

10 september 2026 in Amersfoort

Integrale gebiedsgerichte aanpak



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Programma

10.00 Welkom en kennismaking

De integrale gebiedsgerichte aanpak (Bas van Tartwijk)

De wens/behoefte en koppelkansen (Marc van Leent)

Casus: Het nieuwe gemeenschapshuis en schoolplein wordt groene buurthub)

12.30 Lunch (wandeling)

Casus vervolg

De aanpak in Rotterdam

Wat nemen we mee en brengen we in

15.30 Hoe verder

16.00 Afsluiting

Rondje

- **Kennismaking**
Naam, organisaties, prangende vraag
- **Nieuw college van B&W**
Richting, kaders en betekenis voor je werk



sheets Bas

Integrale gebiedsgerichte aanpak



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

sheets Marc

Integrale gebiedsgerichte aanpak



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Eenvoudig ruimtelijk en financieel model

De buurt - gemiddeld in Nederland (CBS)

- 2.500 inwoners
- demografische opbouw

Ruimtebehoefte

- referentienormen voor gezondheid, welzijn, onderwijs, sport, cultuur enz.
- basisschool met 8 groepen

Financiering

- bestaande geldstromen
- door synergie kostenreductie of impactvergroting

Model

- keuze uit functies
- ruimtelijke en financiële vertaling

Voorzieningenplanning gebiedsniveau

Marc van Leent - september 2026

Gespreksleidraad partners

1. Strategisch: wat voor gemeente wil ik zijn?
 - Wat is de rol van het gebied daarin: leidend - volgend - niet relevant
2. Programmatisch: wat betekent dat voor het gebiedsprogramma?
 - Welke 'bijsturing' is gelet op het antwoord op vraag 1 nodig?
3. Ruimtelijk: hoe wordt het gebiedsprogramma ruimtelijk ingevuld
 - Denk aan: verspreid - geconcentreerd; hoogbouw - laagbouw; tijdelijk - definitief; gedeeld - ongedeeld ruimtegebruik
4. Organisatorisch: hoe organiseren we deze ruimtelijke invulling?
 - Wat betekent dat voor de rolverdeling bij ontwikkeling, eigendom en exploitatie

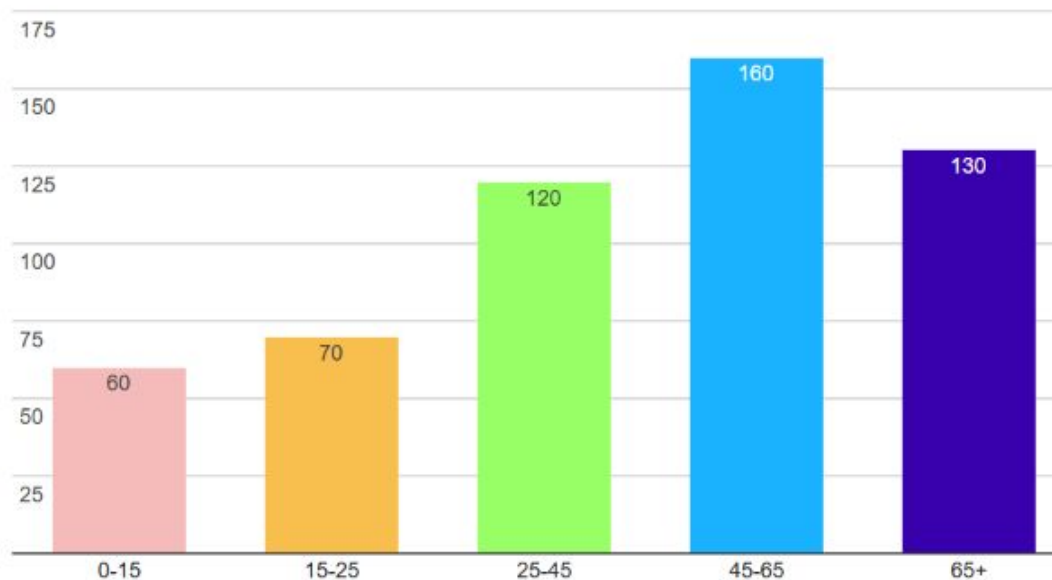




Casus Griendtsveen

535 inwoners
230 woningen

Inwoners per leeftijdsgroep in de wijk Griendtsveen [↗](#)



Ruimtebehoefte I

<i>Ruimtebehoefte</i>		<i>aantal gebr.</i>	<i>rekeneenh.</i>	<i>aantal / 1000</i>	<i>aantal eenh.</i>	<i>m2 / eenh.</i>	<i>m2</i>
Gezondheid	huisarts	535	fte	0,41	0,22	190,0	41,7
	tandarts	535	fte	0,46	0,25	70,0	17,2
	fysio	535	fte	1,17	0,63	50,0	31,3
	apotheek	535	locatie	0,12	0,06	200,0	12,8
	intramuraal	130	verpleegplek	50,00	6,50	56,0	364,0
Welzijn	wijk- en buurtacc.	535	locatie	0,14	0,07	450,0	33,7
Onderwijs	kinderdagverblijf	17	kindplek	454,00	7,54	6,0	45,2
	buitenschoolse opvang	33	kindplek	213,00	7,07	6,0	42,4
	primair onderwijs	33	kindplek	908,00	30,15	6,0	180,9
	speciaal basisonderwijs	33	kindplek	23,00	0,76	10,0	7,6
	voortgezet onderwijs	25	kindplek	708,00	17,63	8,0	141,0
	voortgez. spec. onderwijs	25	kindplek	53,00	1,32	10,0	13,2

Ruimtebehoefte II

<i>Ruimtebehoefte</i>		<i>aantal gebr.</i>	<i>rekeneenh.</i>	<i>aantal / 1000</i>	<i>aantal eenh.</i>	<i>m2 / eenh.</i>	<i>m2</i>
Sport	binnensport	535	gymzaal	0,55	0,29	450,0	132,4
	zwembad	535	locatie	0,03	0,02	3.000,0	48,2
Cultuur	bibliotheek	535	locatie	0,04	0,02	600,0	12,8
	podiumkunsten	535	zaal	0,03	0,02	2.300,0	36,9
	cultureel centrum	535	locatie	0,03	0,02	2.300,0	36,9
Overig	bedrijvigheid	444	fte	40,00	17,77	30,0	533,1
totaal							1.731,5

Ruimte-invulling I

<i>Ruimte-invulling</i>		<i>rekeneenh.</i>	<i>theoretisch aantal eenh.</i>	<i>gewenst aantal eenh.</i>	<i>% / totaal m2</i>	<i>m2 BVO</i>
Gezondheid	huisarts	fte	0,22	0,20	91%	38,0
	tandarts	fte	0,25	0,00	0%	0,0
	fysio	fte	0,63	0,00	0%	0,0
	apotheek	locatie	0,06	0,00	0%	0,0
	intramuraal	verpleegplek	6,50	0,00	0%	0,0
Welzijn	wijk- en buurtacc.	locatie	0,07	0,10	134%	45,0
Onderwijs	kinderdagverblijf	kindplek	7,54	16,00	212%	96,0
	buitenschoolse opvang	kindplek	7,07	20,00	283%	120,0
	primair onderwijs	kindplek	30,15	60,00	199%	360,0
	speciaal basisonderwijs	kindplek	0,76	0,00	0%	0,0
	voortgezet onderwijs	kindplek	17,63	0,00	0%	0,0
	voortgez. spec. onderwijs	kindplek	1,32	0,00	0%	0,0

Ruimte-invulling II

<i>Ruimte-invulling</i>		<i>locatie</i>		<i>aantal eenh.</i>	<i>% / totaal m2</i>	<i>m2 BVO</i>
Sport	binnensport	gymzaal	0,29	0,50	170%	225,0
	zwembad	locatie	0,02	0,00	0%	0,0
Cultuur	bibliotheek	locatie	0,02	0,00	0%	0,0
	podiumkunsten	zaal	0,02	0,00	0%	0,0
	cultureel centrum	locatie	0,02	0,00	0%	0,0
Overig	bedrijvigheid	fte	17,77	6,00	34%	180,0
totaal					61%	1.064,0

Gebruiksintensiteit

<i>Gebruiksintensiteit Gemeenschapshuis</i>		<i>aandeel</i>	<i>m2 BVO</i>	<i>effic. factor</i>	<i>m2 BVO</i>
Eigen gebruik	'naast elkaar'	80%	851,2	100%	851,2
Gedeeld gebruik	'na elkaar'	20%	212,8	50%	106,4
					957,6
					90%

Groepsopdracht

1. Kies (onderling) een gemeente met een gebiedscasus
2. Beantwoord de vraag: wat voor gemeente wil ik zijn en wat is de (strategische) rol van het gebied daarin?
3. Vertaal het antwoord van vraag 2 vervolgens naar het voorzieningenprogramma aan de hand van de handout. Specificeer naar:
 - profiel / type voorziening
 - belang / uitstraling
 - kwantiteit (meer of minder dan theoretische behoefte)
 - ligging (geconcentreerd of verspreid)
 - gebruik (denk aan time sharing)
 - enz.

De gebiedsbenadering; casussen

- Tynaarlo - Eelde Paterswolde (11.000 inwoners) - ontwikkeling cultuurhuis
- Eindhoven - Fellenoord - verdichtingsopgave
- Veenendaal
- Zwolle zuid
- Spoorzone Oss

Groepsopdracht

- Een van de deelnemers brengt een casus, een gebied, in en licht deze toe.
- Bespreek vraag 1: wat is de strategische functie van het gebied en de betekenis daarvan voor de maatschappelijke voorzieningen?
- Bespreek vraag 2: wat is de betekenis van deze functie voor de onderdelen van gebiedsprogramma? Gebruik daarvoor het uitgedeelde schema

Beter en (meervoudig) gebruik van plekken in de buurt

Goede plekken voor de (zelfredzame) samenleving

- meer zicht op maatschappelijke behoeften, beleid en impact
- duurzamere en gezondere plekken
- betere voorzieningenplanologie
- het nieuwe gemeenschapsgebouw

Doelmatige uitvoering

- betere informatie voor sturing en uitvoering (In Control)
- het organiseren van routines en verandering
- betere financiering van ontmoetingsplekken
- beter begroten en verantwoorden



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Van school naar gemeenschapshuis en tuin





OBS DE DRIENLANK

OBS de drienk, the



Waarom?

Meerwaarde op gebied van

- onderwijs
- spelen
- gezondheid / bewegen
- ontmoeten
- groen
- biodiversiteit
- klimaat
- ruimte
- woningwaarde



Wat nodig: het schoolplein wordt openbaar groen

- **Kwaliteitsbeelden**
- **Kostenplaatje**
- **Vertaling naar beleid**
- **Interne afspraken**
- **Externe afspraken (gebruikscontracten)**
- **Draagvlak (politiek en bestuurlijk)**

Wat nodig: de school wordt gemeenschapsgebouw

- **Ruimte: typologieën, inrichting en ontsluiting**
- **Programma: rooster diverse ruimtes**
- **Organisatie: zeggenschap, gastvrij concept, afspraken gebruik**
- **Geld: ombuigen, samenvoegen, keuzes**
- **Hobbels: wetten, routines, enz.**
- **Hoe verder: eerste stap en vervolg**

Lunch

sheets Rotterdam

Integrale gebiedsgerichte aanpak



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL



Volg ons op LinkedIn om op de hoogte te blijven van het Bouwstenen-netwerk.



Bedankt en tot ziens!

Zien we je op de **Maatschappelijk Vastgoeddag?**

3 december 2026 in Spant, Bussum

Contact Bouwstenen

✉ nieuws@bouwstenen.nl

💬 033 258 4337

