelijk wonen ziet Luttje vooral in een parkachtige structuur waarbij tevens een mix met agrariërs gevonden kan worden. Er ontstaan zo zones in een woongebied waar bijvoorbeeld koeien staan. De agrariër kan het onderhoud op deze manier op zich nemen. Afbeelding 2.2 sluit het best aan bij het beeld van landelijk wonen. Afbeelding 2.4 niet en afbeelding 2.3 in minder mate.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Gemeente Opsterland heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus maar wil dit niet als hoofdthema gaan zien. Om landelijk te kunnen wonen komen veelal mensen met geld aan bod. Gemeente Opsterland ziet echter ook kansen landelijk wonen te creëren voor mensen met een smallere beurs verteld Luttje.

- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Luttje is positief gestemd over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân. Het is goed in te haken op een veranderende economische structuur en een nieuwe inkleuring daarvan. Ook boeren zijn volgens Luttje steeds inventiever. Ondernemers hebben vaak meerdere bedrijven en verbreden zich

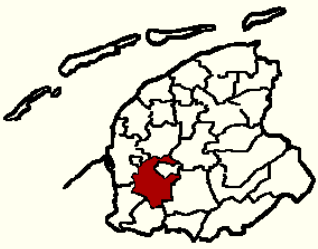
steeds meer. Een combinatie van ambachten en recreatie zijn ook in opkomst. Het aantrekken van mensen zal beperkt slagen, de marketing zal hiervoor bepalend zijn. Concepten zullen aansluiting moeten vinden bij de identiteit en/of leefstijl van mensen. De provincie zal blij moeten zijn wanneer de helft van de mensen van buiten komen die de nieuwe woonmilieus gaan betrekken. Luttje noemt tevens het 'vliegwiel-effect' van de projecten, waarbij de marketing ook interesse zal wekken voor het bestaande gebied (en dus vastgoed).

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

De gemeente Opsterland zal wel meedoen aan de pilot Landelijk wonen en heeft zich hiervoor laten inspireren door vragen uit de bevolking en de markt. Vanuit verschillende ideeën heeft de gemeente een opzet gemaakt en deze zelf uitgewerkt. ...*'Het is meer een getallenverhaal'*...verteld Luttje waarbij het idee uitgewerkt is in een geschreven document met bijna geen referentiebeelden. Wanneer de gemeente er zelf een duidelijk beeld van heeft zullen er projectontwikkelaars worden benaderd om het plan verder te ontwikkelen. De vorm van selectie van ontwikkelaar is hierbij nog niet bekend. Een selectie zou op basis van vertrouwen kunnen worden geselecteerd, maar een prijsvraag wordt ook niet uitgesloten. Ook zou de gemeente zelf als ontwikkelaar op kunnen treden en bijvoorbeeld kavels voor particulier opdrachtgeverschap uit te geven. Wanneer een ontwikkelaar wordt geselecteerd kan zij zelf een stedenbouwkundig plan laten maken en het concept verdere invulling geven. De gemeente zal hierbij enkele de regie voeren.

- d. Lokatie bekend?: De exacte locatie is nog niet bekend, er is alleen een groot gebied (bij Bakkeveen) aangewezen waarin nog een locatie moet worden gezocht. Wanneer de gemeente de locatie concreet aan zou wijzen worden door partijen posities ingenomen. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) zou gebruikt kunnen worden, maar Luttje geeft aan dat het waarschijnlijk aan de markt overgelaten zal worden.
- e. Aantal woningen?: 50-70 woningen
- f. Doelgroep(en)?: Er is niet voor een concrete doelgroep gekozen. Belangrijk is dat mensen zich eigen kunnen voelen in de omgeving waarbij een mix met doelgroepen het mooiste zou zijn verteld Luttje.

Gemeente:	Wymbritseradiel		Inwoneraantal: 16.299
Contactpersoon:	L. Wesselius		Oppervlakte: 162,72 km ²
Datum:	05-11		Wateroppervlakte: 23,64 km ²
Tijd:	09.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De gemeente wymbritseradiel laat haar plannen voor nieuwe woningbouwontwikkelingen maken door hun adviesbureau *Bügel Hajema*. Zij zorgt voor de ideeën voor woningbouwplannen waarbij niet of nauwelijks andere partijen bij worden betrokken. Op de vraag of de ideevorming met behulp van methoden gestructureerd werd kon de gemeente dan ook geen antwoord geven. Inzicht hebben in deze methoden is voor de gemeente dan ook minder van belang verteld Wesselius.

- 2) Wat voor rol spelen (woon)concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

Woonconcepten spelen niet of nauwelijks een rol in de woningbouwontwikkelingen van de gemeente Wymbritseradiel. Gewoonlijk wordt gebouwd voor de eigen bevolking en onderscheidende concepten zijn hierbij niet nodig geweest. Wel zijn er concepten geïntroduceerd door ontwikkelaars/bouwers die actief zijn in de gemeente. Concepten om te concurreren zijn voor de gemeente volgens dhr. Wesselius niet nodig, de gemeente heeft zonder concepten ook altijd mensen van buiten de gemeente kunnen trekken. Concepten kunnen het planproces structureren, commitment en draagvlak creëren: gemeente Wymbritseradiel heeft echter te maken met kleinschalige ontwikkelingen door haar vele kleine kernen verteld Wesselius. Hierbij zullen de voordelen minder naar voren komen. De gemeente zal naar schatting niet veel marketing in haar plannen nodig hebben, en dat naar verwachting ook zo blijven.

- 3) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
 - a. Decentralisatie woonbeleid: positief/negatief
 - b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): positief/negatief
 - c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: positief/negatief
 - d. Integrale planvorming (meerder betrokken): positief/negatief

- e. Consumentgericht bouwen: positief/negatief

De vraag over de verschillen tussen de woningbouwontwikkelingen tussen vroeger en nu, en de hierbij wijzigde rol van gemeente kan dhr. Wesselius moeilijk beantwoorden omdat hij nog maar enkele jaren werkzaam is als beleidsmedewerker geeft hij aan. De gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming noemt hij echter positieve ontwikkelingen wat de kwaliteit ten goede doet. De planontwikkeling zal hierdoor echter wel complexer van worden denkt hij.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

(bij vraag 2 reeds beantwoord)

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 5) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Dat de beleidsvrijheid voor gemeenten toegenomen zou zijn is dhr. Wesselius het niet mee eens: ... *'Zo wordt het wel gepretendeerd, maar zo voelt het niet. We hebben kort geleden een 'Woonplan' voor ons gehele gemeente ingeleverd bij de provincie waarin het aantal woningen per locatie aangegeven is. De provincie heeft dit plan uitgebreid getoetst en was hier niet geheel positief over'...*

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 6) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

Dhr. Wesselius merkt dat ontwikkelingsplanologie steeds meer zijn intrede doet, maar noemt zijn eigen gemeente te kleinschalig. Hij verteld dat de gemeente uit vele kleine kernen bestaat en hij het idee heeft dat ontwikkelingsplanologie meer bij grootschalige projecten aan de orde komt. Als mogelijkheden (voordelen) voor ontwikkelingsplanologie noemt Wesselius het ontstaan van een hogere kwaliteit van woningbouwplannen waarbij men meerdere kansen kan benutten. Het stagneren van de planontwikkeling en de extra tijd die de planontwikkeling nodig noemt hij als nadelen (bedreigingen) van ontwikkelingsplanologie.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 7) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Bij de vertaling van de woonwensen naar concrete plannen wordt door de gemeente Wymbritseradiel gebruik gemaakt van woonwensenonderzoek WoboF van de provincie Fryslân. Ook heeft de gemeente in enkele gevallen in samenwerking met corporaties eigen onderzoek uitgevoerd. Samen met woningbouwcorporatie

'Welcon' heeft de gemeente bijvoorbeeld een Woonvisie opgesteld. Het luisteren naar dorpsbelangen wordt door Wymbriteradiel als belangrijkste bron genoemd. In bijvoorbeeld het dorp Scharnegoutum heeft het dorpsbelang een enquête gehouden waarbij de bewoners naar hun voorkeuren voor woningbouwontwikkelingen in hun dorp gevraagd.

- 8) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

De vraag wordt altijd vanuit de locatie ontwikkeld. De bevindingen in bovengenoemde methoden van woonwensenonderzoek worden op een vooraf geselecteerde locatie op een zo goed mogelijke manier ingepast. Bepaalde randvoorwaarden worden door gemeenteambtenaren opgesteld en uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan door adviesbureau *Bügel Hajema*. Dhr. Wesselius merkt op dat hij samen met een collega op dit moment een cursus stedenbouwkunde volgt om in de toekomst ook intern stedenbouwkundige plannen te kunnen maken.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP (schrappen?)

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Signalen van een eventuele krimpende bevolking zijn bij de gemeente bekend. In het opstellen van de Woonvisie met de woningbouwcorporatie kwam dit reeds naar voren. Omdat de gemeente rekening houdt met andere trends op de woningbouwmarkt zoals de gezinsverdunding wordt er uitgegaan van een lichte groei.

- 10) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er vindt in de gemeente Wymbritseradiel nauwelijks afstemming plaats met andere gemeenten. Met enkele omliggende gemeenten wordt wel overleg gepleegd. Samen met de gemeente Sneek heeft gemeente Wymbritseradiel bijvoorbeeld in hun gezamenlijke structuurvisie wel voor enige afstemming gezorgd.

LANDELIJK WONEN

- 11) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?
 - a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
 - b. Grote kavels/kleine kavels
 - c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
 - d. Woonomgeving: vaste opbouw?
 - e. Provincie Fryslan spreek over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen is volgens Wesselius een zeer ruim begrip, toch heeft hij er wel een duidelijk beeld bij. Er kan volgens hem zowel in dorpen als steden landelijk gewoond worden. Landelijke woningen hebben hier grote kavels en een landelijke uitstraling (architectuur) vindt hij. Woonclusters in de vorm van woongebouwen in een ruime omgeving worden door Wesselius niet als landelijk wonen betiteld.

- 12) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Er is in de gemeente Wymbritseradiel beperkte belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. De gemeente is zich op dit moment aan het oriënteren op dit gebied.

- 13) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Op de vraag of Fryslân geschikt zou zijn als woonprovincie is Wesselius positief. De ontwikkelingen zullen wel beperkt en vooral kleinschalig moet blijven om te kunnen slagen. Het trekken van mensen zal volgens Wesselius wel lukken omdat dat altijd wel is gelukt.

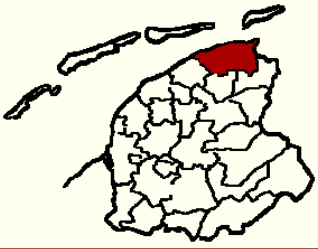
- 14) Worden er op dit moment, of zijn er al landelijke woonmilieus in u gemeente ontwikkeld?

De gemeente Wymbritseradiel is op dit moment bezig met de ontwikkeling van een concept voor de pilot Landelijk wonen. De gemeente is in gesprek met de gemeente Sneek voor een eventueel gezamenlijke planontwikkeling.

- 15) JA -> (PILOTS) -> informatie vragen

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: Tegen welke problemen loopt men op?

Bij de ontwikkelingen is de gemeente initiatiefnemer, waarbij de planontwikkeling op een traditionele manier wordt benaderd: de gemeente geeft grond uit, waarbij eventueel in later stadium een projectontwikkelaar bij wordt betrokken. Bij de ontwikkeling van het concept voor de pilot Landelijk wonen, wat voor de gemeente een nieuwe ervaring is, wordt de tijd als struikelblok gezien. Bij de ontwikkeling van een wooncluster, zoals de provincie heeft omschreven, is in de gemeente moeilijk plaats te vinden doordat er vele kleine kernen zijn. Een wooncluster van 20 á 50 woningen zou te veel (negatieve) invloed op deze kleine kernen hebben waardoor er moeilijk draagvlak is te creëren verteld Wesselius. Op een zeer beperkt aantal locaties nabij de twee grotere kernen van de gemeente (Heeg en Ylst) worden wel enkele kansen gezien.

Gemeente:	Dongeradeel		Inwoneraantal: 24.854
Contactpersoon:	H. Harmsma		Oppervlakte: 265,82 km ²
Datum:	17-12		Wateroppervlakte: 98,58 km ²
Tijd:	13.30 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Een concept betekend voor de gemeente de ontwikkeling van randvoorwaarden, waarin *het wat* en *het waar* en in mindere mate *het wie* in beeld wordt gebracht. Het concept wordt uitgewerkt in de vorm van een verhaal dat ondersteund wordt door referentiebeelden en eventueel door een vlekkenplan. Harmsma geeft aan in de ontwikkeling van een concept toch redelijk concreet te willen blijven: ...*'Wij hebben niet de luxe om aan de lopende band concepten te kunnen ontwikkelen'*...

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

Alle genoemde rollen spelen wel een rol bij conceptuele ontwikkelingen, maar het creëren van commitment met andere partijen is volgens Harmsma de meest belangrijke, zeker in het begin van de planontwikkeling. Harmsma verteld dat de gemeente Dongeradeel op dit moment druk bezig is met haar Woonvisie. Hierbij de constatering dat de gemeente te maken heeft met een krimpende markt ...*'Het gaat er nu om waar de kansen liggen. Welke doelgroepen moeten worden aangetrokken?'*... De verwachting is dat Dokkum de komende jaren licht zal groeien en de dorpen om Dokkum heen licht zullen krimpen. Kansen voor Dokkum liggen daarom op het gebied van herstructurering en de herontwikkeling van het bedrijventerrein in Dokkum. De provincie Fryslân heeft tevens aangegeven dit bedrijventerrein te herontwikkelen om de entree van Dokkum te upgraden. Uit oogpunt van deze visies is Dokkum nu bezig met voorlopig de laatste inbreiding: *'de treie Terpen'*. Omdat de herontwikkeling van een bedrijventerrein duur is moeten er derde partijen aangetrokken worden. Deze partijen kunnen wellicht overtuigd worden met een goed concept verteld Harmsma. Het ziekenhuis van Dokkum wordt ook als sterk punt van de gemeente gezien, die wellicht kansen voor de vergrijzende sector kan bieden. Het concept speelt naast het creëren van commitment een belangrijk marketingrol. De creatie van diverse woonvormen om mensen van buiten aan te trekken zal in de gemeente Dongeradeel een belangrijke rol gaan spelen, aldus Harmsma.

- b. Ervaringen?

Voor de eventuele herontwikkeling van het bedrijventerrein in Dokkum zijn verschillende ideeën ontstaan, waarbij de gemeente plannen zo veel mogelijk integraal wil benaderen. Vanuit de gedachte dat het waterschap meer ruimte voor water wil creëren zijn er onder andere ideeën ontstaan voor een *'staande mastroute'*. In dit idee staat het creëren van watergebonden bedrijvigheid en ontwikkeling van nieuwe woonvormen in combinatie met water centraal. Ook is er een idee om de Dokkumer Ee te verbreden. De verschillende ideeën zullen in de structuurvisie (nu in ontwikkeling) in een ruimtelijk verhaal integraal naar

voren komen. De structuurvisie wordt gemaakt door adviesbureau Royal Haskoning (www.royalhaskoning.nl) die hiervoor samen met de gemeente Dantumadeel opdracht van ons voor hebben gekregen. De structuurvisie zal een belangrijk instrument worden bij het toetsen van verschillende initiatieven (o.a. voor woningbouw) vanuit de gemeente.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Voorheen opereerde de gemeente Dongeradeel vrijwel ad hoc op binnenkomende initiatieven. Nu zullen er kaders opgesteld worden om de vragen vanuit de markt (initiatieven) te toetsen: *... 'Het gaat nu om de ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn'...* benadrukt Harmsma. Doordat er veel tijd tussen plannen en daadwerkelijke ontwikkeling zit zijn er voorheen fouten gemaakt. Van deze fouten heeft de gemeente geleerd verteld Harmsma. Er wordt daarom meer flexibiliteit in de plannen ingebouwd. Er komen dagelijks initiatieven bij de gemeente binnen van zowel projectontwikkelaars en particulieren. De initiatieven die bij de gemeente binnen komen worden beoordeeld door een werkgroep die elke week overleg heeft. De werkgroep probeert op elk initiatief binnen twee weken een reactie te geven. Voor de beoordeling van de plannen ontbraken kaders, maar die kaders komen er nu aan.

Wanneer de gemeente vroeger zelf met ideeën kwam, dacht zij zelf het concept uit en liet dit uitwerken door een stedenbouwkundig adviesbureau. Vaak had de gemeente dan wel de grond in handen. Omdat de gemeente Dongeradeel in de toekomst steeds meer met herstructureringen te maken zal krijgen wordt dit een heel ander verhaal verteld Harmsma. Hoe de gemeente in deze herstructureringsopgaven in zal participeren is nog niet duidelijk. Harmsma noemt voorbeelden als: het oprichten van een b.v. of deelnemen in een projectorganisatie. De gemeente zal voor toekomstige plannen randvoorwaarden en kaders ontwikkelen, die de ontwikkelaar op zijn beurt per plan uit kan ontwikkelen. Hoe een ontwikkelaar geselecteerd wordt zal af hangen van de eigendomsverhoudingen. Gezien de financiële positie van de gemeente zal het plan in de markt gezet worden, waarbij de ontwikkelaar een bod op het gehele plan kan doen. De ontwikkelaar zal de gehele planontwikkeling op zich dienen te nemen, waarbij hij ook alle risico draagt. Ook kan er een ontwikkelaar worden geselecteerd op basis van een ontwerpwedstrijd. Harmsma noemt als voorbeeld de *'Lyceumlocatie'*. Voor deze nieuwbouwonwikkeling heeft de gemeente zelf een concept bedacht, die vervolgens op basis van een ontwerpwedstrijd door een vijftal architectenbureaus is uitgewerkt. Inbo-architecten heeft deze prijs gewonnen. Het plan is door deze vorm van competitie vrijwel helemaal vastgespijkerd, waarbij het enkel nog gebouwd en verkocht hoeft te worden. De speelruimte van een ontwikkelaar is dan helemaal weg. Een combinatie van de twee selectiemethoden is waarschijnlijk de meest gewenste. Harmsma geeft tot slot aan dat in de planontwikkeling het conceptuele denken steeds belangrijker wordt.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

De rol van marketing wordt in toenemende mate belangrijk in de gemeente Dongeradeel. De tijd tussen plannen en daadwerkelijke ontwikkeling is groot, wat om enige flexibiliteit vraagt. Marketing zal niet alleen belangrijk worden om mensen van buiten aan te trekken, maar ook om eigen mensen vast te houden verteld Harmsma. De vraag voor de gemeente is nog welk beleid zij bij de stad dient te voeren en welk beleid bij de

omliggende dorpen? In sommige dorpen is ingrijpen nodig. Verkrotting en leegstand moeten aangepakt worden door stichtingen op te richten. De stichtingen moeten de dorps- en stadskernen gezond houden, waarbij geen uitbreiding maar herontwikkeling nodig is. Enkele dorpen leven duidelijk nog wel, wat volgens Harmsma te wijten aan de traditionele werkgelegenheid.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- a. Decentralisatie woonbeleid: positief/negatief
 - b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): positief/negatief
 - c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: positief/negatief
 - d. Integrale planvorming (meerder betrokken): positief/negatief
 - e. Consumentgericht bouwen: positief/negatief

De decentralisatie van het woonbeleid is positieve ontwikkeling geweest vindt Harmsma. De gemeente weet domweg meer wat er in de gemeente leeft en kan hier beter op inspelen. Wel vindt Harmsma dat gemeenten meer financiële ruimte zouden moeten krijgen. Het is nu bijvoorbeeld heel moeilijk om goed personeel vast te kunnen houden. Binnen de gemeente zijn vaak te weinig strategisch denkende mensen vindt hij. Ook over de gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming is Harmsma positief. Van integrale planvorming kunnen door de gemeente dagelijkse voorbeelden genoemd worden. De benaderingen komen de kwaliteit ten goede. De LILA-planologie en zijn mal-contramal benadering wordt door Harmsma een goed concept genoemd, die in zijn ogen al een beetje opgepakt zijn. In het geheel gezien vindt Harmsma dat gemeenten op dit moment te klein zijn om problemen goed aan te kunnen pakken. Binnen de gemeente is men dan ook voor een schaalvergroting van gemeenten, maar zou deze wel in stappen tot stand moeten komen. Over een fusie met de gemeente Dantumadeel is men positief. Op dit moment wordt er al veel samengewerkt met de gemeente Dantumadeel. Uiteindelijk zullen we naar gemeenten met ongeveer 100.000 inwoners toe moeten vindt Harmsma.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Harmsma vindt dat de beleidsvrijheid van de gemeente erg groot is geworden. Waar vroeger de contingenten de woningmarkt beheersten, draait het nu om kwaliteit verteld Harmsma: *... 'De contingenten is het probleem niet meer'...* Andriesen, gedeputeerde van de provincie Fryslân, benadrukt dit dan ook altijd. Deze benadering vindt Harmsma ook terecht: *... 'Voor een goed plan, krijgen wij vrijwel altijd groen licht'...* De gemeente Dongeradeel heeft nog een contingent van ca. 400 woningen, maar zal dit waarschijnlijk niet gebruiken verteld Harmsma.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Harmsma geeft aan dat hij nog nooit iets van een sturende rol van het Rijk heeft gemerkt en is het daarom ook niet eens met de stelling. Kwaliteit is een van de mogelijkheden die ontwikkelingsplanologie geven.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Naast de gemeente haar eigen Woonvisie wordt de vraag in kaart gebracht door voornamelijk gebruik te maken van het WoboF van de provincie. Het WoboF wordt door de gemeente aangevuld met een verdieping in NOVA-verband (Noordoost Friese Aanpak). Voor deze verdieping wordt door het NOVA-verband (gemeenten: Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel & Kollumerland) apart opdracht gegeven aan een onderzoekbureau (welke niet bij Harmsma bekend). Naast dit onderzoek wordt er regelmatig met makelaars in de regio gesproken en wordt er (verplicht) overleg gevoerd met woningcorporaties. Ook wordt de monitoring van de eigen woningmarkt steeds belangrijker geeft Harmsma aan. Er wordt op dit moment ook gekeken naar de redenen waarom mensen na het aanvragen van een optie op een stuk grond het plan soms niet door laat gaan.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt door de gemeente Dongeradeel zowel vanuit de vraag als vanuit de locatie ontwikkeld. De ontwikkeling is vaak een samenspel tussen de twee methoden. Bij herstructureringen ben je in toenemende mate vanuit de vraag zelf aan het ontwikkelen, maar het vrijkomen of leegstaan van een pand kan ook een aanleiding zijn.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Een krimpende woningmarkt biedt kansen vindt Harmsma. Doordat de woningprijzen volgens een voorspelling 30% zullen dalen biedt dit de gemeente de mogelijkheid de woningen voor een lage prijs op te kopen en op te knappen. Op deze manier zal een zo gedifferentieerde mogelijk woningmarkt gecreëerd moeten worden verteld Harmsma.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Op dit moment is er volgens Harmsma onvoldoende afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten. Harmsma vindt wel dat dit beter zou moeten en vindt ook dat de provincie het op dit vlak af laat weten. Er vindt wel overleg in NOVA-verband plaats, maar de gemeenten zijn nog te veel op zichzelf aan het ontwikkelen. Een gezamenlijk instrument om tot afstemming te komen ontbreekt dan ook nog.

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk? Ja, zowel in en om steden en dorpen
- b. Grote kavels/kleine kavels Niet van belang, loopt per plan zeer uiteen

- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE De architectuur is wel belangrijk maar hangt sterk af van waar wordt gebouwd. Aansluiting bij de omgeving is belangrijk
- d. Woonomgeving: vaste opbouw? Afhankelijk van de ervaring die mensen hierbij hebben. Stedelingen zullen sneller het gevoel hebben landelijk te wonen. Alle genoemde vormen zouden Landelijk kunnen zijn.

13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

In beperkte mate belangstelling

14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in Fryslân is Harmsma positief. De pilot vindt hij een goed concept en noemt het een positieve ontwikkeling voor de toekomst. De gemeenten zijn echter nog niet klaar voor een ontwikkeling als deze waardoor het niet helemaal van de grond komt. De inhoud van het nieuwe streekplan vond Harmsma erg teleurstellend. Er wordt veel over kwaliteit gesproken, maar wat is kwaliteit nu eigenlijk? Er wordt volgens Harmsma te weinig aandacht besteed aan landschapinrichting en worden weinig instrumenten aangereikt. Ook over de landschapstoets in Harmsma niet tevreden, de provincie is hierin te precies vindt hij.

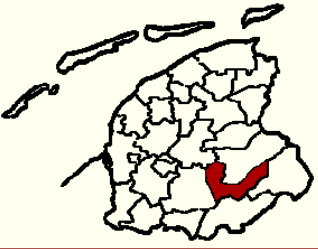
Wat betreft het aantrekken van mensen van buiten de provincie heeft Harmsma geen hoge verwachtingen. Er zal misschien een kleine marge mensen worden aangetrokken. Het is in ieder geval geen wet van meden en persen volgens Harmsma.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

Er wordt door de gemeente Dongeradeel tot nu niet meegedaan aan de pilot. De gemeente heeft echter wel veel belangstelling voor de pilot en heeft hiertoe ook enkele mogelijke locaties op het oog. Mogelijke herontwikkeling van de Steenfabriek in Oostrum, de Zuivelfabriek in de twee dorpen Morra-Lioessens en een locatie in natuurgebied Geastmermar (oud meer van vroeger) worden als voorbeelden genoemd. Gemeente Dongeradeel ziet veel ontwikkelingskansen in de genoemde locaties maar kan het tot op dit moment niet eens worden met de eigenaren van de grond (en panden).

Er is samen met de gemeente Dantumadeel ook een studie gedaan naar mogelijke locaties voor de pilot Landelijk wonen waarvoor adviesburo Royal Haskoning samen met de ontwikkeling van de gemeenten hun structuurvisie een verkenning zal doen.

Gemeente:	Heerenveen		Inwoneraantal: 42.775
Contactpersoon:	S. Walley		Oppervlakte: 140,16 km ²
Datum:	06-11		Wateroppervlakte: 1,03 km ²
Tijd:	15.30 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

De initiatieven voor woningbouwplannen in de gemeente Heerenveen komen naast de gemeente zelf bij zowel ontwikkelaars, corporaties en in mindere mate bij particulieren vandaan. De gemeente toetst de initiatieven en kijkt hierbij of de plannen in het beleid of de visie passen. In een latere fase van de planontwikkeling worden andere partijen betrokken waarbij de gemeente meestal de regie voert. Door de gemeente wordt vaak een stedenbouwkundig bureau aangetrokken die verantwoordelijk is voor het stedenbouwkundige ontwerp of concept. Het ontwerp komt hierbij tot stand in overleg met de verschillende partijen. Dhr. Walley verteld dat de samenwerking tussen deze verschillende partijen bij herstructureringen intensiever zijn. Draagvlak creëren is voor zowel herstructureringen als nieuwe ontwikkelingen belangrijk. Een goed uitgewerkt plan dient hiervoor te zorgen. De burger kan in de een standaard inspraakprocedure zijn bezwaar aantekenen. Landschaporganisaties worden, wanneer het plan hier aandacht aan besteed, vaak in een later stadium dan de initiatieffase bij de planvorming betrokken.

De gemeente Heerenveen structureert haar woningbouwplannen niet met een bepaalde methode. Toch probeert zij hier wel structuur aan te brengen door hier met andere gemeenten over te praten (Walley noemt projectleider van project 'Blauwe stad'). Ook komt het voor dat de gemeente een bedrijf inhurt die gespecialiseerd is de ontwikkeling van concepten. Walley verteld dat zij voor het concept 'Sportstad Heerenveen' *Kranendonk conceptancy* (www.conceptancy.nl) heeft ingehuurd. Bij de ontwikkeling van sportstad is uitgebreid onderzoek gedaan naar dit concept waarbij tevens naar wonen en werken in de gemeente is gekeken. Een voorbeeld hiervan is de eventuele aanwezigheid van de doelgroep jong/actief. Naast het uitbesteden van conceptontwikkeling noemt de gemeente haar structuurplan een voorbeeld een basis voor het nieuw te ontwikkelen plan. Vanuit het structuurplan worden de hoofdlijnen voor (woning)bouwplannen bepaald. De gemeente staat hierin altijd centraal.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

In de gemeente Heerenveen wordt regelmatig gebruik gemaakt van concepten en/of conceptontwikkeling in de ontwikkeling en uitwerking van (woning)bouwplannen. Als belangrijkste reden hiervoor wordt het structureren van het planproces genoemd. Naast de ontwikkeling van Sportstad Heerenveen heeft gemeenten Heerenveen tien jaar geleden het concept *Skoatterwâld* laten ontwikkelen door adviesbureau *Kuiper Compagnons*. Skoatterwâld is een grootschalige woningbouwontwikkeling (ca. 2500 woningen) waarbij het maken van nieuw landschap centraal stond. *...Uitgangspunt is om een woongemeenschap met een eigen sociaal-maatschappelijk karakter te creëren. Dankzij de gemeente Heerenveen is het gelukt om eerst het landschap te transformeren en daarna pas te starten met de woningbouw...*(www.kuiper.nl). In het concept is ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt. Een woningmix qua kostprijs, bouwstijl, architectuur in een ruime opgezette omgeving met hoog percentage openbare ruimte moet voor deze kwaliteit zorgen. Walley merkt op dat in Skoatterwâld verder gekeken is dat de tevredenheid die de eerste bewoners van een van de vrije kavels ervaart. De vrije kavels in het plan zijn opgedeeld in een aantal woonclusters. Per wooncluster hebben toekomstige bewoners gezamenlijk met een stedenbouwkundige hun plannen op elkaar afstemt om voor afstemming te zorgen en verrommeling te voorkomen.

Het *Landgoed Swanewoud* is in Skoatterwâld centraal gelegen, welke voor een groot gedeelte openbaar toegankelijk is (zie afbeeldingen). Dhr. Walley geeft aan te twijfelen aan de openbare ruimte in het landgoedconcept: *... 'Het lijkt net of je in iemand anders zijn tuin loopt'...* Het lijkt hem voor zowel de bewoners als de bezoekers van het landgoed een onprettig gevoel.



INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

3) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing en/of branding speelt in de gemeente Heerenveen een belangrijke rol. Zowel de gemeente als de projectontwikkelaars zijn actief op gebied van vastgoed en/of planmarketing. De gemeente is hierbij vaak verantwoordelijk voor het gebiedsconcept, waarna de projectontwikkelaar hier op aansluit met het introduceren van een aantal vastgoedconcepten. Samenwerking in de beginfase, in de fase waarin het gebiedsconcept ofwel het stedenbouwkundige plan wordt ontwikkeld, ontbreekt of komt zelden voor.

4) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |

- | | | |
|----|---|-------------------|
| c. | LILA planologie en de Mal-ContraMal benadering: | positief/negatief |
| d. | Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. | Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

De decentralisatie van het woonbeleid vindt dhr. Walley een ontwikkeling die zowel voor- en nadelen met zich meebrengt. Gemeenten weten inderdaad beter wat er leeft in een gemeente en staan dicht bij de burger, maar de provincie zal hierbij de regie moeten blijven voeren. Een van de risico's van decentralisatie is dat er veel van hetzelfde ontstaat. Plannen die te veel op elkaar lijken en daardoor elkaar eerder beconcurreren dan aanvullen. De gebiedsgerichte benadering en de integrale planvorming noemt Walley positieve ontwikkelingen, die niet los van elkaar kunnen worden gezien. Dat integrale planvorming gunstig is voor de kwaliteit van een plan, door creatieve mensen bij elkaar te zetten noemt Walley echter te theoretisch. Wat betreft de LILA-planologie en de Mal-ContraMal benadering is Walley zeer enthousiast: *... 'Het LILA-concept spreek aan. Er is aandacht voor een veelheid aan mogelijkheden'...* Na een verwijzing naar de vele verschillende mogelijkheden die in het boek *Expeditie Woonlandschappen* uiteengezet zijn vertelt Walley dat de provincie Fryslân deze mogelijkheden tegengaat door te veel beperkingen te stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 5) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Grotere beleidsvrijheid is volgens Walley misschien niet de juiste benaming. Gemeenten lopen altijd te klagen over hun beperkingen verteld hij, maar de praktijk valt daarentegen mee. Het ambitieniveau van gemeenten ligt vaak domweg te hoog. Gemeenten hebben wel meer vrijheden gekregen, maar deze 'vrijheden' worden sterk ingeperkt door de hoeveelheid criteria die de provincie Fryslân bijvoorbeeld aan haar Pilot Landelijk Wonen stelt. Het perkt de creativiteit ontzettend in: *... 'De provincie is al de dood voor 'nieuwe dorpen', maar aansluiten bij bestaande kernen is onzin!'...* Dit leidt volgens Walley tot de 'witte schimmel discussie' wat feitelijk niets nieuw is.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 6) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Dhr. Walley vindt dat de gemeente eigenlijk altijd al met ontwikkelingsplanologie bezig is geweest (theorie). Door relevante partijen tijdens het planproces op een juiste manier te betrekken ontstaan er kwalitatief beter plannen. Wat betreft de bedreigingen van ontwikkelingsplanologie sluit Walley aan bij de opmerking van dhr. De Roo (2006). Hij vindt dat het Rijk een duidelijke visie dient te ontwikkelen, die de basis moet vormen van toekomstige ontwikkelingen. In de Nota Ruimte ontbrak deze visie. Walley is groot voorstander van strategisch beleid.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 7) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?

- a. Woonwensenonderzoek:
- b. Eigen onderzoek?

Gemeente Heerenveen maakt bij het vaststellen van het programma van haar woningbouwplannen het meest gebruik van woononderzoek *WENJEN* van de Provincie Fryslân. Gemeenten moet zich verantwoorden naar de provincie toe en daarom is het niet nodig om zelf een analyse van bijvoorbeeld het WBO 2002 te doen. Bij de ontwikkeling van de Pilot Landelijk wonen vind de gemeente het lastig om hun doelgroep te bepalen omdat er eventueel mensen van buiten moeten worden getrokken. Daar is door de gemeente geen onderzoek naar gedaan. Walley heeft over het vaststellen van een doelgroep gebrainstormd met de projectleider van 'De Blauwe Stad', waar hij tot de conclusie gekomen is dat het moeilijk blijft. Het is de vraag dan ook of deze doelgroep doormiddel van onderzoek goed vast te stellen is.

Enkele keren komt het voor dat de gemeenten samen met corporaties aanvullend onderzoek doen naar de woonwensen van mensen. Bij de ontwikkeling van *Sportstad Heerenveen* heeft de gemeente samen met een woningbouwcorporatie het bedrijf *INBO* onderzoek laten doen naar het type woningen, kantoren en eventueel hotels waar vraag naar is.

- 8) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

In principe wordt altijd vanuit een locatie een concept voor een woningbouwplan ontwikkeld waarbij de gevraagde woningtypen worden ingepast. Een uitzondering op deze regel is dat in toenemende mate vanuit een woonwensen concepten worden bedacht en waarbij gekeken worden naar mogelijkheden (locaties) voor de toekomst. Samen met corporaties zijn er mogelijkheden verkend voor bepaalde segmenten. Verschillende doelgroepen als actieve jongeren en rijke ouderen zijn hier voorbeelden van.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP (schrappen?)

Bevoling zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?
- 10) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Het fenomeen krimp is bekend bij dhr. Walley en noemt het een uitdaging voor de toekomst. Gemeenten hebben grote moeite om te gaan met krimp. Gemeente Heerenveen heeft volgens Walley nog lang niet te maken met krimp, er wordt dan ook uitgegaan van groei. Nieuwe plannen naast het woningbouwplan Skoatterwâld zijn in de maak. Walley weet nog niet hoe om te gaan met een eventuele krimp.

Er vindt weinig afstemming van woningbouwplannen plaats met andere gemeenten. Afstemming is lastig en bovendien is er weinig animo voor de plannen van de provincie. Er wordt wel met buurgemeenten gesproken over ontwikkelingen, dit is gebeurt in de gezamenlijke ontwikkeling van een integrale visie.

LANDELIJK WONEN

- 11) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE

d. Woonomgeving: vaste opbouw?

Landelijk wonen is volgens dhr. Walley bij zowel dorpen en steden mogelijk. Walley benadrukt hier BIJ dorpen en steden, IN dorpen of steden is volgens hem geen landelijk wonen. Landelijk wonen is wonen op grote kavels en de woning dient een landelijke uitstraling te hebben. Afbeelding 2.3 vindt Walley geen vorm van landelijk wonen. Woongebouwen in een ruimte omgeving (afbeelding 2.4) daarentegen wel. Over de term Landelijk wonen is Walley wel te spreken, juist omdat dit een ruime definitie is. Een ruime definitie als Landelijk wonen zorgt voor een verscheidenheid aan plannen omdat er veel vrijheden in zitten (noemt voorbeeld Expeditie Woonlandschappen). De vrijheden van de definitie worden desondanks weer ingeperkt door de grote lijst aan randvoorwaarden.

- 12) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Er is in de gemeente Heerenveen zeker belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en heeft zich hierin al eerder geprofileerd door de ontwikkeling van Skoatterwâld.

- 13) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

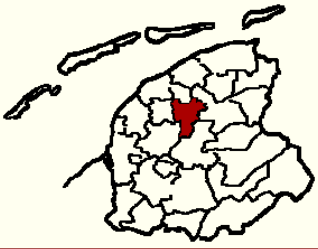
Walley is positief over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân maar geeft aan de benadering van de provincie te betreuren. Naast het aantrekken van woonconsumenten vind Walley dat het aantrekken van bedrijven tevens belangrijk blijft. Er zullen naar verwachting marginaal mensen van buiten getrokken worden door de ontwikkeling van exclusieve woonmilieus.

14) JA/TWIJVEL -> (PILOTS) -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze **door de gemeente** als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: Tegen welke problemen loopt men op?

De gemeente Heerenveen wil een duidelijk concept ontwikkelen. Aan de voorkant van deze ontwikkeling is het adviesbureau *Bosch Slabbers* (www.bosch-slabbers.nl) door de gemeente aangetrokken. Het adviesbureau doet een studie naar concepten waarbij gedacht wordt vanuit modellen van types woningen. De type woning met bijbehorend kavel is hierbij een model. Een boswoning en/of rietwoning wordt als voorbeeld genoemd (zie afbeeldingen). Voor de ontwikkeling van woontypes in de vorm van modellen heeft men eerst ingezoomd op een eventuele locatie en hierbij een landschapanalyse gemaakt. De gemeente Heerenveen heeft ervoor gekozen geen volledig uitgewerkt plan bij de provincie in te leveren in verband met eigendomsverhoudingen van een eventuele locatie. Het concept zal de basis zijn voor verdere plannen van de gemeente waarbij in een later stadium met projectontwikkelaars gesproken kan worden over de uitwerking hiervan. Een Publiek-Privatie Samenwerking wordt hierbij niet uitgesloten. De rol van de gemeente wordt verder als de juiste gezien. Walley geeft echter aan dat prijsvragen voor de ontwikkeling van concepten op gemeentelijk niveau een optie voor de gemeente zou kunnen zijn omdat er veel adviesbureaus zijn die dit kunnen.

De ervaringen van de ontwikkeling van landelijke woonmilieus lopen erg uiteen. Bij ontwikkeling van de pilot worden de vele randvoorwaarden die de provincie stelt als negatief ervaren, de provincie wil te veel invloed op de plannen hebben met als gevolg dat de ontwikkeling bijna niets nieuws is. Voorbeelden zoals in het boek *Expeditie Woonlandschappen* zijn niet te realiseren met het huidige provinciaal beleid. De gemeente Heerenveen heeft weinig moeite met de korte tijd die voor de ontwikkeling van de pilot staat omdat zij voor de introductie van de pilot al met de ontwikkeling waren begonnen.

Gemeente:	Leeuwarden		Inwoneraantal: 91.838
Contactpersoon:	A. den Bos		Oppervlakte: 80,78 km ²
Datum:	13-12		Wateroppervlakte: 3,33 km ²
Tijd:	20.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekent dit volgens u?

Wanneer een concept ontwikkeld wordt kijkt men naar het bestaande landschap, naar de verschillende landschapstypen, die men als basis of uitgangspunt neemt verteld Den Bos en noemt als voorbeeld de ontwikkeling van nieuwe buurtschappen. De gegevens over het bestaande gebied verwerkt men vervolgens in een masterplan of concept: een stedenbouwkundige visie met referentiebeelden die uitgewerkt wordt in de vorm van een vlekkenplan. In de stedenbouwkundige visie wordt *het wie*, *het wat* en in mindere mate *het waar* vastgesteld doormiddel van lagenbenadering (in 3 delen): het te ontwikkelen gebied, het vastgoed (woonvormen) worden hierbij in combinatie met de doelgroepen onderzocht.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

De Marketing wordt door de gemeente Leeuwarden als belangrijkste rol van concepten ervaren. Vragen die hierbij constant terugkomen is: hoe wordt het plan in de markt gezet? en hoe we kunnen mensen van buiten aantrekken? Naast marketing wordt het structureren van het planproces als belangrijkste rol van conceptmatige planontwikkeling ervaren. De andere genoemde rollen worden ook herkend, maar zijn in mindere mate van belang.

Gemeente Leeuwarden heeft ruime ervaring met de ontwikkeling van concepten verteld Den Bos. De grootschalige uitbreidingslocaties 'Zuidlanden' is hier een goed voorbeeld van. De ontwikkelaars BAM, Bouwfonds & Heijmans hebben de uit eigen initiatief de handen ineen geslagen en zijn op de gemeente afgestapt met het voorstel om samen het plan te ontwikkelen. Het plan 'Zuiderburen' (was vinewijk van Leeuwarden) die bijna voltooid is, is tevens een voorbeeld van een plan waarbij concepten een belangrijke rol gespeeld hebben verteld Den Bos. In 'Zuiderburen' is het landschap getransformeerd naar verschillende woonthema's als het 'Boswonen', het 'Pierwonen' en de ontwikkeling van een aantal 'Buitenplaatsen'. Daarnaast had de gemeente Leeuwarden met het plan 'Bastioneiland' enige ervaring met de ontwikkeling van bijzondere woonvormen ofwel bijzondere vastgoedconcepten. Het opvallende hierbij was de terughoudendheid en behoudende opstelling van lokale makelaars (Hoekstra, BoelensJorritsma) tegenover innovatieve woonconcepten, aldus Den Bos.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?

- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Initiatieven voor woningbouwontwikkelingen worden naast de gemeente zowel door projectontwikkelaars, woningcorporaties als particulieren genomen. Alle binnenkomende initiatieven worden getoetst door een zogenaamde 'Projectentafel' (deskundigen) die de initiatieven toetst aan de stadsvisie van Leeuwarden. De initiatiefnemer krijgt vaak dezelfde week nog reactie.

Bij woningbouwontwikkelingen wordt er vaak samen met de ontwikkelende partij een projectgroep opgericht waarbij zowel vertegenwoordigers uit de private partij(en) als gemeenten inzitten. In de projectgroep wordt het concept in samenspraak bedacht, wat een hele omslag is met de gang van zaken van voorheen geeft dhr. den Bos aan. Voorheen werd eerst een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarop de ontwikkelaars aan kon geven of hij het wel of niet wilde ontwikkelen. Deze cultuur is nu helemaal veranderd verteld Den Bos. De plannen die voorheen door stedenbouwers werden uitgewerkt, worden nu samen met ontwikkelende partijen bedacht. De stedenbouwkundige is nu actief binnen de projectgroep en maakt schetsen van ideeën (visualiseert) waarmee de projectgroep komt.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

De marketing en branding speelt in de gemeente Leeuwarden een grote rol. Den Bos vertelt dat Leeuwarden tevens citymarketing van Leeuwarden. Deze citymarketing wordt gedaan door de 'Paraplu' van Leeuwarden in de vorm van het project 'Expeditie Leeuwarden'. De Paraplu is opgedeeld in vier domeinen verteld Den Bos: wonen, care & cure, kennis en economie, waarin Leeuwarden als geheel wordt aan de consument wordt verkocht. Ook heeft de stad Leeuwarden de slagzin:'Kijk, dat is nou het mooie van Leeuwarden'... waarmee zij een prijs heeft gewonnen als beste slogan, uitgereikt door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Den Bos geeft aan dat de promotie van Leeuwarden samengaat met vallen en opstaan. De student wordt belangrijk geacht voor de verdere ontwikkeling van Leeuwarden.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?

- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Den Bos is positief over de genoemde ontwikkelingen. De rol van de gemeente is zeker gewijzigd. Zij moet nu meer partners in de markt zoeken, waar zij vroeger de markt dicteerde, aldus Den Bos. De verschillende ontwikkelende partijen nu meer samen opereren en moeten elkaar serieus nemen. Ook is de beeldvorming over ambtenaren in Leeuwarden erg omgedraaid vindt Den Bos: ...'Ontwikkelaars zien dat er hard gewerkt wordt door de gemeente'... Maar ook ontwikkelaars zijn veranderd vindt Den Bos. Er zijn in Leeuwarden bijna geen ontwikkelaars meer die voor korte-termijn succes gaan.

Over de gebiedsgerichte benadering is Den Bos zeer positief. Voor de Potmarge en Dokkumer Ee zone (allemaal ontwikkelingslocaties) in de stad Leeuwarden zijn visies in de maak waarbij een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd. En ook voor Leeuwarden west wordt een visie gemaakt. In de visies wordt uitgebreid met de markt gecommuniceerd: ...'die moeten het uiteindelijk doen'... In Leeuwarden west zal energiezuinigheid een belangrijke rol gaan spelen. Een energiewijk is het doel, waarvoor nu proeven worden gedaan met mestvergisters om die vervolgens in het plan 'Zuidlanden' aan te sluiten en van energie te voorzien. Den Bos verteld dat ontwikkelaars nog huiverig zijn wat betreft deze ontwikkelingen, waardoor met de ontwikkelende partijen een consessie is gesloten: een van de drie buurtschappen zal van gas worden voorzien doormiddel van mestvergisting.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Den Bos vindt dat er duidelijk van een grotere beleidsvrijheid door de gemeente Leeuwarden wordt ervaren., wat zeer positief wordt ervaren.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN -> kwaliteit
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

De gemeente Leeuwarden heeft geen last van bedreiging zoals omschreven. Leeuwarden heeft een goede relatie met de provincie, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau vertelt Den Bos. Er wordt door de gemeente regelmatig om reactie van de provincie gevraagd over de ontwikkeling van verschillende plannen in de gemeente. Omdat Leeuwarden een van de bundelingsgebieden is, heeft zij geen plafond qua woningbouw verteld Den Bos, andere gemeenten hebben daardoor veel minder ruimte. Den Bos verteld dat er wel bedreigingen worden gezien in de steeds uitgebreidere bezwaarprocedures, waardoor zij veel contact heeft met de accountmanager van VROM.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Gemeente Leeuwarden gebruikt bij vaststellen van de vraag het WoboF van de provincie Fryslân. Ook laat gemeenten Leeuwarden eigen onderzoek uitvoeren. Recent heeft het RIGO de woningmarkt in Leeuwarden onderzocht, waarbij zij slechts een respons had van 940 enquêtes. Toch geeft dit een extra indicatie vindt Den Bos. Daarnaast is Fingerspitsengeful ook erg belangrijk bij woningbouwontwikkelingen. De woningmarkt is op dit moment nog redelijk aanbodgestuurd vindt Den Bos. Dit jaar zijn er voor het eerst meer dan 700 woningen in Leeuwarden ontwikkeld.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)

- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
- b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Beide methoden worden gebruikt om een woningbouwplan te ontwikkelen en is afhankelijk van de soort ontwikkeling waar men mee te maken heeft. De locatie wordt meer bij nieuwbouwoontwikkelingen als uitgangspunt genomen en de vraag meer bij de ontwikkeling van specifieke doelgroepen als de vergrijsde sector of alleenstaanden. Daarnaast wordt de leefstijlenbenadering gebruikt om de vraag naar een aanbod te vertalen. Huishoudensontwikkelingen als gezinsverdunding en de daarmee samenhangende grote groep alleenstaanden kan voor Leeuwarden als kans worden gezien. De stad Leeuwarden heeft een substantieel grote groep alleenstaanden. Door de vele voorzieningen is dit voor deze groep een aantrekkelijk vestigingsgebied.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Den Bos vindt dat we in ieder geval niet in de krimp moeten schieten (citaat). Krimp moet positief vertaald worden, men moet niet in doemscenario's denken maar goed onderzoek doen. Door goed onderzoek te doen kunnen er veel beter kansen worden gezien vindt Den Bos. Uit prognoses van het RPB en het CBS is op te maken dat Leeuwarden tot 2025 geen last van krimp zal hebben. Daarnaast heeft Leeuwarden zelf een breed monitoringsysteem (o.a. aftappen Funda.nl) ontwikkeld waarmee omloopsnelheden en aantallen woningen goed bijgehouden worden.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

In de gemeente Leeuwarden vindt er afstemming plaats in het BOSL-verband die een werkgroep wonen heeft. Het verband is ontstaan in 1998 om ontwikkelingen in en om Leeuwarden af te stemmen. Er waren in en om Leeuwarden teveel ongebreidelde ontwikkelingen (veel gebouwd voor middensegment) door omliggende gemeenten. In het verband vindt afstemming van aantallen maar ook in doelgroepen plaats, waarbij Leeuwarden de voorkeur voor ontwikkeling heeft. *... 'Hierbij moet Leeuwarden ook niet de hand in eigen boezem steken'...* aldus Den Bos. Leeuwarden heeft zich veel te lang op één doelgroep gericht en heeft jarenlang alleen voor lage inkomens huizen gebouwd. Een gevolg hiervan was dat het middensegment werd vergeten wat heeft geleid uit de trek uit de stad.

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijke wonen is meer van toepassing in de landelijke gemeenten vindt Den Bos en niet echt in steden. Hierbij horen grote kavels. Ook architectuur acht Den Bos belangrijk. Afbeelding 2.2 en 2.4 zijn goede voorbeelden van landelijke woonmilieus, afbeelding 2.3 echter minder. Als voorbeeld van een mogelijke combinatie van landelijk en stedelijk wonen noemt Den Bos het hofjesprincipe dat in Ypenburg is toegepast.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

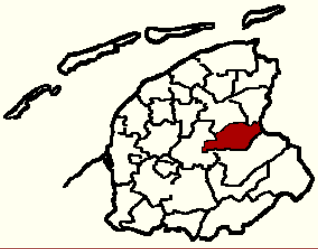
De gemeente Leeuwarden heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus, waarvan het project 'Zuidlanden' eigenlijk al een voorbeeld van was.

- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Den Bos vindt de ontwikkelingen van landelijke woonmilieus in Fryslân een goede zaak, ook de medewerking die de gemeente Leeuwarden hierbij van de provincie krijgt is goed.

-
- 15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

Er wordt door de gemeente Leeuwarden niet aan de pilot Landelijk wonen meegedaan omdat deze domweg niet als extra kans wordt gezien. De gemeente heeft reeds twee grootschalige plannen met verschillende landelijke (of landstedelijke) woonmilieus.

Gemeente:	Smallingerland		<i>Inwoneraantal: 54.949</i>
Contactpersoon:	J. Lobbezoo		<i>Oppervlakte: 126,14 km²</i>
Datum:	17-12		<i>Wateroppervlakte: 6,34 km²</i>
Tijd:	09.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekent dit volgens u?

Lobbezoo geeft aan dat in het concept een denkrichting wordt ontwikkeld die ingepast moet worden in het geheel, zoals de landschappelijke waarden en infrastructuur. In de denkrichting worden de doelgroepen en woningtypen omschreven. Het concept kan ook een stedenbouwkundig plan zijn of een structuur in een vlekkenplan. In het kort gezegd wordt in het concept het wie, het wat en in mindere mate het waar vastgesteld, die ondersteund wordt door een schets met referentiebeelden. Het waar, de locatie, kan in soms ook juist het startpunt van een ontwikkeling zijn verteld Lobbezoo. Bij de pilot Landgoederen was dit het geval. De meeste ontwikkelingen gaan vaak vooraf aan een locatiestudie, aldus Lobbezoo.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

In de ontwikkeling van concepten worden alle genoemde rollen wel terug gezien door Lobbezoo. Wanneer er locaties beschikbaar zijn wordt er door de gemeente gekeken of er draagvlak voor een dergelijke ontwikkeling is binnen de gemeente. De marketing hiervan speelt in een later stadium pas een grotere rol verteld Lobbezoo. Commitment en draagvlak creëren binnen de gemeentelijke organisatie is in het eerste stadium de belangrijkste rol volgens Lobbezoo. Later kan met hetzelfde concept commitment en draagvlak met andere partijen worden gecreëerd.

- b. Ervaringen?

Eigenlijk begint elke ontwikkeling vanuit het conceptuele denken in de gemeente Smallingerland verteld Lobbezoo. Maar bij elke ontwikkeling kan het concept een andere rol spelen. Bij lang niet alle ontwikkelingen ligt niet de nadruk op een thema, maar wordt meer een ontwikkelingsrichting bepaald met een concept. Gemeente Smallingerland is druk bezig met een integrale visie waarbij men de gemeente als cultuurgemeente wil promoten, een soort citymarketing. Deze onderliggende visie is bepalend voor de ontwikkeling van concepten in bijvoorbeeld woningbouwontwikkeling verteld Lobbezoo.

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)

- a. Wie neemt initiatief?
- b. Wie betrokken?
- c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Er worden initiatieven voor woningbouwplannen genomen door de gemeente, ontwikkelaars en woningcorporaties, wat vaak afhankelijk is van grondposities. Bij elk initiatief geeft de gemeente de gewenste ontwikkeling aan. Wanneer de gemeente eigen gronden wil ontwikkelen, werkt zij zelf een stedenbouwkundig uit waarbij in een later stadium marktpartijen worden betrokken. Er bestaat geen vaste procedure waarop een ontwikkelaar wordt vaak geselecteerd. Er worden bijvoorbeeld op basis van prijsvragen ontwikkelaars geselecteerd, maar het komt op voor dat op basis van de goede naam en kwaliteit een ontwikkelaar wordt gekozen. Bij een prijsvraag staan de concepten voor het te bouwen vastgoed vaak centraal, niet het gehele plan. De gemeente Smallingerland doet niet aan gebiedsontwikkeling op basis van vlekkenplannen die vervolgens door ontwikkelaars uitgewerkt worden. De reden hiervoor is dat de gemeente zoveel mogelijk de regie in handen wil houden. De ervaring bij gebiedsontwikkelingen op basis van vlekkenplannen is dat deze regie minder wordt.

Wanneer de ontwikkelaar het initiatief neemt is de planvorming niet wezenlijk anders, hierbij wordt nog steeds nauw overleg met de gemeente gevoerd. De gemeente toets het initiatief aan haar randvoorwaarden en visie. De ontwikkelaar heeft wel meer inspraak wanneer zij zelf initiatief neemt verteld Lobbezoo. Het plan wordt vaak in samenwerking uitgewerkt in de vorm van een projectgroep. Een voorbeeld waarin de ontwikkelaar initiatief nam vanuit grondposities is de ontwikkeling van het project *'Drachtstervaart'* (www.drachtstervaart.nl) door BAM Vastgoed. En ook de binnenstedelijke ontwikkeling van het project *'Raadhuisplein'* waarin winkels en appartementen worden gerealiseerd is een initiatief van een ontwikkelaar: de Redema Groep.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

Marketing speelt een steeds belangrijkere rol in de gemeente Smallingerland. Er kan gesproken worden van een gemiddelde rol. Er zijn geen voorbeelden van ontwikkelingen waarbij een logo wordt gebruikt, maar de eerdergenoemde wijkvernieuwing *'Drachtstervaart'* is hier een uitzondering op. Het plan *'De Drachtstervaart'* heeft een uitgebreide website met duidelijke marketingtechnische inslag. De ontwikkelaars zijn meer verantwoordelijk voor de marketing van woningbouwplannen, aldus Lobbezoo. De gemeente Smallingerland zelf doet nauwelijks aan marketing van woningbouwplannen. Zoals eerder vermeld wordt er door de gemeente wel veel aandacht besteed aan citymarketing: *'Drachten als cultuurcentrum'* van Fryslân is hierbij de boodschap. Ook de ludieke actie waarbij een weg in Drachten blauw geverfd is kreeg veel aandacht in de media verteld Lobbezoo. Ook een vorm van marketing.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
- | | |
|---|-------------------|
| a. Decentralisatie woonbeleid: | positief/negatief |
| b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): | positief/negatief |
| c. LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering: | positief/negatief |
| d. Integrale planvorming (meerder betrokken): | positief/negatief |
| e. Consumentgericht bouwen: | positief/negatief |

Over de decentralisatie van het woonbeleid is Lobbezoo positief. De provincie zou alleen wel iets meer afstand moet nemen vindt hij. De gemeente zou nog meer woonbeleid moeten maken. Het streekplan heeft

strakke lijnen. Lobbezoo vindt dit wel goed, maar het zou volgens hem meer bij kaders moeten blijven. Ook over LILA-planologie en de Mal-Contramal benadering is Lobbezoo positief, men zou dit nog meer moeten benadrukken vindt hij. *... 'Fryslân ligt dicht bij de Randstad dan je denkt'...* Meer recreatie is een goede ontwikkeling, maar zal wel beperkt moeten blijven vindt Lobbezoo. Over integrale planvorming is Lobbezoo positief, de gemeente Smallingerland is hier echter meer terughoudend in. Hoe de gemeente hier in de toekomst meer om zal gaan in nog onzeker verteld hij. Dit is afhankelijk van de interne organisatie. Bij de nieuwste woningbouwontwikkelingen in de gemeente wordt de burger wel steeds meer betrokken en hebben meer inspraak in de planvorming, aldus Lobbezoo.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

De gemeente heeft wel vrijheid in haar woningbouwontwikkeling vindt Lobbezoo. De woningbouwcontingenten van provincie lijken hierbij niet visionair genoeg. Gemeente Smallingerland is nu in gesprek met de provincie over regionale afstemming in de A7-zone geeft Lobbezoo aan. De provincie verplicht hiertoe om woningbouwprogramma's (ook doelgroepen) op elkaar af te stemmen. Lobbezoo noemt de A7-zone erg theoretisch en ziet bijvoorbeeld niet wat voor binding gemeente Smallingerland met de gemeente Sneek heeft. *... 'Het is vreemd om met gemeenten als Sneek afspraken te moeten maken, wij zien bijvoorbeeld veel meer naar wat Groningen doet'...* aldus Lobbezoo. In het algemeen gezien is de provincie Fryslân in haar woningbouwontwikkeling nog steeds sterk sturend.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
- a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ... 'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Lobbezoo ziet een grotere kwaliteit als mogelijkheid van ontwikkelingsplanologie. Wat betreft het citaat van de Roo is Lobbezoo niet overtuigd omdat dit niet zo wordt ervaren. Lobbezoo geeft aan de sturing van het Rijk nog nooit zo heeft gezien. Het Rijk zal de kaders moeten blijven bepalen vindt hij.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
- a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

Naast WoboF maakt de Accoladegroep (samenwerkingsverband van een aantal woningbouwcorporaties: www.accolade-groep.nl) een verdieping van het woningbehoefteonderzoek. Hiernaast wordt er door de gemeente Smallingerland geen gestructureerd onderzoek gedaan. Wel worden er door de gemeente gesprekken gevoerd met makelaars en ontwikkelende partijen. Ten behoeve van de ontwikkeling van Woonvisie of het Woonplan van de gemeente is wel kwalitatief onderzoek gedaan door Heins Advies. In dit onderzoek is er bijvoorbeeld gekeken naar de mogelijkheden voor senioren in de gemeente Smallingerland.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt zowel vanuit de vraag als de locatie ontwikkeld, maar het is vaak meer een combinatie van de beide methoden. Er wordt het meest vanuit de vraag gewerkt verteld Lobbezoo. Denken vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap wordt hierbij meer gedaan dan vanuit uitgewerkte concepten. In het verleden is dit meer door de gemeente gedaan waarvan ecowoonwijk *'het Morrapark'* een voorbeeld is. In mindere mate wordt er vanuit de locatie ontwikkeld, die wel meer bij wijkvernieuwingen voorkomen. Er wordt hierbij eerst gedacht aan *het wat* en *het waar* en in een later stadium *voor wie* en *door wie*. Bij woon-zorg-concepten wordt weer meer vanuit de vraag gewerkt waarbij na het bedenken van het concept pas een locatie wordt gezocht. Ook de Kangoeroe-woning is een concept waarna een toenemende vraag te constateren is verteld Lobbezoo.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Lobbezoo verteld dat gemeente Smallingerland volgens onderzoek pas in 2025 last zal hebben van krimp. Maar ook dan kan nog van een lichte groei uitgegaan worden, het is meer een afnemende groei. Om krimp tegen te gaan zal de provincie Fryslân zichzelf beter moeten promoten om op die manier mensen van buiten aan te kunnen trekken. Gemeente Smallingerland zal wel licht rekening houden met de krimpende woningmarkt maar zal uit blijven gaan van groei: *... 'De krimp staat nog niet voor de deur'...* aldus Lobbezoo.

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Er vindt wel overleg plaats met de gemeenten in de A7-zone: een opgelegd verhaal vanuit de provincie vindt Lobbezoo. Voorheen was er nauwelijks overleg met andere gemeenten. Gemeente Smallingerland is nu met omliggende gemeenten als gemeente Opsterland om tafel om tot enige afstemming te komen. Voorheen was de woningbouwverdeling een redelijke autonome ontwikkeling. De provincie wil steeds meer naar *'een pot woningen per regio'* waarbij de gemeenten de onderlinge verdeling zelf maar uit moeten vechten verteld Lobbezoo.

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- Grote kavels/kleine kavels
- Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- Woonomgeving: vaste opbouw?

Landelijk wonen in zowel in en om dorpen en steden mogelijk vindt Lobbezoo. De kavelgrootte is hierbij niet van belang, een patioboerderij zou ook een vorm van landelijk wonen kunnen zijn vindt hij. Architectuur is wel van belang, maar hoeft niet terug te grijpen om oude stijlen (neo-stijlen) zolang het plan maar in de bestaande situatie wordt ingepast. Afbeelding 2.2 en 2.3 vindt Lobbezoo goede voorbeelden van landelijke woonmilieus. Afbeelding 2.4 is geen vorm van landelijk wonen vindt hij.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

Gemeente Smallingerland heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus, maar weet nog niet hoe zij bijzondere woonmilieus kan creëren? Ook door het feit dat Philips uit wil breiden en andere bedrijven zich in Drachten willen vestigen vindt de gemeente Smallingerland het belangrijk dat er kwalitatief goede woonmilieus aangeboden kunnen worden.

- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Gemeente Smallingerland is positief over de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân en ziet dit als mogelijkheid om krimp tegen te gaan. Lobbezoo verteld het jammer te vinden dat de pilot de exclusieve doelgroep moet bedienen en vraagt zich af waarom dit niet voor de Friezen zelf ontwikkeld wordt. De pilot-projecten zullen in ieder geval kwaliteit toevoegen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. Lobbezoo ziet kansen om bedrijven aan te trekken door het bieden van een aantrekkelijke leefomgeving.

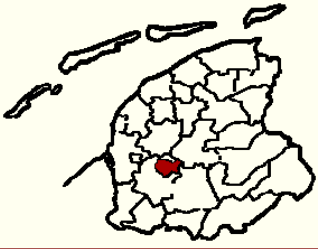
Wat betreft het aantrekken van mensen van buiten de provincie is Lobbezoo sceptisch. De onderscheidende woonconcepten zullen geen extra verhuisstroom creëren. Er zullen daarom niet meer mensen dan voorheen aangetrokken worden, want kwalitatief goede woningen met een ruime en rustige woonomgeving zijn er genoeg. De relatief lage prijzen kunnen wel aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten. Een eventuele Zuiderzeelijn zou een belangrijke verandering kunnen zijn en zou zeker een drempelverlagend effect kunnen hebben.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

In januari zal er vanuit de integrale visie van de gemeente een definitief besluit genomen worden over het wel of niet meedoen aan de pilot Landelijk wonen. De gemeente zal wel een locatie voor ogen moeten hebben en een mogelijke ontwikkelingsrichting om mee te kunnen doen. Deze zijn op dit moment nog niet bekend. Wanneer deze bekend zijn, zal de gemeente zelf een concept bedenken, waarbij geen ontwikkelaars worden betrokken.

- d. Lokatie bekend?: nee
- e. Aantal woningen?: nog niet bekend
- f. Doelgroep(en)?: nog niet bekend

Gemeente:	Sneek		<i>Inwoneraantal: 33.145</i>
Contactpersoon:	H. Halbersma		<i>Oppervlakte: 34,03 km²</i>
Datum:	10-12		<i>Wateroppervlakte: 3,59 km²</i>
Tijd:	10.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Halbersma verteld dat een tot stand komt vanuit een samenhangende benadering, waarin een combinatie gezocht wordt tussen de woning, de woonomgeving en de doelgroep(en) waarop men zich gaat richten. Het nieuw te ontwikkelingen woningbouwplan wordt anders dan voorheen steeds meer vanuit de bewoners benadert in plaats vanuit een stedenbouwkundig plan. In een nieuwe woningbouwontwikkeling komt de gemeente met de eerste aanzet van het concept (randvoorwaarden), die zij vervolgens concreet maakt met een aantal ontwikkelingspartijen verteld Halbersma. In de totstandkoming van het concept en de verdere uitvoering daarvan voert de gemeente de regie.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren

De belangrijkste rol van het concept noemt Halbersma met name formulering uitgangspunten: structurering van het planproces. Daarnaast is draagvlak creëren de belangrijkste rol, maar vaak heeft de gemeente deze al. Soms moet een gemeente ook zonder voortijdig draagvlak door met de ontwikkeling. Voor de innovatieve nieuwe ideeën is vaak moeilijk draagvlak te creëren verteld Halbersma. In een later van de planontwikkeling wordt het concept gebruikt voor de marketing van het plan. Het plan of concept moet flexibel kunnen zijn gezien tijdsfactor ontwikkelingen vindt Halbersma.

- b. Ervaringen?

De gemeente Sneek heeft ruime ervaring met concepten verteld Halbersma. De wijk Harinxmaland, die nu in ontwikkeling is, is hier een voorbeeld van. Harinxmaland moet de duurzaamste wijk van Nederland worden. In de wijk zullen geen riool, geen gasleidingen e.d. worden aangelegd, maar veelal zelfvoorzienend zijn. In de ontwikkeling van het concept is twee dagen gebrainstormd met verschillende partijen als Seinen projectontwikkeling (= goeroe duurzaamheid) en BAM Vastgoed. In de brainstormsessies is onder andere gebruik gemaakt van Mindmapping (zie bijlage VII). Er is een ontwikkelaar geselecteerd op verdiende sporen in het verleden. Als tweede voorbeeld noemt Halbersma de ontwikkeling 'Houkepoort', een stedelijk woonmilieu in landelijk gebied. In 'Houkepoort' zullen ca. 300 woningen worden gerealiseerd die zich richt op de bovenregionale markt. Randvoorwaarden die de gemeente in de uitwerking van het concept heeft gesteld zijn: tegen stedelijk woonmilieu, duurzaam, nadruk zeggenschap bewoners (indeling multifunctioneel + flexibiliteit) en moet een zeer innovatieve parkeeroplossing bieden. Op basis van deze randvoorwaarden, verschillende uitgangspunten en selectiecriteria zal een ontwikkelaar worden geselecteerd (zie vraag 3).

- 3) Hoe komen de ideeën voor een woningbouwplan tot stand (methode?)
 - a. Wie neemt initiatief?
 - b. Wie betrokken?
 - c. Gestructureerd? Met behulp van methode?

Initiatieven komen vaak bij de gemeente zelf vandaan verteld Halbersma. Deze initiatieven komen vaak voort uit de Woonvisie, waarbinnen elk plan moet passen. Ook wanneer een projectontwikkelaar initiatief neemt moet dit plan passen in de Woonvisie of het Woonplan. De gemeente komt vaak met ideeën en voorlopige concepten met een indicatieve invulling. De uitwerking hiervan laat zij aan marktpartijen over. Bij het plan 'Houkepoort' hebben zich maar liefst 27 ontwikkelaars aangemeld (noemt www.aanbesteding.nl) verteld Halbersma. Een leuke bijkomstigheid daarbij was dat enkele ontwikkelaars zelf al derde partijen hadden benaderd die bijvoorbeeld de groenvoorzieningen op zich konden nemen. Alle ontwikkelaars konden een voorstel voor de uitwerking van het concept indienen in een document van maximaal 5 A4tjes. Zodra niet aan deze eis voldaan werd, lag men uit de race. Van de zevenentwintig planideeën werd een selectie van vijf ontwikkelaars gemaakt. Deze vijf ontwikkelaars mochten hun planideeën verder uitwerken en kregen hiervoor een vergoeding op declaratiebasis van maximaal 5000 euro. Doordat de resultaten hiervan boven verwachting waren, was het uiteindelijk lastig een keuze te maken verteld Halbersma. De keuze is tot stand gekomen door elke ontwikkelaar zijn uitgewerkte planidee te laten presenteren (1,5 uur per ontwikkelaar) waarbij de gemeente vragen heeft gesteld over de uitvoerbaarheid van de superambitieuze plannen. De gemeente heeft slechte ervaring gehad met concepten waarin te veel concessies gedaan moesten worden in de uitvoerbaarheid daarvan. Dat moet nu niet gebeuren aldus Halbersma.

De gemeente Sneek laat de uitwerking van stedenbouwkundige plannen steeds minder over aan stedenbouwkundige adviesbureaus. Er worden de laatste tijd slechte plannen door bureaus geproduceerd verteld Halbersma. Volgens hem zijn er geen creatieve denkers meer aanwezig: *... 'Dezelfde bureaus komen steeds met dezelfde verhalen. Er ontstaat daardoor weinig locatiespecifieke gebiedsconcepten. Er wordt niet naar de kracht van een gebied gekeken, naar wat er leeft en leefde in gebied'...*

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt marketing of branding in de ontwikkeling van woningbouwplan in uw gemeente?

De marketing of branding die de gemeente Sneek gebruikt is veelal afhankelijk van de doelgroep die men probeert te benaderen. In het algemeen is wordt er in de gemeente niet veel aan marketing gedaan omdat men voor het grootste deel voor de eigen bevolking ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van de 'Houkepoort' wordt daarentegen wel aan een uitgebreide marketing gedaan met het oogpunt mensen van buiten de provincie aan te kunnen trekken. Maar ook de toekomstige woon-zorg-concepten zijn erg vraaggestuurd verteld Halbersma, waardoor deze ook erg marketinggevoelig zijn. Hier zal echter meer sprake zijn van een selectiestrategie dan een marketingstrategie. Halbersma verteld dat er tevens een WMO-loket aanwezig is om de zorgvraag te beoordelen.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren?
 - a. Decentralisatie woonbeleid: positief/negatief
 - b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust): positief/negatief

- c. LILA planologie en de Mal-Contramal benadering: positief/negatief
- d. Integrale planvorming (meerder betrokken): positief/negatief
- e. Consumentgericht bouwen: positief/negatief

Over de decentralisatie van het woonbeleid is Halbersma positief. De gemeente kan de woningbehoefte beter beoordelen en kan beter sturen op kwaliteit. Ook over LILA-planologie en integrale planvorming is Halbersma positief. Conceptueel denken in minder streng dan het rood/groen denken van contouren. Dit is erg positief en komt ten goede van de kwaliteit vindt Halbersma.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Kan er gesproken worden van een grotere beleidsvrijheid op gemeentelijk niveau ten aanzien van woningbouwontwikkelingen? Zo ja, hoe wordt dit ervaren?

Halbersma vindt dat de beleidsvrijheid van de gemeente steeds groter wordt. De provincie wordt steeds soepeler en vindt de woningbouwcontingentering steeds minder belangrijker dan de kwaliteit die men ontwikkeld.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingsplanologie geeft?
 - a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Ontwikkelen van kwaliteit is een mogelijkheid van ontwikkelingsplanologie. Over de bedreigingen van ontwikkelingsplanologie sluit Halbersma aan bij het citaat van De Roo. Wanneer de centrale sturing verdwijnt krijgen decentrale overheden te veel vrijheid, waardoor de rechtzekerheid minder wordt verteld Halbersma. Daarnaast ontstaat er door een flexibeler planvorming veel meer concurrentievorming tussen gemeenten.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de vraag bij de planvorming in kaart gebracht?
 - a. Woonwensenonderzoek:
 - b. Eigen onderzoek?

De gemeente Sneek gebruik bij het in kaart brengen van de woningvraag het WoboF van de provincie Fryslân en verwerkt dit onder andere in haar eigen Woonplan. Het grote probleem is dat de vraag snel verandert en de gegevens betrekking hebben op een momentopname. Doordat de planontwikkeling drie tot vier jaar duur en daarnaast te maken hebben met vele invloedfactoren als de rentestand, kan de vraag wel in grote lijnen in kaart gebracht worden. De markt is daarentegen niet vraag- maar aanbodgestuurd. Op dit moment wordt vraag enkel door de markt in kaart gebracht. Volgend jaar zal de gemeente Sneek samen met corporaties en ontwikkelaars een woningmonitor opzetten om zo alle woonbewegingen en dus wooncarrières in beeld te kunnen brengen. Op deze manier kan bijvoorbeeld in kaart gebracht worden hoeveel mensen er van buiten de provincie naar Fryslân komen en wat hiervoor de redenen zijn geweest.

- 9) Hoe wordt deze vraag vertaald naar het aanbod? (methoden?)
- a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

In de gemeente Sneek wordt zowel de locatie als de vraag als uitgangspunt voor een ontwikkeling genomen. In het algemeen wordt vanuit een locatie naar de vraag naar een aanbod vertaald, wat bij de pilot Landelijk wonen tevens het geval is. Het komt ook voor dat de vraag als uitgangspunt wordt genomen, wat vaak aan de orde is bij ontwikkelingen voor specifieke doelgroepen als woon-zorg-complexen. Uit eigen onderzoek (sessies met bejaarden) bleek dat er heel veel aandacht gehecht wordt aan sociale contacten verteld Halbersma. Een gevolg hiervan is dat de verhuisgeneigdheid heel laag is. Er zou daarom minder vanuit de woning geredeneerd moeten worden vindt Halbersma.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

(Notitie toegestuurd: er wordt al meer dan honderd jaar beleid gemaakt op basis van het groeidenken. Dat levert automatisch op dat groei positief en krimp als negatief wordt bestempeld. Er zal de komende tijd vooral aandacht moeten zijn voor bewustwordingsproces van de bevolkingskrimp)

- 11) Vind er afstemming van woningbouwplannen in de verschillende gemeenten plaats? Zo ja, hoe?

Halbersma vertelt dat er op dit moment geen afstemming met andere gemeenten plaats vindt. Wel wordt er steeds meer samengewerkt met de gemeente Wymbritseradeel en wordt er in A7-verband besproken hoe tot enige afstemming gekomen kan worden. Afstemming van woningbouwplannen met verschillende gemeenten is in de toekomst zeker de bedoeling, aldus Halbersma.

LANDELIJK WONEN

- 12) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan zowel bij dorpen als steden vindt Halbersma, de kwaliteit van de woonomgeving is hierbij bepalend. Op de rand van de stad of dorp kan men het beste landelijk wonen. Kavelgrootte is hierbij van belang. De architectuur moet tot de verbeelding spreken en een landelijke uitstraling hebben, maar mag wel een moderne allure (bijvoorbeeld met veel glas) hebben vindt Halbersma. Stedenbouwkundig gezien moet het plan aansluiten vinden bij de bestaande bebouwing. Afbeelding 2.4 is te stedelijk en afbeelding 2.3 in minder mate landelijk (nog niet ruim genoeg). Afbeelding 2.2 vindt Halbersma wel een goed voorbeeld van een landelijk woonmilieu.

- 13) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus en wilt u zich hiermee in de toekomst profileren? (mogelijke subvraag: gemeente wel geschikt geacht? => geografisch gezien met bijvoorbeeld het aantrekken van woonconsument van elders)

De gemeente Sneek heeft in mindere mate belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus. Naast het feit dat de gemeente aan haar bebouwingsgrenzen zit, wordt de gemeente minder geschikt geacht.

- 14) Hoe denkt u over de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus in de provincie Fryslân? Wat is u verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus?

Halbersma geeft aan de ontwikkeling van landelijke woonmilieus in Fryslân prima te vinden, alleen is deze te willekeurig gekozen. De provincie had beter richting moeten geven aan de ontwikkelingen. Het is niet realistische om een bovenregionale vraag te dienen vindt Halbersma en ziet de pilot dan ook niet als oplossing. De woonclusters gaan concurreren met de bestaande bebouwing en zorgt samen met de concentratie van op steden voor verpaupering in dorpen. Over de sfeer van pilot-achtige ontwikkelingen is Halbersma echter wel positief, en noemt dit een goede ontwikkeling.

15) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Wie was de initiatiefnemer van de ontwikkeling?
- b. Wat is de rol van de gemeente hierin en word deze door de gemeente als gewenst gezien?
- c. Wat zijn de ervaringen: tegen welke problemen loopt men op?

De gemeente Sneek doet samen met de gemeente Wymbritseradeel mee aan pilot Landelijk wonen. Sneek is hierbij verantwoordelijk voor de pilot landgoedwonen en Wymbritseradiel voor de pilot voor een landelijke wooncluster. Halbersma geeft aan dat de wethouder eerst niet erg enthousiast was over de pilotprojecten omdat er bijna geen ruimte voor is in de gemeente Sneek. Gemeente Sneek zal gemeente Wymbritseradeel ondersteunen en zal voorstellen eenzelfde aanpak te gebruiken als Sneek bij haar grootschalige woningbouwontwikkelingen als 'Houkepoort' toegepast heeft.

- d. Lokatie bekend?: Ylst, locatie in studie: twee locaties ruimtelijk geschikt
- e. Aantal woningen?: hangt van locatie af
- f. Doelgroep(en)?: Zoeken nu uit welke en hoeveel verhuisbewegingen -> mensen uitnodigen wat hun redenen voor verhuizen zijn geweest? -> inventarisatie ook vanuit oogpunt niet te willen concurreren met de rest van de gemeenten -> iedereen mikt namelijk op kapitaalkrachtige doelgroep

Bedrijf:	Rabo Vastgoed		top 101 PropertyNL: 1
Contactpersoon:	P. Olthof		jaarlijkse omzet: 3058 mln
Datum:	18-12-2007		ontwikkelaar
Tijd:	10.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

In het concept dienen *het wie*, *het wat* en *het waar* worden vastgesteld. Olthof verteld dat er scherp naar de doelgroep (het wie) gekeken moet worden om vervolgens vanuit verschillende ideeën voor een plek naar het concept toe te groeien. De locatie is heel belangrijk voor het concept. De uitwerking van een concept is opgebouwd in woord (visie + randvoorwaarden) ondersteund met referentiebeelden, die vervolgens vertaald kunnen worden naar een (heel globaal) vlekkenplan. Na deze conceptvorming komt er nog een lang verhaal achteraan, aldus Olthof.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

Alle genoemde voorbeelden worden door Olthof als rollen van een concept gezien. Wel is dit afhankelijk van het plan of de gemeente waarmee men te maken heeft zegt hij. Is de gemeente traditioneel of vooruitstrevend en hoe gaat de betreffende gemeente met de bevolking om? Sommige gemeenten kiezen bijvoorbeeld voor het houden van referenda in de besluitvorming. De rol van het concept kan ook verschillen door de grootte van de plaats waarop de woningbouwontwikkeling is gericht. Nieuwbouw bij een dorp heeft vaak een grotere impact verteld Olthof.

- 3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?
 - a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

Er wordt vaak vanuit grondposities gewerkt door Rabo Vastgoed. Veel van deze grondposities liggen in de meer aantrekkelijk locaties van Noord-Nederland. In Fryslân zijn dit bijvoorbeeld de IJsselmeerkust en Zuidrand en niet in Noordoost Fryslân. Er wordt door Rabo Vastgoed bijna nooit meegedaan aan prijsvragen die gemeenten hebben voor ontwikkelingslocaties, maar is wel actief in vele binnenstedelijke (her)ontwikkelingen. Op dit moment is Rabo Vastgoed betrokken bij het de projecten 'Zuiderburen' en 'Zuidlanden' in de gemeente Leeuwarden.

Voor dat er initiatieven worden genomen wordt er vaak bij een gemeente gemeld dat Rabo Vastgoed op bepaalde posities gronden bezitten om vervolgens voor te stellen het gebied gezamenlijk te ontwikkelen. Hiervoor zal de gemeente eerst het bestemmingsplan moeten wijzigen verteld Olthof. Rabo Vastgoed wil zo vroeg mogelijk in de ontwikkeling worden betrokken. Er zal gezamenlijk met de gemeente nagedacht moeten

worden over het gewenste beeld voor een te ontwikkelen gebied. Op basis van dit gewenste beeld kunnen de ontwikkelaar en de gemeente gezamenlijk een passend concept voor de locatie ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van het concept zal vanaf het allereerste begin vanuit de markt (doelgroep) geredeneerd moeten worden verteld Olthof. Rabo Vastgoed is hierin een goede partij door haar ruime kennis van de markt. Doordat de Rabobank zeer veel klanten (en dus transacties kan volgen) heeft en ruim 25% van de Nederlandse hypotheekmarkt bezit heeft zij een goed overzicht van mensen: ...'Mensen zijn zo goed te volgen'... aldus Olthof. Met de verschillende gegevens waarover de Rabobank bezit wordt één keer per jaar de 'economische verkenningen' gedaan. Op dit moment is Rabo Vastgoed bezig met een onderzoek voor een centrum ontwikkeling in Veendam. Door de uitgebreide databank zijn gemakkelijk de regionale verschillen in beeld zijn te brengen verteld Olthof.

b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

Een goede manier van samenwerken is een gezamenlijke grondexploitatie in een PPS-constructie. Het op gelijkwaardig niveau opereren is essentieel voor een goede samenwerking verteld Olthof. Het is belangrijk om elkaar belangen te herkennen en te respecteren.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

Bij de ontwikkeling van een woningbouwplan is het belangrijk om een bepaald beeldmerk te positioneren. De visie op een gebied wordt steeds belangrijker, waarbij marketing een steeds grotere rol krijgt. Door de toenemende marketing & communicatie is hiervoor ook een steeds groter budget nodig. Ook heeft Rabo Vastgoed dochterondernemingen die zich richten op de ontwikkeling van gebiedsconcepten als Concire (www.concire.nl).

5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

a.	Decentralisatie woonbeleid:	positief/negatief	
}	b.	Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust):	positief/negatief
	c.	Integrale planvorming (meerder betrokken):	positief/negatief
	d.	LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering:	positief/negatief
	e.	Consumentgericht bouwen:	positief/negatief

Over de decentralisatie van het woonbeleid is Olthof niet positief of negatief, maar heeft hier weinig van gemerkt. De gemeenten kijken vooral naar zichzelf. Een gevolg hiervan is dat er op provinciaal niveau gekeken veel te veel plannen zijn. Ook heeft men de krimpscenario's veel te lang ontkend, iedereen gaat altijd uit van groei. Ook de provincie onderkent pas dit jaar voor het eerst met een krimpscenario verteld Olthof. Over de gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming is Olthof uitsluitend positief. In principe gaat Rabo Vastgoed altijd uit van een gebiedsgerichte benadering, en wordt er altijd getrachte plannen integraal te benaderen, omdat daar een grotere kwaliteit mee bereikt kan worden.

Ook over LILA-planologie is Olthof positief. Er zou wel een balans tussen werken, wonen en infrastructuur moeten ontstaan. Deze balans is er niet in Fryslân vindt hij. De afstanden naar de Randstad zijn nog te groot, daarom is de Mal-Contramal benadering een goede. Het is altijd goed om met een andere visie te kijken hoe iets beter en anders kan, aldus Olthof.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? *(Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?)*

Wat zijn de ervaringen?

Er is voor de gemeente steeds meer een regierol weggelegd verteld Olthof. De gemeente was voorheen meer actief als ontwikkelende partij, vaak in de vorm van veel dezelfde woningtypen. De gemeente vormde als het ware een dictaat. Nu krijgen marktpartijen veel meer vrijheid om te opereren. De grotere regierol van gemeenten uit zich vooral in het invloed willen hebben op de stedenbouw en/of architectuur van de plannen.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 7) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?
- Hoe nauwkeurig?
 - Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

Er wordt door Rabo Vastgoed zoveel mogelijk onderzoek verricht om te komen tot een bepaalde woontypologie in een woningbouwontwikkeling. Er wordt hierbij voor Fryslân gebruik gemaakt van woningbehoefteonderzoeken als het WoON 2006 en het nieuwe WoboF 2007 van de provincie Fryslân. Rabo Vastgoed heeft beschikking over een eigen marketing afdeling die bijvoorbeeld met behulp van de vele bankgegevens onderzoek doet. Het komt ook voor dat lokale banken enquêtes (woonwensen) verspreiden onder hun rekeninghouders, die altijd een behoorlijke respons oplevert verteld Olthof. Maar ook na het verkopen van de woningen worden onder de bewoners enquêtes gehouden. De bewoners worden na 1 jaar bewoning naar hun tevredenheid gevraagd. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd of het beeld dat de bewoner voor de aankoop van de woning had nog steeds klopt: *... 'Sluit de beleving nog aan en is het plaatje nog steeds naar wens?'...*

- 8) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt zowel vanuit de vraag als vanuit de locatie ontwikkeld. Ontwikkelen vanuit de vraag naar een concept komt niet veel voor, maar zal in de toekomst wel veel vaker voorkomen denkt Olthof. Woningen voor senioren worden meer vanuit de vraag ontwikkeld omdat deze bepalend is. Ook bij de pilot Landelijk wonen moet er eerst meer vanuit de vraag geredeneerd worden. Op dit moment worden 90% van de plannen waarin Rabo Vastgoed deelneemt vanuit de locatie ontwikkeld.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Er zal nagedacht moeten worden welk beleid er bij verschillende soorten kernen gebruikt zal moeten worden. Waar heeft men te maken met krimp en hoe groot is deze krimp? zijn vragen die daarbij gesteld

moeten worden. We zullen te maken krijgen met een vertaalslag van uitleggebieden naar het opruimen binnen de bestaande contouren verteld Olthof. Herstructurering zal hierbij een belangrijke rol spelen, waarbij de rol van concepten nog groter worden.

LANDELIJK WONEN

10) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?

Landelijk wonen is in open ruimte een milieu creëren met minimale voorzieningen in het 'echte' buitengebied vindt Olthof. De meeste plannen lijken op gewonen uitbreidingen vindt hij. De kavelgrootte is hierbij niet van belang, maar is afhankelijk van het soort concept. Architectuur is erg belangrijk: een goed concept staat of valt met architectonische vormgeving. De afbeeldingen 2.2 en 2.4 vindt Olthof voorbeelden van landelijk wonen. Afbeelding 2.3 is een gewone Vinexwijk en geen landelijk woonmilieu vindt hij.

11) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

Rabo Vastgoed heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus en is hier op dit moment sterk mee bezig. Er wordt nagedacht over mogelijke succesvolle concepten in Noord-Nederland.

12) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

Olthof verwacht dat de ontwikkeling van exclusieve woonmilieus een zeer beperkt effect zal hebben op het aantrekken van mensen buiten de provincie. De bereikbaarheid met de rest van Nederland zal nog steeds een groter effect hebben op het aantrekken van mensen van buiten de provincie. Er zullen dan ook maar een paar regio's belang hebben bij de ontwikkeling van de landelijke woonmilieus (denkt aan Zuidrand en IJsselmeerkust) aldus Olthof. Leeuwarden zal volgens hem niet geschikt voor mensen die het westen willen ontvluchten.

13) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

Rabo Vastgoed is benaderd voor de ontwikkeling van de pilot Landelijk wonen door de gemeente Opsterland. Samen met de gemeente zal een concept voor de pilot worden ontwikkeld. Olthof noemt het wel behoorlijk risicovolle projecten, ook omdat de vraag moeilijk in kaart te brengen is. Rabo Vastgoed gaat voor kwalitatief hoogwaardig plannen waarbij integrale planontwikkeling niet meer weg te denken is. ...'We kunnen ons ook niet veroorloven prutswork af te leveren, door ons grote lokale betrokkenheid via de Rabobank-filialen'... verteld Olthof tot slot.

Bedrijf:	BAM vastgoedontwikkeling	top 101 PropertyNL: nr. 3
Contactpersoon:	M. Huizinga	jaarlijkse omzet: 2538 mln
Datum:	22-11-2007	ontwikkelaar/bouwbedrijf
Tijd:	16.00 uur	



TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

In woningbouwontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van een aantal vaste (uitgewerkte) vastgoedconcepten. Gemeenten krijgen een boekwerk waar deze concepten uitgebreid uitgewerkt zijn qua duurzaamheid en milieutechnische aspecten. Deze vastgoedconcepten worden in een omgeving geplaatst en ingepast. Het concept is voor BAM ontwikkeling min of meer een verkoopfolder te noemen.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?
 - a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
 - b. Ervaringen?

De belangrijkste rol van concepten is volgens dhr. Huizinga de marketing van haar producten naar de markt toe maar ook het overtuigen van een gemeente hoort hierbij. Het concept moet hierbij concurreren met plannen van andere ontwikkelaars. Huizinga geeft aan dat het belangrijk is om door een gemeente zo vroeg mogelijk in een woningbouwontwikkeling betrokken te worden ook vanuit het oogpunt om draagvlak onder de bevolking te creëren. ...'Zoals het nu gaat lopen we te veel achter de feiten aan'... Het komt voor dat de gemeente een stedenbouwkundig plan door adviesbureau laat maken wat achteraf niet aansluit bij de woningen die er gevraagd worden volgens ons. Concepten kunnen daarom ook gebruikt worden om een gemeente van zijn ongelijk te overtuigen. De leefstijlenbenadering van The SmartAgent Company (www.smartagent.nl) van dhr. Douwe Reitsma (spreker Themamiddag Landelijke wonen in Fryslân) noemt Huizinga hierbij als voorbeeld.

- 3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?
 - a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

- b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

In de gemeente Sneek is BAM vastgoedontwikkeling betrokken bij een woningbouwontwikkeling (zie www.nieuwbouwinsneek.nl) waar zij in een vroeg stadium door de gemeente is benaderd waardoor BAM heeft meegedacht aan het stedenbouwkundige plan. In dit geval had BAM een grondpositie ingenomen, waarbij de betrokkenheid bij de planontwikkeling een gevolg was. Huizinga vertelt dat hij graag zo vroeg mogelijk in een planontwikkeling betrokken wordt. Het moment waarbij gemeenten projectontwikkelaars selecteren, 'het

concurrentiemoment', zou dan ook zo vroeg mogelijk moeten gebeuren. In Drachten leidde een latere betrokkenheid tot een herziening van het stedenbouwkundige plan. Omdat het ontwikkelingstraject toch vaak een relatief lange periode beslaat, van 1^e idee tot realisatie toch vaak wel 5 jaar, blijft het moeilijk om op de markt aan te sluiten. Het is erg belangrijk dat het stedenbouwkundige plan niet dichtgespijkerd wordt en als maatpak aansluit op de vraag. Flexibiliteit in een stedenbouwkundig plan is erg belangrijk. Een projectontwikkelaar heeft tevens belang bij een hoge verkoopsnelheid. De belangrijkste fase in het begin van het ontwikkelingstraject is het moment waarbij het programma van eisen (PVE) wordt opgesteld. Het PVE zou men de basis van het concept kunnen noemen. In deze fase zou de projectontwikkelaar ook betrokken moeten worden. In het PVE dient onder andere een degelijke marktanalyse te zitten, waarbij de kennis van een ontwikkelaar onmisbaar is. Huizinga vertelt wel dat de onderhandelingen toch wel voor tachtig procent van de tijd om geld draait.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

Voor elk woningbouwplan wordt een marketingplan gemaakt. Dit wordt vaak uitbesteed aan een advies/reclamebureau. Naast de marketing voor de woning (het vastgoedproduct) is marketing van de woonomgeving zeker belangrijk. De woonvorm of het woonconcept is dan ook steeds vaker te herleiden tot zijn woonomgeving verteld Huizinga.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

a.	Decentralisatie woonbeleid:	positief/negatief	
}	b.	Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust):	positief/negatief
	c.	Integrale planvorming (meerder betrokken):	positief/negatief
	d.	LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering:	positief/negatief
e.	Consumentgericht bouwen:	positief/negatief	

Decentralisatie van het woonbeleid is niet als positief of negatief aan te merken, het is maar net vanuit welke groep je het bekijkt zegt Huizinga. *...'Iedereen is in principe overheid'...* Gemeenten weten vaak wel beter wat er in hun omgeving leeft, maar het is goed dat er op een hoger niveau naar Fryslân wordt gekeken vindt Huizinga. Het moet niet de bedoeling zijn dat er een nieuwe Lelystad in Fryslân zou ontstaan. Over de gebiedsgerichte benadering en de integrale planvorming is Huizinga positief. Ook de LILA-planologie met haar Mal-Contralmal benadering is goed voor de ontwikkeling van Noord-Nederland. De woningmarkt in Fryslân moet niet door de markt worden bepaald: *...Anders gaat ons mooie kwaliteit weer verloren'...* Het contingentenverhaal gaat alleen niet goed, wat wel de oplossing zou moeten zijn vindt Huizinga moeilijk. Een voorstel om de grondprijzen in de provincie gelijk te trekken heeft Huizinga ooit iemand horen zeggen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? (*Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?*)

Wat zijn de ervaringen?

De rol van de gemeente zelf is niet merkbaar veranderd. De verhouding tussen de gemeente en provincie is wel veranderd. De rol van de gemeente blijft volgens Huizinga overeind door het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Gemeenten en ontwikkelaars zouden meer gezamenlijke financiële en kwalitatieve belangen moeten hebben of moeten beter worden afgestemd. Dit leidt tot een betere basis voor samenwerking.

INLEIDING OVER ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE? -> geven van definitie (behoren gemeenten dat niet te weten?)

Kenmerkend voor ontwikkelingsplanologie is ook integrale gebiedsontwikkeling, de betrokkenheid van relevante partijen tijdens het planproces en het afstemmen en integreren van samenhangende ruimtelijke projecten (Dammers et al., 2004)

- 7) Wat zijn volgens u de mogelijkheden en bedreigingen van de vrijheden die ontwikkelingplanologie geeft?
 - a. MOGELIJKHEDEN
 - b. BEDREIGINGEN

(de Roo: ...'Het onderlinge vertrouwen tussen verschillende decentrale overheden kan snel verbroken worden wanneer bindmiddel als het Rijk wel valt'...)

Huizinga is het wel eens met de Roo, maar voegt toe dat het gevaar is dat de overheid de markt niet moet proberen te sturen. Er kan op deze manier veel van hetzelfde ontstaan en er moet juist meer naar de markt worden gekeken. Soms kunnen we beter wachten met een bepaald project omdat de marktvraag op dat moment anders is (verwijzing naar varkenscyclus). Huizinga verwijst naar het project 'Zuiderburen' in Leeuwarden waarbij de 1700 geplande woningen met 400 woningen uitgebreid is om het plan financieel dicht te krijgen.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 8) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?
 - a. Hoe nauwkeurig?
 - b. Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

Er wordt door BAM vastgoedontwikkeling op verschillende manieren de vraag in kaart gebracht. Naast bestudering van woononderzoeken van provincies (het WoboF in provincie Fryslân) wordt er gesproken met lokale makelaars. Ook worden er bedrijven ingehuurd om bijvoorbeeld doelgroepen onderzoek te doen. Het eerdergenoemde bedrijf The SmartAgent Company is hier een voorbeeld van. Ook heeft BAM zelf enkele onderzoekers in dienst, maar heeft niet zoals Bouwfonds een eigen onderzoeksafdeling.

- 9) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)
 - a. Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - b. Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt door BAM vastgoedontwikkeling zowel vanuit locaties als vanuit concepten ontwikkeld. De ontwikkeling vanuit een locatie en het inpassen van de vraag komt het meest voor. Wanneer de vraag naar concepten vertaald worden is BAM vaak zelf initiatiefnemer en is het planconcept vaak bedoeld voor acquisitie bij gemeenten.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

10) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Huizinga is zich bewust van een krimp in het noorden, maar noemt deze relatief. De krimp zal alleen in het Noorden van Fryslân voorkomen en in minder mate in het zuiden en zuidwesten van Fryslân. Er zullen minder of geen uitbreidingen gerealiseerd moeten worden wanneer de markt hier niet om vraagt. Huizinga geeft aan dat dit geen probleem zal zijn omdat er nog steeds een gigantische opgave in Fryslân is. De vergrijzing die vraagt om andere woonvormen is hier een heel goed voorbeeld van. Ook qua herstructurering is er nog veel te doen.

LANDELIJK WONEN

11) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijke wonen kan zowel in dorpen als steden vindt Huizinga, zolang dat maar wel op de rand van het dorp of stad is. De grootte van de kavel is hierbij niet van belang, maar het aantal woningen per hectare. Architectuur is belangrijk in landelijke woonmilieus mits deze goed in landschap past. Afbeelding 2.4, de wooncluster in ruime opgezette omgeving, sluit niet aan op het beeld wat Huizinga heeft over landelijk wonen. Mensen wonen daar te dicht op elkaar om landelijk te kunnen wonen, ook wanneer de omgeving daaromheen ruim opgezet is. Huizinga vindt Landelijk wonen in Fryslân dan ook niet de juiste benaming voor de pilot van de provincie Fryslân.

12) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

Erg veel belangstelling voor ontwikkeling van landelijke woonmilieus.

13) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

Huizinga denkt dat er ruime mogelijkheden om mensen van buiten Fryslân aan te trekken doormiddel van het aanbieden van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Dit is wel afhankelijk op welke locaties deze woonmilieus aangeboden worden. De zuidelijke regio zal het daarbij veel beter doen dan de noordelijke regio, doordat de bereikbaarheid en dus afstanden nog wel degelijk een rol spelen volgens Huizinga. In de zuidelijke regio zijn ook recreatievoorzieningen aanwezig die ook zorgen voor een grotere aantrekkingskracht. Een gedeelte van 20-30% van de woningen die in de zuidelijke regio ontwikkeld worden moeten door mensen van buiten verkocht kunnen worden denkt Huizinga.

14) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

Tot nu toe is BAM ontwikkeling niet direct betrokken in de pilot voor Landelijke wonen in Fryslân, maar is wel bezig met enkele voorstellen voor de ontwikkeling van een van deze plannen. Op de vraag of BAM vastgoedontwikkeling nog in een van de plannen betrokken wilde worden antwoordde Huizinga dat dit afhankelijk van de plek was. Een ontwikkeling in bijvoorbeeld Lemmer staat BAM positiever tegenover dan een ontwikkeling in Dokkum.

Bedrijf:	Heijmans Vastgoed	top 101 PropertyNL: nr. 7
Contactpersoon:	B. Hoekstra	jaarlijkse omzet: 1323 mln
Datum:	04-12-2007	ontwikkelaar/bouwbedrijf
Tijd:	13.00 uur	



TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

Concepten zijn in de ogen van dhr. Hoekstra 'op-maat-oplossingen'. Concepten dienen er voor om problemen op te lossen waarmee Heijmans de toekomstige bewoners en de gemeenten mee kan bedienen. Doormiddel van concepten worden de kansen in oplossingen vergroot.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
- b. Ervaringen?

De grootste rol van concepten binnen de bedrijfsvoering van Heijmans vastgoed is het inspelen op maatschappelijke problemen doormiddel van opmaat vastgoedconcepten. Voorbeelden die Hoekstra noemt zijn de onder andere de introductie van 'waterwonen' die inspeelt op de stijging van de zeespiegel. Maar ook onderscheidende concepten die bepaalde doelgroepen aan moeten trekken (door bijvoorbeeld een leefstijlenbenadering) naar een stad met een overschot aan één bepaalde doelgroep. Ook verwijst Hoekstra naar Amerika en haar maakbare samenleving, die toch enigszins valt te sturen. Draagvlak creëren binnen de gemeente is erg belangrijk, door van te voren in te spelen op problemen waarmee gemeenten te maken hebben is de slaagkans van een concept veel groter. Naast draagvlak creëren speelt de marketing van concepten bij Heijmans Vastgoed een belangrijke rol.

- 3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?

- a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

- b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

De initiatieven van woningbouwontwikkelingen waarin Heijmans Vastgoed betrokken is komen bij verschillende partijen vandaan. Heijmans Vastgoed is door haar vele grondposities in Noord-Nederland vaak zelf initiatiefnemer waarbij zij op voorhand gemeentelijke problematiek op probeert te lossen in een conceptueel plan. Doormiddel van plannen of concepten, waarmee Heijmans Vastgoed initiatief neemt, probeert zij de gedachten vanuit gemeenten te volgen en/of te voeden. Er wordt door Heijmans steeds meer gewerkt vanuit een gebiedsgerichte benadering, waarbij Hoekstra als voorbeeld Meerstad Groningen noemt (www.meerstad.eu). In deze grootschalige gebiedsontwikkeling is de gemeente of provincie in veel gevallen

initiatiefnemer. Hoekstra geeft aan dat de beginfase van deze ontwikkelingen geoptimaliseerd kunnen worden door in een eerder stadium private partijen optimaler te betrekken. Er zullen door publieke en private partijen samen sessies moeten worden gedaan, want de input van private partijen ontbreekt op dit moment. Heijmans Vastgoed is meerdere keren benaderd in de beginfase van een gebiedsontwikkeling, waarbij Hoekstra stelt: *...‘wij ervaren dit niet als participeren maar, maar worden meer gebruikt als klankbord’...* Bij private partijen is het belang om invloed te hebben op het programma van eisen (PVE) ten behoeve van het stedenbouwkundige plan. Hoekstra verteld meerder keren te hebben ervaren dat het stedenbouwkundige plan niet aansluit op de marktvrage en daarmee samenhangende type vastgoed. Hoekstra noemt als voorbeelden ontwikkelingen in Grootegast en Drachten, waar de stedenbouwkundige plannen moesten worden herzien. In Drachten werden er verplichtingen gesteld aan welke categorieën woningen er ontwikkeld moesten worden, waarbij de gemeente ook nog eens de hoofdprijs voor de grond wilde hebben: gevolg hiervan was dat stedenbouw en vastgoed niet samen gaan. Meer vrijheden en marktwerking zouden dit probleem kunnen verminderen. In één van Heijmans Vastgoed zijn laatste ontwikkelingen *‘Heerenwoud’* (www.heerenwoud.nl) te Heerenveen is er zoveel mogelijk getracht integraal plannen te ontwikkelen. Heerenwoud is een woningbouwontwikkeling van ca. 3 hectare, waarin een mix van woningen wordt gecreëerd. In het plan is de woonomgeving in de vorm van bebossing zeer belangrijk. Bij de ontwikkeling van Heerenwoud is daarom een samenwerking met Staatsbosbeheer aangegaan. Door de kennis van Staatsbosbeheer van bijvoorbeeld de ecologische hoofdstructuur zorgde dit gelijk voor een meerwaarde. Staatsbosbeheer kon daardoor gemakkelijker gelden genereren voor de ontwikkeling van groen, die voor ons weer waarde creëert op ons vastgoed verteld Hoekstra.

Op de vraag wat een goede manier van samenwerking tussen betrokken partijen zijn antwoord Hoekstra dat het ten eerste erg belangrijk is dat de partijen het belang van de samenwerking erkennen. De samenwerking op basis van een werk- en stuurgroep is hierbij een prima structuur. Hierdoor is er namelijk altijd een goede basis ook politiek gezien (draagvlak). Bij grote gebiedsontwikkelingen kunnen sub-werkgroepen dit proces nog eens verbeteren.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

De marketing van de woonomgeving wordt door Hoekstra als allerbelangrijkste ervaren, waarbij het vastgoed als ondergeschikte van zijn omgeving is. Heijmans Vastgoed doet veel aan onderzoek bij haar klanten waaruit blijkt dat mensen vaak meer waarde hechten aan de woonomgeving dan de woning zelf. Hoekstra noemt als voorbeeld respondenten uit jaren dertig woningen, waarbij mensen het bijpassende stratenprofiel als erg mooi ervaren. Er worden volgens Hoekstra op dit moment te veel appartementen aangeboden, ook vaak vanuit de redenering van hogere grondopbrengsten. Een goed alternatief zijn patiowoningen die ook kunnen zorgen voor goede grondopbrengsten.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

a.	Decentralisatie woonbeleid:	positief/negatief	
{	b.	Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust):	positief/negatief
	c.	Integrale planvorming (meerder betrokken):	positief/negatief
	d.	LILA planologie en de MaI-Contralmaal benadering:	positief/negatief

e. Consumentgericht bouwen:

positief/negatief

De decentralisatie van het woonbeleid wordt door dhr. Hoekstra weinig ervaren, maar merkt wel dat het Rijk zich heeft teruggetrokken wat hij betreurt. Er is op deze manier veel kennis op het gebied van gebiedsontwikkeling verloren, kennis die niet bij provincies aanwezig zijn. LNV bezit bijvoorbeeld veel van deze kennis die zich door de terugtrekkende Rijksoverheid ook terugtrekt en meer als vraagbaak gedraagt. De provincie Drenthe geeft bijvoorbeeld openlijk toe dat haar kennis onvoldoende is. Dit speelde onder andere in Assen vertelt Hoeksta. Doordat provincies de kennis niet bezitten krijgen gemeenten meer vrijheden. Een gevolg hiervan is dat er vaak voor de meest simpele weg gekozen wordt en gaat men voor de winst in plaats van de integrale gebiedsontwikkeling. Gemeenten hebben bovendien moeite met bovenregionaal denken, wat leidt tot veel van hetzelfde. Op dit moment noemt Hoekstra de decentralisatie dan ook meer negatief dan positief.

Over de LILA-planologie en integrale planvorming is Hoekstra positief, hij is ook van mening dat het Noorden zich beter kan onderscheiden. ...*'Daarbij moet het landschap het leidende principe zijn. Er moeten projecten ontwikkeld worden die iets toevoegen'*... Het project 'Zuidlanden' (www.dezuidlanden.nl) in Leeuwarden noemt Hoekstra een goed voorbeeld. Ook over de ontwikkeling aan de noordzijde van Leeuwarden, het project 'Blitsaerd' (www.blitsaerd.nl) is Hoekstra positief.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? (*Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?*)

Wat zijn de ervaringen?

De rol van de gemeente is niet of nauwelijks gewijzigd volgens Hoekstra. Hoekstra ziet de ontwikkelende rol van de gemeenten steeds meer verschuiven naar de provincie. Iedere gemeente probeert op dit moment complementair te zijn, doordat iedereen het op hetzelfde segment (waterwonen enz.) gooit.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 7) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?
- Hoe nauwkeurig?
 - Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

Om zo goed mogelijk de woonwens in kaart te brengen heeft Heijmans Vastgoed een eigen marktonderzoek afdeling. Doormiddel van marktonderzoek wordt in kaart gebracht hoe de verhouding tussen vraag en aanbod is en hoe de vraag precies is opgebouwd doormiddel van bijvoorbeeld een leefstijlenbenadering. Heijmans Vastgoed heeft tevens enkele (vaste) woonconcepten ontwikkeld die zoveel mogelijk op de markt vraag in moeten spelen. ...*'Het concept is een woning in verpakte emotie'*... merkt Hoekstra op. Bij het eigen marktonderzoek worden vaak makelaars benaderd die deze onderzoeken bekijken en hun visie daar op geven. De makelaar heeft zo meer een toetsende rol. In het eigen marktonderzoek worden andere onderzoeken als het WoON 2006, regionale woningbehoeftenonderzoeken, COROP en CBS als bronnen gebruikt.

- 8) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt door Heijmans Vastgoed tot nu toe altijd vanuit locaties ontwikkeld. Dit is grotendeels te verklaren door het grote aantal grondposities die Heijmans Vastgoed in het Noorden heeft ingenomen. Hoekstra denkt

in de toekomst wel steeds meer de vraag vanuit concepten te moeten ontwikkelen, waarbij locaties bij moeten worden gezocht.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

De krimp is nu al te merken verteld Hoekstra: *...‘We bouwen na al niet meer voor de demografische ontwikkeling (bevolkingsgroei) maar meer voor het gevolg van gezinsverdunding’...* Er zal meer naar de woonwensen van de consument moeten worden geluisterd. Hoekstra benadrukt dat de VINEX-gedachte in ieder geval nooit meer terug komt, een achterhaald en idioot concept.

LANDELIJK WONEN

10) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- a. In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- b. Grote kavels/kleine kavels
- c. Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- d. Woonomgeving: vaste opbouw?
- e. Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Landelijk wonen kan zowel bij dorpen als steden volgens Hoekstra, maar ziet landelijk wonen meer in de natuurlijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Voorzieningen in de buurt zijn hierbij belangrijk. De kavelgrootte is niet maatgevend, het concept is belangrijker om landelijk te kunnen wonen. Architectuur is echter wel van belang. De gekozen architectuur moet aansluiten bij de bestaande omgeving maar hoeft niet percé traditioneel te zijn. Hoekstra verwijst hierbij naar het door Heijmans Vastgoed ontwikkelde project *‘Heerenwoud’* waarbij moderne architectuur aansluit bij de landelijke omgeving. De woningomgeving hoeft naast architectuur geen bepaalde vaste vorm te bezitten, zolang deze maar aansluit op de doelgroepen en leefstijlen en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Bij het voorleggen van de afbeeldingen over verschillende mogelijke vormen van landelijk wonen uit hoofdstuk 2 twijfelt Hoekstra over de mate van landelijkheid. Afbeelding 2.4 sluit het beste aan op het beeld van landelijk wonen van dhr. Hoekstra.

11) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

Heijmans Vastgoed heeft erg veel belangstelling voor de ontwikkeling van landelijke woonmilieus waarbij consumentgericht bouwen hoofdzaak is. *...‘Klantevredenheid nieuwe stijl’...* noemt Hoekstra het. Heijmans Vastgoed gaat zoveel mogelijk voor maximale betrokkenheid van de consument en probeert dit op verschillende manier te faciliteren. Naast tevredenheidsonderzoeken probeert Heijmans Vastgoed via internet interactie met potentiële klanten op gang te brengen. *...‘Eigenlijk zouden we de klant 24 uur per dag moeten bedienen door middel van verschillende vormen van interactie’...*


12) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

Het aantrekken van mensen van buiten de provincie gaat wel lukken maar zal beperkt zijn. Dorpen of steden aan uitvalswegen zullen hier de meeste kansen hebben. Als voorbeelden noemt Hoekstra: Gaasterland, Joure, Drachten, Heerenveen en meer niet.

13) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

- a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

Heijmans Vastgoed is tot nu toe nog niet betrokken in een van de ontwikkelingen. ...*'Je kan je wel aandienen, maar de ontwikkelaar is in de ogen van gemeenten vaak niet de juiste partij'*... Er worden door Heijmans Vastgoed wel ideeën aangereikt, maar daar wordt vaak niet veel mee gedaan verteld Hoekstra. Heijmans wil echter wel heel graag betrokken worden in de ontwikkelingen en geeft aan hierin risico te willen dragen maar ook open staat voor de participatie van groene partijen in de ontwikkelingen. Landschapontwikkeling noemt Hoekstra op dit moment de belangrijkste ontwikkeling.

Bedrijf:	AM development		top 101 PropertyNL: 8
Contactpersoon:	A. de la Riviere		jaarlijkse omzet: 1221 mln
Datum:	13-12-2007		ontwikkelaar
Tijd:	14.00 uur		

TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekend dit volgens u?

De La Riviere verteld dat het concept integraal ontwikkeld moeten worden en met elkaar bedacht moet worden. Het concept moet leidend zijn bij een ontwikkeling en is de visie van het plan. Conceptontwikkeling is visiegericht ontwikkelen verteld De La Riviere. De ontwikkelaar wil het liefst in een zo vroeg mogelijk aan tafel komen. AM Vastgoed neemt hierbij tevens initiatief los van locaties. De La Riviere verteld dat de locatie in zijn grotere geheel wordt bekeken vanuit verschillende doelgroepen, waarbij uiteindelijk *het wie, het wat* en in mindere mate *het waar* worden vastgesteld.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
- b. Ervaringen?

Alle genoemde rollen zij belangrijk bij conceptontwikkeling vindt De La Riviere, alleen de momenten waarin zij binnen een ontwikkeling spelen verschilt per plan. In het beginstadium is vaak het marketingdenken (niet de marketing zelf) er belangrijk, het consumentgericht ontwikkelen waarbij concepten trendsettend en/of trendvolgend moeten zijn.

- 3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?

- a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

AM vastgoed werkt heel vaak vanuit grondposities, waarbij zij vanuit uitgewerkte en op marktonderzoek gebaseerde gebiedsconcepten vaak zelf initiatiefnemer is. De rol van de projectontwikkelaar kan geoptimaliseerd worden door de ontwikkelaar zo vroeg mogelijk in een ontwikkeling te betrekken, om vervolgens samen met de gemeente een concept te bedenken. Doordat trends in de woningmarkt elkaar steeds sneller opvolgen verteld De La Riviera dat stedenbouwkundige plannen daarom flexibeler opgezet moeten worden, het moeten meer uitgewerkte vlekkenplannen worden. Waardoor een ontwikkelaar ook sneller op de wens van de gemeente in kan spelen.

- b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

Volgens De La Riviere is de samenwerking op zich het meest belangrijk. Er moet begrip zijn voor elkaars positie, waarbij de verschillende partijen elkaar aanvullen en daardoor van elkaar kunnen leren. Er zou

eigenlijk een vorm van gelijkwaardigheid gecreëerd moeten worden binnen een samenwerkingsverband, aldus De La Riviere.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

De marketing of branding van de woonomgeving speelt een heel belangrijke rol binnen AM vastgoed. Marketing is belangrijke onderdeel binnen de bedrijfsvoering van AM vastgoed. Bij de ontwikkeling van gebiedsconcepten worden er dan ook een groot aantal technieken vanuit de marketing gebruikt en heeft AM eigen marketingmensen in dienst. Vanuit deze conceptuele benadering sluit AM Vastgoed zo nauwkeurig mogelijk op de consumentenvraag aan. Naast het vele eigen consumentenonderzoek wordt er bijvoorbeeld gewerkt met 'Moodborden' en wordt er gebruik gemaakt van een uitgebreide 'Beeldbank' die vele referentiebeelden bevat. Deze referentiebeelden kunnen helpen bij de ontwikkeling van concepten en kunnen een bepaalde beeldvorming vertegenwoordigen en overbrengen.

- 5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

a. Decentralisatie woonbeleid:	positief/negatief
b. Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust):	positief/negatief
c. Integrale planvorming (meerder betrokken):	positief/negatief
d. LILA planologie en de Mal-Contralmaal benadering:	positief/negatief
e. Consumentgericht bouwen:	positief/negatief

Er wordt uiteindelijk het meeste beslist door de provincie, het woonbeleid lijkt zich dan ook het meest op het provinciale niveau te hebben gedecentraliseerd. De decentralisatie op zich kan De La Riviere geen positieve of negatieve ontwikkeling noemen. Over de gebiedsgerichte benadering en integrale planvorming is De La Riviere louter positief. LILA-planologie wordt ook als positief benadering ervaren, De La Riviere ziet het als een kans voor Noord-Nederland. De gebiedsgerichte aanpak en integrale benadering zijn absoluut positief en zijn eigenlijk al jarenlang de belangrijkste onderdelen van de bedrijfsfilosofie van AM wonen. Consumentgericht bouwen is juist wat AM wonen doet, er wordt niet op een andere manier ontwikkeld. ...'*AM wil de gebaande paden van projectontwikkeling verlaten en ruimtelijke opgaven daadwerkelijk integraal benaderen. Duurzame ontwikkeling van gebieden met een bovengemiddelde economische en sociale waardevermeerdering in de toekomst*'... staat in de bedrijfsfolder vermeld.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

- 6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? (*Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?*)

Wat zijn de ervaringen?

De wijziging van de gemeente haar rol in woningbouwontwikkelingen is niet goed te merken. De La Riviere merkt wel dat gemeenten professioneler zijn geworden en eerder bereid zijn om afspraken met ontwikkelaars te maken. Dit zou ook kunnen komen door de vaak hoge complexiteit van plannen verteld De La Riviere.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

- 7) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?
- Hoe nauwkeurig?
 - Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

Naast het gebruik van verschillende woningbehoefteonderzoeken wordt er samengewerkt met bedrijven als the SmartAgent Company (www.smartagent.nl) en Motifexion om de markt vraag in kaart te brengen. Daarnaast wordt ook relatief veel eigen onderzoek naar woonwensen gedaan en bezit AM wonen een grote data-bank. La Riviere verteld dat deze data-bank wel eens groter kon zijn dan die van vele onderzoeksbureaus. Er worden door AM wonen ook enquêtes op dorpsniveau gehouden. Een voorbeeld hier van is de enquête 'Zo wil ik wonen' die recent in de Friese plaats Hurdagaryp is uitgevoerd. Onderzoek op deze manier is niet alleen bruikbaar voor AM wonen, maar ook voor de gemeente zelf voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van haar beeldkwaliteitplan geeft De La Riviere aan. Naast onderzoek op vele niveaus wordt er tevens gewerkt met klantenpanels en heeft AM wonen databasemarketeers in dienst.

- 8) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Er wordt door AM wonen zowel vanuit de vraag als vanuit de locatie gewerkt. Veelal is het een samenspel tussen de twee verteld De La Riviere. Er wordt zoals gezegd veel vanuit locaties (grondposities) gewerkt, waarbij men op verschillende manier naar een bepaald gebied gekeken wordt. Door een opgave vanuit zowel de vraag als vanuit de locatie te redeneren ontstaat het concept. Het concept moet hierbij onderscheiden en als het ware een markt maken. Op deze manier kan men mensen van buiten aantrekken verteld De La Riviere.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

...'Krimp is kans'...vindt De La Riviere. Bij een krimpende bevolking moet in de woningmarkt meer kwaliteit geboden worden. Het woonproduct wordt hierbij bepalend. De La Riviere geeft aan dat hij zelf mogelijkheden ziet voor de in Amerika populaire 'community-development' waar in Nederland al steeds meer voorbeelden van te vinden zijn. Gelijkgestemden wonen dan bij elkaar in een woningbouwplan. Het bundelen van voorzieningen zal tevens een belangrijke ontwikkeling zijn met krimp. AM wonen onderzoekt tevens mogelijkheden om beheer en onderhoud meer in haar ontwikkelingen te betrekken en kijkt hoe dit te matchen valt met de opgave.

LANDELIJK WONEN

- 10) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- Grote kavels/kleine kavels
- Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- Woonomgeving: vaste opbouw?

Landelijk wonen is zowel in en om dorpen en steden mogelijk vindt De La Riviere. De kavelgrootte hangt hierbij af van de doelgroep waar men zich op richt, iemand uit de stad ervaart een woonmilieu veel sneller 'landelijk' verteld De La Riviere. Ook architectuur is afhankelijk van de doelgroep en is heel belangrijk. Afbeelding 2.4 vindt De La Riviere geen voorbeeld van een landelijk woonmilieu, maar geeft aan dat je dit concept wel op deze manier zou kunnen marketen.

11) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

Ja, belangstelling voor landelijk wonen in vormen die zoveel mogelijk op de marktvrage aansluiten

12) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

Het aantrekken van mensen gaat zeker lukken. Omdat Fryslân bekend staat om zijn water, zal daarom hier iets mee moeten worden gedaan. Voor de vergrijzende sector met geld, de vermogende senioren, die kwaliteit willen hebben ziet La Riviere wel kansen. Bij de ontwikkelingen is het echter belangrijk om dit te doen vanuit een langetermijnvisie.

13) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

AM wonen is niet betrokken in de ontwikkelingen rondom de pilot Landelijk wonen. AM wonen heeft hier echter wel belangstelling voor, maar zal echter afhangen van waar en hoe deze ontwikkelingen plaats vinden.

Bedrijf:	Ballast Nedam Bouw	top 101 PropertyNL: nr. 17
Contactpersoon:	D. Veldman	jaarlijkse omzet: 705 mln
Datum:	03-12-2007	ontwikkeld bouwbedrijf
Tijd:	13.00 uur	



TOTSTANDKOMING PLAN -> CONCEPTEN & CONCEPTONTWIKKELING

INLEIDING: WAT CONCEPTONTWIKKELING IS EN WAT WOONCONCEPTEN ZIJN

Laatste jaren steeds meer gebruik gemaakt van conceptontwikkeling -> geen nieuw proces: vroeger stedenbouwer/landschaparchitect -> integrale planontwikkeling => De verdeling van risico's en belangen die hier gevolg van is vertaalt zich in de wens om invloed te hebben op het concept of de basis voor het stedenbouwkundige plan -> gevolg structureren van ideevormingen = conceptontwikkeling.

Concept = richtinggevend idee waarbij betrokken partijen een beeldvorming bij kunnen maken

- 1) Wanneer het concept in een plan centraal staat (voorwaarden Pilot), wat betekent dit volgens u?

In eerste instantie denkt dhr. Veldman bij de term concept aan vastgoedconcepten ofwel opstalconcepten/opstalontwikkeling. Op stedenbouwkundig niveau zegt het concept meer over de opbouw van het plan in combinatie met infrastructuur, water enz.

- 2) Wat voor rol spelen concepten in nieuwe woningbouwontwikkelingen?

- a. Marketing/concurrentie, structurering planproces, creëren commitment, draagvlak creëren
- b. Ervaringen?

Concepten spelen een belangrijke rol in woningbouwontwikkelingen. Het stedenbouwkundige concept moet eigen worden bij de verschillende partijen. ...'Iedereen moet denken: dit is mijn plan'.... Draagvlak bij de bevolking creëren noemt Veldman zeer belangrijk, waarbij altijd open kaart gespeeld moet worden. Concepten zijn stedenbouwkundig gezien te veel ingekaderd vindt Veldman. Communicatie (bijv. avond voor bewoners) naar de bevolking zal altijd samen met de gemeente gedaan moeten worden. Wel moet opgelet worden bij de verschillende klanken uit de bevolking in samenhang moeten worden bekeken. Een ontwikkeling nabij het dorp Burgum gebruikt Veldman als voorbeeld. In het gebied stonden drie grote bomen op de ontwikkelingslocatie die absoluut niet weg mochten volgens enkele klagende mensen. Na verdere analyse bleek dat het grote deel van de bewoners eigenlijk liever zagen dat de bomen gekapt zouden worden. Naast het creëren van draagvlak noemt Veldman marketing de belangrijkste rol van concepten in woningbouwontwikkelingen.

Veldman vindt dat er meer met ontwikkelaars/makelaars gesproken zou moeten worden. Het woningbouwplan (doelgroepen) zou met *het Woonplan* van gemeenten kortgesloten zou moeten worden. Veldman verwijst naar een voorbeeld in Workum (gemeente Nijefurd) waarbij het stedenbouwkundige plan 'te hard' was. De kavelgrootte was exact in het stedenbouwkundige plan vastgesteld, wat bij de ontwikkeling voor problemen zorgde. Het vastgoedproduct (aangepast op kavelgrootte) sloot, op het moment dat het werd ontwikkeld, niet meer aan op de markt vraag. Er zijn daarom op deze locatie twee-onder-een-kapwoningen gebouwd in plaats van grote vrijstaande woningen. Stedenbouwkundige plannen moeten daarom flexibeler en dynamischer gemaakt worden. Een voorbeeld hiervan is een strook voor wonen, waarbij meer ruimte is om het vastgoedproduct in te passen.

- 3) Hoe komen woningbouwplannen waarin u deelnam (in Fryslân) tot stand?
 - a. Wie neemt initiatief?

Wat kan beter -> hoe rol projectontwikkelaar optimaliseren?

b. Wie betrokken?

Wat zou een goede manier van samenwerking tussen stakeholders zijn?

De initiatieven komen vaak voort uit eigendombelangen (gronden) geeft Veldman aan. Gemeenten zijn toch vaak de initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Voor de daadwerkelijke ontwikkeling komt voor dat gemeenten met lijstjes werken waarbij de ene keer aan die ontwikkelaar gegund wordt en de volgende keer aan de andere ontwikkelaar. In het beginstadium wordt een stedenbouwkundig plan vaak door een adviesbureau voor de gemeente uitgewerkt. De laatste tijd komt het steeds vaker voor dat ontwikkelaars een bod op de gronden moeten doen, waarbij de hoogste bieder de grond met opstal kan ontwikkelen. Veldman geeft aan drie maal een situatie tegengekomen is waarbij de gemeente met eigen locaties de markt opgaat. ...'Gemeenten lijken te ontsporen, op deze manier wordt de markt verpest'...aldus Veldman. Er wordt op deze manier veel geld door de gemeente verdiend, die normaal toekwamen aan de ontwikkelaar. Door deze speculaties worden de woningen op dat plan alleen maar duurder. Het komt ook voor (voorbeeld Gemeente Gaasterlân-Sleat) dat ontwikkelingslocaties volledig aan een ontwikkelaar worden gegund, inclusief het bouwrijp maken. Omdat Ballast Nedam naast een bouw en ontwikkelingstak ook een infrastructurele tak bezit is dit geen geheel negatieve ontwikkeling. Het plan kan daardoor volledig in eigen beheer worden ontwikkeld en uitgevoerd, waarbij de gemeenten enkel voorwaarden stelt.

Bij de vraag hoe de rol van de projectontwikkelaars geoptimaliseerd kan worden antwoord Veldman dat hij eerder (liefst zo vroeg mogelijk) in een woningbouwontwikkeling betrokken wil worden. De vraag hoe dit gezien werd vind Veldman moeilijk te beantwoorden. Er wil het liefst zo vroeg mogelijk meegesproken worden over de invulling van een woningbouwplan. Veldman vindt wel dat het plan gegund zou moeten worden wanneer hij over de planvorming mee zou praten. ...'Veel bedrijven zijn de vele prijsvragen zat'... verteld Veldman.

Ook verwijst Veldman naar een project in Drenthe waarbij Ballast Nedam betrokken is, wat een gevolg wat van grondposities. Er is met de gemeente samengewerkt in een stuur/werkgroep. Een werkgroep bestaat vaak uit twee ambtenaren van de gemeente en twee werknemers van het ontwikkelingsbedrijf. In de werkgroep wordt het plan gezamenlijk ontwikkeld waarbij elk lid van de stuurgroep taken en verantwoordelijkheden draagt. De ontwikkelaar is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het aannemen van onderontwikkelaars en zal dit doen doormiddel van het aanvragen van offertes bij onder andere (stedenbouwkundige) adviesbureaus. Veldman geeft aan dat dit voor goedkopere plannen kan zorgen, omdat vele gemeenten met vaste adviesbureaus werken wat zorgt voor weinig concurrentie. De gemeentelijke ambtenaren zorgen er voor dat het woonplan van de gemeenten zo goed mogelijke in het plan wordt vervlochten. Een stuur- en werkgroep is een goede manier van samenwerken tussen private en publieke partijen, maar is enkel geschikt voor grootschalige ontwikkelingen verteld Veldman.

INLEIDING DOORMIDDEL VAN VOORBEELDEN (plannen met aantrekkelijke naam + logo, bedoeld om te verbeelden)

Er wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van concepten op een woningbouwplan te verkopen. De koppeling van vastgoed & omgeving wordt in de praktijk vaak extra benadrukt door een thematisering die het totaalproduct omvat. Voor het woningbouwplan wordt een marketingcampagne opgestart vaak in combinatie met een aantrekkelijke naam en logo, die bedoeld is om te verbeelden. In het aanbieden van een totaalproduct ligt vaak de nadruk.

- 4) Wat voor rol speelt de marketing of branding van de woonomgeving (naast het vastgoedproduct) van een woningbouwplan in uw ontwikkelingen? => gebiedsconcepten?

Marketing speelt een heel grote rol in woningbouwontwikkelingen en geeft vaak de eerste sturing aan wat er moet komen. De informatie van makelaars is hierbij zoals eerder in dit interview aangegeven heel belangrijk. Makelaars spreken met verschillende ontwikkelaars en weten de verhouding tussen vraag en aanbod. Ballast Nedam laat in haar plannen de marketing en het goed in beeld brengen van de vraag vaak over aan grote

makelaars als *Meeüs* en *Boelens Jorritsma*. De branding en/of marketing van gebiedsconcepten komt niet zo veel voor. Wel als plannen niet verkocht worden, of dat de verwachting is wordt hier wel eens gebruik van gemaakt. Logo's en slagzinnen kunnen dan een markt creëren of op gang brengen.

5) Woningbouwontwikkelingen VROEGER&NU: De rol van de gemeente is gewijzigd, hoe wordt verandering ervaren? (zie artikel Property NL)

a.	Decentralisatie woonbeleid:	positief/negatief
b.	Gebiedsgerichte benadering (ruimte en rust):	positief/negatief
c.	Integrale planvorming (meerder betrokken):	positief/negatief
d.	LILA planologie en de Mal-Contralmal benadering:	positief/negatief
e.	Consumentgericht bouwen:	positief/negatief

Door de decentralisatie ziet Veldman dat een aantal gemeenten niet het niveau hebben om te sparren met ontwikkelaars of domweg niet de capaciteit hebben. Over de decentralisatie is Veldman dan ook gemengd positief/negatief. Er is meer macht bij de wethouder komen te liggen. Sommige van deze wethouders hebben geen enkele kennis van zaken en hebben geen idee van het ontwikkelen van woningbouwprojecten en klampen zich daarom vast op één of enkele ervaringen (soms uit ander vakgebied). Ook kan er teveel van hetzelfde ontstaan door decentralisatie, waardoor de rol van de provincie belangrijk is. De provincie moet alleen sneller zijn naar haar gemeenten toe en is daarom een vertragende factor. Plannen kunnen tot soms een halfjaar bij de provincie liggen, terwijl ze vaak al weten waar het over gaat verteld Veldman. Tot slot geeft Veldman aan dat decentralisatie op zich een goede ontwikkeling is wanneer alles goed zou gaan. Een gemeente weet vaak beter wat er leeft in een gemeente.

Over de gebiedsgerichte benadering en LILA-planologie is Veldman overwegend positief. Economisch gezien moet met wel uit eigen kracht worden ontwikkeld, werkgelegenheid is en blijft hierbij belangrijk. De provincie kijkt te veel naar de grote kernen, waarbij de kleine kernen blijven liggen. Ook de werkgelegenheid wordt te veel geconcentreerd in de grote kernen. Over integrale planvorming is Veldman positief. De planontwikkeling wordt echter wel een stuk lastiger, waarbij het noodzakelijk is een goed sturend orgaan te hebben om te coördineren. Veldman geeft aan bij een ontwikkeling Staatsbosbeheer ooit eens benadert te hebben voor het beheer van een gebied, maar heeft hier uiteindelijk niets mee gedaan. Het beheer is vervolgens bij enkele boeren onder beheer gebracht, wat Staatsbosbeheer misschien doet wakker schudden. Situaties als deze zal de integrale planvorming niet bevorderen, alle partijen moeten wel willen.

BELEIDSONTWIKKELING WONEN

6) Is er naar u idee veel gewijzigd in de rol die gemeente speelt in woningbouwontwikkelingen ten opzichte van enkele jaren (decennia) terug? (*Heeft zij een grotere beleidsvrijheid?*)

Wat zijn de ervaringen?

De ervaringen zijn dat gemeenten juist minder vrijheden gekregen hebben. De gemeenten hun Woonplannen zijn voor gemeenten een zeer belangrijk sturingsinstrument geworden. Intern zal dit gemakkelijk zijn, maar wanneer mooie plannen niet in de Woonplannen passen, wordt het vaak niets. Het Woonplan wordt door Veldman als bindend ervaren, en onderscheidende concepten zullen hier moeilijk inpassen.

WOONWENSEN (ALGEMEEN)

7) Op wat voor manieren wordt de woonvraag/woonwensen door het bedrijf in kaart gebracht?

- Hoe nauwkeurig?
- Wordt er ook eigen onderzoek verricht?

De woonwensen worden bij Ballast Nedam grotendeels in kaart gebracht door grote (vaste) makelaars als *Meeüs en Boelens Jorritsma* die goede marktonderzoekers in dienst hebben. Zij assisteren Ballast Nedam in het voortraject van een woningbouwontwikkeling waardoor producten ontstaan die goed aansluiten bij de markt. Verder worden er door het bedrijf zelf onderzoek gedaan door om internet te kijken wat er in het gebied te koop wordt aangeboden. Ook provinciale woningbehoefteonderzoeken en vastgoedreportages worden (in mindere mate) gebruikt. Veldman geeft aan dat gemeenten vaak ook zelf al aangeven wat gebouwd moet worden, en daar wordt vaak in mee gegaan om mee te kunnen doen.

- 8) Hoe wordt de vraag vertaald naar het aanbod wanneer eigen initiatief genomen is? (methoden?)
- Vanuit vraag naar concept naar locatie ontwikkeld?
 - Vanuit locatie naar concept naar vraag ontwikkeld?

Ballast Nedam probeert zowel vanuit de vraag als vanuit een locatie te ontwikkelen, maar de voorkeur ligt bij locatieontwikkelingen vanuit grondposities. In het zuiden van Nederland, waar Ballast Nedam grotendeels actief is, wordt er vrijwel alleen vanuit grondposities dus locaties ontwikkeld. Omdat de marktvraag groot is komen ontwikkelingen vanuit concepten niet of nauwelijks voor. Veldman onderkent dat ontwikkeling vanuit concepten in Noord-Nederland wellicht steeds meer aan de orde zullen komen.

INLEIDING OVER CONGRES VASTGOEDMARKT EN CONSTATERING M.B.T. KRIMP

Bevolking zal in Noord-Nederland de komende jaren niet of nauwelijks groeien, andere trends zoals gezinsverdunding zetten echte wel door. Groei => Krimp -> hoe zal hier in de toekomst mee moeten worden gegaan?

- 9) Hoe denkt u dat er met dit gegeven als om zou moeten worden gegaan?

Veldman is zich bewust van een eventuele krimp en ziet dit vooral in de kleinere kernen gebeuren. De provincie is volgens Veldman ook te veel op de grotere kernen gefocust, waardoor niet alleen bedrijven maar ook bevolking steeds meer naar de steden toetrekt. Er zullen in ieder geval minder plannen moeten worden ontwikkeld. Een betere regionale afstemming kan het probleem misschien effectiever aanpakken. In herstructureringen van de oude woningvoorraad is echter nog een voldoende grote opgave (stelt interviewer). Ballast Nedam bouw is echter niet erg actief in herstructureringen in het Noorden.

LANDELIJK WONEN

- 10) Wat verstaat u onder Landelijk wonen of Landelijke woonmilieus?

DEFINITIE:

- In zowel Dorpen/steden mogelijk?
- Grote kavels/kleine kavels
- Woning: Architectonisch bepaald? JA/NEE
- Woonomgeving: vaste opbouw?
- Provincie Fryslân spreekt over Landelijk wonen in Pilot: juiste benaming? JA/NEE

Er kan volgens Veldman zowel *bij* steden als dorpen landelijk gewoond worden. Voorwaarde bij steden is dat deze ontwikkelingen op de rand van steden plaats moeten vinden. Maar ook in dorpen kan beter op de rand landelijk worden gewoond. Om landelijk te kunnen wonen moeten de woningen op grote kavels gebouwd worden. Architectuur is hierbij niet van belang. Alleen afbeelding 2.2 sluit aan bij het beeld van dhr. Veldman om landelijk te wonen. Deze lijken op de 'Woldwoningen' op zeer ruime kavels van ca. 5000 m² die in de Blauwe Stad zijn ontwikkeld voegt Veldman toe.

11) Hebt u belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus of consumentgericht bouwen?

Ballast Nedam heeft wel belangstelling voor de ontwikkeling van Landelijke woonmilieus maar is hier niet actief mee bezig.

12) Wat is uw verwachting ten aanzien van het aantrekken van mensen van buiten doormiddel van deze exclusieve woonmilieus in de provincie Fryslân?

De ontwikkeling van exclusieve woonmilieus in provincie Fryslân is interessant voor de opvang van mensen uit de Randstad. Het aantrekken van mensen zal wel lukken, maar zal vooral plaatsvinden bij gemeenten of locaties die door de grote verkeersassen zijn ontsloten. Lemmer en Bolsward noemt Veldman plaatsen met potentie. Workum (gemeente Nijefurd) valt daarentegen een beetje buiten. Veldman is bij zijn vorige werkgever VDM betrokken bij een van de laatste woningbouwontwikkelingen (Thomashof) in Workum, waar dit duidelijk was te merken.

13) MEE DOEN AAN PILOT? -> JA/TWIJVEL -> *informatie vragen*

a. Bent u reeds betrokken of in een van de pilots voor Landelijk wonen in de provincie Fryslân? Zo nee, zou u meer betrokken willen worden? (invloed op gebiedsconcept?)

Ballast Nedam zou wel betrokken willen worden bij de ontwikkeling van de Landelijke woonmilieus. De locaties is hierbij wel belangrijk. Ontwikkelingen in het zuiden van Fryslân zijn meer gewild dan ontwikkelingen in het noorden van Fryslân. Ook de stedenbouwkundige plannen zullen eerst bekeken worden want er wordt liever met woonvlakken dan 'harde' woonkavels gewerkt in plannen. Dynamische en flexibele stedenbouwkundige plannen zijn de voorkeur.