

# LET OP ! KWALITEIT

Een essay over de kwaliteitsborging  
bij zeven VINEX-locaties



# Op de cover

Hieronder vindt u een overzicht van de locaties die op de cover van dit essay zijn weergegeven:



- 1: Schuytgraaf – Arnhem
- 2: Wateringse Veld – 's Gravenhage
- 3: Brandevoort – Helmond
- 4: Meerhoven – Eindhoven
- 5: Vathorst – Amersfoort
- 6: Stad van de Zon – Heerhugowaard
- 7: Saendelft – Zaanstad

# Voorwoord

Honderd vergaderingen van het kwaliteitsteam Vathorst, wat betekent dat? Van de nieuwbouwwijk Vathorst worden stedenbouwkundige-, inrichtings- en bouwplannen maar ook plannen voor sportclubs, winkels, kinderopvang etc. door het kwaliteitsteam beoordeeld. Inmiddels is de wijk al ruim vijf jaar in aanbouw, en zijn er pareltjes ontstaan en ook plekken die we minder geslaagd noemen. Door de jaren heen zijn er interessante discussies geweest over plannen die vanaf het begin goed in elkaar steken en plannen waar flink aan gesleuteld is. Na honderd vergaderingen is er een hele stapel verslagen, notulen, agendastukken en uren overleg geweest.

Een geschikt moment voor Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) om eens stil te staan bij de vraag wat de kwaliteits-teams, die in Nederland zijn opgericht om bij verschillende publiek-private VINEX-locaties de kwaliteit te bewaken, hebben bereikt? En is zo'n kwaliteitsteam overal hetzelfde qua opzet, of wordt er op verschillende aspecten van kwaliteit gestuurd?

We vroegen José van Campen, zelfstandig planoloog, de kwaliteitsteams van VINEX-locaties bij publiek-private organisaties in Nederland eens nader te bekijken. Dit heeft geresulteerd in een onderzoek bij zeven locaties. Opvallend is de verscheidenheid in kwaliteitsborging van VINEX-projecten in Nederland.

De vervolgvraag is dan ook welke lessen hieruit getrokken kunnen worden voor de komende jaren? Welke thema's moeten bij de afrondingsfase van VINEX vooral aan de orde komen? Genoeg input om samen met deskundigen uit de praktijk op een seminar te bespreken. OBV organiseert op 10 september 2008 de bijeenkomst '100Q=V²?', kwaliteitsborging op VINEX-locaties' om vanuit diverse invalshoeken – publieke en private partijen, kwaliteitsbewakers – antwoord te krijgen op deze vragen. Na het lezen van dit essay kunt u zich een beeld vormen van de kwaliteitsborging bij zeven VINEX-locaties in Nederland en het mogelijke effect ervan.

Veel leesplezier!

Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer BV

Frans van der Horst en Wim van Veelen

# 1. Inleiding

De VINEX-opgave is weerbarstig,' zegt Rob van der Velden, supervisor van VINEX-locatie Schuytgraaf bij Arnhem tijdens het interview ter voorbereiding van dit essay. 'De aantallen zijn overheersend, het programma is uitgeknepen. De marktpartijen richten zich op een gemiddelde, brede doelgroep en dat brengt een enorme vervlakking teweeg. Er is weinig behoefte aan uitzonderlijkheid of experimenten. De consumenten in de Arnhemse markt zijn traditioneel, particulier opdrachtgeverschap op budgetkavels is hier bijvoorbeeld geen thema. Maar 'de markt' wordt soms wel erg gemakzuchtig als excuus voor de middelmaat gebruikt. De supervisor kan dit proces niet in zijn eentje keren. Wel bijsturen.'

## Honderd vergaderingen Kwaliteitsteam Vathorst

Dit geldt niet alleen voor Arnhem. Ook op andere VINEX-locaties wordt kwaliteit ontwikkeld, bewaakt en bijgestuurd door (onder andere) supervisors of kwaliteitsteams. Ontwikkelingsbedrijf Vathorst vroeg mij om ter gelegenheid van de honderdste vergadering van het kwaliteitsteam van Vathorst de kwaliteitsborging<sup>1</sup> bij een aantal VINEX-uitleglocaties te onderzoeken<sup>2</sup>. Zeven locaties hebben meegewerkt aan een telefonisch interview en materiaal beschikbaar gesteld. Het resultaat van het

korte onderzoek was verrassend kleurrijk; de verschillen waren groter dan de overeenkomsten. Gelukkig heeft het Franse werkwoord *essayer* veel betekenissen die de mogelijkheid geven om onvergelykbare grootheden te benaderen: proeven, proberen, aftasten, gadeslaan.

Zo doende ontstond deze verkennende tekst. Het essay begint met een afbakening van het begrip kwaliteitsborging. Daarna volgt een impressie van de ervaringen op de zeven locaties. De enorme hoeveelheid feitelijke gegevens over het 'wie, wat en hoe' wordt vervolgens samengevat in drie tabellen. Een analyse van deze gegevens leidt tot het benoemen van drie modellen voor kwaliteitsborging, waarmee de discussie kan worden ingezet over 'het juiste model op de juiste plek' en het effect van kwaliteitsborging.

Dit essay gaat niet over de kwaliteit van de locaties zelf.

Er wordt een visie ontwikkeld, maar geen oordeel uitgesproken, er is geen meetlat in de zin van 'goed' of 'slecht'. Het zou mooi zijn als de kwaliteit van de wijken zelf uiteindelijk het rapportcijfer kon zijn voor de kwaliteitsborging, maar voorlopig is dat een te simpele weergave van de werkelijkheid<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> De begrippen kwaliteitsborging en kwaliteitsborg worden in dit essay, net als in de praktijk, beiden gebruikt zonder dat er een inhoudelijk verschil mee wordt bedoeld. Wel wordt kwaliteitsborging onderscheiden van kwaliteitsontwikkeling en kwaliteitszorg. Samengevat: kwaliteitszorg = kwaliteitsontwikkeling + kwaliteitsborg.

<sup>2</sup> Architectuur Lokaal stelde ter voorbereiding van het essay een longlist op van achttien VINEX-uitleglocaties met een PPS-constructie en kwaliteitsbewaking door een kwaliteitsteam of supervisor. Aan contactpersonen van die achttien locaties werd gevraagd informatie beschikbaar te stellen en mee te werken aan een telefonisch interview. Zeven locaties hebben hier gevolg aan gegeven. Van een representatieve steekproef is dus geen sprake. Waarom de ene locatie wel en de andere niet meedeed is niet onderzocht. De indruk is echter dat het niet meedoen meer een kwestie was van drukte en tijdgebrek in de vakantieperiode, dan van gebrek aan interesse voor het onderwerp zelf.

<sup>3</sup> Er zijn uiteenlopende factoren die de kwaliteit beïnvloeden maar buiten de invloedssfeer van de kwaliteitsborging vallen, zoals de grondposities, de financiële afspraken, de PPS-constructie, de invloed van bewoners op de planvorming, de nabijheid van groen en recreatiegebieden, etc..

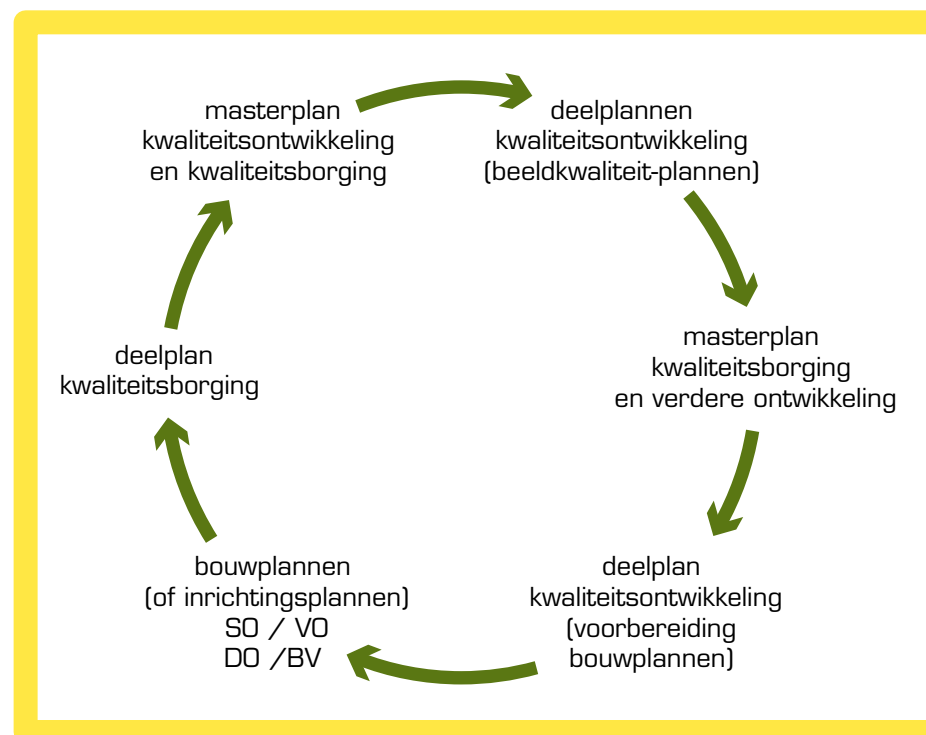
# 2. Kwaliteitsborging

Kwaliteitsborging is niet makkelijk te definiëren en te begrenzen. Geen twee systemen zijn gelijk en bovendien is het ook per locatie voortdurend in beweging, flexibel in de breedte, in de diepte en in de tijd. Een afbakening van de schaalniveaus en van de publieke kwaliteitszorg geeft meer eenduidigheid.

## Schaalniveau: tussen masterplan en deelplan

Kwaliteitsborging is sterk gekoppeld aan kwaliteitsontwikkeling. Iedere 'borg' betekent ook weer een mogelijkheid tot ontwikkeling. Zo ontstaat een cyclisch proces van ontwikkelen en borgen tussen macro-, meso- en microniveau, oftewel tussen masterplan, deelplan en bouwplan (zie afbeelding 1). Alle onderzochte locaties werken met deze drie schaalniveaus, het aantal woningen lijkt hierop niet van invloed. Het cyclische proces maakt allereerst duidelijk hoe arbeidsintensief de kwaliteitszorg is: elk bouwplan of inrichtingsplan moet passen in, en heeft invloed op, het grote geheel en moet dus 'langs' de verschillende niveaus van de kwaliteitsborging, en dat meestal in drie stappen van schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Elke stap kan weer een cirkel vormen naar kwaliteitsontwikkeling.

In de discussie over kwaliteitsborging lopen de verschillende schaalniveaus vaak door elkaar. Op deelplanniveau ligt een belangrijk schakelpunt in het proces van kwaliteitsborging. De kwaliteitsborging *tussen deelplanniveau en bouwplanniveau* vindt plaats door een deelplansupervisor (of coördinerend architect, vormcoördinator of welke naam men er ook aan geeft). Vaak is dit de stedenbouwkundige die het deelplan heeft ontworpen. Hij werkt nauw samen met een projectteam, vaak in opdracht van de ontwikkelende marktpartij. De deelplansupervisor is op uitvoering gericht.



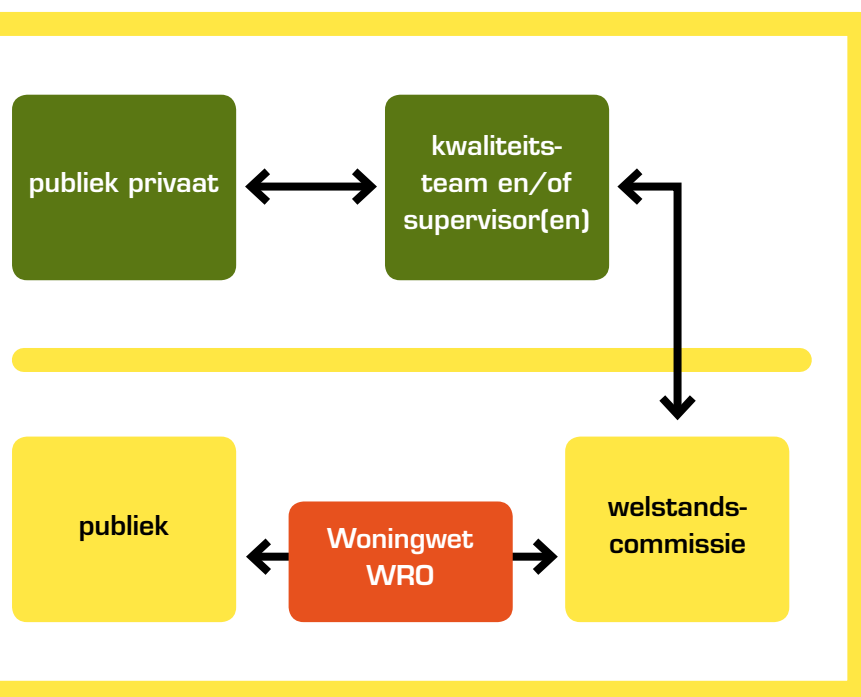
**Afbeelding 1:** cyclisch proces kwaliteitsontwikkeling en kwaliteitsborging VINEX locaties

De kwaliteitsborg *tussen masterplan en deelplan* is primair het speelveld van een eindsupervisor of kwaliteitsteam. Het gebeurt in opdracht van de publiek-private ontwikkelingsmaatschappij of de lokale overheid. Bij de kwaliteitsborg op dit niveau is vaak de ontwerper van het masterplan meer of minder intensief betrokken. De kwaliteitsborging op dit niveau staat op grotere afstand van de uitvoering en is voornamelijk gericht op de samenhang van het grotere geheel.

Omdat de invalshoek van dit essay het kwaliteitsteam is, concentreert het verhaal zich op het schaalniveau tussen masterplan en deelplan.

### Publiek-private kwaliteitsborg: een extra laag

Om de kwaliteitsborging op VINEX-locaties te kunnen typeren is het belangrijk de relatie met de reguliere kwaliteitsborging te benoemen. Afbeelding 2 laat zien dat de publiek-private kwaliteitsborg een extra laag vormt op de publieke kwaliteitsborg door middel van welstandstoezicht.



**Afbeelding 2:** stapeling van de publiek-private kwaliteitszorg op de publieke kwaliteitszorg

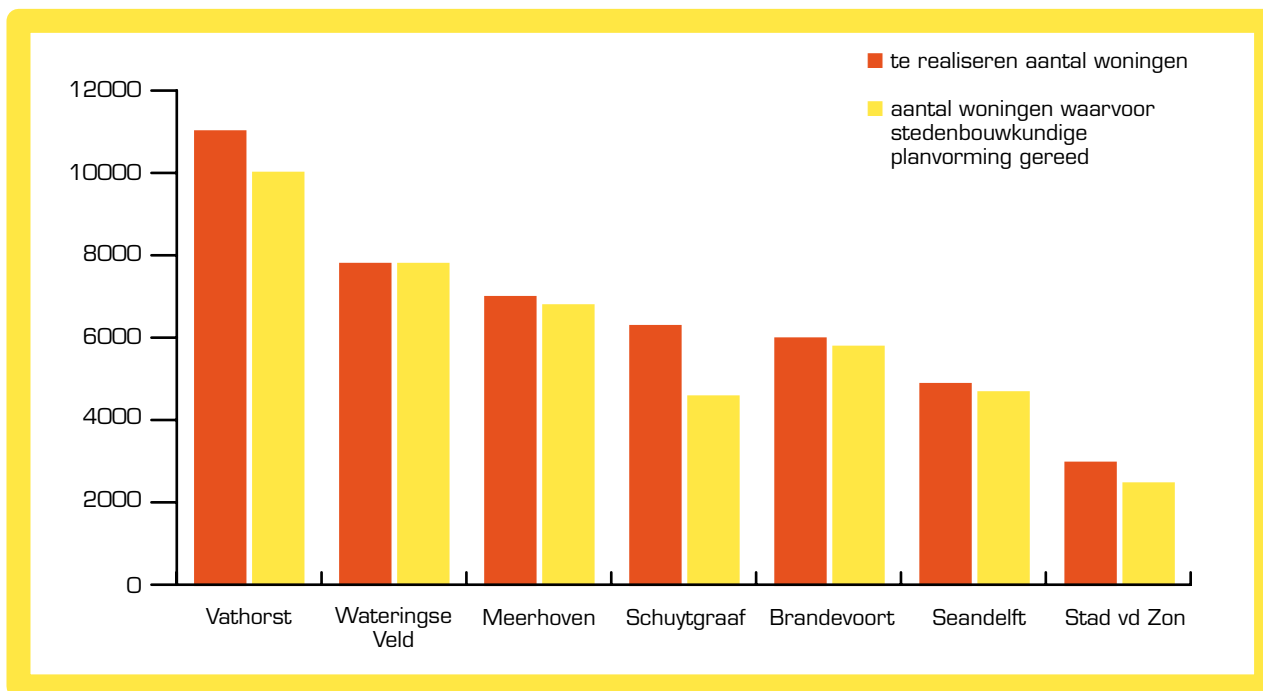
De relatie tussen de twee lagen is diffuus en loopt uiteen: volledige autonomie, een klankbordrelatie of gemandateerd handelen. Meestal wordt gesteld dat de welstandscommissie zijn eigen verantwoordelijkheid houdt, maar in praktijk komt dit vooral neer op 'niet moeilijk' doen.

Waarom deze stapeling? Het lijkt dubbelop en voor de publieke partijen is het kwaliteitsborg met een omweg. Wat voegt het kwaliteitsteam of de eindsupervisor toe aan de publieke kwaliteitsborging? De antwoorden van de geïnterviewden zijn duidelijk. Publiek-private kwaliteitsborging is een stimulans voor de marktpartijen. Er is meer betrokkenheid, men voelt zich gebonden aan adviezen die gebaseerd zijn op gezamenlijk vastgelegde ambities. Publiek-private kwaliteitsborging geeft meer zekerheid voor de marktpartijen dan publieke kwaliteitsborging. Men wil de kwaliteitsborg dichterbij hebben, meer aanwezig, beter aanspreekbaar. En men wil andere disciplines aan de kwaliteitsborging toevoegen, men heeft een hogere ambitie dan alleen het aanzien van de gebouwen. Bovendien wordt het als positief ervaren dat de publiek-private kwaliteitsborging niet gebonden is aan allerlei formele wettelijke eisen. Men kan het precies zo inrichten als men wil. Dat vereist wel duidelijke keuzes, als de publiek-private kwaliteitsborg niet strak wordt aangestuurd en er geen continuïteit is ontstaat een onduidelijke situatie die in het werkproces tot crashes leidt.

De vraag naar de toegevoegde waarde geldt ook omgekeerd: wat voegt de welstandscommissie toe aan de publiek-private kwaliteitsborging. De welstandsbeoordeling bij de bouw-aanvraag blijkt nog steeds een stok achter de deur, een noodrem voor plannen die op het laatste moment onder de maat zakken. De welstandscommissie biedt ook toegevoegde waarde als klankbord bij 'eenhoofdige' publiek-private kwaliteitsborging. De commissie houdt de eindsupervisor scherp en biedt hem steun tegenover de opdrachtgevers. Bij een kwaliteitsteam gaat dit argument niet op, het team functioneert zelf immers al als klankbord. 'De meerwaarde van de welstandscommissie is dat de commissie net het laatste procentje erbij kan vragen. De welstand zet de puntjes op de i als wij denken dat we er zijn,' aldus René Baron, directeur van de Ontwikkelings-Combinatie Wateringse Veld, tijdens het telefonisch interview.

# 3. Zeven locaties, een impressie

De zeven locaties verschillen qua schaal en ontwikkelingsstadium van elkaar (afbeelding 3).



**Afbeelding 3:** onderzochte locaties, aantal woningen en stand van de planvorming

De vragen zijn echter steeds gelijk: wat verstaat men onder kwaliteit, hoe worden de kwaliteiten ontwikkeld en hoe worden ze geborgd? Hieronder wordt de kwaliteitsborg op de locaties beschreven, in volgorde van de omvang van het woningbouwprogramma <sup>4</sup>.

<sup>4</sup> De titels van de paragrafen zijn de slogans waarmee reclame voor de locaties wordt gemaakt.

## 1. Een wereld van verschil Vathorst – Amersfoort

- > 11.000 woningen
- > masterplan: Ashok Bhalotra – Kuiper Compagnons en Adriaan Geuze – West 8
- > openbare ruimte: wordt uitgewerkt op deelplanniveau door verschillende ontwerpers
- > planvorming: grotendeels belegd met stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen
- > bouwperiode: 2002 - 2014
- > samenwerking: Ontwikkelingsbedrijf Vathorst: gemeente 50% en een consortium van vijf marktpartijen 50%

In de Grondexploitatie- en Realiseringsovereenkomst van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst (OBV) is vastgelegd dat er een onafhankelijk kwaliteitsteam wordt benoemd met een brede opdracht: het bereiken van een optimale inhoudelijke plankwaliteit. Floor Swildens is locatie-ontwikkelaar bij OBV en voorzitter van het kwaliteitsteam. 'Het kwaliteitsteam richt zich op de integrale kwaliteit van heel Vathorst, in tegenstelling tot de supervisors van de deelgebieden die zich 'beperken' tot de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van hun deelgebied. Beeldregie kan deel uitmaken van de adviezen van het kwaliteitsteam, maar gebeurt vooral op niveau van de deelgebieden.' Het kwaliteitsteam bestaat uit externe deskundigen - niet zijnde de ontwerpers - met als disciplines stedenbouw, wonen, milieu en beheer. De taken en werkwijze van het team zijn door de aandeelhouders van OBV vastgelegd in een notitie die leest als een reglement van orde. Het kwaliteitsteam is onafhankelijk



en wordt ondersteund door een technisch voorzitter en een secretaris van OBV. Het team vergadert maandelijks, het kan zelf thema's agenderen en volgt daarnaast de productie. Het team adviseert aan de directie en/of de aandeelhouders van OBV. Het ontwikkelingsplan Vathorst geldt als referentie. Vastgelegd is dat unanieme adviezen van het kwaliteitsteam in beginsel worden opgevolgd door OBV. Floor Swildens: 'Alle partijen, ook de ontwikkelaars, hebben zich bij voorbaat aan de adviezen gecommiteerd. Een heel enkele keer wordt het kwaliteitsteam overruled, in het belang van de voortgang van het proces.' Het kwaliteitsteam adviseert bijvoorbeeld over de stedenbouwkundige programma's van eisen en deelplannen, de parkeernorm, de voorzieningen, de woningdifferentiatie en woningplattegronden, het verkeer, inrichtingsplannen, etc.. Elk bouwplan komt minimaal twee keer in het kwaliteitsteam aan de orde: het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Het kwaliteitsteam kan externen uitnodigen voor een toelichting of overleg. 'Helaas is het effect niet meetbaar,' zegt Floor Swildens, 'maar het kwaliteitsteam heeft meerwaarde, zowel ten opzichte van de supervisors als ten opzichte van de welstandscommissie. De supervisors werken marktgebonden en vanuit hun eigen plan, het kwaliteitsteam overziet het grotere geheel van Vathorst. De welstandscommissie is niet ingericht op de bredere advisering die OBV vraagt. Het kwaliteitsteam adviseert niet 'van binnen uit' maar juist op enige afstand en brengt de actuele kennis van verschillende disciplines in. Met het kwaliteitsteam kunnen we in gesprek. Het zijn deskundigen uit de praktijk, ze zien meer dan Vathorst en Amersfoort, ze zijn prettig kritisch en ze kunnen vrijuit spreken, ze zijn geen onderdeel van het proces.'



## 2. Een wijk met een ideaal Wateringse Veld – 's Gravenhage

- > 7.700 woningen in acht fasen
- > masterplan: Bureau Wissing Stedenbouw en Ruimtelijke Vormgeving, hoofdontwerper Peter Verschuren
- > openbare ruimte: Ingenieursbureau Den Haag
- > planvorming: geheel belegd met stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen
- > bouwperiode: 1999 – 2010
- > samenwerking: OntwikkelingsCombinatie Wateringse Veld, gemeente 50% en één marktpartij 50%

'Wateringse Veld staat bekend om zijn hoge standaard qua stedenbouw en openbare ruimte,' zegt René Baron, directeur van OntwikkelingsCombinatie Wateringse Veld (OCWV), 'de architectuur is minder onderscheidend, marktpartijen en consumenten kiezen vaak voor een ingetogen stijl.' OCWV werkt niet met een kwaliteitsteam. René Baron: 'We wilden geen kwaliteitszorg vanaf de zijlijn, maar geïntegreerd in het werkproces. Het planteam dat een deelgebied uitwerkt, wordt geacht als team een integrale afweging te maken.' Het planteam behandelt alle kwaliteitsaspecten, fysiek en niet-fysiek en alle thema's die bij ontwikkeling, uitvoering en beheer aan de orde komen. De agenda van een planteam wordt bepaald door de voortgang van de productie. De ontwerper van het masterplan maakt als supervisor deel uit van planteam en is betrokken van het prille begin tot en met de uitvoering van ieder deelplan. De supervisor heeft de regie over de ruimtelijke kwaliteit. Hij begeleidt alle ontwerpers en opdrachtgevers en adviseert aan de planteam. Ook de ontwerp- en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte vallen onder deze supervisie. De supervisor heeft drie 'klankborden': de stadsstedenbouwer (maandelijks overleg), de welstandscommissie en de ambtelijke adviescommissie ACOR voor de openbare ruimte.



Het overleg tussen opdrachtgevers en supervisor verloopt niet altijd zonder hobbels maar het is constructief, er is zelden een echt conflict. René Baron: 'Marktpartijen denken anders over kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van de beeldkwaliteitplannen van OCWV werd wel eens als een keurslijf ervaren. Daarom hebben we voor het laatste deelplan een beeldkwaliteitplan opgesteld in overleg met de ontwikkelaars. Nu zijn zowel de publieke- als de marktambities aan de voorkant ingebracht en dat werkt beter bij de uitvoering. We houden elkaar eraan.'

Het effect van de kwaliteitszorg is volgens René Baron zichtbaar in de grote lijnen maar vooral in de kleine details. 'Een openbare ruimte met ons kwaliteitsniveau is handwerk. Het gaat niet alleen om de centen, maar vereist liefde voor het vak en de wijk. We willen er trots op zijn.'

In de afbouwperiode vraagt het beheer van de openbare ruimte aandacht. Na afronding van de ontwikkelopgave wordt het beheer overgedragen aan de gemeente en aan particulieren, en dat is een lastig breekpunt. Er is bijvoorbeeld veel geïnvesteerd in speelvoorzieningen, maar hoelang blijft er geld en aandacht om dat te beheren? Daarom is er continu overleg met de beheerders van het stadsdeel en waar nodig wordt gedurende een periode een bijdrage aan het beheer overeengekomen. Een ander punt is de toenemende parkeerdruk. Den Haag heeft in de beginjaren van VINEX ingezet op een beperkte parkeernorm, die in latere fasen opwaarts is bijgesteld. Bij de ontwikkeling is het parkeren zorgvuldig ingepast en weggewerkt (carports, binnenterreinen), maar nu ontstaat de vraag vanuit bewoners om meer parkeerruimte. Dat kan ten koste gaan van het groen.

De discussie over het effect van kwaliteitsborging vindt René Baron een nuttige. 'We willen allemaal een wijk maken met kwaliteit en identiteit. Maar wat is de bepalende factor? Is dat het architectonisch beeld? Of, zoals in Wateringse Veld, de architectonische samenhang, de openbare ruimte en de vormgeving van bijvoorbeeld de bruggen. Of zijn het uiteindelijk de bewoners zelf? Waar stuur je op als het om kwaliteitsborging gaat?'

### 3. Podium naar de Kempen Meerhoven – Eindhoven

- › 6.900 woningen in vier fasen
- › masterplan: Teun Koolhaas Associates (TKA)
- › openbare ruimte: Juurlink en Geluk BV
- › planvorming: vrijwel geheel belegd met stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen
- › bouwperiode: 1999 - 2016
- › samenwerking: gemeente heeft grondpositie, per deelgebied samenwerkingsovereenkomst met marktpartijen
- › uitvoeringsorganisatie: gemeentelijk projectbureau

Voor de realisatie van Meerhoven werd een gemeentelijk projectbureau ingericht met een vrij autonome positie. Projectteams sturen de planvorming en de kwaliteitszorg aan. Jos de Graef, stedenbouwkundige bij het projectbureau: 'De uitvoering is maatwerk. We kijken per deelgebied met welke marktpartijen we gaan samenwerken, meestal een paar grote partijen voor continuïteit en paar kleine voor creativiteit. Het stedenbouwkundig plan laat toe dat we de kwaliteitszorg inrichten op deelplanniveau. Het hoeft niet in één hand te blijven. Een voordeel van dit maatwerk is dat we flexibel op de markt kunnen inspelen en het risico spreiden. We leveren ons niet uit aan een bedrijf of een supervisor.'

De gemeente stelt voor alle deelgebieden beeldkwaliteitplannen vast. De kwaliteitsborging is daaraan gekoppeld. Er is inmiddels ervaring opgedaan met zes verschillende constructies, waaronder drie 'kwaliteitsteam-achtige':

› **Projectteam:** het gemeentelijk projectteam maakt zelf het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. De architectuur ligt dan in grote lijnen vast. De plannen worden na akkoord van de welstandscommissie vastgesteld door het gemeentebestuur. Pas dan vindt een



aanbesteding plaats op basis van kwaliteit. Tijdens de uitvoering blijft de kwaliteitsborging in handen van het projectteam, met de welstandsbeoordeling als stok achter de deur.

› **Supervisieteam:** voor de uitvoering van een deelplan dat in opdracht van de gemeente werd ontworpen door een extern bureau, is een supervisieteam ingesteld. Het team bestaat uit de gemeentelijk projectleider (voorzitter), de gemeentelijke stedenbouwkundige en de ontwerpers van het deelplan. Ontwikkelaars, geselecteerd via een aanbesteding op basis van kwaliteit, worden intensief begeleid. Het supervisieteam heeft inspraak in de architectenkeus en toetst alle bouwplannen in de fasen van schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Na drie maal 'niet akkoord' voor een fase kan de gemeente eenzijdig de realiseringsovereenkomst opzeggen.

› **Multidisciplinair team:** het externe stedenbouwkundige bureau dat het plan voor het centrumgebied heeft ontworpen kon geen supervisor 'leveren'. Daarop is voor dit gebied een kwaliteitsteam ingesteld, bestaande uit de projectleider (voorzitter), de gemeentelijke stedenbouwkundige en de landschapsarchitect, een conceptontwikkelaar van de marktpartij en twee leden van de welstandscommissie.

Men heeft geen behoefte aan een overkoepelend kwaliteitsteam. Jos de Graef: 'Waarom zou je supervisie over de supervisie gaan voeren met een kwaliteitsteam?'

Voor bijzondere elementen en de aansluitingen tussen de verschillende deelgebieden en het centrale park wordt ad hoc advies gevraagd van TKA.

Meerhoven is in de afbouwfase. De komende jaren zal de overdracht aan het (ambtelijke) stadsdeel aandacht vragen. Het stadsdeel maakt het beheerplan voor een wijk.

Jos de Graef is trots op de kwaliteit die tot nu toe is gerealiseerd. Zijn zorg is om het kwaliteitsniveau ook bij de laatste deelplannen vast te houden, bij een terugvallende markt. 'Hoe we om moeten gaan met plannen die tijdens de uitvoering aan erosie onderhevig zijn, is een belangrijke vraag bij de kwaliteitsborging.'

## 4. Arnhem in de Betuwe Schuytgraaf – Arnhem

- > 6.250 woningen
- > masterplan: Kees Christiaanse, KCAP BV
- > openbare ruimte: West 8
- > planvorming: circa 75% belegd met stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen
- > bouwperiode: 2001 - 2012
- > samenwerking: GEM Schuytgraaf, gemeente 50% en twee marktpartijen samen 50%

In de beginfase van de ontwikkeling van Schuytgraaf is gediscussieerd over de vorm van de kwaliteitsbewaking: was een supervisor voldoende of moest er ook een kwaliteitsteam met 'bekende namen' worden ingesteld? De aandeelhouders van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) besloten de ontwerper van het masterplan als eindverantwoordelijk supervisor te benoemen. Een kwaliteitsteam werd niet noodzakelijk en niet efficiënt geacht.

Na de eerste vijf jaar zijn de resultaten van de supervisie geëvalueerd. Geconstateerd werd dat de ontwerper van het masterplan in de supervisie geen continuïteit bood, en te weinig betrokken was bij de dagelijkse praktijk van de uitvoering om inhoudelijk te kunnen sturen. In goed overleg werd Rob van der Velden van Atelier Dutch aangesteld als nieuwe super-



visor. 'Mijn inbreng ligt vooral in de kaderstellende fase. Uit de evaluatie kwam naar voren dat er tot nu toe sprake is van een onsamenhangende diversiteit. Het is een koerswijziging dat we nu duidelijker sturen op samenhang. Voorheen deden alle projectleiders hun eigen ding, die waren niet met het grotere geheel bezig.'

De kwaliteitszorg is getrapt opgebouwd. De supervisor begeleidt de totstandkoming van de deelplannen; de ontwerpers van de deelplannen worden benoemd als vormcoördinator voor de uitwerking van de bouwplannen. De supervisor beperkt zich tot de ruimtelijke kwaliteit. Andere thema's en disciplines komen aan bod in het gemeentelijke toetsteam. De supervisor houdt momenteel twee dagen kantoor bij de GEM Schuytgraaf, in de toekomst wordt dat teruggebracht tot één à anderhalve dag. De werkzaamheden zijn gekoppeld aan de voortgang van de projecten. De supervisor werkt in een driemanschap met de directeur en het hoofd ontwikkeling van de GEM en heeft regelmatig contact met de projectleiders. De overlegstructuur is vastgelegd in een schema, dat in zijn complexiteit een goed beeld geeft van de wereld achter de VINEX-kwaliteit.

Rob van der Velden: 'Het is belangrijk dat je als supervisor in het proces een onafhankelijke positie inneemt. Daarom ben ik niet 'in dienst' van de GEM. Ik ken de belangen maar adviseer puur vanuit de ruimtelijke kwaliteit, zelfs als dat contrair met het belang van de GEM is.'

## 5. Ieder huis een eigen gezicht Brandevoort – Helmond

- > 6.000 woningen in twee fasen
- > masterplan: Rob Krier, Krier & Kohl, Paul van Beek en Bureau Wissing
- > openbare ruimte: Paul van Beek en Grontmij
- > planvorming: vrijwel gereed
- > bouwperiode: 1998 – 2017
- > samenwerking: bouwclaimmodel, twee raamovereenkomsten tussen gemeente en vier projectontwikkelaars
- > uitvoeringsorganisatie: gemeentelijk projectbureau

'Het startpunt van Brandevoort ligt echt bij de ruimtelijke kwaliteit,' zegt Jacqueline Klomp, projectmanager van Brandevoort. 'De gemeente heeft bij de eerdere uitbreidingswijk Dierdonk ervaren dat kwaliteit economische waardevastheid geeft. Dierdonk bleef aantrekkingskracht houden ook toen de markt terugviel.'

Het masterplan voor Brandevoort heeft een organische stedenbouwkundige structuur gecombineerd met vrijstaande en aaneengeschakelde panden in een gevarieerde architectuur. Een architectuur die mensen moet, of beter gezegd, kan binden. Vanaf het begin was duidelijk dat het masterplan alleen kon worden gerealiseerd met een expliciete beeldregie.

In de eerste fase van Brandevoort werd gewerkt met een algemeen beeldkwaliteitplan; in de tweede fase worden de beeldkwaliteitplannen per deelgebied gemaakt en vastgesteld, zodat beter kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. De gedetailleerde beeldkwaliteitplannen liggen ten grondslag aan het proces van kwaliteitsborging, dat is uitgezet in een schema met de overlegstructuur. Deelnemers, functies, taken, onderwerpen en vergaderfrequenties zijn vastgelegd.



Er is geen kwaliteitsteam ingesteld. Wel kent men het 'team van hoofdontwerpers'. Jacqueline Klomp: 'Dit team, gevormd door de ontwerpers van het masterplan, hangt als een helikopter boven het plan en wordt op ad hoc basis ingeschakeld als de koers uitgezet moet worden. Het adviseert aan het projectteam, schriftelijk of soms in de vorm van een workshop. Er is altijd één van de hoofdontwerpers betrokken bij de deelplanuitwerkingen.'

Voor de dagelijkse kwaliteitszorg zijn de projectleider en de 'supervisor architectuur' verantwoordelijk. De supervisor architectuur werkt in opdracht van de gemeente en is verantwoordelijk voor de kwaliteit van alle bouwplannen in Brandevoort. Hij is lid van de welstandscommissie en heeft mandaat om plannen zelfstandig te beoordelen.

Jacqueline Klomp vindt dat deze intensieve kwaliteitszorg een wijk met hoge kwaliteit heeft opgeleverd. 'Er zijn weinig strijdpunten geweest. Alleen de openbare ruimte is een zoektocht naar de balans tussen mooi en praktisch, dat wil zeggen ontwerp en beheer. We hebben wat missers gehad: materialen die te duur blijken in onderhoud. Maar dat is peanuts op het geheel. Kwaliteit is de grootste insteek geweest. De gemeente heeft daar flink in geïnvesteerd en dat wordt herkend door de bewoners.'

Het thema voor de komende jaren is de handhaving.

De gemeente wil vasthouden aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan, maar dat kan niet altijd via het publiekrecht. De gemeente heeft nu bijvoorbeeld privaatrechtelijk geregeld dat er geen erfafscheidingen langs de openbare weg worden geplaatst. De rechter heeft dit goedgekeurd omdat het overduidelijk in het belang van Brandevoort is. Jacqueline Klomp: 'Streng handhaven veroorzaakt een prettige vorm van sociale controle. Mensen hebben een kavelpaspoort en weten wat wel en niet kan en waarvoor je de supervisor architectuur moet raadplegen. Ze zeggen wel eens: je mag hier bijna niets maar dat geldt ook voor de burens en dat is voor de wijk als geheel positief.'



## 6. Wonen in het groen dichtbij Amsterdam Saendelft – Zaanstad

- > 4.900 woningen in twee fasen
- > masterplan (stedenbouwkundige hoofdstructuur): team gemeente Zaanstad + adviseurs, onder leiding van Ted van Galen
- > openbare ruimte: Ingenieurs Bureau Amsterdam (IBA) onder leiding van de supervisor en met medewerking van SVP architectuur en stedenbouw
- > planvorming: afrondende fase
- > realisatieperiode: 1997 – 2012
- > samenwerking: GEM Saendelft; gemeente 50% aandelen en twee ontwikkelingsconsortia 50% aandelen

Het Kwaliteitsplan Saendelft is in 1996 opgesteld door een team van de gemeente Zaanstad en adviseurs, met steun van het stimuleringsprogramma 'Kwaliteit op Lokatie' en in overleg met de deelnemende marktpartijen. Stedenbouwkundige Ted van Galen gaf leiding aan het gemeentelijk team en werd in 1997 door de inmiddels opgerichte Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) aangesteld als stedenbouwkundig supervisor. Zijn opdracht was de stedenbouwkundige kwaliteit van de deel- en bouwplannen te toetsen aan het Kwaliteitsplan. In de eerste vijf jaar van de realisatieperiode was dit de enige kwaliteitszorg naast het reguliere welstandstoezicht. Ted van Galen: 'Die jaren waren woelig. De politieke situatie was instabiel en gemeentelijke reorganisaties volgden elkaar in rap tempo. Bij de marktpartijen waren fusies gaande, het economisch tij zat tegen en we hadden de Forbo-affaire. Met SVP uit Amersfoort als facilitair stedenbouwkundig bureau, werkten we in een compacte informele vorm aan de planontwikkeling. Ik was supervisor, voorzitter van de ontwikkelteams, maakte de verslagen, zette koffie en waste vervolgens ook weer af.'

In 2003 werd het Kwaliteitsteam Saendelft opgericht, naar aanleiding van voortdurende discussies met de welstandscommissie van Zaanstad. De conflicten lagen steeds op het grensvlak van welstand en stedenbouw. Het kwaliteitsteam was in eerste instantie vooral bedoeld als voorpost van de welstandscommissie. Een gemandateerd lid van de commissie was als prévisor opgenomen in het kwaliteitsteam, dat verder bestond uit de supervisor, de stedenbouwkundige van SVP en de directeur van de GEM. Rond 2005 vroeg de Zaanse politiek om meer afstand tussen de planuitvoering en het welstandstoezicht. Dit leidde tot een wijziging in de samenstelling van het kwaliteitsteam. De prévisor verdween en het team kreeg een procesgeoriënteerde samenstelling: acht procesbegeleiders of -managers (GEM en gemeente) en twee ontwerpers (de supervisor en de stedenbouwkundige van SVP).

De taak van het kwaliteitsteam is opgenomen in het ondernemingsplan van GEM Saendelft: het borgen van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van Saendelft. Een reglement of een verdere invulling van de werkzaamheden is niet vastgelegd. Het kwaliteitsteam kan in principe over alles adviseren. Het team adviseert 'aan zichzelf', het heeft geen openbare functie en gaat niet 'hogerop'. De vergaderfrequentie en de agenda worden bepaald door de voortgang van de productie. In sommige gevallen wordt de architect uitgenodigd. Het team vergaderde lange tijd maandelijks, maar nu de ontwerpfasen vrijwel afgerond is komt het veel minder vaak bijeen. Het effect van de kwaliteitszorg is dat het Kwaliteitsplan Saendelft (vergaand) is aangehouden, vindt Ted van Galen. 'Ik heb bij elke vergadering het plan op tafel gelegd, soms bijna provocerend. Het bewaken van de architectuurthema's en de inrichting van het openbaar gebied, te zorgen dat wat we vooraf voor ogen hadden er ook zou komen; dat was mijn missie. Het viel niet mee, er was ook niet altijd continuïteit in de organisatie van de GEM. En nu wordt de GEM afgebouwd en het beheer overgedragen aan de gemeente. We zien al dat er ingrepen worden gedaan die niet meer conform het Kwaliteitsplan zijn. Maar wij moeten het loslaten, dat is ons lot.'



## 7. De zon als inspiratiebron Stad van de Zon – Heerhugowaard

- > 3.000 woningen in vier plandelen (onderdeel van de VINEX taakstelling van circa 12.000 woningen voor het HAL-gebied)
- > masterplan: Ashok Bhalotra – Kuiper Compagnons (stedelijk gebied) en Bureau Alle Hosper (recreatiegebied)
- > openbare ruimte: Kuiper Compagnons (plandelen 1 en 2) en Bureau Alle Hosper/bureau V-eld (plandelen 3 en 4)
- > planvorming: gereed voor de plandelen 1, 2 en 4; plandeel 3 is in ontwikkeling
- > bouwperiode: 2001-2012
- > samenwerking: bouwclaimmodel
- > uitvoeringsorganisatie: gemeente Heerhugowaard

De twee belangrijkste kwaliteitsambities bij de ontwikkeling van de Stad van de Zon waren duurzaamheid en de invloed van bewoners. De zon werd gekozen als inspiratiebron, zowel voor het stedenbouwkundig plan als voor de uitvoering van de woningen. De wijk is vervlochten met het nieuwe recreatiegebied Park van Luna.

De deelplannen worden ontwikkeld door de gemeente en de marktpartijen, onder regie en supervisie van een beoordelings-team. Voor de meer stedelijke plandelen 1 en 2 bestond dit team uit supervisor Ashok Bhalotra (architect en stedenbouwkundige) en de projectmanager van de gemeente. Voor de plandelen 3 en 4, die de overgang vormen naar het recreatiegebied bestaat het beoordelingsteam uit supervisor Berrie van Elderen (landschapsarchitect, Bureau Alle Hosper en later Bureau V-eld) en de projectmanager van de gemeente. 'De kwaliteitsontwikkeling en -borging vindt plaats door alle ontwikkelaars met hun architecten meerdere malen bij de supervisor langs te laten komen,' zegt Joost Bruijn, project-

manager van Stad van de Zon. Gestart wordt met uitleg van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarna de architect terugkomt met het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Voor plandelen 1 en 3 zijn ontwerpworkshops met de supervisor en de architecten georganiseerd, voorafgaand aan het reguliere ontwerptraject. Alle plannen worden stapsgewijs beoordeeld door het beoordelingsteam, waarbij de supervisor verantwoordelijk is voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de projectmanager voor het totale proces. De bouwplannen worden ook aan de welstandscommissie voorgelegd, de commissie is gevraagd om vooral te letten op de detaillering. 'De supervisor kan met een welstandsadvies als extra argument soms net iets meer kwaliteit afdwingen bij de ontwikkelaars.' Zo nu en dan verschillen de supervisor en de welstandscommissie van mening. Het spanningsveld ligt veelal bij de prijs-kwaliteitverhouding: hoeveel architectonische kwaliteit mag je verlangen bij een bepaalde v.o.n.-prijs. Bij een verschil van mening volgt het College van B&W over het algemeen de supervisor.

De combinatie van een supervisor en een welstandscommissie is bij het volgende grote nieuwbouwplan ter discussie gesteld; gezocht wordt naar een andere werkwijze.

Joost Bruijn: 'De kwaliteitszorg is de moeite waard; het heeft bijgedragen aan een hogere kwaliteit van de plannen. Het kost wel veel tijd, inspanning en daarmee ook geld. We zijn trots op de veelheid aan woningtypen en verschijningsvormen in Stad van de Zon. Daarnaast heeft elk plandeel z'n eigen sfeer. De hoge ambities ten aanzien van energie en duurzaamheid zijn gehaald. Dit en de combinatie met het omliggende recreatiegebied maakt Stad van de Zon tot een bijzonder woongebied met zichtbaar aandacht voor natuur en milieu.

Voor de beheerfase is extra aandacht geweest voor het recreatiegebied. De hogere beheerkosten die een recreatiegebied nabij een stedelijk gebied met zich meebrengt zijn voor zeventien jaar afgedekt.'

# 4. Zeven locaties, een analyse

Om de discussie over kwaliteitsborging verder te stroomlijnen, is een analyse uitgevoerd van het 'wie, wat en hoe' van de kwaliteitsborging tussen masterplan en deelplan. In de tabellen 1, 2 en 3 zijn de zaken op een rij gezet. Voor de duidelijkheid: de kruisjes in de tabellen hebben in dit prille stadium van onderzoek geen absolute betekenis maar zijn gebaseerd op een eerste interpretatie van de onderzoeksgegevens.

## Wie?

**Tabel 1:** disciplines en aantal mensen betrokken bij kwaliteitsborging

|                          | stedenbouw<br>architectuur | openbare ruimte<br>landschap | andere externe<br>deskundigen | projectmanager | procesbegeleider |
|--------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Vathorst</b>          | ×                          |                              | × × ×                         | ×              |                  |
| <b>Wateringse V.</b>     | ×                          |                              |                               |                |                  |
| <b>Meerhoven * )</b>     | ×                          | ×                            |                               | ×              |                  |
| <b>Schuytgraaf</b>       | ×                          |                              |                               |                |                  |
| <b>Brandevoort * * )</b> | × × × ×                    | ×                            |                               |                |                  |
| <b>Saendelft * * * )</b> | × ×                        |                              |                               | × ×            | × × × × × ×      |
| <b>Stad vd Zon</b>       | ×                          |                              |                               | ×              |                  |

\* ) het supervisieteam

\*\* ) team van hoofdontwerpers en supervisor architectuur

\*\*\* ) het huidige team

## Wat?

**Tabel 2:** thema's van de kwaliteitsborging

|                      | stedebouw<br>architectuur | openbare ruimte<br>landschap | wonen | duurzaamheid<br>milieu | beheer |
|----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|------------------------|--------|
| <b>Vathorst</b>      | ✘                         | ✘                            | ✘     | ✘                      | ✘      |
| <b>Wateringse V.</b> | ✘                         | ✘                            |       |                        | ✘      |
| <b>Meerhoven</b>     | ✘                         | ✘                            |       |                        |        |
| <b>Schuytgraaf</b>   | ✘                         |                              |       |                        |        |
| <b>Brandevoort</b>   | ✘                         | ✘                            |       |                        | ✘      |
| <b>Saendelft</b>     | ✘                         |                              |       |                        |        |
| <b>Stad vd Zon</b>   | ✘                         |                              |       |                        |        |

## Hoe?

**Tabel 3:** werkwijze en formele regelingen

|                      | overleg-structuur<br>en verantwoorde-<br>lijkheden vast-<br>gelegd | adviezen (formeel)<br>aan directie of<br>bestuur | werkwijze,<br>reglement o.i.d. | continuïteit in<br>werkwijze en<br>bemensing | externe functies,<br>status |
|----------------------|--|--|--------------------------------|--|-----------------------------|
| <b>Vathorst</b>      | ✘  | ✘  | ✘                              | ✘  | ✘                           |
| <b>Wateringse V.</b> | ✘  |  |                                | ✘  | ✘                           |
| <b>Meerhoven *)</b>  |  |  |                                | ✘  |                             |
| <b>Schuytgraaf</b>   | ✘  | ✘  |                                |  |                             |
| <b>Brandevoort</b>   | ✘  |  |                                | ✘  | ✘                           |
| <b>Saendelft</b>     | ✘  |  |                                |  |                             |
| <b>Stad vd Zon</b>   | ✘  |  |                                | ✘  |                             |

\*) het supervisieteam



# 5. Kwaliteitsborging tussen masterplan en deelplan: drie modellen

Op basis van de impressie en de analyse kunnen drie modellen voor kwaliteitsborging tussen masterplan en deelplan worden benoemd. De bedoeling hiervan is niet om het beste model aan te wijzen, maar om de discussie over 'het juiste model op de juiste plek' te kunnen voeren.

## **A: Kwaliteitsborging primair gericht op voortgang van het proces**

In dit model is de kwaliteitsborging nauwelijks als autonoom proces herkenbaar. De kwaliteitsborg heeft het karakter van een werkoverleg. Het is nauw gekoppeld aan de werkvloer, de projectleiders en/of procesbegeleiders maken deel uit van het team. De adviezen zijn niet formeel maar worden meegenomen in het werkproces. De kwaliteitsambities c.q. de beoordelingskaders zijn niet heel gedetailleerd uitgewerkt. Hoewel een aantal locaties elementen van dit model in zich heeft (Wateringse Veld, Meerhoven) is Saendelft onder de onderzochte locaties het beste voorbeeld.

## **B: Kwaliteitsborging primair gericht op beeldregie en ruimtelijke kwaliteit**

In dit model is de kwaliteitsborging gericht op beeldregie en gebaseerd op een beeldkwaliteitplan. Dit is een zaak van ruimtelijk ontwerpers, waaronder meestal de ontwerper(s) van het masterplan. De supervisor of het team begeleidt en beoordeelt alle ruimtelijke plannen en is eindverantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Er is een min of meer onafhankelijke positie ten opzichte van de projectteams en de directie c.q. het bestuur, en de supervisor of het team heeft het gezag en de mogelijkheid om plannen bij te sturen of stop te zetten.

Voorbeelden van dit type kwaliteitsborging zijn Wateringse Veld, Schuytgraaf, Brandevoort en Stad van de Zon. Of het meer dan toeval is dat drie van deze vier locaties met een eindsupervisor (en niet met een team) werken is niet onderzocht. De hypothese zou kunnen zijn dat kwaliteitsborging gericht op beeldregie en ruimtelijke kwaliteit, optimaal kan worden ingevuld door een eindsupervisor; waarbij de welstandscommissie beschikbaar is voor collegiaal overleg en als klankbord fungeert.

## **C: Kwaliteitsborging primair gericht op integrale kwaliteit**

In dit derde model heeft de kwaliteitsborg het karakter van een brede beoordeling door middel van een interdisciplinaire vakinhoudelijke discussie. Dit gebeurt door een kwaliteitsteam van onafhankelijke deskundigen. De disciplines zijn welbewust gekozen. Het team bewaakt de ambities van het masterplan en krijgt daarbij de nodige speelruimte. De samenstelling, taken en werkwijze zijn duidelijk omschreven en door alle partijen vastgesteld. Het team adviseert de directie en het bestuur, de adviezen dwingen gezag af en worden in principe overgenomen. In dit model voegt een afzonderlijke beoordeling door de welstandscommissie weinig toe. Een onafhankelijk kwaliteitsteam zou met een volledig mandaat van de welstandscommissie kunnen werken zonder dat aan kwaliteit wordt ingeboet. Vathorst is onder de zeven locaties het enige voorbeeld van dit type. Het is de vraag of de keuze voor dit meest integrale en ook meest intensieve model te maken heeft met de grotere omvang van Vathorst. In principe lijkt dit model evenzeer geschikt voor de kleinere locaties die integrale kwaliteitsborging willen toepassen.

# 6. Het effect

Wat is nu het effect van alle kwaliteitsborging? Levert meer energie ook meer kwaliteit op? Deze vraag is niet simpelweg te beantwoorden.

## Geen plan ontsnapt

Een duidelijk resultaat van de kwaliteitsborging is in ieder geval dat kwaliteit voortdurend op de agenda staat. Geen plan ontsnapt, en dat werkt ongetwijfeld preventief<sup>5</sup>. Kwaliteit is iets dat 'bevochten' moet worden op de private partijen, zelfs in PPS-constructies. Er moet overeenstemming zijn over de kwaliteitsambities, anders valt er niets te borgen.

De discussie over kwaliteit maakt dat de ontwikkelende partijen verder moeten kijken dan alleen de markt voor een toevallig woningbouwproject. Toch bekruipt mij ook een lichte huivering bij de gedachte dat sommige plannen minstens zes borgpunten moeten passeren. Is dat niet erg veel?

Het grootste deel van de publiek-private kwaliteitsborging richt zich op stedenbouw en architectuur. Intensieve beeldregie is bijna vanzelfsprekend, het is een onderdeel van het vakwerk van de ontwerpers geworden. Een wijk zonder beeldregie zou een film zonder regisseur zijn. Het positieve oordeel van deskundigen over de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de VINEX-wijken in het evaluatie-onderzoek van het RIGO is wellicht een effect van deze vorm van kwaliteitsborging<sup>6</sup>.

Voor integrale kwaliteitsborging bieden de VINEX-convenanten weinig speelruimte. Wat kan men borgen aan integrale kwaliteit (gebruikswaarde, toekomstwaarde en schoonheid) als er nauwelijks ruimte is voor experimenten, open plekken of afwijkende woningplattegronden? Een discussie over stedenbouw en volkshuisvesting als culturele opgave en de maatschappelijke betekenis van de VINEX-productie is tijdens de realisatie niet (meer) aan de orde. De vraag is of integrale kwaliteitsborging in de VINEX-wijken ten volle tot zijn recht kan komen. Een vervolgonderzoek naar de inhoud en het effect van de adviezen bij integrale kwaliteitsborging zou daar meer duidelijkheid over kunnen geven.

Toch kan het niet anders dan dat de integrale kwaliteitsborging effect heeft. De gebundelde en continue aandacht voor integrale kwaliteit tijdens het realisatieproces van deze 'snelle wijken', compenseert misschien de wijsheid en de weidsheid van de langzame stedenbouw.

Voor de discussie tijdens het seminar 100Q=V<sup>2</sup>? zou ik tot slot de vraag naar een 'vrijplaats' willen stellen. Wat zou een kwaliteitsteam of een supervisor doen, als er in de VINEX-wijk een kleine 'vrijplaats voor integrale kwaliteit' zou zijn, los van de weerbarstige VINEX-opgave? En wat kunnen we daar van leren of, wie weet, realiseren?

<sup>5</sup> De sporadische uitzondering, zoals speciale regelingen voor bijvoorbeeld particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap, zijn in dit essay niet aan de orde gekomen.

<sup>6</sup> Rigo Research BV, Evaluatie verstedelijking VINEX 1995 tot 2005, p.41.

# Colofon

## LET OP ! KWALITEIT

is een eenmalige uitgave  
van Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer BV

### Onderzoek en tekst:

José van Campen

### Coördinatie en eindredactie:

Wieke Wisselink

### Concept & vormgeving:

ZwartBont bno; Luc Reefman.  
Angelique van den Braak

### Beeldmateriaal:

Het beeldmateriaal werd beschikbaar gesteld door de  
contactpersonen van de zeven onderzochte VINEX-locaties.

### Lithografie:

BFC Graphics & Design

### Drukwerk:

Drukkerij Klomp

Dit essay is tot stand gekomen in opdracht van Ontwikkelings-  
bedrijf Vathorst.

### Met dank aan:

- › René Baron, directeur OntwikkelingsCombinatie Wateringse Veld
- › Joost Bruijn, projectmanager Stad van de Zon
- › Ted van Galen, stedenbouwkundige, supervisor Saendelft
- › Jos de Graef, stedenbouwkundige bij het projectbureau Meerhoven
- › Jacqueline Klomp, projectmanager Brandevoort
- › Floor Swildens, locatie-ontwikkelaar Ontwikkelingsbedrijf Vathorst en voorzitter kwaliteitsteam Vathorst
- › Rob van der Velden, Atelier Dutch, supervisor Schuytgraaf

### Literatuur:

Huisman, Jaap, Pioniers op het veen, Studio Roozen BV,  
Amsterdam, 2006

Hof, John van den, PPS in de polder, de betekenis van  
publiek-private samenwerking voor de borging van duurzame  
ruimtelijke kwaliteit op VINEX-locaties, NGS 343, KNAG/  
Copernicus Instituut, Utrecht, 2006

Leroi, Martine, Gladys Jacobson, Mattijs Van 't Hoff,  
VIA VINEX, Straatbeeld van 10 jaar VINEX, Episode Publishers,  
Rotterdam, 2006

Lörzing, Han, Wiebke Klemm, Miranda van Leeuwen, Suus  
Soekimin, VINEX! Een morfologische verkenning, NAI Uitgevers  
Rotterdam + Ruimtelijk Planbureau Den Haag, 2006

Luijten, Anne, Lessen uit tien jaar PPS, in Building Business,  
april 2008

Rigo Research en Advies BV, De kwaliteit van VINEX-  
uitleglocaties, 1999

Rigo Research en Advies BV + OTB Delft, Evaluatie  
verstedelijking VINEX 1995 tot 2005, in opdracht  
van Ministerie van VROM, s.a.



## LET OP ! KWALITEIT

is een eenmalige uitgave van  
Ontwikkelingsbedrijf Vathorst Beheer BV

### Onderzoek en tekst:

José van Campen

Amsterdam, augustus 2008



**100Q = V<sup>2</sup> ?**

**Kwaliteitsborging  
op vinexlocaties**

