



ROELOFS

ILSE RAMAKER,
*adviseur duurzame
gebiedsontwikkeling*
MARLOES
SPRONG-ARIËNS,
*projectmanager
gebiedsontwikkeling*
DIEDE TER BRAAK,
*adviseur participatie
en omgevings-
management*

ROELOFS: ZO VROEG MOGELIJK AAN TAFEL VOOR DUURZAME GEBIEDS- ONTWIKKELINGEN

Roelofs staat als familiebedrijf midden in de samenleving. Werken aan de openbare ruimte betekent hier werken aan de toekomst. Als kennispartner beheerst Roelofs het totale traject van een project; van advies en ontwerp, tot realisatie, beheer en onderhoud. 'Door steeds te kijken wat we morgen beter kunnen doen, blijven we innoveren en zorgen wij voor meer waarde aan ruimte.'



Al meer dan 60 jaar houdt Roelofs zich bezig met de (her)inrichting van openbare ruimte. Altijd met oog voor de omgeving én de gebruikers. Roelofs ontwikkelt plannen voor en met gemeenten, woningbouwcorporaties, aannemersbedrijven en makelaars, in opdracht, in eigen beheer of als partner in publiek-private samenwerkingen. Deze organisatie beschikt over de expertise om het gehele proces van begin tot eind te organiseren, in goede banen te leiden en uit te voeren. Wij spraken met Ilse Ramaker (adviseur duurzame gebiedsontwikkeling), Marloes Sprong-Ariëns (projectmanager gebiedsontwikkeling) en Diede ter Braak (adviseur participatie en omgevingsmanagement).

DE MEESTE MENSEN KENNEN ROELOFS NOG ALS AANNEMER, MAAR DAAR DOEN WE DE ORGANISATIE TE KORT MEE...

Ilse Ramaker: 'Vandaag de dag huisvest Roelofs een groot ingenieursbureau, een adviesbureau en een uitvoerder. Zo bieden wij bijvoorbeeld advieswerk aan op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, water en riolering. En denken we graag aan de voorkant mee over een gebiedsontwikkeling. In het verleden kocht Roelofs ook gronden aan, waarop wij eigen locaties ontwikkelden voor woningbouw en bedrijven. Die kennis en ervaring komt vandaag de dag weer goed van pas voor ons advieswerk.'

DE ORGANISATIE HEEFT OOG VOOR KLIMAAT EN TOEKOMSTIGE GENERATIES, HOE KOMT DAT TOT UITING?

Ilse Ramaker: 'Wij maken duurzaamheid als containerbegrip concreet: wat

betekent klimaatadaptatie voor een bepaalde woonwijk? En hoe gaan we dat in de praktijk realiseren? Vaak denken mensen dat duurzaamheid al snel veel geld kost, maar dat hoeft helemaal niet zo te zijn. Zeker niet wanneer je met elkaar, aan de voorkant van het proces, goede uitgangspunten formuleert. Met de neuzen dezelfde kant op kun je immers al snel heel veel bereiken. Daarom haken wij op het gebied van visievorming het liefst zo vroeg mogelijk in het proces aan om een omgeving zo duurzaam mogelijk in te kunnen richten.'

KUN JE DAAR EEN CONCREET VOORBEELD VAN GEVEN?

Ilse Ramaker: 'Neem het nog lopende project: Nijevoert nabij Enkhuizen en Stede Broec. Dit betreft een grote opgave van 950 woningen van drie ontwikkelaars. Gezamenlijk hebben zij de ambitie 'iets' met klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit te doen. Maar hoe ga je dat nou vormgeven? In dat traject zitten wij nu. Zo hielden we onlangs een eerste sessie met alle ontwikkelaars, de gemeente én onze specialisten van duurzaamheid, techniek, water/riolering, ecologie/natuur en verkeer. Met onze hulp formuleerden zij de eerste ambities en uitgangspunten. Datzelfde deden wij voor twee andere ontwikkelaars Roosdom Tjhuis en BPD in het dorpje Bergentheim. Ook hier maakten wij duurzaamheid concreet door uitgangspunten en maatregelen in een vroeg stadium te formuleren. Deze mochten wij vervolgens vanuit ons ingenieursbureau ook nog eens verder uitwerken en verwerken in het civieltechnische ontwerp en de

rioleringsplannen. De uitgangspunten die we gezamenlijk aan de voorkant hebben geformuleerd, waren het vertrekpunt. Op dit moment is Roelofs bezig met de realisatie van het plan.'

ALS WE HET OVER LEEFBARE STEDEN EN GEBIEDEN HEBBEN, WAT ZIEN JULLIE DAN VOOR TRENDS?

Diede ter Braak: 'Wij zijn onlangs lid geworden van Platform De Nieuwe Winkelstraat: een platform waar kennis gedeeld wordt over de ontwikkeling van toekomstbestendige centrumgebieden. Met name de kleinere steden en dorpen hebben het lastig op het gebied van retail. Centrumgebieden worden steeds meer ingericht op vrije tijd en wonen. Ook zien we dat er steeds vaker meerdere disciplines gecombineerd worden. Hoe zorg je ervoor dat die verschillende functies tot hun recht komen en hoe weeg je de uiteenlopende belangen? We hebben allemaal een ander beeld bij een aantrekkelijk en leefbaar centrum. Wij komen om de hoek bij het in kaart brengen van de aanwezige belangen. Vervolgens stellen we samen met de opdrachtgever een participatieplan vast en begeleiden we het proces tot een nieuwe inrichting. Door in het ontwerp zorgvuldig die verschillende belangen mee te wegen, draag je uiteindelijk bij aan de toekomstbestendigheid van het centrum.'

JULLIE CREËERDEN HIERIN OOK EEN EIGEN WERKWIJZE, DE PLEK ZAT-METHODIEK, WAT HOUDT DIE PRECIES IN?

Diede ter Braak: 'De methodiek Plek ZAT vormt een onderdeel van onze eigen participatieaanpak. In de Plek



Ilse Ramaker

'VANDAAG DE DAG HUISVEST ROELOFS EEN GROOT INGENIEURSBUREAU, EEN ADVIESBUREAU EN EEN UITVOERDER. ZO BIEDEN WIJ BIJVOORBEELD ADVIESWERK AAN OP HET GEBIED VAN MOBILITEIT, DUURZAAMHEID, WATER EN RIOLERING. EN DENKEN WE GRAAG AAN DE VOORKANT MEE OVER EEN GEBIEDSONTWIKKELING'

'VAAK DENKEN MENSEN DAT DUURZAAMHEID AL SNEL VEEL GELD KOST, MAAR DAT HOEFT HELEMAAL NIET ZO TE ZIJN. ZEKER NIET WANNEER JE MET ELKAAR, AAN DE VOORKANT VAN HET PROCES, GOEDE UITGANGSPUNTEN FORMULEERT'



'WE HEBBEN ALLEMAAL EEN ANDER BEELD BIJ EEN AANTREKKELIJK EN LEEFBAAR CENTRUM. WIJ KOMEN OM DE HOEK BIJ HET IN KAART BRENGEN VAN DE AANWEZIGE BELANGEN. VERVOLGENS STELLEN WE SAMEN MET DE OPDRACHTGEVER EEN PARTICIPATIEPLAN VAST EN BEGELEIDEN HET PROCES TOT EEN NIEUWE INRICHTING'

Diede ter Braak

ZAT-methodiek pellen we de ambities van de opdrachtgever en belangrijke partners af en brengen we focus aan de ambities die het zwaarst wegen. Het komt namelijk regelmatig voor dat ambities van bijvoorbeeld gemeenten tegenstrijdig zijn. Op basis van de wensen, maken wij samen met de in kaart gebrachte belanghebbenden een aantal scenario's. Tot slot kiezen we één scenario uit welke zo goed mogelijk tegemoet komt aan de verschillende belangen.'

KUN JE EEN VOORBEELD NOEMEN VAN EEN PARTICIPATIEPROJECT DAT JULLIE TROKKEN?

Ilse Ramaker: 'Een mooi voorbeeld vind ik de klimaatwinkelstraat in Dalfsen. Deze gemeente wilde het centrum aanpakken en vloog ons, door middel van een aanbesteding, in. Wij vormen samen met de gemeente een bouwteam, waarbij we gezamenlijk het participatietraject hebben getrokken en invulling gaven aan duurzaamheid en de civiel technische uitwerking hebben gedaan: hoe maak je de openbare ruimte leefbaar? Hoe richt je het gebied klimaatadaptief en waterrobuust in? En hoe zorg je ervoor dat mensen elkaar kunnen ontmoeten? Op dit moment zijn de mannen buiten bezig met de uitvoering.'

WELKE UITDAGINGEN ZIEN JULLIE IN DE BRANCHE?

Marloes Sprong-Ariëns: 'Op dit moment zit er vooral veel uitdaging in de nieuwe wetgeving. Hier krijgen wij op dagelijkse basis enorm veel vragen over, want hoe moeten we nu verder? Hoe gaan we bijvoorbeeld om met lastige zaken, zoals stikstof, wat echt een uitdaging vormt in veel projecten. Veel ontwikkelaars zien door de bomen het bos niet meer



Marloes Sprong-Ariëns

'DIT JAAR HOPEN WE MEER ONTWIKKELAARS TE KUNNEN ONDERSTEUNEN MET BETREKKING TOT HET ONDERZOEKEN EN DOORLOPEN VAN DE BENODIGDE PROCESSTAPPEN OM UITEINDELIJK EEN PROJECT VAN DE GROND TE KUNNEN KRIJGEN'

en zoeken naar een partij die hen kan ontzorgen. Dan gaat het hen vooral om de coördinatie. Het is immers knap lastig als je bij allerlei partijen verschillende onderzoeken uit hebt staan, terwijl je een vergunningaanvraag compleet probeert te maken. Ontwikkelaars zijn al dat 'gepingpong' inmiddels wel zat.'

HOE VOORKOMEN WE DIT GEPINGPONG?

Marloes Sprong-Ariëns: 'De kracht zit hem zit in het van elkaar willen en durven leren. Nog te veel plannen worden nu alleen op visieniveau gemaakt, waardoor er bij de uitwerking wordt vastgelopen. We moeten anders gaan werken en de verbinding al in een vroeg stadium opzoeken. Laten we de juiste kennis op tijd bij elkaar aan tafel zetten in plaats van alles los uit te zetten. Met elkaar kom je immers verder.'

WAT STAAT ER VOOR DIT JAAR NOG ONDER MEER OP HET PROGRAMMA?

Marloes Sprong-Ariëns: 'Wij zijn druk met onze dochterondernemingen die zich in het bijzonder richten op ontwikkeling van duurzame energieprojecten en energielandschappen. Daar gaat op dit moment veel aandacht naartoe. Daarnaast verwacht ik nog meer samenwerkingen met ontwikkelaars op te tuigen. Waar we nu vooral vaak voor het civiele aspect worden benaderd, hopen we in het komende jaar meer samen te kunnen werken aan de voorkant. We willen meer ontwikkelaars ontzorgen op het gebied van onderzoeken en doorlopen van de benodigde processtappen om uiteindelijk een project van de grond te kunnen krijgen.'

Ilse Ramaker: 'Daarnaast willen we eind dit jaar starten met de verkoop van woningen in Vroomshoop, waar we samen met Timmerhuis BV eigenaar zijn van de gronden. We hebben het begintraject voor het bestemmingsplan achter de rug en gaan dit civieltechnisch uitwerken. Daar komen opnieuw al onze expertise samen; van onderzoek en advies voor het bestemmingsplan en stedenbouwkundigplan, tot keukentafelgesprekken met omwonenden, de civieltechnische uitwerking en realisatie.'