

Lessen uit de praktijk
van Buitenrijk

GEBIEDS- ONTWIKKELING: HET KAN WEL!



Samenwerken in een langdurige gebiedsontwikkeling, hoe doe je dat? In Noordwijk wordt in de wijk Offem Zuid een nieuwe wijk met 750 woningen gebouwd in het verlengde van de historische dorpskern. Buitenrijk is een groene en waterrijke wijk met klassieke architectuur. Ontwikkelaar Campri staat aan de lat voor zo'n 450 woningen: sociale en middeldure huurwoningen en woningen in de vrije sector. Ook wordt er een woonzorgcentrum voor dementerende ouderen gerealiseerd en een ecologische verbingszone. Campri doet niet alleen de vastgoedexploitatie, maar ook de volledige grondexploitatie en is daarmee verantwoordelijk voor de integrale gebiedsontwikkeling. Ed Heijstee en Wilbert de Rooij zijn werkzaam als ontwikkelaar bij het Utrechtse DID. Dit bureau is vanaf het begin van de ontwikkeling door Campri ingeschakeld voor het integrale ontwikkelmanagement. Zij gaan in gesprek met Yvonne Wullink, die als projectleider ruimtelijke projecten bij de gemeente Noordwijk verantwoordelijk is voor dit project. Hoe kom je er samen steeds weer uit? In deze ambitieuze gebiedsontwikkeling blijken wederzijds vertrouwen, meebewegen en gedeelde ambities cruciaal.

Ooit maakte dit gebied onderdeel uit van het eigendom van de adellijke familie Van Limburg Stirum. In 2010 startte de gemeente met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van Offem Zuid. Wat toen nog een grote kale vlakte was, groeit inmiddels uit tot een nieuwe woonwijk. Yvonne Wullink is namens de gemeente Noordwijk als projectleider ruimtelijke projecten betrokken bij

Buitenrijk. In die rol bewaakt zij de voortgang, stemt zij af met betrokken partijen en zorgt zij dat gemeentelijke kaders, belangen en besluitvorming zorgvuldig worden meegenomen. 'Als je al langere tijd bij een ontwikkeling betrokken bent, zie je van dichtbij hoeveel stappen er nodig zijn voordat er echt een wijk ontstaat', zegt Yvonne. 'Dan is het bijzonder om te zien wat er inmiddels staat. Voor de gemeente is het belangrijk dat Buitenrijk niet alleen woningen toevoegt, maar ook een fijne en leefbare wijk wordt. Met voldoende groen, water en een openbare ruimte waar toekomstige bewoners prettig kunnen wonen. In zo'n langlopend project kom je natuurlijk ook uitdagingen tegen. Juist dan helpt het als partijen elkaar weten te vinden, duidelijke afspraken maken en samen blijven werken aan het eindresultaat.'

Hard werken met elkaar

In opdracht van Campri Vastgoed (onderdeel van a.s.r. real estate gebiedsontwikkeling) is DID sinds 2017 betrokken bij Buitenrijk, een groot deelgebied van Offem Zuid. Ed Heijstee, mede-eigenaar van DID, is van het begin af aan betrokken. 'Met mijn compagnon Galtjo van Zutphen ben ik in 2008 begonnen met DID Vastgoedontwikkeling. We ontwikkelen eigen projecten en doen gedelegeerde opdrachten voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars. De rode draad voor mij is om vanaf verschillende kanten van de tafel mooie projecten tot stand te brengen. Gebiedsontwikkelingen die maatschappelijke impact hebben, vinden we als DID belangrijk.'

'Gebiedsontwikkelingen die echt een maatschappelijke impact hebben, dat vinden we als DID belangrijk' – Ed Heijstee

Mijn drive is om dat voor elkaar te krijgen. Ik wil niet zeggen, hoe complexer hoe leuker, maar in gebiedsontwikkeling is er natuurlijk altijd wel wat. Het hard werken, en vooral ook goed met elkaar werken. Daar krijg ik veel voldoening uit. Wij ondersteunen Campri van begin tot het eind in het ontwikkelproces, daarbij moet je onder meer

denken aan: het stedenbouwkundig plan, de planologische procedures, het bouw- en woonrijp maken, het ontwerpproces, de selectie van de bouwteampartner, het verkoop-management, het contracteren van adviseurs en het administratieve proces.'

Van idee naar woonwijk

Wilbert de Rooij is sinds 2020 werkzaam bij DID en heeft een bouwkundige achtergrond. Van jongs af aan is hij gefascineerd door hoe ruimtelijke omgevingen functioneren. 'Hoe werkt een gebied, hoe bewegen mensen zich erin, hoe voelen mensen zich? Ik vind het interessant om van een idee stapsgewijs verder te komen tot een woonwijk waar mensen hopelijk nog heel lang met veel plezier wonen. Voor mij is het belangrijk om dingen te maken die ertoe doen. De uitdaging is steeds om zoveel mogelijk kwaliteit toe te voegen. Een plek creëren waar ik zelf ook zou kunnen wonen. In Buitenrijk lukt dat goed omdat we goede afspraken maken met elkaar. Die duidelijkheid is heel belangrijk. En dan is het aan de samenwerking om er steeds op een goede manier uit te komen. Soms is dat een puzzel', zegt Wilbert. 'Maar als je gedeelde ambities hebt tussen ontwikkelaar en gemeente, en een gezamenlijk doel, dan heb je een goede basis. Ook al heb je een verschillende posities, je werkt wél samen ergens naartoe.'

Het plan



Buitenrijk in de gemeente Noordwijk bestaat uit een gevarieerde mix van 450 woningen, een ecologische zone en ontmoetingsplekken in een groene wijk. Het centrum met voorzieningen ligt op loopafstand en binnen 10 minuten fietsen sta je op het strand.

'Ook al heb je een andere positie, je werkt wél samen ergens naar toe' –
Wilbert de Rooij

Korte lijntjes

In het geval van Buitenrijk zijn korte lijntjes en vlotte afstemming belangrijk voor de oplossingen die soms nodig zijn. Het begint allemaal met de wens om er samen goed uit te komen, stellen de samenwerkingspartners. Offem Zuid is met 750 woningen een van de grootste uitleglocaties van de gemeente Noordwijk. 'Ik vind het een geslaagde manier om het centrum van Noordwijk te verbinden aan dit nieuwe gebied via het doortrekken van de Voorstraat,' zegt Ed. 'Het is bovendien een gedifferentieerde wijk, met sociale huur, middeldure huur en vrije sector. Met veel groen.' De gemeente heeft daar bewust voor gekozen, aldus Yvonne. 'Het klapstuk is de ecologische zone, waar we extra subsidies voor hebben verworven.' Aan deze zone grenst een ander kunststukje, een volledig houten appartementengebouw voor middeldure huur. Ed: 'We werken met man en macht om dit haalbaar te krijgen. Ik hoop van harte dat dit lukt.' Het zijn onderdelen die het karakter en de kwaliteit van de wijk versterken. Ed: 'We maken met elkaar een wijk waar echt ruimte is, voor groen en water, en waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Je kunt door de ecologische zone wandelen, maar ook zo naar het centrum lopen.' Voor de gemeente staan

gezondheid en vitaliteit dan ook voorop, stelt Yvonne. 'Dat zie je terug in het groen, de speelplekken en de inrichting van de wijk. Zo is het parkeren geclusterd, waardoor er minder auto's in het straatbeeld zijn.'

Aan elkaar wennen

In het begin was het zoeken naar een goede manier van samenwerken. De gemeente had samen met een andere ontwikkelaar het eerste deel van het gebied opgepakt, waarbij de gemeente zelf de grondexploitatie deed. Ed: 'Wij hebben vanaf het begin ingestoken op een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij Campri ook de grondexploitatie doet. Vanuit DID hebben we ruime ervaring met deze manier van gebiedsontwikkeling, die veel voordelen biedt. Yvonne: 'Je wilt in het gebied niet het verschil zien in wie wat heeft ontwikkeld. Daarom hebben we als gemeente op voorhand goede afspraken met Campri vastgelegd, zoals over de woningsegmentering, de beeldkwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte die Campri aan de gemeente levert. Ook hebben we de werkprocessen goed beschreven.' Als de kaders zijn vastgelegd begint trouwens eigenlijk pas het échte werk. 'Papier is geduldig, maar uiteindelijk moet je er met elkaar uitkomen als het om wat voor reden dan ook tegenzit.'

Meebewegen naar resultaat

Beide partijen, gemeente en ontwikkelaar, hebben



Een veelzijdig, groen en levendig stukje Noordwijk

Offem-Zuid is met ongeveer 750 woningen de grootste gebiedsontwikkeling van Noordwijk. De wijk ligt direct naast landgoed Offem, in het verlengde van de historische Voorstraat in het centrum van Noordwijk. In opdracht van Campri Vastgoed, onderdeel van a.s.r. real estate, ontwikkelt DID in twee fasen het plan Buitenrijk, bestaande uit de vastgoed- en grondexploitatie.

In de eerste fase zijn ongeveer 150 grondgebonden woningen gebouwd en opgeleverd. In fase 2 worden circa 280 grondgebonden woningen en appartementen ontwikkeld en gerealiseerd.

Buitenrijk is ruim opgezet, groen en biedt een gevarieerd woningaanbod met grondgebonden woningen en appartementen in sociale huur, middeldure huur en vrije sector koop.

eigen belangen en afwegingen. 'En dat hoort ook,' stelt Ed. 'Voor een belangrijk deel sluiten die prima bij elkaar aan. Op andere punten schuurt het soms wat meer. Ik denk dat het daarom heel belangrijk is om transparant te zijn over verwachtingen. Als je niet oppast, wil iedereen zijn eigen gelijk hebben. Dan kom je in een strijdtoneel terecht, wat ook veel gebeurt in gebiedsontwikkelingen. Cruciaal zijn transparantie, vertrouwen en kunnen meebewegen. Niet altijd op alles, want dat kan natuurlijk niet. Soms wordt het spannend, maar dat blijft zakelijk en gaat niet op de persoon. Je kunt niet alles winnen, dus de vraag is steeds: waar beweeg je mee en waar houd je aan vast?' Voor de gemeente geldt hetzelfde. Yvonne: 'We hebben natuurlijk visies en beleidskaders. Tegelijkertijd vraagt een gebiedsontwikkeling soms ook om maatwerk. Dan kijk je samen wat nodig en mogelijk is, met het gezamenlijke einddoel voor ogen: een goede wijk ontwikkelen. Een mooi voorbeeld hiervan is dat Campri in goed overleg met de gemeente het verkavelingsplan voor de tweede fase heeft aangepast om in te kunnen spelen op de veranderende markt.'

Samen koers houden

Gebiedsontwikkeling is voor de samenwerkings-

Wonen aan een ecologische zone



Aan de rand van de nieuwe wijk komt een ecologische zone met aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Dit natuurgebied wordt in samenwerking met de gemeente, regio en provincie aangelegd en sluit aan op de groenzones in het woongebied, waardoor bewoners volop kunnen genieten van de natuur. Aan de rand van de ecologische zone komt onder andere een houten appartementengebouw met middeldure huurwoningen.

'Ik hecht waarde aan duidelijkheid en verantwoordelijkheid nemen' – Yvonne Wullink

partners dan ook vooral iets dat wél kan. Ed: 'Er wordt door ontwikkelaars soms kritisch gekeken naar gemeenten. Maar wij werken veel met en voor gemeenten, dus wij begrijpen goed wat daar speelt. In een gebiedsontwikkeling komen veel belangen, regels en adviezen samen. Dan is het belangrijk om te werken met mensen die overzicht houden en weten wat er nodig is om stappen te zetten. Projectleiders krijgen doorlopend adviezen vanuit veel verschillende disciplines, die niet altijd hetzelfde zeggen. Dan helpt het als een projectleider, zoals Yvonne, partijen kan verbinden, keuzes kan voorbereiden en de voortgang bewaakt.' Yvonne: 'Ik zeg altijd tegen mijn collega's: we kunnen niet overal een tien op halen. In een ruimtelijk project komt alles bij elkaar. Vanuit al die adviezen werken we samen aan een wijk, binnen de kaders die daarvoor zijn vastgesteld. De uiteindelijke besluitvorming ligt bij het college en de gemeenteraad.'

Uitdagingen scherp houden

Continuïteit in dergelijke langlopende processen is vaak lastig maar heeft grote meerwaarde. Zowel Yvonne als Ed zijn van het begin af aan betrokken. Yvonne: 'Je leert elkaar door de jaren heen goed kennen en weet wat je aan elkaar hebt. Vanuit DID worden altijd zakelijk en professioneel de juiste vragen gesteld. Als er iets wordt ingebracht, voegt dat iets toe. Wat ik prettig vind aan werken met Ed is dat het altijd over de inhoud gaat. Niet over personen. Altijd netjes en zakelijk. Als er een uitdaging, weet hij die zo scherp te krijgen dat we bij de kern komen en samen naar oplossingen kunnen kijken. Ik heb er alle vertrouwen in dat ze aan de andere kant van de tafel weten wat ze doen en welke stappen nodig zijn.' Andersom geldt dat precies zo, zegt Ed: 'Het is prettig om met iemand samen te werken die ter zake kundig is, zoals Yvonne. Natuurlijk gaat het om de zaak en om de inhoud, maar het helpt ook als je op een goede manier met elkaar kunt samenwerken. Want uiteindelijk vraagt gebiedsontwikkeling om langdurige betrokkenheid, om samen tot een goed resultaat te komen.'