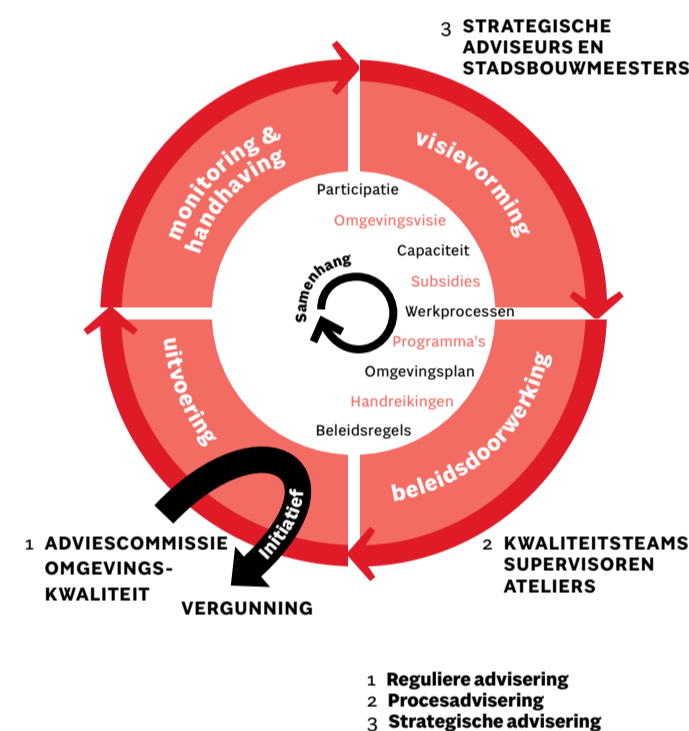


» ADVISERING OMGEVINGSKWALITEIT

Bij industriële woningbouw wordt vaak procesadvisering toegepast in verband met nieuwe spelers (woningbouwfabrieken), uiteenlopende belangen en onbekende opgaven. Deze adviseringsvorm kan ook gewenst zijn bij het integreren van duurzaamheids- en circulariteitsambities. Het beleid, de regels en werkprocessen vragen dan om aanpassing waarbij kwaliteit wordt geborgd in gezamenlijkheid. Dit kan middels Q-teams, supervisors en ateliers. Het is van belang om daar de strategische advisering (stadsbouwmeesters) en de reguliere advisering (adviescommissies omgevingskwaliteit) goed bij te betrekken.

Procesadvisering wordt vaak opgevolgd door strategische advisering als bestending van een overgangperiode richting het reguliere werk. Dit leidt idealiter tot verandering in visies, nota's, kwaliteitsplannen en werkprocessen die industriële woningbouw makkelijker maakt.

Als de ambitie, visie, kaders en regels van de gemeente vastliggen, en passen bij het initiatief, dan spreek je van reguliere kwaliteitsadvisering. Advisering en toetsing vindt plaats door professionele, onafhankelijke adviseurs (omgevingscommissies) aan de hand van vooraf opgestelde ruimtelijke kaders en ambities. »



↑ Schema kwaliteitsadvisering [Bron: Federatie Ruimtelijke Kwaliteit]

» ROUTEKAART RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het licht van de industriële transitie en versnelling van woningbouw is vroegtijdige samenwerking in het proces cruciaal voor de totstandkoming van duurzame en toekomstbestendige woonruimte.

Door in te zetten op ontwerpend denken en handelen kunnen overheden, opdrachtgevers, bouwende partijen vroegtijdig kwaliteitsambities in kaart brengen en de voorwaarden scheppen voor omgevingskwaliteit. Ontwerpend denken en handelen speelt in dit proces een sleutelrol. Het is een manier om verbindingen te leggen, perspectieven te integreren en de vaak abstracte beleidsopgaven concreet te maken.

Met behulp van deze flyer beoogt de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs de stappen, momenten en bouwstenen te visualiseren voor het vastleggen en sturen op ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw. »

» HEDERE STEDENBOUWKUNDIGE KADERS MET FLEXIBILITEIT IN FORMULERING

- » Het vroegtijdig ontwikkelen van een gemeentelijke visie op woningbouw draagt bij aan het structureren van het proces. Stel heldere bestuurlijke ambities en leg deze vast in kwaliteitskaders.
- » Er is een balans tussen harde eisen (bebouwingslijnen, bouwhoogte, rooilijnen) en flexibiliteit in formulering (beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, marges maatvoering).
- » Leg biobased, circulaire materialen vast in beeldkwaliteitsplannen.
- » Stimuleer ruimtelijke differentiatie bij kavelprogrammering. »

» VROEGTIJDIG OVERLEG TUSSEN OPDRACHTGEVER, GEMEENTE, ONTWERPERS, EN RUIMTELIJKE KWALITEITSADVISEURS

- » Bepaal vroegtijdig (gebiedsontwikkeling en initiatieffase) in gezamenlijkheid de strategie voor het project. Koppel opgaven met elkaar vanuit gedeelde waarden en langetermijn visie.
- » De gemeente zet in op ontwerpgerichte samenwerkingsmethoden (ateliers, workshops) om integraal te werken aan complexe opgaven. Benut hierbij de ruimtelijke expertise van de verschillende stakeholders. »

» INZET VAN RUIMTELIJK KWALITEITSADVISEURS

- » Stuur als overheid op een sterke ontwerpcultuur met bijbehorend kwaliteitsinstrumentarium en adviseurs. Zorg daarbij voor goede samenhang en onderlinge afstemming.
- » Adviseurs omgevingskwaliteit vervullen in een procesrol een brugfunctie tussen ontwerpers, ontwikkelaars, de omgeving en de gemeente. Bij strategische advisering is het belangrijk dat de adviseurs zowel onafhankelijk als verbonden, kunnen opereren.
- » Zet een pre-advies en vooroverleg in om de voorspelbaarheid te vergroten en kwaliteitsambities zichtbaar te maken. »

» ZORGVULDIGE INPASSING IN DE CONTEX

- » Voor een zorgvuldige inpassing blijft maatwerk nodig. De mate van industrialisering (3D, 2D, 1D, hybride) is bepalend voor de flexibiliteit van het project en de aansluiting op de omgeving.
- » Neem buitenruimte en de wisselwerking tussen woning en omgeving mee in de projectscope. Door de voorwaardenscheppende (programma van eisen) en de selecterende rol (aanbesteding bouwsysteem) zijn opdrachtgevers een sturende factor in het realiseren van een goede inpassing.
- » Bouwers werk samen met architecten om projecten specifiek te maken aan de locatie. Denk hierbij aan een afwisseling tussen herhaalbare en project-specifieke onderdelen. »

» ROUTEKAART VOOR BOUW-RUIMTELIJKE STENEN VOOR BIJ INDUSTRIËLE GOVERNANCE WONINGBOUW

Federatie Ruimtelijke Kwaliteit
College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs



Vormgeving
Studio Maud van Rossum

© 2025 Federatie Ruimtelijke Kwaliteit,
College van Rijksbouwmeester en
Rijksadviseurs

Eerste druk, januari 2025

Deze routekaart verschijnt als bijlage bij de uitgave *Ruimtelijke Kwaliteit bij industriële woningbouw. Bouwstenen voor governance* (ISBN 978 90 813653 6 9). Dit is het derde deel in een reeks, die gaat over ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw. Eerdere delen bestaan uit een *Architectonisch kader* (ISBN 978 94 6491210 4) en *Stedenbouwkundig kader* (ISBN 978 90 813653 5 2).

Het is een gezamenlijke uitgave van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs.

» ITERATIEF EN PARALLEL PLANPROCES

- » Het stroomlijnen van gemeentelijke gebieds-onderzoeken en verkenningen kan bijdragen aan versnelling in de gebiedsontwikkeling én de totstandkoming van omgevingskwaliteit. Dit vergt interdepartementale samenwerking, extra capaciteit en kennis bij gemeenten.
- » Parametrisch ontwerp, data-gerichte scenario-studies en digitaliseringstools kunnen worden ingezet om de besluitvorming transparanter te maken, processen te monitoren, burgers te betrekken en te sturen op kwaliteit. Hierbij is de koppeling tussen beleid en ontwerpend onderzoek wezenlijk voor het toetsen van de beoogde kwaliteit, haalbaarheid en ontwikkelstrategie. »

» KWALITEIT IN DE BOUWKETEN EN GEBRUIKSFASE

- » Samenwerking tussen uitvoerende partijen kan een uitkomst bieden voor aanvullende afbouwexpertise, maatwerk op locatie en gerichte kwaliteitsafwerking.
- » Neem ook de gebruiksfase (beheer, onderhoud, losmaakbaarheid en hergebruik) mee in afspraken om de levensduur van de woning te vergroten. »

» ONTWERPEND DENKEN EN HANDELEN OM DE MAATSCHAPPELIJKE WAARDE VAN INDUSTRIËLE WONINGBOUW TE VERSTERKEN

- » Ontwerpend denken en handelen legt verbinding tussen de ruimtelijke, juridische, financiële en organisatorische kaders en integreert ambities. Denk hierbij aan de inzet van ontwerpend onderzoek, pilots en ontwerprijvragen.
- » Geef als opdrachtgever de architect een onafhankelijke positie in het proces om in alle fasen te sturen op ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde.
- » Zorg dat de architect integraal meewerkt als bouwpartner aan bouwsystemen en concepten die nu teveel door de lens (efficiënt, goedkoop, technisch) worden bekeken. Belicht daarbij de maatschappelijke en culturele aspecten. »

» HEDERHEID EN VOORSPELBAARHEID IN OVERHEIDSBELEID OM INNOVATIE IN WONINGBOUW TE STIMULEREN

- » De overheid kan door wet- en regelgeving condities scheppen die partijen stimuleert minder CO₂ uit te stoten en duurzaam te bouwen. Hiervoor hebben bouwbedrijven op lange termijn koersvastheid nodig om investeringen te kunnen doen.
- » Koppel woondeals aan meerjarige samenwerkingsverbanden, zoals de bouwstromen, voor het gezamenlijk (markt en overheid) benaderen van de woningbouwopgave en het delen van kennis.
- » Organiseer structureel meer ruimte voor experiment in biobased en circulair materiaalgebruik en voor onderzoek naar aanpasbare industriële woningbouwtypologieën voor de bestaande stad. «

PROCES- STAPPEN

Bouwer
en producenten

Ontwerpers
en adviseurs

Gemeenten

Initiatiefnemer
opdrachtgevers en corporaties

Kwaliteitstoetser

Omgeving
bewoners, omwonenden, flora, fauna

Structuur-ontwikkeling

- » Opstellen gezamenlijke gebiedsvisie
- » Omgevingsvisie
- » Creëren draagvlak participatie
- » Ontwepend onderzoek structuur gebied

Gebieds-ontwikkeling

- » Omgevingsplan
- » Bestemmingsplan
- » Stedenbouwkundige kaders
- » Inrichtingsplan n.a.v. structuurvisie
- » Creëren draagvlak participatie

- » Stedenbouwkundige plankaart
- » Formulieren uitvraag en kaders
- » Creëren draagvlak participatie
- » Organiseren van workshops en/of ontwerp ateliers
- » Uitwerken deelplannen

Project-ontwikkeling

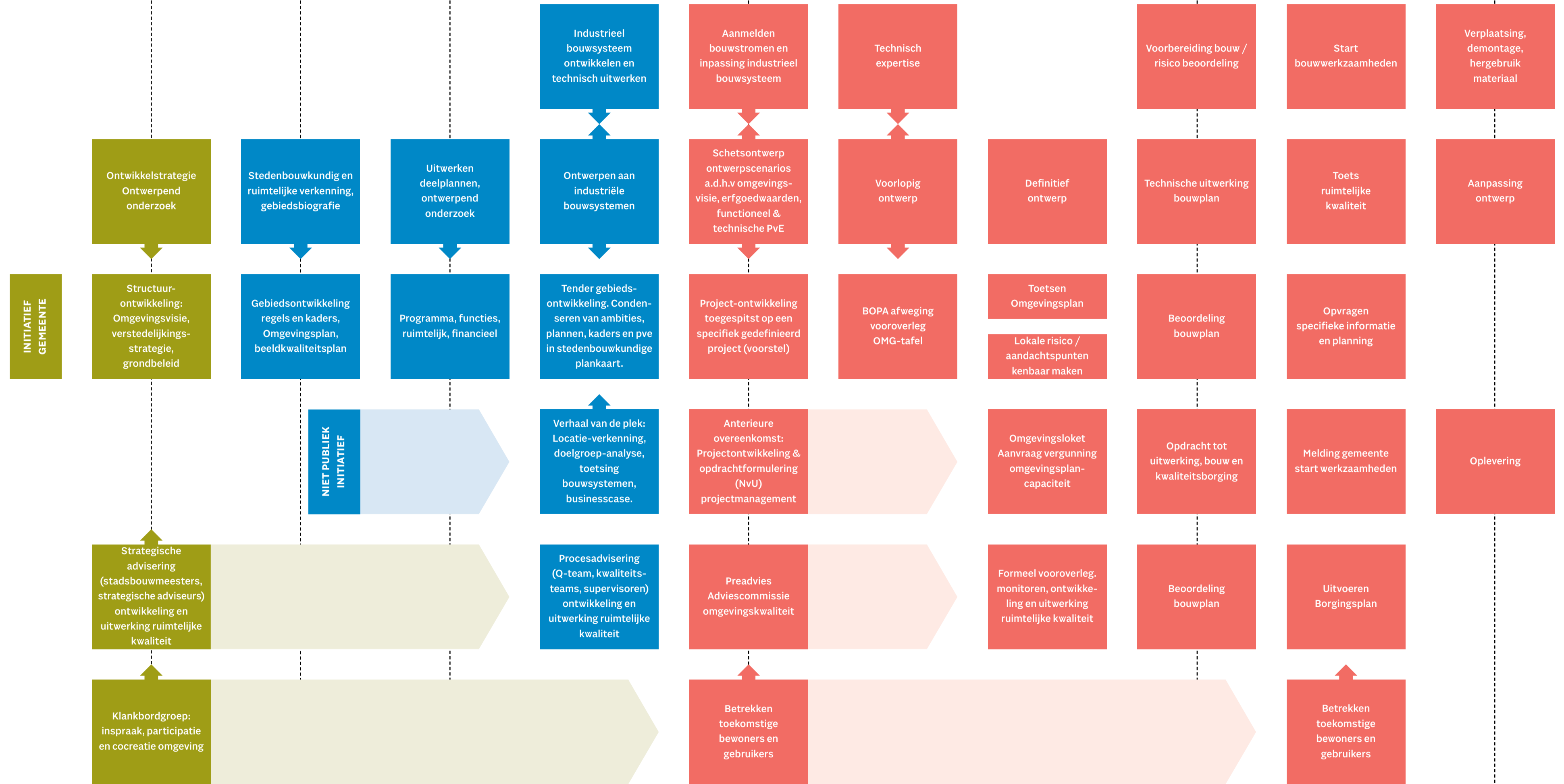
- » Vergelijking en evaluatie bouwconcepten
- » Schetsontwerp
- » Voorlopig ontwerp
- » Definitief ontwerp
- » Technisch ontwerp
- » Uitvoeringsgereed ontwerp

Uitvoering

- » Bouwbegeleiding
- » Toezicht

Eigendom & gebruik

- » Aanpassing ontwerp bij veranderende vraag



» 1 STRUCTUUR-ONTWIKKELING

» Voordat een gemeente of opdrachtgever een gebiedsontwikkeling start wordt de gewenste kwaliteit en functionaliteit van het gebied bepaald. De gemeente legt de omgevingskwaliteit vast middels de zes instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsvisie, omgevingsplan, decentrale regels, algemene rijksregels, omgevingsvergunning, projectbesluit). »

» 2 INITIATIEF GEBIEDSONTWIKKELING

» Bij gebiedsontwikkeling kan ontwerpdenken en handelen (bijvoorbeeld middels een gebiedsbiografie) een middel zijn om vroegtijdig kwaliteits-uitgangspunten te onderzoeken en gezamenlijk ambities te definiëren op het vlak van architectuur, stedenbouw, landschap en cultuurhistorie. Ook participatie en afstemming met de omgeving (middels dialogen en consultaties) speelt een rol in het verfijnen van de kwaliteitsprincipes en het creëren van draagvlak. »

» 3 DEFINITIEFASE GEBIEDSONTWIKKELING

» De definitiefase omvat planvorming, rekenen en tekenen, intentie- en/of realisatieovereenkomsten, en wordt afgesloten met publiekrechtelijke vaststelling. Binnen de kaders van de gemeente omschrijft de opdrachtgever prestatie-eisen in aansluiting op het verhaal van de plek. Voor een verdere uitwerking kunnen workshops of ontwerp ateliers worden georganiseerd om in gezamenlijkheid deelplannen uit te werken. »

» 4 PROJECT-ONTWIKKELING

» Verbind als opdrachtgever de kwaliteitsambities met het type project en proces dat van toepassing is en onderzoek welke rol industriële productie speelt. Het ontwerpdenken integreren van de verschillende uitgangspunten (technisch, financieel, sociaal, maatschappelijk, ruimtelijk) is hierbij van belang. Hieronder valt ook de toepassing van het industriële bouwsysteem, de gekozen productietechniek en het vertalen van de ambities. »

» 5 KWALITEITSAFWERKING UITVOERING

» Naast prefabricatie in de fabriek vindt ook bij 1D, 2D en 3D projecten een deel van de afwerking plaats op locatie. De afbouw en montage vergt aandacht. Wanneer sprake is van maatwerk is vaak aanvullend expertise benodigd op afwerking, bouwsturing en logistieke stromen. Samenwerking tussen uitvoerende partijen kan hierbij een uitkomst zijn. »

» 6 BEHEER & ONDERHOUD

» De samenwerking in onderhoud en beheerprocessen vergt een langetermijn visie. Met name bij sociale woningbouw vormt standaardisatie een kans om onderhoudsströmen te koppelen. Hiervoor is samenwerking benodigd tussen de verschillende partijen. Dit gebeurt al deels middels de PMC (technische eisen). «