

# Grootschalige projecten en landschap ontwikkelen met kwaliteit (LOK)

## Gebruik van dit document

In dit document worden praktische handreikingen gegeven om bij grootschalige projecten kwalitatief goede landschapsontwikkeling te bevorderen. Dit is gedaan door bij de verschillende fasen in de projectontwikkeling aan te geven hoe landschap kan worden ingebracht. Duidelijk wordt gemaakt op welke plaatsen in het proces de inbreng van landschap essentieel is.

*In de tekst staan verwijzingen naar internetlinks. Deze links zijn gemarkeerd, maar niet direct toegankelijk vanuit dit document. Om de links te openen klikt u in het betreffende hoofdstuk op [links op de website Landschap ontwikkelen met kwaliteit \(LOK\)](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links wel actief zijn.*

## Landschapsontwikkeling

Landschap ontwikkelen met kwaliteit houdt in dat ingrepen in het landschap zo worden ingepast, vormgegeven, uitgevoerd en beheerd dat de kwaliteit van het landschap verbetert. Creatieve en innovatieve ontwikkelingen kunnen het landschap versterken. Meestal gaat het om ontwikkeling met inachtneming van belangrijke waarden. Daarnaast kunnen ook nieuwe landschappen ontstaan, die een gebied (nieuwe) identiteit geven.

## Projectontwikkeling met landschapskwaliteit

Grootschalige projecten zijn bij voorbeeld:

- ▶ *Woningbouw-plus projecten: combinatie van woningbouw, bedrijventerrein, natuur, groen en/of recreatie. Bijvoorbeeld [PPS Meerstad Groningen](#) en [Dorpsuitbreiding Strijp, Aarle-Rixtel](#).*
- ▶ *Infrastructuurprojecten: bijvoorbeeld aanleg van wegen met compensatie voor natuur en landschap. Bijvoorbeeld [Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer](#).*
- ▶ *Plattelandprojecten: verbeteringen op het platteland door gebiedsgerichte aanpak voor knelpunten op het gebied van landbouw, natuur, bos, landschap, openluchtrecreatie, cultuurhistorie, water en milieu. Bijvoorbeeld [Natuurpark met bedrijventerrein in de polder Schieveen](#) en [Reconstructie in de gemeente Gemert-Bakel](#).*

Grootschalige projecten zijn complex en hebben vaak een integraal karakter, dat wil zeggen dat veel belangen worden meegenomen. Grootschalige projecten brengen grote veranderingen teweeg in het landelijk gebied. Landschapsontwikkeling is hierbij een krachtig hulpmiddel om te komen tot een functioneel en kwalitatief goed landschap.

Grootschalige projecten en gebiedsontwikkeling / ontwikkelingsplanologie liggen dicht bij elkaar. Het ministerie van VROM onderscheidt de volgende kenmerken:

*(integrale) gebiedsontwikkeling als een gezamenlijk (plan)proces;*

- ▶ *van complementaire partijen die een kwaliteitsslag nastreven;*
- ▶ *door financiering en uitvoering van een projectenvelop, dat wil zeggen dat projecten in samenhang worden ontwikkeld waarbij verevening kan plaatsvinden.*

### **Doelgroep: ontwikkelaars (opdrachtgevers en opdrachtnemers)**

Hier leest u hoe u als ontwikkelaar grootschalige projecten kunt ontwikkelen met landschapskwaliteit.

Voor de ontwikkeling van projecten zijn er verschillende rollen onderscheiden. Deze rollen verschuiven bovendien naarmate het project in de uitvoeringsfase komt.

Bij de op- en vaststelling van het plan worden voor de ontwikkelaars de volgende rollen onderscheiden:

- ▶ *opdrachtgever: initiatiefnemer of (mede-)ontwikkelaar;*
- ▶ *opdrachtnemers: projectleider en ontwerper / landschapsarchitect. De rol van ontwerper is apart onderscheiden omdat deze bij de ideevorming en -uitwerking van projecten een cruciale rol speelt. De ontwerper is veelal opgeleid als landschapsarchitect.*

In de uitvoering van het (deel)plan zijn voor de ontwikkelaars de volgende rollen onderscheiden:

- ▶ *opdrachtgever: projectleider en ontwerper / landschapsarchitect, namens de initiatiefnemer of (mede-)ontwikkelaar;*
- ▶ *opdrachtnemer: de aannemer die het (deel)project uitvoert.*

Bij de traditionele wijze van aanbesteden stelt de opdrachtgever het (deel)plan beschikbaar en vraagt bij aannemers offertes aan om dit plan uit te voeren.

Bij de geïntegreerde wijze van aanbesteden stelt de opdrachtgever een programma van eisen beschikbaar en vraagt bij aannemers offertes aan voor het geheel van planvorming en uitvoering. Lees meer over de verschillende manieren van aanbesteden in hoofdstuk 5.

### **Gefaseerde aanpak**

De volgende tekst beschrijft per fase hoe landschap een rol kan spelen bij de ontwikkeling van grootschalige projecten. Via voorbeelden wordt specifieke informatie gegeven voor bijvoorbeeld reconstructie, woningbouw en infrastructuur. Als rode draad door het verhaal loopt het voorbeeld van **PPS Meerstad Groningen**. In deze tekst wordt hierbij wat uitgebreider stilgestaan dan bij de andere voorbeelden.

De fasen bij de planvorming en uitvoering van grootschalige projecten zullen voor ieder project anders worden doorlopen. Sommige fasen kunnen meer dan eens worden doorlopen en daarmee steeds concreter worden uitgewerkt.

Centraal staan het ontwerpproces en visievorming in samenhang met de uitvoering. Een gedegen landschapsanalyse is daarbij onmisbaar.

## **Rol van het ontwerp**

Speciale aandacht verdient de rol van het ontwerp in de planvorming en uitvoering van projecten. Onder ontwerp wordt hier verstaan de verbeelding van een streefbeeld, visie of plan, die tot de verbeelding spreekt en communiceerbaar is. In de verschillende fasen kan het ontwerp een rol spelen.

- ▶ *Bij de opdrachtformulering (zie paragraaf 1.2) is er behoefte aan een ontwerp van een globale integrale visie. Het ontwerp dient dan als gemeenschappelijk streefbeeld van de betrokken partijen.*
- ▶ *Het ontwerp van de integrale visie voor het project (zie paragraaf 3.2.2) vervult een belangrijke rol in de planvorming. Op basis van de lagen- en/of de cascobenadering en ordenende principes worden functies en ontwikkelingen tot een logisch samenhangende gebiedsindeling gesmeed.*
- ▶ *Ontwerpen op verschillende abstractieniveaus spelen daarna een rol bij het globale masterplan en de concrete deelplannen (zie paragraaf 3.3).*
- ▶ *In de uitvoering komt het ontwerp nogmaals aan de orde. Dan gaat het om de concrete vormgeving van de te nemen maatregelen (zie paragraaf 5.2).*

## **Succesfactoren**

Grootschalige projecten kunnen als geslaagd worden beschouwd als:

- ▶ *de kwaliteit van het landschap is verbeterd;*
- ▶ *de plandoelstellingen op een efficiënte manier zijn gerealiseerd;*
- ▶ *de belanghebbenden tevreden zijn met de resultaten.*

Om geslaagde projecten te realiseren zijn kritische succesfactoren onderkend. De vijf belangrijkste zijn:

1. publieke (en publiek-private) samenwerking (tekenen, rekenen, ondertekenen en uitvoeren);
2. sterke bestuurlijke trekker (inspirerend leiderschap met lef);
3. gezamenlijk procesontwerp;
4. vertrouwen tussen overheden en marktpartijen;
5. bij de partij(en) die de betreffende risico's het best kan/kunnen beïnvloeden.

## **Colofon**

Dit rapport is opgesteld door de Directie Kennis van het Ministerie van LNV. Het is geschreven vanuit kennis en ervaring met planvorming en uitvoering van integrale landinrichtingsprojecten, aangevuld met publiek-private samenwerking, ontwikkelingsplanologische inzichten en voorbeeldprojecten. Hierbij is dankbaar gebruik gemaakt van opmerkingen en suggesties van DLG (Teddy Buningh, Jeroen Gelinck, Jeroen Oehler en Ton Tielens) en van Directie Regionale Zaken Noord (Linda Noorman).

# 1. Initiatief nemen tot project

De initiatieffase omvat twee stappen:

- ▶ *stap 1: probleem signaleren (paragraaf 1.1);*
- ▶ *stap 2: opdracht formuleren (paragraaf 1.2).*

In de volgende paragrafen worden beide stappen toegelicht.

In deze fase is essentieel dat de initiatiefnemer(s) / opdrachtgever(s) landschapskwaliteit en ontwikkeling van het landschap belangrijke issues vinden bij de ontwikkeling van het project. Dan kan landschap vanaf het begin worden meegenomen en kan het project zodanig worden uitgewerkt dat de kwaliteit van het landschap verbetert.

Het project kan worden ontwikkeld door bedrijven, maar bijvoorbeeld ook gemeenten of samenwerkingsverbanden van overheid en bedrijfsleven. Ontwikkelaars gaan veelal uit van een idee dat ze willen realiseren. Zij nemen het initiatief om dit idee uit te werken in een globale integrale visie of ontwerpschets.

Eerst wordt de opdracht geformuleerd, veelal in samenspraak van opdrachtgever (ontwikkelaar) en opdrachtnemer (projectleider).

*De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website LOK](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links actief zijn*

## Voorbeelden

Woningbouw-plus

- ▶ ***PPS Meerstad Groningen***  
Wonen, Water, Groen en Natuur in één uitvoeringslag

## Meer informatie

- ▶ ***Aanbestedingskalender***  
Voor opstellen en publiceren van aankondigingen van opdrachten
- ▶ ***Algemene informatie***
- ▶ ***Algemene kernkwaliteiten en waterprincipes per landschapstype***
- ▶ ***Algemene links***
  - Checklist opdrachtformulering***
  - Dienst Landelijk Gebied***  
Aanbesteding en integriteit: spelregels voor aanbesteden
  - Kenniscentrum PPS***  
Kennisbank om kennis en ervaring van bedrijven en overheden te bundelen en toegankelijk te maken (Ministerie van Financiën)
  - Landschapskwaliteitstoets***  
Beschrijving Methoden en voorbeelden
  - De Nieuwe kaart van Nederland***  
Landsdekkende inventarisatie plannen en projecten
  - PPS-bureau landelijk gebied***

Kennisbank voor overheden en partijen die actief zijn in het landelijk gebied

▶ **Ruimteforum**

Voor ondersteuning van provincies en gemeenten die met de uitvoering van de Nota Ruimte aan de slag gaan

▶ **SIMAP**

De EU-site over aanbestedingsregels

▶ **Spelregels voor aanbesteding van diensten**

Drempelbedragen, regelingen en modelcontracten

▶ **VRM-dossier gebiedsontwikkeling**

Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties

### 1.1 Probleem signaleren

Een project, bijvoorbeeld een reconstructieproject, woonwijk of een recreatieproject, wordt ontwikkeld omdat het voorziet in bepaalde behoeften en/of om problemen op te lossen.

Problemen worden gesignaleerd door bedrijven, gemeente, burgers of maatschappelijke organisaties. In de praktijk is een combinatie van gesignaleerde problemen de aanleiding voor een nieuw project.

Behalve problemen zijn er meestal ook kansen voor de ontwikkeling van een gebied. Deze zijn zeker zo belangrijk om tot een initiatief te komen.

Al dan niet in samenwerking met verschillende probleemeigenaren wordt een initiatief genomen voor een project. Er wordt dan een ontwerp-opgave oftewel een opdracht geformuleerd.

#### **PPS Meerstad Groningen (publieke fase): van woningbouwopgave naar oplossingsrichting**

▶ *Aanleiding is de woningbouwopgave voor de stad Groningen. Het streekplan 1994 van de provincie Groningen geeft de oostkant van de stad aan als mogelijkheid. In het kader van het stedelijk netwerk Assen-Groningen gaf de staatssecretaris van ruimtelijke ordening de opdracht om samen met Noord-Drenthe een plan te maken voor de realisatie van 45.000 woningen. In 1996 werd de regiovisie Assen-Groningen 2030 uitgebracht.*

▶ *Van de regiovisie straalde een integrale aanpak van functies af. De visie zette in op uitbreiding aan de oostkant, maar ook richting andere kanten zoals dicht bij beekdalen en in het esdorpenlandschap. Dit leidde tot een stevige en geanimeerde discussie in de regionale media. Hierin werd juist gepleit voor het herstel van historisch gegroeide landschappen. Een andere inbreng in de discussie was dat Groningen maar eens over de angst voor het Oosten heen moest stappen. Met landschapsbouw was het mogelijk om een voor wonen aantrekkelijk landschap te creëren. Deze bijdrage kwam van Wim Boetze van DLG. De stad Groningen gaf opdracht aan de gemeente Slochteren en DLG om de ideeën uit te werken. Dit resulteerde in 1998 in de ontwerpstudie Maximum Laadvermogen. Dit plan maakte duidelijk hoe door intensief ruimtegebruik en voorinvesteren in het landschap een royaal woningbouwprogramma gerealiseerd zou kunnen worden. Het plan omvatte ook een groot oppervlak aan open water, dat een bovenregionale functie zou kunnen vervullen.*

### Tips voor probleemsignalering met het oog op landschap

- ▶ Zorg voor een heldere beschrijving van het ruimtelijke probleem; geef hierbij zonodig advies vanuit je deskundigheid als opdrachtnemer.
- ▶ Let op kansen voor de (landschaps)ontwikkeling van het gebied.
- ▶ Doe een krachtenveldanalyse met aandacht voor grond- en financiële posities.
- ▶ Betrek de belangrijkste stakeholders bij het signaleren van problemen en kansen.
- ▶ Signaleer op handen zijnde ontwikkelingen en randvoorwaarden, onder andere met *De Nieuwe Kaart van Nederland*.
- ▶ Beschouw ophanden zijnde ontwikkelingen in relatie tot de aanwezige landschapskwaliteiten. Gebruik hierbij de *algemene kernkwaliteiten en waterprincipes per landschapstype*. Hiermee krijgt u een beeld van wat u aan landschap kunt doen.
- ▶ Zorg voor actieve signalering van achteruitgang of verrommeling van het landschap door het betrekken van landschapsdeskundigen, maatschappelijke organisaties voor landschapsbeheer. Voer hiertoe bijvoorbeeld een *landschapskwaliteitstoets* uit.

### 1.2 Opdracht formuleren

De opdracht betreft eerst de planvorming. Uitvoering van het gekozen plan vindt meestal plaats via een vervolgoopdracht.

#### Opdrachtgevers

Afhankelijk van het type project verschillen de opdrachtgevers. Bij de Reconstructie Zandgebieden is het vaak een Gedeputeerde, bij een nieuwe woonwijk een wethouder namens B&W (of een projectleider namens de wethouder). Ook bij publiek-private samenwerking (PPS) is er vaak een bestuurlijke trekker. Bij de ontwikkeling van een nieuwe landgoed is de opdrachtgever vaak een particuliere grondeigenaar.

De opdrachtgever formuleert de opdracht voor het project in hoofdlijnen. Meestal bepaalt de opdrachtgever ook dat een extern bureau wordt ingeschakeld.

In de opdracht staan de belangrijkste doelen van het project. Dit is hét moment om het project te 'bezielen' met landschap en aandacht te vragen voor landschapskwaliteit. De opdrachtgever geeft hiermee een belangrijk signaal; hij heeft landschapsambities en maakt gebruik van de mogelijkheden die er zijn.

#### Ontwerp een globale integrale visie

Vooraf bij complexe projecten met verschillende belangen kan een globale integrale visie of een ontwerpschets een belangrijke rol spelen bij de formulering van de opdracht. Er ontstaat een gemeenschappelijk streefbeeld.

Vaak is er al een globale integrale visie. De opdrachtgever kan deze visie meenemen in de opdrachtformulering. Zo is bij **PPS Meerstad Groningen** het concept Maximum Laadvermogen gebruikt. Als er nog geen ontwerpschets is, kan de overheid of een van de partijen het initiatief nemen om dit op te (laten) stellen.

#### **PPS Meerstad Groningen (publieke fase)**

##### **Opdrachtformulering door zes publieke partijen**

- ▶ *De ontwerpstudie Maximum Laadvermogen (1998) werkte als katalysator. Verschillende partijen zagen kansen en dit leidde in 2001 tot de intentieverklaring voor het maken van een Masterplan, door zes publieke partijen samen: provincie Groningen, gemeente Groningen, gemeente Slochteren, ministerie LNV, Dienst Landelijk Gebied en waterschap Hunze en Aa. In samenhang met het Masterplan zijn de mogelijkheden voor en de wijze van samenwerking met private partijen onderzocht.*
- ▶ *De publieke partijen wilden samen een groot gebied ontwikkelen, ten oosten van de stad Groningen en in het westelijk deel van de gemeente Slochteren. Dit gebied moest voorzien in de toekomstige woningbehoefte van de provincie Groningen en het ongewenste uitwaaiëren van woningbouw naar plattelandsgebieden beperken.*
- ▶ *Het ondertekenen van de intentieovereenkomst geeft de publiek-publieke samenwerking status. Alle partijen staan op scherp en de vrijblijvendheid is eraf. In de intentieovereenkomst is landschappelijke kwaliteit als een programma-onderdeel vastgelegd. In de intentieovereenkomst staat ook de 1 op 1 formule: elke hectare nieuw rood betaalt de inrichting van een hectare nieuw groen. Deze formule maakt het mogelijk te sturen op hoofdlijnen en af te rekenen op resultaat.*
- ▶ *Bij de bureaukeuze is een landschappelijk bureau geselecteerd, om in samenwerking met een stedenbouwkundig bureau, een integrale visie op de ontwerpogave te ontwikkelen.*
- ▶ *De opdracht voor het masterplan omvatte vijf doelstellingen;*
  1. *de bouw van op termijn 8.000 woningen in het midden segment en het hogere segment (deze doelstelling is later bijgesteld naar 10.000 woningen);*
  2. *de aanleg van een groot meer, gericht op buffering en berging van water;*
  3. *het creëren van een recreatieve trekker, onder meer in de vorm van het meer;*
  4. *de ontwikkeling van een robuuste verbindingszone ter versterking van de ecologische (hoofd)structuur van stad en regio; en daarmee;*
  5. *de aanleg van een nieuw, kwalitatief hoogwaardig landschap van substantiële omvang.*

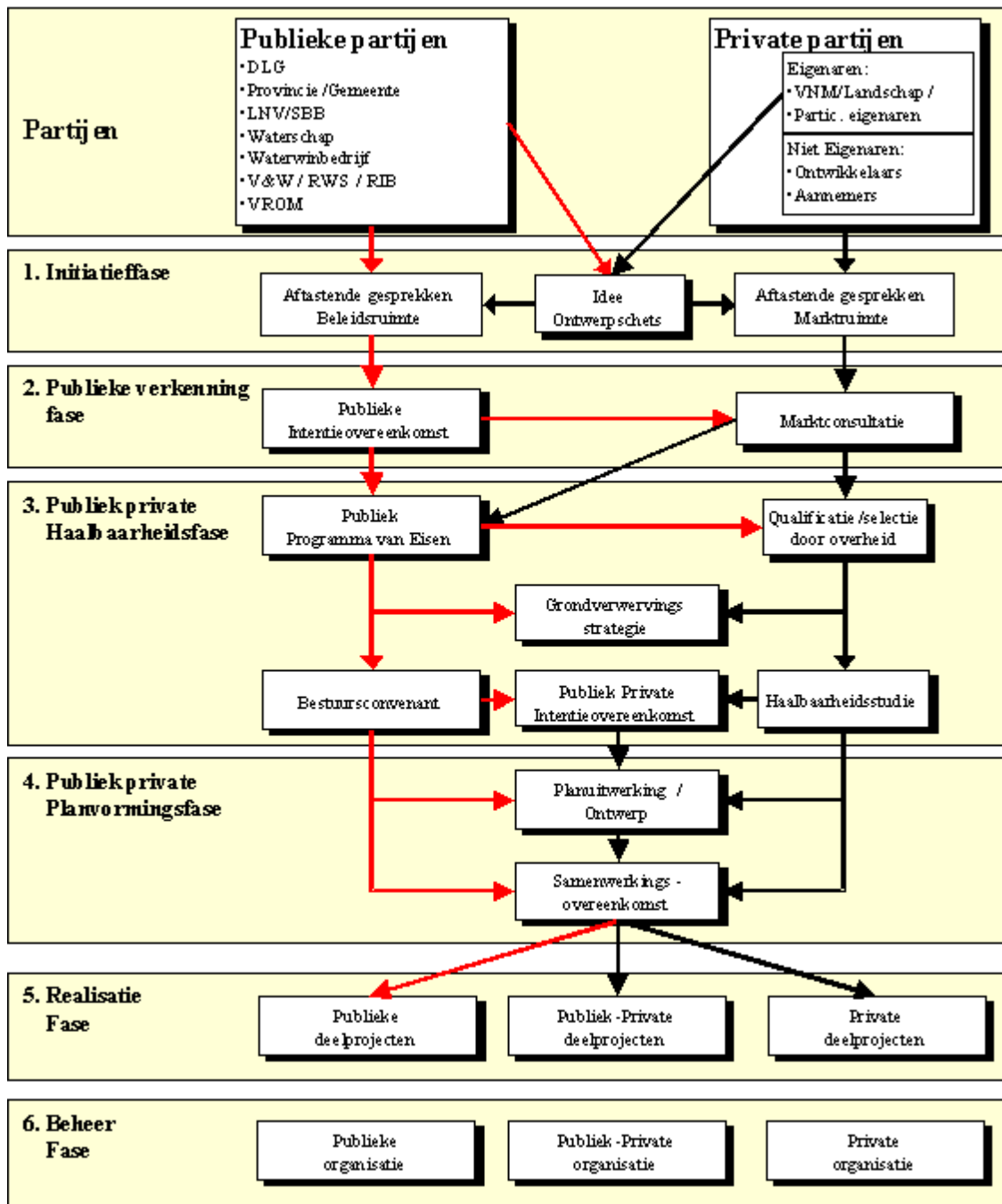
#### **Opdracht formuleren bij PPS**

Als publieke en private partijen samenwerken is er sprake van meer dan één opdrachtgever. Voor de opdrachtformulering zijn dan tussenstappen nodig. Het PPS-bureau landelijk gebied onderscheidt hiervoor de volgende drie stappen, die uitmonden in een publiek-private intentieovereenkomst.

Deze stappen worden nader toegelicht op de website van het [PPS-bureau landelijk gebied](#) (bij procesontwerp). Daar worden ook de stappen 4 tot en met 6 toegelicht.

1. Initiatiefase:  
aftasten en bepalen van beleidsruimte en marktruimte voor een idee voor de combinatie van functies;
2. Publieke verkenningsfase:
  - ▶ aangeven van de globale gebiedsgrens, randvoorwaarden op hoofdlijnen, programma of ontwerpidee op masterplanniveau;
  - ▶ afspreken van integrale planvorming en financiële verevening tussen alle functies en projectonderdelen (met name deze afspraak zal de nodige strijd opleveren met partijen die gewend zijn om grondwinsten binnen eigen dienst / gemeente of grondbedrijf te houden);
  - ▶ consulteren van de markt;
  - ▶ opstellen van een publieke intentieovereenkomst.
3. Publiek private haalbaarheidsfase(scope-optimalisatie, binding met marktpartijen, grondverwerving)  
In deze fase worden verschillende trajecten simultaan aangepakt:
  - ▶ uitwerken van een publiek programma van eisen;
  - ▶ kiezen van marktpartijen die bereid zijn te gaan voor het totale plan op basis van een publiek-private intentieovereenkomst;
  - ▶ gezamenlijk optimaliseren van het publieke programma van eisen naar de scope, het gebied en de financiering, in samenhang hiermee mogelijk ook het gezamenlijk optimaliseren van het private programma;
  - ▶ bepalen en realiseren van een gezamenlijke grondverwervingsstrategie voordat er kaartbeelden zijn (en 'free riders'de beste grondposities kopen).





### Tips voor formuleren opdracht

Denk als projectleider of ontwerper mee met de opdrachtgever, inhoudelijk en procesondersteunend. Geef advies vanuit je deskundigheid als opdrachtnemer.

Zorg voor een duidelijke opdracht die is gebaseerd op een heldere probleemdefinitie. Gebruik de [Checklist opdrachtformulering](#).

Lees Professionalisering gemeentelijk opdrachtgeverschap. Studierapport H+N+S Landschapsarchitecten. Uitgave Stichting Architectuur Lokaal, 1997.

### Tips met het oog op landschap

- ▶ Betrek landschapsdeskundigheid bij het formuleren van de opdracht.
- ▶ Presenteer landschapsonwikkeling in de opdracht als expliciete keuze. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kwaliteit van het landschap verbetert of tenminste gelijk blijft.
- ▶ Als een regionale structuurvisie en/of een landschapsonwikkelingsplan (LOP) beschikbaar zijn, maak er dan gebruik van. Raadpleeg ook het bestemmingsplan.
- ▶ Zoek het juiste midden tussen ontwikkelingsgericht werken en het beschermen van belangrijke waarden en kwaliteiten in het landschap. Bij ingrijpende projecten is ook de ontwikkeling van een geheel nieuw en kwalitatief goed landschap denkbaar.
- ▶ Neem de inventarisatie en analyse van de aanwezige landschapskwaliteiten mee in de opdracht (zie paragraaf 3.1.2 Basisanalyse: gebiedsbeschrijving met het oog op landschap).
- ▶ Verwerk ook het opstellen van criteria voor de beoordeling van de landschapskwaliteit in de opdracht.

### Tips voor aanpak project

- ▶ Zorg voor voldoende bestuurlijke betrokkenheid bij het project.
- ▶ Zoek mede-ontwikkelaars met grond in het betreffende gebied.
- ▶ Overweeg het laten opstellen van een globale integrale visie. Bij complexe projecten met verschillende belangen kan hiermee in een vroeg stadium een gemeenschappelijke basis worden gelegd.
- ▶ Betrek hierbij een landschapsarchitect en overweeg het gebruik van ontwerpateliers voor deskundigen en of bewoners bij het opstellen van de globale integrale visie.
- ▶ Stel eisen aan de inhoud en organisatie van het planvormingsproces, bijvoorbeeld over het betrekken van burgers en belangengroepen.
- ▶ Voer een risico-analyse uit. Let daarbij op de financiële, juridische, beleidsmatige en politieke risico's van de betrokken partijen.
- ▶ Maak globale afspraken over de verdeling van de financiële risico's.
- ▶ Stel een grondverwervingsstrategie op. Bij veel grootschalige projecten is het lastig om de benodigde grond tijdig aan te kopen.  
Start zo vroeg mogelijk met de grondverwerving.  
Zorg dat publieke doelen ook via publieke spelregels worden aanbesteed. Let hierbij bijvoorbeeld op drempelbedragen waarboven openbare aanbesteding is vereist, al dan niet op Europees niveau. Raadpleeg 'Integriteit en aanbesteden' op de website van de [Dienst Landelijk Gebied](#) en [Spelregels voor aanbesteding van diensten](#). Gebruik hierbij de [Aanbestedingskalender](#), voor professionaliteit, transparantie en zakelijkheid.  
Voorkom zoveel mogelijk dat de grondpositie van een marktpartij strijdig wordt met de publieke aanbestedingsregels. De uitvoering van een project is niet vanzelfsprekend aan de grondeigenaar/projectontwikkelaar.

### Tips voor bureaukeuze

- ▶ Het plan wordt doorgaans ontwikkeld door één of meer bureaus. Voor de kwaliteit van het plan is de bureaukeuze belangrijk.
- ▶ Selecteer bureaus met voldoende landschapdeskundigheid. Vraag om referenties en bekijk eerdere plannen.
- ▶ Via de site van de *Stichting Bureau Architectenregister* (bij *algemene links* bij algemene informatie) vindt u een overzicht van geregistreerde (landschaps)architecten. Daarnaast biedt de *Bureaulijst van de Nederlandse Vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitectuur* (bij *algemene links* bij algemene informatie) inzicht. In de jaarlijks verschijnende Gids voor planning en ontwerp (Plan O), staan bureaus voor onder andere planning en onderzoek, werken met water, ontwikkeling van het landelijk gebied en infrastructuur.
- ▶ Vraag op welke manier de bureaus informatie verzamelen (literatuuronderzoek, interviews, veldonderzoek, etc.). Zo krijgt u inzicht in de gedegenheid van de aanpak.
- ▶ Realiseert u zich dat het inhuren van landschapdeskundigheid en bureaus diensten zijn, waarop de aanbestedingsregels van de Europese Unie van toepassing zijn. Boven de 25.000 euro moet een vorm van aanbesteden moet toegepast. Raadpleeg 'Integriteit en aanbesteden' op de website van de Dienst Landelijk Gebied en Spelregels voor aanbesteding van diensten. Raadpleeg de EU-website SIMAP voor de geldende drempelbedragen.

## 2. Plan van aanpak

Na de initiatieffase volgt het opstellen van het plan van aanpak. Hierin wordt de opdracht uitgewerkt. Het plan van aanpak legt de basis voor later. Zorgvuldige uitwerking is dus belangrijk. De opdrachtgever keurt het plan van aanpak goed.

Een goed plan van aanpak bestaat uit een aantal elementen. Uitgaand van de plandoelstellingen (paragraaf 2.1) en het type plan (paragraaf 2.2) dat u wilt maken, wordt de projectorganisatie vormgegeven (paragraaf 2.3). Op basis hiervan wordt het procesontwerp gemaakt en uitgewerkt in het activiteitenplan (paragraaf 2.4). Het procesontwerp is een stappenplan waarin activiteiten zijn onderscheiden vanuit inhoudelijke overwegingen. Verder bevat het spelregels voor draagvlak en besluitvorming.

*De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website LOK](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links actief zijn*

### Voorbeelden

Woningbouw-plus

- ▶ [PPS Meerstad Groningen](#)  
Wonen, Water, Groen en Natuur in één uitvoeringslag

Infrastructuur

- ▶ [Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer](#)  
Inspelen op kwaliteiten van het (toekomstige) landschap

Plattelandsprojecten

- ▶ [Reconstructie in de gemeente Gemert-Bakel](#)  
Afstemming initiatieven in een Integraal gebiedsprogramma
- ▶ [Handboek Ruimtelijke kwaliteitskader Hezingen-Mander](#)  
Een leidraad voor veranderingen - Masterplan

### Meer informatie

- ▶ [Algemene informatie](#)
- ▶ [Algemene links](#)
- ▶ [Checklist interactieve planvorming](#)
- ▶ [Checklist procesontwerp](#)
- ▶ [Commissie voor de milieueffectrapportage](#)  
Commissie, adviezen, publicaties, actualiteit.
- ▶ [Community of practice](#)  
Informatie over opzet, organisatie, ervaringen en kosten.
- ▶ [Countryside Exchange](#)  
Informatie over opzet, organisatie, ervaringen en kosten.
- ▶ [Dienst Landelijk Gebied](#)  
Aanbesteding en integriteit: spelregels voor aanbesteden
- ▶ [Kenniscentrum PPS](#)  
Kenniskbank om kennis en ervaring van bedrijven en overheden te bundelen en toegankelijk te maken (Ministerie van Financiën)

- ▶ ***Het Noordelijk Regioatelier***  
Lessen in ruimtelijke ordening. Verwijzing naar bibliotheek
- ▶ ***PPS-bureau landelijk gebied***  
Kenniskbank voor overheden en partijen die actief zijn in het landelijk gebied (Ministerie van LNV)
- ▶ ***Ruimteforum***  
Voor ondersteuning van provincies en gemeenten die met de uitvoering van de Nota Ruimte aan de slag gaan
- ▶ ***Schetsschuit Praktische tips***
- ▶ ***Schetsschuit Alde Faenen***
- ▶ ***Schetsschuit Bûtenfjild***
- ▶ ***Schetsschuit Emmen***
- ▶ ***Schetsschuit Haarzuilens***
- ▶ ***Schetsschuit Hezingen-Mander***
- ▶ ***VROM-dossier gebiedsontwikkeling***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties
- ▶ ***VROM-dossier MER***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties

## **2.1 Plandoelstellingen**

Een goed plan van aanpak bevat plandoelstellingen. Plandoelstellingen geven aan wat met het project moet worden bereikt. Dat moet je weten om een goed plan van aanpak te kunnen schrijven. Bouw voort op de doelstellingen die in de opdracht zijn geformuleerd.

### **Tips voor het formuleren van plandoelstellingen met het oog op landschap**

Formuleer doelen over:

- ▶ de gewenste kwaliteit van het landschap;
- ▶ de ontwikkelingsmogelijkheden voor de verschillende functies.

Betrek belangrijke interne en externe partijen bij het formuleren van doelstellingen: sleutelfiguren in de streek, gemeenten, landschapsdeskundigen, belangenorganisaties etc.

## **2.2 Plantype: betekenis en abstractieniveau**

Een goed plan van aanpak bevat een keuze voor de betekenis en het abstractieniveau van het plan. Bij grootschalige projecten dient het plan als basis voor de realisering van het project.

Kenmerken van grootschalige projecten zijn de aanwezigheid van veel verschillende belangen en actoren en de veelal lange duur van de planvorming en uitvoering van het project. Een lange tijdshorizon past niet in deze tijd van snelle veranderingen en ontwikkelingen. Daarmee is het veelal noodzakelijk om onderscheid te maken in een masterplan (hoofdpijnen) en concrete deelplannen om te realiseren.

Het masterplan bevat de integrale ruimtelijke visie met een doorkijk naar de uitvoering. De deelplannen zijn een concrete uitwerking en dienen als basis voor de uitvoering. Ook als niet duidelijk is wanneer de verschillende deelplannen kunnen worden gerealiseerd, biedt het masterplan zicht op de ontwikkelingsrichting.

Voor deze vorm zal worden gekozen bij complexe projecten, zoals **PPS Meerstad Groningen**. Daar is een masterplan opgesteld. Ook voor plattelandsprojecten wordt vaak een masterplan opgesteld, bijvoorbeeld het **Handboek Ruimtelijke kwaliteitskader Hezingen-Mander** en het Integraal gebiedsprogramma Bakel-Milheeze voor de **Reconstructie in de gemeente Gemert-Bakel**. Bij minder complexe grootschalige projecten, bijvoorbeeld als de locatie al duidelijk is, kan ervoor worden gekozen om direct een concreet plan te maken, dat dient als basis voor de uitvoering.

#### **PPS Meerstad Groningen**

##### **Van publiek-publieke naar publiek-private samenwerking**

- ▶ *In 2002 ondertekenden de overheden een samenwerkingsprotocol met de marktpartijen die in het bezit waren van gronden in het plangebied. Ook de overheden beschikten over grond op cruciale posities.*
- ▶ *Het is van groot belang dat de publieke partijen steeds één standpunt innemen en goed samenwerken. Om dit te bewerkstelligen is in 2003 een risicoanalyse uitgevoerd, door de auditdienst van LNV met de verschillende LNV-onderdelen.*
- ▶ *Daaropvolgend is in 2004 een publieke tweedaagse gehouden. De resultaten daarvan werden gepresenteerd aan de bestuurders. Men boog zich over de kwaliteitsaspecten van het project en over de haalbaarheid van de financiering. Er ontstond hechtheid en samenwerking bij de deelnemers. Achteraf constateerde men dat risicoanalyse en tweedaagse eerder in het project hadden moeten plaatsvinden.*
- ▶ *In samenhang met de opstelling van het Masterplan worden een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld (SOK) en een gezamenlijke grondexploitatie maatschappij (GEMM).*
- ▶ *De SOK bevat afspraken over de financiering, productierechten en samenwerking. De definitieve SOK zal medio 2005 worden vastgesteld. Omdat het gaat om afspraken tussen de partners onderling is de inhoud niet openbaar en zal dan ook vertrouwelijk in raden en staten worden behandeld. Over de definitieve SOK zullen nog afrondende onderhandelingen gevoerd worden door de partijen die zijn vertegenwoordigd in de GEMM. De GEMM wordt naar verwachting medio 2005 definitief opgericht en is dan verantwoordelijk voor de realisatie van het Masterplan. Er is een projectbureau opgezet dat wordt gefinancierd door alle partijen.*

## 2.3. Projectorganisatie

### Projectorganisatie

Ook de projectorganisatie verdient aandacht.

Bij grootschalige projecten moet de samenwerking van verschillende overheden en mogelijk ook marktpartijen goed worden afgesproken. Let op de samenstelling van stuurgroep, projectteam en draagvlakbevordering via bijvoorbeeld een klankbordgroep.

Bijvoorbeeld bij de *Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer* hebben de verschillende overheden zich verenigd in een stuurgroep.

Hieronder worden een aantal bijzondere organisatievormen besproken, die van belang kunnen zijn voor een goede planvorming en realisering.

### **Community of practice**

*In het landelijk gebied worden vanuit het gebied nogal wat initiatieven genomen (projecten opgezet) die uiteindelijk leiden tot verbeteringen. Initiatieven zijn bijvoorbeeld het Innovatieplatform De Meijerij, Duurzaam Woudrichem en Toekomstvisie Lunteren. Bij deze projecten zijn vaak veel mensen betrokken uit de publieke en private sfeer: gemeenten, landbouw, recreatie, burgerorganisaties, onderzoeksinstellingen, banken, grondeigenaren enzovoort.*

*Bij deze initiatieven is er vaak behoefte aan:*

- ▶ *het uitwisselen van ideeën, inspiratie, ervaringen en nuttige contacten;*
- ▶ *gebruik maken van elkaars expertise en ervaringen;*
- ▶ *het gezamenlijk zoeken naar oplossingen;*
- ▶ *de problemen zonodig doorsluizen naar overheden en onderzoeksinstellingen.*

*Een community of practice is een vorm waarin dit mogelijk is. Het idee is dat vertegenwoordigers van vernieuwende initiatieven een aantal keren bij elkaar komen, samen met een groep van adviseurs. Een bijeenkomst kan beginnen met een excursie aan één project. Daarna komen verschillende projecten aan de orde, plenair, maar bijvoorbeeld ook in groepjes van 4 personen (2 personen van 2 verschillende initiatieven en 2 adviseurs).*

### **Het Noordelijk Regioatelier**

*In het landelijk gebied vereist de kwaliteit van ruimtelijke veranderingen veel aandacht. Bij de LNV Directie Noord is daarom in 2002 het regioatelier opgericht. Doel is het voeren van het debat over de kwaliteit van ruimtelijke veranderingen en het zoeken naar een methodiek voor het verbeteren van de kwaliteit van planprocessen. Het regioatelier werd een kennis- en bestuursplatform van 12 leden uit verschillende hoeken van de ruimtelijke planning: uit de bestuurlijke hoek, uit het beleid, uit de ontwerp- en onderzoekswereld en uit het onderwijs. De leden van het regioatelier brengen vanuit hun achtergrond casussen in, zodat kennis en ervaring worden uitgewisseld (community of practice). Uitgangspunt hierbij is dat van de fouten in de praktijkvoorbeelden*

*uit het (nabije) verleden veel te leren valt en dat nog lopende projecten nog kunnen worden bijgestuurd.  
De resultaten van het regioatelier zijn verwerkt tot een methodiek, die dient als kwaliteitsborging voor het ruimtelijk productieproces. De methodiek is beschreven in Boetze e.a., 2005. Het Noordelijk Regioatelier. Veel aandacht gaat uit naar de rollen van opdrachtgever, ontwerper en overige deelnemers.  
Ideeën en tips van deze methodiek zijn verwerkt in deze beschrijving van grootschalige projecten.*

#### **Tips: projectorganisatie met het oog op landschap**

- ▶ Maak, uitgaande van de opdracht, een onderbouwde keuze voor een publiek samenwerkingsproject of een project voor publiek-private samenwerking.
- ▶ Overweeg de mogelijkheid van vernieuwende onderdelen van de projectorganisatie en leren, zoals 'community of practice' en regioatelier. Deze werkvormen kunnen aan het planproces steun en stevigheid verlenen. Deze groepen fungeren als constructieve meedenkers en staan buiten het directe planproces.
- ▶ Stel een stuurgroep samen van mede-ontwikkelaars en belanghebbenden, onder leiding van een gedreven trekker uit het openbaar bestuur of het bedrijfsleven.
- ▶ Kies voor het projectteam een stevige en enthousiaste projectleider en een communicatief bekwame ontwerper / landschapsarchitect. Geef het projectteam een onafhankelijke positie, in dienst van het project.
- ▶ Zorg voor creativiteit en samenwerking binnen het projectteam.
- ▶ Ga na of een intern projectteam volstaat in combinatie met een extern ontwerp bureau, of dat een interdisciplinair team met deelnemers van verschillende organisaties.
- ▶ Stel een klankbordgroep samen van betrokkenen (vertegenwoordigers van bewoners, landbouw, lokale natuur- en milieuorganisaties, cultuurhistorische verenigingen, de provinciale stichting landschapsbeheer), waterschappen, recreatieschappen, Kamers van Koophandel Midden- en Kleinbedrijf, gemeenten, en provincie). Dit verhoogt de kans op draagvlak en goedkeuring.
- ▶ Zoek deelnemers die over (streek)kennis beschikken en open staan voor veranderingen.

## **2.4 Van procesontwerp naar activiteitenplan**

### **2.4.1 Procesontwerp**

Een procesontwerp is een globaal stappenplan, op basis van inhoudelijke overwegingen, spelregels voor interactie met burgers en belangengroepen en spelregels voor besluitvorming. Het procesontwerp is belangrijk om het project zorgvuldig en doordacht te ontwikkelen en daarbij de kwaliteit van het landschap een prominente plaats te geven. Het procesontwerp beschrijft de aanpak van het proces van planvorming en uitvoering.

Voor het opstellen en vaststellen van het plan (tot en met hoofdstuk 4) wordt het procesontwerp vormgegeven op basis van



de plandoelstellingen (paragraaf 2.1), het gekozen plantype (paragraaf 2.2) en de projectorganisatie (paragraaf 2.3).

Voor de uitvoering van het plan (hoofdstuk 5 en 6) wordt het procesontwerp gebaseerd op het vastgestelde plan (globaal masterplan of concreet plan) en de daarin weergegeven plandoelstellingen.

In het plan van aanpak kan al worden aangegeven op welke wijze de uitvoering zal plaatsvinden:

- ▶ op traditionele wijze, op basis van een concreet plan;
- ▶ geïntegreerd: dat wil zeggen de uitwerking van het (deel)plan en de uitvoering worden als één geheel aanbesteed. Hierbij wordt een plan van eisen opgesteld.

Lees meer over de verschillende manieren van aanbesteden in hoofdstuk 5.

Grootschalige projecten zijn meestal mer-plichtig (milieu-effectrapportage); daarnaast is bij alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Integreer deze procedures in het procesontwerp, zodanig dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de planvorming.

Relevante links zijn [Commissie voor de milieueffectrapportage](#) en het [VROM-dossier MER](#).

Vragen die voor het procesontwerp aan de orde komen zijn bijvoorbeeld:

- ▶ Hoe besteden we aan alle betrokken belangen aandacht?
- ▶ Hoe gaan we om met belangenconflicten?
- ▶ Kiezen we voor een bottom-up aanpak of juist top-down, al dan niet in interactie met bewoners en andere belanghebbenden?  
De bottom-up benadering biedt inbreng van kennis en visie van de bevolking en leidt tot draagvlak en goede plannen. Essentieel is dat deelnemers een professionele houding aannemen, die uitstijgt boven het eigen belang. De top-down benadering lijkt snel te werken, maar ondervindt vaak problemen met draagvlak. Bij minder complexe projecten kan dit toch een goede werkwijze zijn.
- ▶ Wanneer beslissen we wat?
- ▶ Wie zijn belangrijke (mede-)ontwikkelaars en betrokkenen op het gebied van grond en financiën?  
Wie zijn andere belangrijke (mede-)ontwikkelaars en betrokkenen, bijvoorbeeld op het gebied van informatie, netwerken, hindermacht?  
Hoe komen we aan de benodigde grond?  
Wordt de uitvoering uiteengelegd in deelprojecten?  
Kiezen we voor de traditionele wijze van uitvoering of voor geïntegreerde aanbesteding van ontwerp en uitvoering?  
Bepalen we deze keuze per uit te voeren deelproject?

Hieronder worden verschillende benaderingen toegelicht die van belang kunnen zijn voor een goed procesontwerp. Deze werkwijzen kunnen tevens zinvol zijn als een project dreigt vast te lopen.

De in paragraaf 2.3 genoemde Community of practice en het

Noordelijk Regioatelier kunnen hierin ook een rol spelen.

- ▶ DIALOOG, als voorbeeld van een interactieve aanpak
- ▶ Countryside exchange
- ▶ Schetsschuit / ontwerpatelier
- ▶ Vliegende brigade

### **DIALOOG, een methode voor interactieve planvorming bij landinrichtingsprojecten**

*Basis van DIALOOG is een intensief contact tussen landinrichtingscommissie, organisaties en streekbewoners bij de planvorming. Interactieve planvorming, procesplanning, openheid en doorzichtigheid zijn de principes.*

*DIALOOG bestaat uit de volgende stappen:*

- ▶ *Ouverture: een open gedachtewisseling aan het begin van de planvorming, in groepjes van circa 10 personen. Resultaat: een lijst met positieve gebiedskenmerken die zoveel mogelijk behouden moeten blijven of benut kunnen worden, een lijst met knelpunten en een lijst met overige punten zoals plansuggesties. De landinrichtingscommissie besluit welke knelpunten meegaan naar de volgende stap, de kerndialoog.*
- ▶ *Kerndialoog: de inwoners van de streek gaan samen met deskundigen op zoek naar oplossingen voor de geselecteerde knelpunten. Ook weer in groepjes van 10 personen, waaronder een deskundige en een gespreksleider. De aangedragen oplossingen worden verwerkt in het conceptplan.*
- ▶ *Finale: landinrichtingscommissie, streekbewoners, instanties en deskundigen zoeken naar gedragen oplossingen voor de bezwaren tegen het concept-plan.*

*Bron: Steenhuis, G. & W. de Meulemeester, 1996. DIALOOG – duet van landinrichting en communicatie. Tijdschrift Landinrichting, oktober.*

### **Countryside Exchange**

*Voor plattelandsgebieden met grote veranderopgaven kan de methode Countryside Exchange belangrijk zijn om met de streek de problemen goed in beeld te krijgen en oplossingsrichtingen te bepalen. Ook kan Countryside Exchange helpen om vastgelopen processen weer op gang te brengen.*

*De bewoners van het gebied formuleren een gebiedsvraag, die aanknopingspunten biedt om een team van experts uit binnen- en buitenland samen te stellen. Na een gedegen voorbereiding werken experts en bewoners een week lang de gebiedsvraag uit. Aan het eind van de week presenteert het expertteam zijn bevindingen, ideeën en adviezen.*

### **Schetsschuit. Een werkwijze van Dienst Landelijk Gebied**

*De schetsschuit brengt vanuit heel Nederland deskundigen van DLG naar gebieden toe. Samen met mensen uit de streek wordt de gebiedsopgave aangescherpt. De ruimtelijk ontwerpers van DLG faciliteren dit proces door wensen vanuit verschillende disciplines te integreren en in beeld te brengen. Zo worden schetsenderwijs*

*ontwikkelingsrichtingen uitgezet, op basis waarvan bestuurders en betrokkenen in het gebied heldere keuzes kunnen maken.*

- ▶ Voor een geslaagd proces gelden onder andere als voorwaarden:
  - ▶ helderheid van de opdracht / opgave;
  - ▶ er zijn ruimtelijke keuzes aan de orde om te schetsen en te verbeelden;
  - ▶ ambitieuze opdrachtgever en bereidheid om werkelijke oplossingen te zoeken in een ruimer kader;
  - ▶ timing op het juiste moment in het project, de schetsschuit kan worden ingezet aan het begin van het project, maar bijvoorbeeld ook bij een al langer lopend project dat een nieuwe impuls nodig heeft.
- ▶ Door DLG is een serie publicaties uitgebracht over de schetsschuit, die bovendien steeds wordt uitgebreid. Er is een algemeen boekje met praktische tips en van elke toepassing is er een aparte publicatie: **Schetsschuit Praktische tips**, **Schetsschuit Alde Faenen**, **Schetsschuit Bûtenfjild**, **Schetsschuit Emmen**, **Schetsschuit Haarzuilens**, **Schetsschuit Hezingen-Mander**.
- ▶ De werkwijze van de schetsschuit heet ook wel ontwerpatelier.

### **Vliegende brigade**

*Een vliegende brigade kan regionale partijen ondersteunen als belangrijke knelpunten of uitdagingen ontstaan. Dit kan vanuit het Rijk worden georganiseerd. Kennis en ervaring uit verschillende projecten kan worden benut.*

*Bron: Dammers, E., F. Verwest, B. Staffhorst & W. Verschoor, 2004. Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk. NAI Uitgevers, Rotterdam.*

### **Tips: procesontwerp met het oog op landschap**

- ▶ Formuleer het procesontwerp voor het hele project van planvorming tot en met de uitvoering op globaal niveau. Werk dit procesontwerp concreet uit voor de eerst volgende fasen, mede op basis van het procesverloop.
- ▶ Doe een krachtenveldanalyse met aandacht voor grond- en financiële posities. Betrek de belangrijkste stakeholders bij het signaleren van problemen en kansen.
- ▶ Geef organisaties die informatie kunnen leveren over het gebied een plaats in het proces. Denk aan LTO, dorpsbelangenvereniging, Vereniging Agrarisch Natuurbeheer, Historische Kring, Heemkundevereniging, lokale afdeling van IVN, Natuurmonumenten, de provinciale afdeling van Landschapsbeheer Nederland.  
Besteed in bijeenkomsten aandacht aan de belangen van alle betrokkenen.  
Betrek de bewoners en toekomstige gebruikers bij de probleemsignalering. Maak gebruik van kennis en ideeën die leven in het gebied.  
Overweeg een interactieve aanpak van de planvorming. Dit biedt bewoners en andere belanghebbenden de mogelijkheid om hun kennis van het gebied in te brengen. Ook kunnen zij ideeën geven over gewenste ontwikkelingen. Voordeel: een

grotere betrokkenheid van de streek en de bereidheid om mee te werken aan de doorwerking.

- ▶ Overweeg de inzet van **Countryside exchange** of de Schetsschuit, bij het begin van een groot project of als het project dreigt vast te lopen.
- ▶ Geef het ruimtelijk ontwerp een duidelijke plaats in het proces. Met behulp hiervan worden verschillende mogelijkheden duidelijk en wordt ook de kwaliteit van het landschap verbeeld. Ruimtelijke ontwerpen zijn ook een goed middel voor communicatie en kunnen op verschillende plaatsen in het proces een rol spelen: in elk geval bij de opstelling van een globaal masterplan, maar ook bij de concrete uitwerking en vormgeving van deelprojecten.
- ▶ Formuleer spelregels voor besluitvorming: wanneer en door wie. Denk hierbij ook aan mogelijkheden voor belanghebbenden en medeontwikkelaars om uit het project te stappen.

#### **2.4.2 Communicatieplan**

Gedurende het planvormingsproces is communicatie over het project belangrijk. Door actieve communicatie met de streek, bewoners en grondeigenaren ontstaat draagvlak. Besteed hieraan aandacht bij de projectorganisatie en het procesontwerp.

#### **Tips: communicatie met het oog op landschap**

- ▶ Informeer vanaf de start van het proces alle betrokken partijen over de voortgang van de planvorming.
- ▶ Maak gebruik van huis-aan-huisbladen, een website en lokale tv.
- ▶ Wees creatief in het benaderen van burgers en anderen. Zet bij bijeenkomsten bijvoorbeeld een 'quizmaster' in om burgers en belanghebbenden er goed bij te betrekken.
- ▶ Speel Landlust: een strategisch bordspel over het verwerven van grond en het besluitvormingsproces tussen ontwikkelaars, gemeente, milieubeweging en boeren. Het is een productie van Architectuur Lokaal (bij [algemene links](#) bij algemene informatie) in samenwerking met Noël van Dooren. Beschikbaar in overleg (e-mail: [info@arch-lokaal.nl](mailto:info@arch-lokaal.nl)).
- ▶ Speel Spel om de ruimte: om inzicht te krijgen in de toepassingsmogelijkheden van ontwikkelingsplanologie in de praktijk. Bron: Dammers, E., F. Verwest, B. Staffhorst & W. Verschoor, 2004. Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk. NAi Uitgevers, Rotterdam.  
Zoek contact met andere organisaties voor informatie-uitwisseling en samenwerking.  
Organiseer werkbezoeken, verrassende ontmoetingen en excursies om kennis en ervaring aan te boren.

#### **2.4.3 Activiteitenplan**

Verwerk de acties voor projectorganisatie, procesontwerp en communicatie in een concreet activiteitenplan met een planning in de tijd. Maak ook een begroting bij dit activiteitenplan.

### 3. Plan opstellen

Na de opdrachtformulering en het opstellen van het plan van aanpak start de fase van plan opstellen. Deze fase heet ook wel planontwikkeling en omvat zes onderdelen:

1. basisanalyse (paragraaf 3.1);
2. visievorming (paragraaf 3.2);
3. plan(alternatieven) (paragraaf 3.3);
4. instrumentarium (paragraaf 3.4);
5. maatregelen (grondverwerving, bouw, inrichting en beheer) (paragraaf 3.5);
6. begroting en kostenverdeling (paragraaf 3.6).

De planontwikkeling omvat allereerst de analyse van het vigerend beleid en de gebiedsbeschrijving.

Daarna komt de visievorming: het formuleren van de plandoelstellingen en het ontwikkelen van een integrale visie. Op basis hiervan wordt het plan opgesteld, mogelijk met alternatieven. Daarna wordt het plan verder uitgewerkt voor de uitvoering, te gebruiken instrumentarium en te nemen maatregelen (grondverwerving, bouw, inrichting en beheer). Sluitstuk van de planvorming is de begroting en de kostenverdeling van de betrokken partijen.

Aan het begin van de planontwikkeling wordt eerst het type plan vastgesteld: gaat het om een concreet plan of om een globaal masterplan, of om een concreet deelplan als uitwerking van een globaal masterplan. In het plan van aanpak zijn hierover beslissingen genomen (zie paragraaf 2.2).

Afhankelijk van het type plan worden de zes onderdelen van de planontwikkeling globaal of gedetailleerd uitgewerkt.

*De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website LOK](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links actief zijn*

#### Voorbeelden

Woningbouw-plus

***Behoud van 'buitengebiedsfeer' in Horst-Noord***

Vergroten landschappelijke kwaliteit door ontwikkelen parklandschap

***Dorpsuitbreiding Strijp, Aarle-Rixtel***

Integrale visie op het landschap rondom kasteel Croy, een duurzaam groen woongebied

***PPS Meerstad Groningen***

Integrale visie, één grondexploitatie en één uitvoeringslag voor stadsuitbreiding en landschapsontwikkeling

***Nieuwe woningen en natuurontwikkeling in Duurswold (Slochteren)***

Boerenbedrijven maken plaats voor natuurontwikkeling en huizen

## Infrastructuur

- ▶ ***Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer***  
Inspelen op kwaliteiten van het (toekomstige) landschap

## Plattelandsprojecten

- ▶ ***Herstel historische waterverbinding van Sluis naar zee***  
Een internationale aanpak voor een integrale en duurzame ruimtelijke planvorming
- ▶ ***Integrale ontwikkelingsvisie kustzonebeheer West Zeeuwsch-Vlaanderen***  
Besef dat landschap het kapitaal van natuurbeschermingsorganisaties en recreatie is
- ▶ ***Integrale ontwikkelingsvisie Panorama Krayenhoff***  
Ruimtelijke samenhang door projectenveloppen
- ▶ ***Natuurpark met bedrijventerrein in de polder Schieveen***  
Integrale visie
- ▶ ***Reconstructie in de gemeente Gemert-Bakel***  
Afstemming initiatieven in een Integraal gebiedsprogramma
- ▶ ***Ruimtelijk kwaliteitskader Hezingen-Mander***  
Een leidraad voor veranderingen - masterplan
- ▶ ***Waterwinning op nieuw landgoed IJzeren Kuilen***  
Bouw wateronthardingsinstallatie in kwetsbaar buitengebied

## Meer informatie

- ▶ ***Algemene informatie***
- ▶ ***Algemene links***
- ▶ ***Commissie voor de milieueffectrapportage***  
Commissie, adviezen, publicaties, actualiteit.
- ▶ ***Gebiedsgericht beleid***  
Beleid, instrumentarium en regelgeving, handreikingen aanpak
- ▶ ***Integrale ontwikkelingsvisie Maastricht Belvédère***  
Transformatie van het aanwezige cultuurlandschap door programmatische vernieuwing
- ▶ ***Integrale ontwikkelingsvisie Wieringerrandmeer***  
Water als drijvende kracht voor een nieuwe economie
- ▶ ***Kenniscentrum PPS***  
Kennisbank om kennis en ervaring van bedrijven en overheden te bundelen en toegankelijk te maken (Ministerie van Financiën)
- ▶ ***Klic-on line***  
Landelijke kabels- en leidingeninformatie on line
- ▶ ***Landschapskwaliteitstoets***  
Beschrijving methode en voorbeelden
- ▶ ***Landschapontwikkeling en Nieuwe Hollandse Waterlinie***  
Beschrijving 'grand project' en stand van zaken
- ▶ ***Nederlands soortenregister biodiversiteit***  
Voorkomen van soorten en hun beschermingsstatus
- ▶ ***PPS-bureau landelijk gebied***  
Kennisbank voor overheden en partijen die actief zijn in het landelijk gebied (Ministerie van LNV)
- ▶ ***Ruimteforum***

Voor ondersteuning van provincies en gemeenten die met de uitvoering van de Nota Ruimte aan de slag gaan

- ▶ ***Toolkit Financieringsvormen Natuur- en landschapsbeheer (Zip-formaat, 80 Kb)***  
Handleiding voor opzetten Landschapsfonds, Sponsoractiviteit en Adoptieproject.
- ▶ ***VROM-dossier bestemmingsplan***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties
- ▶ ***VROM-dossier gebiedsontwikkeling***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties
- ▶ ***VROM-dossier Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties
- ▶ ***VROM-dossier MER***  
Vraag en antwoord, wetten en regels, publicaties

### 3.1 Basisanalyse

De planontwikkeling start met een basisanalyse:

- ▶ het vigerend beleid en wet- en regelgeving (paragraaf 3.1.1);
- ▶ gebiedsbeschrijving met het oog op landschap (paragraaf 3.1.2).

#### 3.1.1 Basisanalyse: vigerend beleid en wet- en regelgeving

Het ***vigerend beleid*** (bij ***ander beleid*** bij algemene informatie) van gemeente, regio, provincie, Rijk en Europese Unie geldt als uitgangspunt voor het plan. Voor een goed beeld van het plangebied moet u op de hoogte zijn van dit beleid. Het gaat om beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, natuur, landschap, water en milieu. Het streekplan neemt een centrale positie in.

Beleidsnota's krijgen een formele status nadat ze zijn vastgesteld. Het zijn dan bindende uitspraken waar betrokkenen rechten aan kunnen ontlenen. Overheden gebruiken beleidsnota's als richtinggevend kader, als toetsingskader en/of als communicatiemiddel.

Voor grootschalige projecten is milieu-effectrapportage waarschijnlijk verplicht en is de watertoets zeker vereist.

Ga na of het project MER-plichtig is en start zonodig de opstelling van de milieu-effectrapportage. Integreer deze in de planvorming, zodat het project er baat bij heeft.

Relevante links zijn de ***Commissie voor de milieueffectrapportage*** en het ***VROM-dossier MER***.

Bij de voorbeelden ***Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer*** en in ***Herstel historische waterverbinding van Sluis naar zee*** is gekozen voor een vrijwillige milieueffectrapportage.

Zet het maken van de watertoets (bij algemene links bij algemene informatie) in gang en integreer deze in de

planvorming, zodat het proces er baat bij heeft.

Voor projecten zijn onderstaande wetten en regels cruciaal. De wetten zijn te raadplegen via de wettenbank bij [overheid.nl](http://overheid.nl) (bij [algemene links](#) bij algemene informatie).

- ▶ Flora- en Faunawet (vertaling voor Nederland van Europese verdragen en richtlijnen voor de bescherming van planten- en diersoorten). Deze wet geldt in heel Nederland. Als een project nadelige gevolgen kan hebben voor de natuur, dan is een ontheffing nodig. Hoe zeldzamer een soort is, hoe lastiger het zal zijn om een ontheffing te verkrijgen van de minister van LNV.
- ▶ Kaderrichtlijn Water (KRW), voor wat betreft de watertoets. Doelstellingen zijn dat alle Europese wateren in 2015 in een goede toestand verkeren en dat er duurzaam wordt omgegaan met water. Bij ruimtelijke plannen is een watertoets verplicht.
- ▶ Natuurbeschermingswet 1998 (zal naar verwachting in 2005 in werking treden). Alle vogel- en habitatrichtlijngebieden (VHR-gebieden) samen vormen het Europees netwerk Natura 2000. Het bevoegd gezag moet beoordelen of een project conform de richtlijn is, een habitattoets uitvoeren en waar nodig passende maatregelen voorstellen. De initiatiefnemer is verplicht om het bevoegd gezag hiertoe van alle nodige informatie te voorzien.
- ▶ Ontheffingswet. Ontheffing is alleen mogelijk als dat in het algemeen belang is.
- ▶ Strategische milieubeoordeling  
Vanaf 21 juli 2004 moeten overheden in Nederland rekening houden met de Europese richtlijn voor strategische milieubeoordeling (2001/42/EG) wanneer zij plannen willen vaststellen. Het gaat om departementen, provincies en gemeenten. Het gaat bijvoorbeeld om ruimtelijke plannen, plannen voor verkeer en vervoer of waterhuishoudingsplannen. De richtlijn stelt dat voor deze plannen de milieueffecten in kaart moeten worden gebracht. Omdat voor de richtlijn nog geen wettelijke voorziening bestaat, zullen overheden, om te kunnen bepalen wat ze moeten doen in de praktijk, moeten werken met de richtlijn zelf. VROM heeft aandachtspunten, risico's en valkuilen in kaart gebracht. Relevante link hiervoor is [VROM-dossier MER](#), bij publicaties.
- ▶ Verdrag van Malta voor de bescherming van archeologische resten in de ondergrond, zoals grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bebouwing. Het is raadzaam om voorafgaand aan een project te onderzoeken of er archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Een initiatiefnemer is verplicht het bodemarchief zo min mogelijk te verstoren. Als dit niet mogelijk is, dan is hij verplicht om een archeologisch bodemonderzoek te laten uitvoeren, in principe op zijn kosten. De gemeente is hierin het bevoegd gezag en neemt een beslissingen over het vervolg.  
Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG). De WILG is bedoeld voor de vervanging van de Landinrichtingswet 1985 en voorziet in de gebiedsgerichte inrichting in het landelijk gebied.



- ▶ Wet Milieubeheer, voor wat betreft Milieueffectrapportage (MER). Als een ruimtelijke ingreep grote gevolgen kan hebben voor het milieu, dan is de initiatiefnemer verplicht om onderzoek te doen naar die gevolgen of effecten. Een milieueffectrapportage is verplicht bij onder andere grote projecten voor woningbouw, infrastructuur en plattelandsontwikkeling. VROM werkt op basis van dit onderzoek samen met LNV en OCW voorstellen uit voor verbetering en vereenvoudiging van de m.e.r (2005). Zie de links naar [Commissie voor de milieueffectrapportage](#) en [VROM-dossier MER](#).
- ▶ Wet Milieubeheer voor wat betreft een Milieuvergunning. Als bedrijven niet blijven binnen de regels van de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB), dan hebben ze een milieuvergunning nodig.
- ▶ Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor bestemmingsplan, bouw- en aanlegvergunningen. Zie [VROM-dossier bestemmingsplan](#).
- ▶ Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Deze wet verplicht grondeigenaren om, bij verkoop en in bepaalde gevallen, hun grond eerst aan te bieden aan de gemeente.
- ▶ Woningwet en Bouwbesluit. Onder andere de toetsing aan de gemeentelijke welstandsnota (zie elders op deze site).

**Tips: analyse van vigerend beleid op het gebied van landschap**

- ▶ Het vigerend beleid stelt eisen aan het plan. De nota's waarin dit beleid staat, geven ook informatie over het plangebied. Bijvoorbeeld over bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische waarden.
- ▶ Zoek naar aanknopingspunten voor ontwikkelen met landschapskwaliteit in het vigerend beleid, bijvoorbeeld in het streekplan, de provinciale landschapsvisie en de landschapsparagraaf in het bestemmingsplan.
- ▶ Gebruik ook het landschapsontwikkelingsplan, welstandsnota, beeldkwaliteitplan en regionale ontwikkelingsvisies, voorzover beschikbaar. Dit is de beleidsinzet van de gemeente en/of de regio.

**3.1.2 Basisanalyse: gebiedsbeschrijving met het oog op landschap**

Een gebiedsbeschrijving is essentieel voor het plan van een grootschalig project, dat immers het begin is van grote veranderingen in het landelijk gebied. Landschappelijke kwaliteit moet hierbij de volle aandacht krijgen. Deze paragraaf gaat in op het beschrijven van landschappelijke kwaliteiten in het projectgebied.

De gebiedsbeschrijving besteedt aandacht aan:  
 de bestaande situatie en ontstaansgeschiedenis van het gebied, wat leidt tot inzicht in mogelijkheden voor functies op grond van abiotische (bodem, water) en biotische factoren en tot inzicht in de karakteristieke landschapstypen;  
 op handen zijnde ontwikkelingen: bijvoorbeeld over mogelijke nieuwe economische dragers en bedrijvigheid;

- ▶ de grondposities van verschillende actoren;
- ▶ knelpuntenanalyse: knelpunten tussen functies.

### **Bestaande situatie en ontstaansgeschiedenis**

- ▶ Verzamel gegevens om de bestaande situatie in beeld te brengen. Gebruik gegevens uit onder andere bestemmingsplan en landschapsvisie voor streekplan, streekplan, provinciaal omgevingsplan, landschapsontwikkelingsplan (LOP), welstandsnota en het beeldkwaliteitplan. Let op de actualiteit van de gegevens en vermeld de bronnen. Handige bronnen zijn: *Meetnet Landschap* en *Landschap in feiten en cijfers* (bij *algemene links* bij algemene informatie).
- ▶ Inventariseer (mogelijk) aanwezige waarden van natuur en archeologie (bodemarchief), om in de planvorming te gebruiken en onnodige vertraging te voorkomen (VHR-gebieden, beschermde soorten, verdrag van Malta).
- ▶ Gebruik organisaties die informatie kunnen leveren over het plangebied. Denk aan LTO, dorpsbelangenvereniging, Vereniging Agrarisch Natuurbeheer, Historische Kring, Heemkundevereniging lokale afdelingen van IVN en Natuurmonumenten, Kamer van Koophandel Midden- en Kleinbedrijf. U kunt ook acties uitbesteden bijvoorbeeld samen met een inventarisatie van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- ▶ Betrek doelgroepen bij de gebiedsbeschrijving en de knelpuntenanalyse. Zij beschikken over gedetailleerde gegevens en kunnen specifieke knelpunten signaleren.
- ▶ Voer zonodig aanvullend onderzoek en inventarisaties uit of laat deze uitvoeren door gespecialiseerde bureaus. Een goede inventarisatie is een langetermijninvestering.
- ▶ Sluit bij de gebiedsbeschrijving aan bij de *kernkwaliteiten en waterprincipes* (bij *algemene links* bij algemene informatie) van het landschap.
- ▶ In de Nota ruimte zijn *algemene kernkwaliteiten* onderscheiden voor een mooi en functioneel landschap. De uitdaging is deze kwaliteiten zoveel mogelijk uit te werken naar de schaal van het project.
- ▶ De Nota ruimte onderscheidt vier algemene kernkwaliteiten:
  1. Natuurlijke kwaliteit: bodem, water, reliëf, aardkunde, flora en fauna;
  2. Culturele kwaliteit: cultuurhistorie, culturele vernieuwing en architectonische vormgeving;
  3. Gebruikskwaliteit: (recreatieve) toegankelijkheid, bereikbaarheid en meervoudig ruimtegebruik, aanwezigheid toeristisch-recreatieve voorzieningen;
  4. Belevingskwaliteit: ruimtelijke afwisseling, informatie waarde, contrast met de stedelijke omgeving, groen karakter, rust, ruimte, stilte en donkerte.

Sluit aan bij de *12 aspecten voor landschapsanalyse* bij *algemene links* bij algemene informatie). Deze aspecten concretiseren de identiteit en maatschappelijke betekenis van het landschap:

1. opbouw van het landschap;
2. identiteit en verscheidenheid;
3. watersysteem;
4. visuele kenmerken;
5. betekenis gebruiksfuncties;
6. cultuurhistorie;
7. aardkunde;
8. ecologische waarden;
9. culturele vernieuwing;
10. opgaande begroeiing;
11. recreatieve ontsluiting;
12. waardering landschap.

Zorg ervoor dat karakteristieke elementen, patronen en structuren boven water komen. Voorbeeld: de Alblasserwaard is bekend om haar verkavelings- en slotenpatroon met molens, boerderijen, tiendwegen knotwilgen en pestbosjes. Ook de traditioneel sterke melkveehouderij en de aanwezigheid van weidevogels dragen bij aan de identiteit van de Alblasserwaard.

Er zijn verschillende manieren voor de beschrijving van de bestaande situatie en de ontstaansgeschiedenis van het gebied: de lagenbenadering is een veel gebruikte werkwijze (zie uitgebreid: paragraaf 3.2.2).

In het voorbeeld *Behoud van de 'buitengebiedsfeer' in Horst-Noord* heeft men de ruimtelijke kwaliteit breder benaderd: een combinatie van de:

- ▶ landschappelijke waarde (natuur, landschap, water, cultuurhistorie);
- ▶ maatschappelijke waarde (betrokkenheid huidige bewoners, gezamenlijk belang en breed recreatief gebruik);
- ▶ functioneel-economische waarde (specifieke landbouw, recreatieve voorzieningen, wonen, werken).

Verwacht wordt dat de mensen die in het gebied komen wonen, zorgen voor de instandhouding van de landelijke kwaliteit doordat zij een persoonlijk belang hebben bij het behoud van hun groene woonomgeving. Zij zijn de duurzame beheerders van de groene kwaliteiten.

### **Op handen zijnde ontwikkelingen**

Ga na welke ontwikkelingen op uw projectgebied af komen. Hebben deze invloed op het landschap? Dat kan verrommeling en nivellering van het landschap tot gevolg hebben. Vroeger waren activiteiten gebonden aan de natuurlijke gesteldheid van een gebied. Tegenwoordig kan (technisch) alles overal. Toenemende mobiliteit brengt bovendien een versnipperd landschap met zich mee. Door deze ontwikkelingen mee te nemen bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan en ze af te stemmen op de landschappelijke kwaliteit ontstaat meer samenhang. Zo kunnen ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteit zelfs versterken.

### **Grondposities**

Bouw voort op de krachtenveldanalyse die voor het plan van

aanpak is gemaakt. Houdt een overzicht bij van beschikbare grond van initiatiefnemer en eventuele (mede) ontwikkelaars. Schat ook de verwachtingen in betreffende het beschikbaar komen van grond.

### **Knelpuntenanalyse**

Ga na welke knelpunten er zijn tussen functies in het gebied; let ook op overeenkomsten. Ga ook de eventuele spanningen na tussen de bestaande functies en nieuw te ontwikkelen functies. Betrek hierbij mensen uit de streek.

### **Tips voor landschapsanalyse bij de gebiedsbeschrijving**

- ▶ Beschrijf de kernkwaliteiten van het landschap. Hiermee wordt de kwaliteit van het landschap vastgelegd. Zo kun je nagaan of de kwaliteit van het landschap erop vooruit gaat, gelijk blijft of misschien zelfs achteruit gaat (te compenseren elders in het gebied).
- ▶ Beperk de gebiedsanalyse niet tot de grenzen van uw plangebied. Ga uit van een groter gebied als ecologische, hydrologische, cultuurhistorische relaties dat vragen.

## **3.2 Visievorming**

Visievorming kan worden opgesplitst in twee onderdelen:

- ▶ beschrijving van de plandoelstellingen;
- ▶ integrale visie.

Deze onderdelen volgen niet noodzakelijkerwijs op elkaar. Ze vormen een cyclisch en iteratief proces.

### **3.2.1 Plandoelstellingen**

De plandoelstellingen geven aan wat er met het project moet worden bereikt. Ze staan aan de basis van de integrale visie en het daarop volgende plan. De doelstellingen worden geformuleerd op basis van de opdrachtformulering, de plandoelstellingen uit het plan van aanpak, het vigerend beleid en de gebiedsbeschrijving.

Er zijn drie soorten plandoelstellingen:

- ▶ doelstellingen over nieuw te ontwikkelen of te verbeteren functies, bijvoorbeeld woningbouw, recreatie en natuurontwikkeling;
- ▶ doelstellingen over functies die het landelijk gebied duurzaam moet vervullen, bijvoorbeeld leefbaarheid, landbouw, natuur, recreatie, landschap, milieu en water (bij reconstructie zandgebieden);
- ▶ doelstellingen over samenhang en integraliteit in het plan, bijvoorbeeld het hanteren van het watersysteem als ordenend principe en natuurlijk landschap ontwikkelen met kwaliteit.

### **Tips voor plandoelstellingen met het oog op landschap**

Betrek belangrijke interne en externe partijen bij de formulering van de doelstellingen. Dit levert informatie en draagvlak op.

- ▶ Betrek landschapsdeskundigheid bij de formulering van de doelstellingen. Door een landschapsdeskundige in de projectgroep op te nemen bent u verzekerd van deze inbreng.
- ▶ Wanneer er tijdens de planontwikkeling sprake is van voortschrijdend inzicht, pas de plandoelstellingen dan aan.

### 3.2.2 Integrale visie

Het ontwerp van de integrale visie omvat een afweging van alle mogelijke functies, belangen en sectorale ontwikkelingsmogelijkheden. De visie ordent deze functies en ontwikkelingen tot een logische en ruimtelijk samenhangende gebiedsindeling. Uitgangspunt hierbij is dat landschap met kwaliteit wordt ontwikkeld. Creatieve en innovatieve ontwikkelingen kunnen het landschap versterken. Meestal gaat het om ontwikkeling met inachtneming van belangrijke waarden. Daarnaast kunnen ook nieuwe landschappen ontstaan, die een gebied (nieuwe) identiteit geven.

Het opstellen van de integrale visie is een belangrijke stap voor het maken van een globaal masterplan, maar ook voor een zelfstandig concreet plan. Voor concrete deelplannen als uitwerking van een masterplan is geen aparte integrale visie meer nodig.

De integrale visie kan dienen:

- ▶ ter inspiratie en om partijen bij elkaar te brengen, door inzicht te bieden in combinatiemogelijkheden en meerwaarde;
- ▶ als langjarig ontwikkelingsperspectief, bijvoorbeeld ook bij de latere realisering van deelplannen.

#### **PPS Meerstad Groningen: integrale visie**

*Kenmerken van de integrale visie zijn:*

- ▶ *Integraal ontwerp van rood, groen en blauw: stadsuitbreiding en landschapsontwikkeling gaan hand in hand.*
- ▶ *In de visie zijn de relaties tussen stad en landschap van meet af aan gevisualiseerd met de stekkerdoos, die staat voor de aanhechting van Meerstad aan de bestaande stad en het blauw-groene raamwerk dat ingaat om de landschapsontwikkeling. De stekkerdoos vormt een basis waarop verschillende functies op verschillende momenten in kunnen pluggen. Daardoor ontstaat flexibiliteit. Het blauw-groene raamwerk functioneert op dezelfde manier. Op termijn nestelen zich in dit raamwerk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels.*

#### **Hoe een integrale visie te maken**

Tussenstap naar een integrale visie zijn afzonderlijke visies (streefbeelden) op de functies, belangen en sectorale ontwikkelingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld streefbeelden voor landbouw, natuur, landschap, recreatie, verkeer, wonen en werken. Bij de streefbeelden kunt u de inrichtingsmaatregelen en

ontwikkelmogelijkheden vermelden. Gebiedsbeschrijving en knelpuntenanalyse zijn input.

Het abiotisch systeem (de ondergrond van bodem en water) vormt een uitstekende basis voor de ordening van de functies van het landelijk gebied. Functies en activiteiten worden zo meer verbonden met de natuurlijke gesteldheid. Bij de *Dorpsuitbreiding Strijp, Aarle-Rixtel* is de landschappelijke onderlegger gebruikt voor de ontwikkeling van een duurzaam groen woongebied. Daarbij is de landschappelijke kwaliteit versterkt.

Ook bij de *Inpassing provinciale weg, de N470 tussen Delft en Zoetermeer* is voor de tracékeuze sterk ingespeeld op de ondergrond. De driedeling van oost-, west- en zuidtak valt grotendeels samen met de aanwezige hoogte- en bodemverschillen.

De lagenbenadering van het landschap en de cascobenadering zijn belangrijk en goed bruikbaar bij de ontwikkeling van een integrale visie met het oog op landschap. Daarnaast is voorinvesteren in het landschap een belangrijk principe. Lagenbenadering, cascobenadering en voorinvesteren in het landschap worden hieronder beschreven.

**Cascobenadering** (bij *begrippen* bij algemene informatie)

Ruimtelijke strategie waarin:

- ▶ een ruimtelijke ontkoppeling wordt gezocht voor functies die elkaar frustreren in ontwikkelingstempo;
- ▶ voor de hoogdynamische functies de maximaal mogelijke flexibiliteit wordt ingebouwd;
- ▶ samenhang wordt gezocht tussen functies die gebaat zijn bij een lage ruimtelijke dynamiek zodat deze samen sterk komen te staan.

In veel gevallen leidt de cascobenadering tot:

- ▶ een raamwerk van laagdynamische functies (infrastructuur, groene en blauwe functies) dat relatief onafhankelijk is van de hoogdynamische functies (stedelijke functies en intensieve landbouw);
- ▶ de gebruikruimte waarin plaats is voor hoogdynamische functies, als contramal van het raamwerk.

De cascobenadering is een voorloper van de lagenbenadering van het landschap. De cascobenadering is sterk gericht op wat in de lagenbenadering de 'occupatielaag' heet. Beide benaderingen kunnen elkaar in de praktijk aanvullen.

**Lagenbenadering van het landschap** (bij *begrippen* bij algemene informatie)

In de lagenbenadering van het landschap wordt het landschap uiteengelegd en geanalyseerd in drie lagen: ondergrond, netwerken en occupatie.

De ondergrond geeft de natuurlijke omstandigheden weer waarin ruimtelijke veranderingen optreden. In Nederland

worden de bijzondere kenmerken van de ondergrond vooral bepaald door hoogte en watersystemen.

- ▶ De laag van de netwerken heeft betrekking op de lijnen en punten in de ruimte die samen de infrastructuur vormen. Deze laag is samengesteld uit het geheel van wegen, spoorwegen, waterwegen, havens, luchthavens en overstappunten.
- ▶ De occupatielaag omvat het fysieke patroon dat voortkomt uit het gebruik van de ondergrond en netwerken. Wonen, werken en recreëren worden fysiek zichtbaar in de manier waarop mensen bezit nemen van het landschap en de plaatsen waar zij dit doen.

De lagenbenadering is onder andere toegepast bij het opstellen van de integrale visie voor een *Natuurpark met bedrijventerrein in de polder Schieveen*.

### Voorinvesteren in het landschap

Bij voorinvesteren in het landschap wordt ervan uitgegaan dat het mogelijk is om te anticiperen op verstedelijkingsprocessen en dat zowel deze verstedelijking als het landschap ervan profiteert als het landschap van te voren geschikt gemaakt wordt voor die verstedelijking. Dat betekent dat in gebieden waar weinig houvast is voor verstedelijking (grote, open landbouwgebieden) er ingezet wordt op het realiseren van een landschapsstructuur van natuur en recreatiegebieden waar de verstedelijking op aangehaakt kan worden. Door de langere groeitermijn van de landschapsstructuur heeft deze meer kwaliteit op het moment van verstedelijking.

Tips voor een integrale visie met het oog op landschap

Geef de ontwerper het voortouw bij het maken van de integrale visie. Hij vervult hier een cruciale rol.

- ▶ Ga expliciet uit van landschap ontwikkelen met kwaliteit, dat wil zeggen maak ontwikkelingen mogelijk en verbeter de kwaliteit van het landschap. Of zorg ervoor dat deze tenminste gelijk blijft.
- ▶ Ga uit van de principes van duurzaam waterbeheer.
- ▶ Maak streefbeeld met ontwikkelingsmogelijkheden voor de afzonderlijke functies, waarbij landschap ontwikkelen met kwaliteit het uitgangspunt is.
  - Orden functies en ontwikkelingen tot een logische en ruimtelijk samenhangende integrale visie voor de lange termijn. Gebruik hierbij de casco- en/of de lagenbenadering van het landschap. Hierdoor worden de functies in het landelijk gebied verbonden met de natuurlijke mogelijkheden van het gebied. Pas voorinvesteren in het landschap toe. Sluit bij de visie op landschap aan bij de *algemene kernkwaliteiten* (bij algemene informatie) en *12 aspecten voor\_landschapsanalyse* (bij *algemene links* bij algemene informatie).
  - Schakel bij het ontwerpen van de visie regelmatig tussen niveaus. Kies daarbij het niveau boven en beneden het project en het projectniveau zelf. Ga na wat het project betekent op de verschillende niveaus. De plaats van het project in het grotere

geheel wordt hiermee bekeken en de globale uitwerking naar het lagere niveau.

- ▶ Let bij de visie voor het landschap op de schaalniveaus regio, gemeente en eventueel deelgebieden binnen de gemeente. Hieruit vloeien landschappelijke aanwijzingen voort over:
  - de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd;
  - de verhouding tussen hoogte en oppervlakte van bebouwing;
  - de situering van bebouwing (in de lengte of breedte van een perceel).
- ▶ Overweeg het gebruik van ontwerpateliers voor deskundigen en of bewoners bij het opstellen van de integrale visie.
- ▶ Overweeg ook het gebruik van viewer voor de driedimensionale verbeelding van de integrale visie. Zie Boetze e.a., 2005. Het Noordelijk Regioatelier, casus Virtueel Meerstad.

### 3.3 Plan(alternatieven)

Na de visievorming volgt de uitwerking in het plan of planalternatieven. Het ontwerp van het plan wordt gebaseerd op de gebiedsbeschrijving, plandoelstellingen en de integrale visie.

Het gekozen plantype vormt het uitgangspunt: een concreet plan of een globaal masterplan, of om een concreet deelplan als uitwerking van een globaal masterplan. In het plan van aanpak zijn hierover beslissingen genomen (zie paragraaf 2.2).

Het plan bestaat uit een kaart met toelichting.

- ▶ Bij een globaal masterplan meestal een vlekkenkaart in combinatie met illustraties van hoe het er concreet uit kan gaan zien. In de toelichting staan de voorgenomen veranderingen en vaak ook wat dit betekent voor de verschillende functies.
- ▶ In een concreet (deel)plan staan de voornemens concreet beschreven: welke (multi-)functies zullen worden gerealiseerd of verbeterd en waar .

Het *Ruimtelijk kwaliteitskader Hezingen-Mander* is een duidelijk voorbeeld van een masterplan met een referentiekader voor de beoordeling van concrete ingrepen. Het ruimtelijk kwaliteitskader is opgesteld op het schaalniveau van het hele gebied en op het niveau van de individuele, uitvoeringsgerichte, ondernemersplannen.



In de *Integrale ontwikkelingsvisie Maastricht Belvédère* biedt het masterplan een raamwerk, waarbinnen velden zijn benoemd die flexibel in de tijd kunnen worden ingevuld.

**PPS Meerstad Groningen: masterplan met speelruimte**

- ▶ *Er wordt een nieuwe identiteit voor het gebied gecreëerd met een herkenbaar imago, diversiteit voor wonen, werken en recreëren en voorinvesteren in het landschap.*
- ▶ *In het masterplan zijn globale bestemmingen gehanteerd. Dit is onder meer belangrijk om te voorkomen dat partijen extra eisen gaan stellen vanwege hun grondpositie.*
- ▶ *Er is aangesloten bij bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Voor landschapsontwikkeling is voorzien in 480 ha recreatief groen.*
- ▶ *Voor de kwaliteitsborging van het landschap is het belangrijk om vast te houden aan de 5e doelstelling van het masterplan: de aanleg van een nieuw, kwalitatief hoogwaardig landschap van substantiële omvang. Vanuit de publieke partijen is de wens om daarbij vast te houden aan alle 5 doelstellingen van het masterplan. De markt wil hier een procesafpraak over maken, omdat we weten dat het nooit zal lukken om het plan één op één te realiseren. Niet omdat we dat niet willen, maar omdat we problemen tegen zullen komen: “we spreken nu af dat we het er morgen over gaan hebben hoe we dat probleem tackelen dat we morgen tegen kunnen komen”.*

De keuze voor een bepaald plan(alternatief) wordt gebaseerd op:

- ▶ de mate waarin (plan)alternatieven (paragraaf 3.3 en 3.5) voldoen aan de plandoelstellingen en het vigerend beleid (paragrafen 3.2.1 en 3.1.1).

Hierbij zijn de volgende vragen van belang:

- ▶ worden met het plan de beoogde functies duurzaam gerealiseerd?
- ▶ biedt het globale masterplan voldoende ruimte voor latere realisering?
- ▶ worden belangrijke waarden behouden?
- ▶ gaat de kwaliteit van het landschap erop vooruit?;
- ▶ de begroting en de kostenverdeling (paragraaf 3.6); de kosteneffectiviteit.

Als er sprake is van één plan is nu duidelijk:

- in welke mate het plan voldoet aan de plandoelstellingen;
- wat de kosten zijn en wie daarvoor aan de lat staat.

In het geval van planalternatieven kunnen de alternatieven worden vergeleken en kan het beste planalternatief worden gekozen. Ook denkbaar is dat een nieuw plan wordt samengesteld uit de sterke onderdelen van de verschillende alternatieven.

### Tips voor planvorming met het oog op landschap

- ▶ Maak een risico-analyse. Let daarbij op de financiële, juridische, beleidsmatige en politieke risico's van de betrokken partijen. En maak afspraken over de verdeling van de financiële risico's.
- ▶ Biedt in het masterplan ruimte voor ontwikkelingen, ook voor denkbare toekomstige ontwikkelingen. Zorg daarnaast voor bescherming van belangrijke landschappelijke waarden.
- ▶ Schakel bij het ontwerpen van de planalternatieven regelmatig tussen niveaus. Kies daarbij het niveau boven en beneden het project en het projectniveau zelf. Ga na wat het project betekent op de verschillende niveaus. De plaats van het project in het grotere geheel wordt hiermee bekeken en de globale uitwerking naar het lagere niveau. Ook kunnen zo kansen worden gevonden voor functiecombinaties. Bijvoorbeeld de aanleg van een kwelsloot kan zodanig worden gesitueerd dat deze ook een rol speelt in een ecologische verbinding of fiets- en wandelpaden.
- ▶ Ga bij het uitwerken van deelplannen steeds uit van ontwikkelen met kwaliteit.
- ▶ Overweeg het gebruik van viewer voor de driedimensionale verbeelding van het masterplan en de concrete (deel)plannen. Zie Boetze e.a., 2005. Het Noordelijk Regioatelier, casus Virtueel Meerstad.

### 3.4 Instrumentarium

In het plan(alternatief) staat welke (multi-)functies zullen worden gerealiseerd of verbeterd en waar.

Voor de realisering van het plan zijn instrumenten nodig: instrumenten voor grondverwerving, bouw, inrichting en beheer. Instrumenten zijn vaak een combinatie van een regeling en een subsidiebudget.

Deze website, Landschap ontwikkelen met kwaliteit, geeft een overzicht van *Regelingen & subsidies* (bij algemene informatie). Hier staat ook een Brabantse aanpak beschreven.

Een belangrijke website is die van het *Gebiedsgericht beleid*. Hierop staat veel informatie over instrumentarium en regelgeving. Ook handreikingen voor doelenformulering, planproces en monitoring en evaluatie.

Daarnaast bestaan de *Toolkit financieringsvormen Natuur- en Landschapsbeheer, 2004*.

Het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) is een belangrijke financieringsbron voor alle gebiedsgerichte rijksdoelen uit het Meerjarenprogramma Vitaal Platteland. In het ILG komt geld voor doelen op het gebied van natuur (onder andere ecologische hoofdstructuur), recreatie (onder andere recreatie om de stad), landschap, landbouw, milieu (bodemsanering) en de reconstructie van de zandgebieden. Alle instrumenten die met deze doelen verband houden gaan onderdeel vormen van het ILG. Bekende

regelingen zijn bijvoorbeeld Landinrichting en Subsidieregeling Gebiedsgericht Beleid.

De verwachting is dat het ILG vanaf 2007 in werking kan treden. Vanaf 2005 zal in de geest van het ILG worden gewerkt.

Het Investeringsbudget Stedelijke vernieuwing (ISV) is onder andere bedoeld voor groen in de stad. De 30 grote gemeenten (G30) kunnen een bijdrage aanvragen voor uitbreiding en verbetering van groen.

Zie *VROM-dossier Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)*

Vanuit de Europese Unie zijn belangrijke bronnen van financiering:

- ▶ LEADER: voor de ontwikkeling van het platteland met subsidies voor aanpassing en ontwikkeling van plattelandsgebieden en voor opleiding, bosbouw, verwerking en afzet van landbouwproducten.
- ▶ INTERREG: voor de bevordering van een evenwichtige ruimtelijke ordening en ontwikkeling d.m.v. subsidie op projecten met transnationale en interregionale samenwerking. Bijvoorbeeld het project Lancewad voor de inventarisatie van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de waddenregio.

### 3.5 Maatregelen (grondverwerving, bouw, inrichting en beheer)

Het masterplan(alternatief) of het concrete (deel)plan(alternatief) wordt uitgewerkt in maatregelen. Bij een masterplan is dit nog globaal.

Op basis hiervan kunnen begroting en kostenverdeling worden opgesteld (paragraaf 3.6).

Maatregelen kunnen worden ingedeeld naar grondverwerving, bouw, inrichting en beheer. Aan beheer is vaak de eigendom van de (onderliggende) grond gekoppeld.

#### Tips

- ▶ Geef maatregelen zodanig vorm, dat de kwaliteit van het landschap verbetert. In de publicatie Inrichting in vorm (Boogert en Schalk,1995) worden hiervan aansprekende voorbeelden gegeven voor landinrichtingsmaatregelen. (Zie *Bibliotheek*).  
Gebruik het *LOP*, indien beschikbaar, bij het vormgeven van het beheer van landschapselementen.

### 3.6 Begroting en kostenverdeling

Nadat de maatregelen zijn uitgewerkt kan de begroting en de kostenverdeling worden opgesteld. Bij een masterplan(alternatief) is dit nog globaal.

Voor de maatregelen worden de kosten geraamd en mogelijk ook

de benodigde grond.

De kostenverdeling geeft aan wie financieel bijdragen en/of grond inbrengen (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen, projectontwikkelaars, particulieren)

***PPS Meerstad Groningen: uitvoeringsorganisatie***

- ▶ *Stadsuitbreiding en landschapsontwikkeling worden samengebracht in één uitvoeringslag en één grondexploitatie.*

**Tips voor landschap ontwikkelen met kwaliteit**

- ▶ Denk ook aan het onderhoud van landschapselementen en welke organisatie hiervoor gaat zorgen.
- ▶ Zorg dat er duidelijkheid en overeenstemming is over eigendom, beheer en onderhoud.

## 4. Plan en/of deelplannen formeel vaststellen

Een vastgesteld masterplan is de basis voor de uitwerking van concrete deelplannen. Voor de deelplannen worden de fasen 1 tot en met 3 (zie hoofdstukken 1, 2 en 3) opnieuw doorlopen. Een vastgesteld concreet (deel)plan is de basis voor de uitvoering van het project.

De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website Landschap ontwikkelen met kwaliteit](#). U gaat dan naar een plek *op de website waar de links actief zijn*

### Voorbeeld

Woningbouw-plus

▶ **PPS Meerstad Groningen**

Wonen, Water, Groen en Natuur in één uitvoeringsslag

### Meer informatie

▶ **Kenniscentrum PPS**

Kennisbank om kennis en ervaring van bedrijven en overheden te bundelen en toegankelijk te maken (Ministerie van Financiën)

▶ **PPS-bureau landelijk gebied**

Kennisbank voor overheden en partijen die actief zijn in het landelijk gebied (Ministerie van LNV)

In het plan van aanpak is de te volgen procedure voor de vaststelling beschreven. Het plan zal meestal worden vastgesteld door de opdrachtgever, door een bestuursorgaan of door een consortium van publieke en private partijen. Een formele inspraakprocedure hoort daarbij.

In de vaststellingsprocedure komen dezelfde toetsingsvragen terug die tijdens de planvorming zijn gebruikt om tot een goed plan te komen (zie paragraaf 3.3):

- ▶ Voldoet het plan aan de plandoelstellingen en past het binnen het vigerend beleid? Worden de met het plan beoogde functies duurzaam gerealiseerd? Worden belangrijke waarden behouden?  
Gaat de kwaliteit van het landschap erop vooruit?  
Biedt het globale masterplan voldoende ruimte voor latere realisering van deelplannen?  
Is de begroting sluitend en is er overeenstemming over de kostenverdeling? Is het plan kosteneffectief?

### Tips

Benut de inspraakprocedure voor de verbetering van het project en leg de gevolgen voor de uitvoering nauwkeurig vast. Zorg dat de toezeggingen van de bijdragen in geld of grond van de verschillende partijen formeel vastliggen. Deelnemende partijen hebben hierbij rekening gehouden met mogelijk

risico's. Vrijblijvende uitspraken met open einden zullen de realisering van het project vertragen. Bij woningbouw-plus projecten kan bijvoorbeeld ook de realisering van het groen in het gedrang komen.

- ▶ Spreek voorwaarden af voor de fasering van de uitvoering. Biedt hierin ook ruimte voor mogelijk latere uitvoering van onderdelen. Stel daarbij als voorwaarde al gerealiseerde onderdelen goed kunnen functioneren. Verlies hierbij niet de koppeling van rood en groen.
- ▶ 'Het wordt tijd dat de overheid gaat begrijpen dat de markt vraag bepaalt in welke mate ruimtelijke kwaliteit in bouwplannen tot zijn recht kan komen' (Evers, F.W.R., T.A.M. Beckers en P. Winsemius, 2003. Rood voor groen. Van filosofie tot resultaat, p. 71).

## 5. Plan uitvoeren

Om een plan te kunnen uitvoeren is het in de eerste plaats nodig om de uitvoering te organiseren. Daarnaast is de wijze van aanbesteding een keuze.

De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website LOK](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links actief zijn.

### Voorbeelden

Woningbouw-plus

- ▶ [PPS Meerstad Groningen](#)  
Wonen, Water, Groen en Natuur in één uitvoeringsslag

### Meer informatie

- ▶ [Aanbestedingskalender](#)  
Voor opstellen en publiceren van aankondigingen van opdrachten
- ▶ [Dienst Landelijk Gebied](#)  
Aanbesteding en integriteit: spelregels voor aanbesteden
- ▶ [Kenniscentrum PPS](#)  
Kennissbank om kennis en ervaring van bedrijven en overheden te bundelen en toegankelijk te maken (Ministerie van Financiën)
- ▶ [PPS-bureau landelijk gebied](#)  
Kennissbank voor overheden en partijen die actief zijn in het landelijk gebied (Ministerie van LNV)
- ▶ [SIMAP](#)  
De EU-site over aanbestedingsregels
- ▶ [Spelregels voor aanbesteding van werken](#)  
Drempelbedragen, regelingen en modelcontracten

### Organisatie van de uitvoering

Het concrete plan of de concrete deelplannen worden uitgevoerd onder regie van een projectorganisatie. Dit kan via uitbesteding aan aannemersbedrijven, via plaatselijke groepen voor bijvoorbeeld natuur en landschap en/of particulieren. Ook een exploitatiemaatschappij behoort tot de mogelijkheden.

Voor de uitvoering wordt de projectorganisatie meestal aangepast of opnieuw opgezet. Tevens wordt het procesontwerp uitgewerkt op basis van het vastgestelde plan (zie paragraaf 2.4.1).

Bij woningbouw-plus projecten kan een ontwikkelingsmaatschappij of een gebieds-NV als zelfstandige organisatie de uitvoering verzorgen. Voordelen zijn de vergroting van de betrokkenheid van alle actoren en een betere verevening tussen de rode en groene functies in het plangebied.

**PPS Meerstad Groningen: uitvoeringsorganisatie**

▶ *Stadsuitbreiding en landschapsontwikkeling worden samengebracht in één uitvoeringsslag en één grondexploitatie.*

**Fasering van de uitvoering**

In het geval van concrete deelplannen wordt een volgorde gekozen voor het in uitvoering nemen. Bijvoorbeeld bij PPS worden publieke, publiek-private en private deelprojecten onderscheiden. Sommige deelplannen kunnen misschien tegelijk worden uitgevoerd, terwijl anderen moeten wachten. Overwegingen hierbij zijn de beschikbaarheid van de benodigde grond, financiën en het draagvlak in het gebied. Ook onzekerheid over maatschappelijke behoeften kan een reden zijn om de uitvoering van een bepaald deelproject naar later te verschuiven.

**Aanbestedingsregels**

Bij de aanbesteding moet worden voldaan aan de Nederlandse en Europese regels voor aanbesteden. Boven de 45.000 euro moet een vorm van aanbesteden moet worden. Raadpleeg “Integriteit en aanbesteden” op de website van de *Dienst Landelijk Gebied* en Spelregels voor aanbesteding van werken. Raadpleeg de EU-website *SIMAP* voor de geldende drempelbedragen.

Als hulpmiddel is de *Aanbestedingskalender* beschikbaar, één plaats voor alle aankondigingen van opdrachten.

**Uitvoering: traditioneel of design & construct geïntegreerd**

Voor de wijze van aanbesteden worden hier twee concepten onderscheiden.

- ▶ Het traditionele samenwerkingsconcept  
Bij de traditionele wijze van uitvoering worden offertes gevraagd voor de uitvoering van een concreet, besteksgereed, plan.
- ▶ Het geïntegreerde samenwerkingsconcept design & construct.  
Bij de geïntegreerde werkwijze dient het vastgestelde plan als vertrekpunt. Aan de hand van een programma van eisen wordt offerte gevraagd voor het geheel van uitwerking van het (deel)plan en de uitvoering.

Onderstaande tabel vergelijkt de beide concepten op hoofdlijnen



<b>Traditioneel samenwerkingsconcept RAW (Regeling Aanbesteding Werken in grond-, weg en waterbouw) / UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden)</b>	<b>Geïntegreerd samenwerkingsconcept Design &amp; construct</b>
De opdrachtgever staat voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ besteksgereed maken van ontwerp;</li> <li>▶ resultaatgerichte omschrijving van het werk;</li> <li>▶ directievoering tijdens de uitvoering.</li> </ul>	De opdrachtgever staat voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ontwikkelen globaal (master)plan, waarin het oplossingsprincipe vastligt;</li> <li>▶ bepalen van met het plan samenhangende risico's;</li> <li>▶ verkrijgen van vergunningen, bestuurlijke goedkeuring enzovoort;</li> <li>▶ eenduidige en complete projectinformatie over functionele en technische eisen, wensen, uitgangspunten, randvoorwaarden;</li> <li>▶ beoordeling en goedkeuring kwaliteitsplan aannemer;</li> <li>▶ toetsing en acceptatie van tussen- en eindresultaten.</li> </ul>
De aannemer staat voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ inrichting, planning, uitvoering en bewaking van het uitvoeringsproces.</li> </ul>	De aannemer staat voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ doen van een aanbieding;</li> <li>▶ ontwikkelen van het globale (master)plan naar een uitvoeringsontwerp;</li> <li>▶ inrichting, planning, uitvoering en bewaking van het uitvoeringsproces.</li> </ul>
Veel werk voor de opdrachtgever.	Minder werk voor opdrachtgever, wel goed doordachte voorbereiding.
Beperkte speelruimte voor de aannemer om creatieve oplossingen in te brengen.	Alle ruimte voor de aannemer om gebruik te maken van zijn deskundigheid en creativiteit. Stimulans voor innovatie.

### Tips voor landschap in de uitvoering van projecten

Geef bij het opstellen van bestekken voor als randvoorwaarde mee dat de kwaliteit van het landschap verbetert of tenminste niet achteruit gaat. Indien dit bij bepaalde maatregelen niet mogelijk blijkt te zijn, zorg dan voor compensatie.

Geef, in het geval van geïntegreerde uitbesteding duidelijke randvoorwaarden mee voor de kwaliteit van het landschap.

Spreek toetsingsmomenten af tijdens de uitvoering en bij oplevering.

Gebruik een referentiebeeld of een 'artist impression' om duidelijk te maken hoe maatregelen moeten worden ingepast.

Sommige maatregelen kunnen een bijdrage geven aan de kwaliteit van het landschap en mogen opvallen; andere maatregelen worden minder opvallend vormgegeven.

- ▶ Overweeg het gebruik van viewer voor de driedimensionale verbeelding maatregelen. Zie Boetze e.a., 2005. Het Noordelijk Regioatelier, casus Virtueel Meerstad.
- ▶ Voorinvesteren in het landschap. Plant nieuwe landschapselementen aan zodra dat kan. Des te eerder komen ze tot wasdom.
- ▶ Geef maatregelen zodanig vorm (ontwerp), dat de kwaliteit van het landschap verbetert. In de publicatie Inrichting in vorm (Boogert en Schalk,1995) worden hiervan aansprekende voorbeelden gegeven voor landinrichtingsmaatregelen.
- ▶ Let op het tijdig aanvragen van vergunningen, zoals milieuvergunning, bouw- en aanlegvergunning (mogelijk via vrijstelling of wijziging / uitwerking van bestemmingsplan).
- ▶ Let op het tijdig aanvragen van ontheffingen, zoals van waterschap, in kader van Flora- en Faunawet (soorten) en Natuurbeschermingswet 1998 (VHR-gebieden).

## 6. Plan actueel houden

De ontwikkeling van de samenleving (en dus ook van het landschap) gaat door. Het is van belang dat u de ontwikkelingen volgt. Zo weet u of het plan aanpassing behoeft. Soms komen er zoveel nieuwe ontwikkelingen op het gebied af, dat aanpassing van het plan noodzakelijk is.

*De links in dit hoofdstuk kunt u raadplegen via [links op de website LOK](#). U gaat dan naar een plek op de website waar de links actief zijn*

### Meer informatie

- ▶ [Landschapskwaliteitstoets](#)  
Beschrijving methode en voorbeelden
- ▶ [De Nieuwe Kaart van Nederland](#)  
Landsdekkende inventarisatie plannen en projecten

Hoe omvangrijker en complexer het project is, des te langer de realisering duurt. Bij dit soort projecten is de combinatie van een globaal masterplan en concrete deelprojecten aan te raden. Met de [Landschapskwaliteitstoets](#) (bij [algemene links](#) bij algemene informatie) kunt u nagaan hoe het staat met de kwaliteit van het landschap. [De Nieuwe Kaart van Nederland](#) biedt een landsdekkende inventarisatie van nieuwe plannen en projecten.

### Tips

- ▶ Ga bij de aanpassing van het plan uit van landschap ontwikkelen met kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan worden benut om het landschap te versterken.
- ▶ Let bij een lange uitvoeringsduur op veranderende doelstellingen en stijlopvattingen (stijlbreuken tussen verschillende deelplannen). Pas het concrete uitvoeringsplan zonodig aan.

## Bronnen

- ▶ Best practices ontwikkelingsplanologie, 2003. Twijnstra Gudde, in opdracht van Ministerie van VROM, Amersfoort.
- ▶ Boetze, W., L. Noorman en L. Beijer, 2005. Het Noordelijk Regioatelier. Lessen in ruimtelijke ordening. Ministerie LNV, Dienst Landelijk Gebied Noord-Nederland. Van Gorcum, Assen.
- ▶ Boogert en Schalk, 1995. Inrichting in vorm. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ Dammers, E., F. Verwest, B. Staffhorst & W. Verschoor, 2004. Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- ▶ Dessing, N. & A. Janssen, 2003. Manifest ontwikkelingsgericht werken. Samen ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit. Verslag van een LNV-workshop over ontwikkelingsgericht werken. Expertisecentrum LNV, Ede.
- ▶ Evers, F.W.R., T.A.M. Beckers en P. Winsemius, 2003. Rood voor groen. Van filosofie tot resultaat.
- ▶ Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster, 2002. Samenleving in transitie: een vernieuwend gezichtspunt. Den Haag.
- ▶ Magische momenten, 2001. Alterra-rapport 36615/11-2001. Wageningen.
- ▶ Deskstudie voor de etudes uit de nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur'.
- ▶ Plan O, jaarlijkse uitgave. Gids voor planning en ontwerp. Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundige en Planologen (BNSP), Nederlandse Vereniging voor Tuin- en Landschapsarchitectuur (NVTL) en Organisatie van Advies- en Ingenieursbureaus (ONRI), Delft.
- ▶ **PPS-bureau landelijk gebied**, 2002. Publiekprivate samenwerking in het landelijk gebied, een introductie voor overheden, Utrecht.
- ▶ **PPS-bureau landelijk gebied**, 2002. Werkfilosofie Publiek Private Samenwerking in het landelijk gebied, Utrecht.
- ▶ **PPS-bureau landelijk gebied**, 2003. PPS Groen & aanbesteden: Wanneer & Hoe?, Handleiding Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ **PPS-bureau landelijk gebied**, 2004. Handleiding risicomangement bij pps-gebiedsontwikkelingsprojecten
- ▶ Professionalisering gemeentelijk opdrachtgeverschap, 1997. Studierapport i.s.m. H+N+S Landschapsarchitecten. Uitgave Stichting Architectuur Lokaal, Amsterdam.
- ▶ Reuver, E., I. Corten, T. Kok, L. Treep, 2005. Publiek-private samenwerking: samen werken aan meerwaarde. Leerervaringen opgedaan in PPS-project Groningen Meerstad. Expertisecentrum LNV, Ede.
- ▶ Schetsschuit Alde Faenen, 2004. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ Schetsschuit Bûtenfjild, 2005. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ Schetsschuit Emmen, 2004. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ Schetsschuit Haarzuilens, 2005. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.
- ▶ Schetsschuit Hezingen-Mander, 2005. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.

- ▶ Schetsschuit Praktische tips, 2005. Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.