

An architectural rendering of a park. On the left, a modern building with a facade of vertical wooden slats and the word 'HUB' in large letters. A path leads from the building towards a pond. People are walking on the path, and a dog is on the left. The pond is filled with water lilies and has a small bridge in the background. The sky is blue with some clouds.

# OVER MORGEN

## Bijlage 1.

Circulariteit in Stedenbouwkundig Plan  
en Inrichtingsplan Openbare Ruimte

## Kompas Circulaire Gebiedsontwikkeling

Afbeelding: Stedenbouwkundig plan  
Lincolnpark (Bron: Posad Maxwan)

---

# 1. Aandachtspunten stedenbouwkundig- en inrichtingsplan openbare ruimte

In deze bijlage staan aandachtspunten bij de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte voor een circulaire gebiedsontwikkeling (d.d. december 2022).

## 1.1. Ruimteclaims

- Houd in het stedenbouwkundigplan en inrichtingsplan openbare ruimte rekening met de **ruimteclaims** van bestaande waardevolle gebouwen, -buitenruimte, -infrastructuur en natuurlijke structuren die ingepast moeten worden. Uit de materiaalstroomanalyse die al in de initiatieffase gedaan is blijkt welke kringlopen kansrijk zijn om te sluiten. Hieruit blijkt of inzamel- en verwerkingsplekken van materialen en grondstoffen een ruimtebehoefte hebben.

## 1.2. Bouwhoogtes

- Houd er qua **bouwhoogtes** rekening mee dat houtbouw vaak een hogere verdiepingshoogte vraagt dan bouwen in beton. Hout kent een minder slanke constructie ook i.v.m. de technische bouwbesluit eisen op akoestiek. Ga uit van ongeveer 3.20 meter per verdieping voor een woning.
- Om flexibel te zijn voor functiewisselingen van gebouwen in de toekomst is het van belang om een ruime verdiepingshoogte te kiezen voor toekomstige functies. Een kantoor, hotel of winkel vraagt een hogere verdiepingshoogte dan een woning. Met name de plint (begane grond) is van belang omdat daar in de praktijk de meeste functiewisselingen plaatsvinden.
- Houd kabel en leidingtracé bereikbaar om sloopwerk bij onderhoud of reparaties te voorkomen.

## 1.3. Circulaire woningconcepten

- Inventariseer vast in hoeverre circulaire woningconcepten wel of niet passen binnen het concept stedenbouwkundig plan en welke aanpassingen (in maatvoering bijvoorbeeld) er nodig zijn om deze woningen wel toe te kunnen passen.
- Industrieel geproduceerde woningen roepen bij veel mensen een associatie met een eentonig straatbeeld op en wordt gezien als een bedreiging voor de stedenbouwkundige kwaliteit. Tegenwoordig zijn deze woningen niet van conventioneel gebouwde woningen te onderscheiden. Met de huidige industriële productie en het conceptuele aanbod kan een divers en aantrekkelijk straatbeeld worden gerealiseerd en elke gewenste ruimtelijke kwaliteit. In combinatie met meer natuurlijke (biobased) materialen kan een nieuw soort architectuur ontstaan, die de stedelijke kwaliteit zelfs verhoogt.
- Er zijn diverse [aanbieders](#) van circulaire conceptuele woningen op de markt en vind [hier](#) meer verdieping hierop. Het voordeel van dergelijke concepten is dat je sneller kan bouwen, met minder overlast voor de omgeving, circulaire oplossingen in de fabriek geïntegreerd kunnen worden waardoor schaal te maken is en faalkosten en grondstofverspilling verminderd wordt. Lees [hier](#) en [hier](#) meer informatie over de stand van zaken van conceptuele bouw.

## 1.4. Toepassen van materialen

Hanteer volgende strategie voor het toepassen van materialen:

1. Voorkomen van materialen zoals groen in plaats van verharding. Bijvoorbeeld door te parkeren aan de randen van het gebied. Verharding heeft vaak de hoogste milieu impact in de buitenruimte.
2. Pas hergebruikte componenten, producten en materialen toe.
  - Dit kan materiaal zijn uit het bestaande gebied, andere gebieden in en om de gemeente of via een grondstoffenmakelaar, sloopbedrijf of digitale marktplaats bijvoorbeeld [Insert](#), [de Bruggenbank](#), [Oogstkaart](#) of [Excess materials exchange](#).

- Hergebruikt materiaal vinden is een uitdaging. Met name materiaal wat op het juiste moment beschikbaar is. Een oplossing hiervoor is een dynamisch **definitief ontwerp openbare ruimte** waarbij voor 25% ruimte wordt gelaten voor wijzigingen tijdens realisatie o.b.v. een taakstellend budget.
  - De “[Beslisboom Hoogwaardig Hergebruik bouwproducten](#)” kan helpen bij het hergebruiken van materialen, van ambitie tot realisatie.
3. Pas hernieuwbare (biobased) componenten, producten en materialen toe. Bijvoorbeeld bruggen, beschoeiing, meubilair, speeltoestellen, verkeersborden.
  4. Pas gerecyclede componenten, producten en materialen toe met een zo laag mogelijke MKI-waarde ([milieukostenindicator](#)). Dit kan je uitvragen bij leveranciers, aannemers en ontwerpers.

### 1.5. Dynamisch Definitief Ontwerp voor hergebruikte materialen

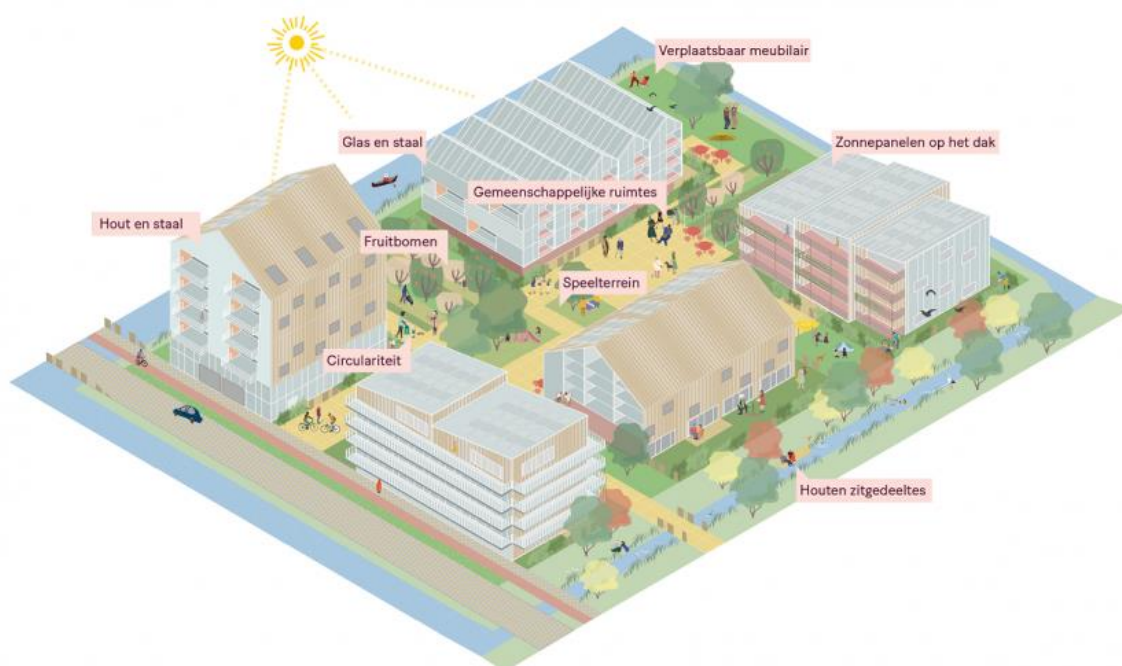
- De uitdaging bij het hergebruiken van materiaal is dat je bij het ontwerpen niet exact weet welk type materiaal er ten tijde van de realisatie beschikbaar is. Hier kan jaren tussen zitten. Een mogelijke oplossing hiervoor is een Dynamisch definitief ontwerp. Dit ontwerp houdt voor 25% ruimte voor wijzigingen tijdens realisatie o.b.v. een taakstellend budget. Er ten tijde van de voorbereiding van de uitvoering dan gezocht worden naar beschikbaar herbruikbaar materiaal. Dit vraagt wel om afspraken met Welstand en Bouw-en Woningtoezicht. Deze methode is voor zover wij weten nog niet in de praktijk toegepast. Meer informatie lees je [hier](#).

### 1.6. Circulariteit in Openbare Ruimte

- Vind [hier](#) een overzicht van wat er allemaal mogelijk is qua circulariteit in de openbare ruimte.

### 1.7. Circulariteit in Beeldkwaliteitsplan

- Maak circulair materiaalgebruik onderdeel van het [beeldkwaliteitsplan](#). In het beeldkwaliteitsplan kan een natuurlijke uitstraling van gebouwen of juist een ‘rauwe’ uitstraling van gebouwen bijdragen aan circulair materiaalgebruik. Het is mogelijk om via een regel in het Omgevingsplan te verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan en op deze wijze te sturen op hergebruikt materiaal en biobased materiaalgebruik.



Voorbeeld van een Beeldkwaliteitsplan waar circulariteit duidelijk een plek in heeft gekregen. Lincolnpark, Haarlemmermeer, uitgevoerd door Posad Maxwan.