



“Co-creatieve conceptontwikkeling verbindt mensen en stenen”



Analyse Er is de afgelopen jaren weer meer aandacht voor conceptontwikkeling als methode voor gebiedsontwikkeling. Mensen laten niet meer toe dat hun leefomgeving alleen door beleid wordt ingevuld. Ze willen meebepalen wat er komt in de buurt. Eline Amsing, participatiespecialist en projectmanager bij De Plekkenmakers, vertelt hoe je plekken maakt die emotionele meerwaarde hebben voor mensen en organisaties: "Co-creatieve conceptontwikkeling is hét startpunt voor een integrale aanpak."

Steeds vaker wordt bij gebiedsontwikkeling gezocht naar een verbindend verhaal. Er is behoefte aan een dragend idee voor complexe ontwikkelingen waar allerlei functies en thema's moeten samenkomen op een beperkte oppervlakte. Begin april concludeerde Geurt van Randeraat (SITE Urban Development) op *Gebiedsontwikkeling.nu* terecht dat "alles wat ruimtelijk neerslaat in een verkokerd bureaucratisch systeem terechtgekomen is". In dit systeem werken verschillende beleidsvelden (mobiliteit, wonen, klimaat, energie, landbouw, natuur et cetera) elkaar tegen. Hoewel niet geheel nieuw, pleit Van Randeraat voor een integrale aanpak voor ruimtelijke ontwikkelingen waarin thema's samenkomen.

Een week eerder verscheen een artikel op *Gebiedsontwikkeling.nu* met als titel 'Niet het ruimtelijke ontwerp maar het concept is leidend in

gebiedsontwikkeling’. Ontwikkelaar Maarten Janssen benadrukt in het artikel het belang van een allesomvattend concept waarin het totale ‘verhaal’ verweekeld is: “een integrale mix van ontwerp, gebiedsidentiteit, doelgroepen, leefstijlen, prijsstelling en marketing”. Ruimtelijk ontwerp is dienend aan het concept, argumenteert Janssen. Een geslaagd concept is geen optelsom van eisen en ambities, maar een gedurfde keuze voor de locatie die een sterk integrale werkwijze vergt. Het concept is dus het startpunt voor de integrale aanpak die Van Randeraat voorschrijft.

“Een fijne plek is meer dan een stapel stenen. De oplossing zit daarom niet in techniek of architectuur alleen”

Eerst concept, dan ontwerp

Als De Plekkenmakers zijn wij actief in de initiatieffase van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Ik merk niettemin dat we dikwijls te laat worden betrokken in tenders en planontwikkelingen. Wij krijgen vaak de vraag: ‘onze stedenbouwkundige en architect hebben al een ontwerp gemaakt, maar een verhaal mist nog, hoe komen we daartoe?’ of: ‘we weten al hoe het plan eruit gaat zien, maar we moeten nog iets met participatie, hoe pakken we dat aan?’.

In planontwikkelingen wordt nog veel gedacht in vierkante meters, functies, technische tekeningen en snelle oplossingen. Ontwerpers, ontwikkelaars en technische specialisten werken vaak in hun eigen hokje aan een plan. Het risico hiervan is dat het plan uitmondt in een samenraapsel van visies en functies zonder verbindend verhaal. Het gaat er niet om dat alle functies worden meegenomen in het concept, het gaat erom dat er samenhang ontstaat tussen alle thema's.

Laatst werkten wij aan een tender waarbij een architect het gebouwoontwerp had gemaakt. Een ander ontwerpbureau bedacht vervolgens een 'concept', als sausje over het plan, met weinig oog voor wat buurtbewoners echt belangrijk vinden. De link ontbrak tussen participatie met de buurt, conceptontwikkeling en ontwerp, alsook verbinding tussen de ideeën van de partijen in de ontwikkelcombinatie. Een fijne plek is meer dan een stapel stenen. De oplossing zit daarom niet in techniek of architectuur alleen.



'Co-creatieve ambitiesessie van De Plekkenmakers.' door Eline Amsing (bron: [De Plekkenmakers](#))

Meer dan een marketingplan

Technische of architectonische oplossingen zijn fraai, maar negeren wat de emotionele meerwaarde van een project moet zijn voor mensen, organisaties en de omgeving. In mijn ogen is een concept dan ook meer dan een uitgekiend marketingplan met een logo; het is een strategische basis

voor ontwikkeling. Een concept is een fundament voor ontwerp, geeft richting aan de communicatie en spreekt een gezamenlijke taal. In een conceptboek landt het verhaal, de gezamenlijke ambitie en de marktpositionering.

Komt een concept tot stand in co-creatie met partijen in de ontwikkelcombinatie én met bewoners en andere belanghebbenden, dan creëer je een basis voor een solide plan om verder te ontwikkelen. De logica erachter is eerlijk: als je iets maakt voor mensen, moet je die mensen als uitgangspunt nemen en een stem geven in wat je doet. Kijken we vanuit conceptontwikkeling en co-creatie naar ontwikkelplekken, dan zijn we beter in staat de identiteit en kracht van de locatie en de (latente) behoeften van mensen boven tafel te halen. Een concept is dan geen functionele, maar een emotionele verbinding tussen mensen en stenen, bouwer en bewoner, overheid en vastgoedeigenaar. Zo wordt een sterk verhaal de ‘nieuwe vierkante meter’.

Een plek die leeft

“Het concept wordt in de initiatieffase geboren”, stelt Janssen op Gebiedsontwikkeling.nu. “In integrale creatieve sessies, met conceptontwikkelaars, ontwerpers, marktdeskundigen en financiële experts, wordt in een hoog tempo met veel energie een verhaal gesmeed. Niet te veel praten, maar visueel werken.” Ik voeg daaraan toe: het verhaal volgt uit een zoektocht naar het DNA van de plek, de kansen voor de

toekomst en de ontstane verbinding tussen de verschillende ideeën en expertises. Het DNA van de plek wordt vervlochten met de ingebrachte dromen en ideeën en vervolgens samengevat in een krachtig verhaal. Daar ga je mee aan de slag, samen met de mensen die de plek gaan maken en met de mensen die de plek mogelijk maken. Omdat opdrachtgevers samenwerken met gebruikers, is er echt sprake van co-creatie. Met verschillende tools en methodes wordt richting gegeven aan concrete ideeën en geïnvesteerd in de relaties tussen de stakeholders onderling. Het resultaat is een onderbouwd concept voor een plek die klopt. Want een plek die klopt is een plek die leeft.

“Een concept is geen functionele, maar een emotionele verbinding tussen mensen en stenen, bouwer en bewoner, overheid en vastgoedeigenaar”

Bewoners en de buurt

Een recent voorbeeld van co-creatieve conceptontwikkeling met buurtbewoners, ondernemers en toekomstige huurders is de transformatie van de Gerarduskerk in Gemert. Samen met woningcorporatie Goed Wonen

Gemert ontwikkelden we een woonconcept voor het kerkgebouw. Om te onderzoeken welke behoeften er in het dorp leven om faciliteiten te delen, werd een pop-up DromenLab op het kerkplein neergezet. Hier deelden Gemertenaren actief hun dromen en ideeën voor het kerkgebouw, waardoor breed draagvlak ontstond voor de transformatie. Daarnaast zijn met diepte-interviews en dagboekschrijven de wensen en (latente) behoeften van de doelgroepen in kaart gebracht.

Het resultaat is een woonconcept dat écht voldoet aan een behoefte. Boelthiek 2.0 combineert wonen met verschillende faciliteiten die de huurders gaan delen met elkaar en de buurt. Daarmee wordt Boelthiek 2.0 een schakel in het leven van jonge en oudere alleenstaanden die (her)starten op de woningmarkt, een aanjager van ontmoeting en een centrale plek in de wijk.

Op dit moment werkt een ontwerp bureau het ontwerp uit en denken en beslissen toekomstige huurders mee over de planuitwerking. Hoe gaat de indeling van de appartementen eruit zien? Welke voorzieningen gaan bewoners delen? Wat willen zij samendoen en hoe worden de appartementen verdeeld als er meerdere geïnteresseerden zijn? Zo vertaalt de woningcorporatie ook in co-creatie het concept naar concrete plannen.

Cover: *'Co-creatieve sessie met bewoners en stakeholders van De Plekkenmakers voor ParkHaven010 Rotterdam.'* door Sandra Koning (bron: [De](#)

Plekkenmakers)

Delen via: [Twitter](#) [Facebook](#) [LinkedIn](#) [E-mail](#)

Verder lezen:

16 sep 2020 Participatie en gebiedsontwikkeling: online informeren, offline co-creëren

13 okt 2020 Wat als de burger 'nee' zegt?

6 nov 2020 Doe ontwerpend onderzoek met de mensen waar het over gaat
Uitgelicht

24 okt 2019 Co-creatie in gebiedsontwikkeling: van moetje naar meerwaarde
Uitgelicht

15 sep 2021 Stedelijke restruimtes hebben een open einde nodig

8 sep 2021 Wie is waarvoor verantwoordelijk in omgevingsparticipatie?
Uitgelicht

Auteur



[Eline Amsing](#)

Participatiespecialist en projectmanager bij De Plekkenmakers

[Bekijk alle artikelen](#)

Recent

Nu populair



15 sep 2021 Stedelijke restruimtes hebben een open einde nodig



15 sep 2021 De metropool als Grote Vriendelijke Reus



14 sep 2021 Ons collectieve Stockholmsyndroom



14 sep 2021 (On)toelaatbare betaalplanologie in de polder



13 sep 2021 Gedeputeerde Peter Kerris (Gelderland) wil betere afwegingen maken tussen botsende belangen



13 sep 2021 Data en de omgevingswet: een grote belofte met serieuze kanttekeningen

Over deze site

Gebiedsontwikkeling.nu is hét platform voor kennis, nieuws en opinie.

Info

Contact

De redactie

Gastbijdragen

English

Archief

Rubrieken

Nieuws

Onderzoek

Opinie

Casus

Analyse

Persoonlijk

Verslag

SKG-nieuws

Agenda

Recensie

Nieuwsbrief

 LinkedIn

 Twitter

 Facebook