

# Hoe maak je een spelregelkaart?



Versnipperd grondeigendom maakt gebiedsontwikkeling lastig. Een spelregelkaart kan de transformatie helpen versnellen en zorgen voor samenhang binnen de toekomstige ontwikkeling. Daarin stel je kaders en randvoorwaarden op kavelniveau waarbinnen ontwikkelaars hun plannen kunnen opstellen. Hoe kom je tot zo'n spelregelkaart?

## Wanneer inzetten?



- Versnipperd grondeigendom bij gebied met hoge marktpotentie (gunstige ligging en kenmerkende/historische architectuur).
- Bij geen/weinig grondbezit of middelen bij gemeente, nu en in de toekomst.
- Als een visie niet voldoende houvast geeft, maar een bestemmings- of omgevingsplan te strikt is.

## Hoe stel je kaders en voorwaarden op?

- 1 Bespreek eerst de gebiedsambities met belanghebbenden. Wat is de gewenste identiteit? Wat zijn de gewenste toekomstscenario's? Welke marktpotentie is er?
- 2 Bepaal hoeveel ruimte je geeft aan ontwikkelingen. Hoe minder ruimte, hoe meer regels je moet opstellen.  
*Let op: Te strikte regels werken belemmerend.*
- 3 Bedenk hoe je inspelt op bijvoorbeeld politieke en economische veranderingen.
- 4 Creëer draagvlak door belanghebbenden te betrekken bij het opstellen van de regels.
- 5 Is de huidige bestemming anders? Neem dan de spelregels op als beleidsregel. Daarin geef je aan dat je meewerkt aan ontwikkelplannen als die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

## Wie helpt opstellen?



- Ontwikkelaars
- Eigenaren
- Bedrijven
- Bewoners
- Omwonenden



**Stedelijke  
Transformatie**  
Meer ruimte voor wonen

# Checklist spelregelkaart

Zorg dat je de spelregelkaart zo helder mogelijk opstelt. Dat doe je door de spelregels eenduidig te formuleren en eventueel te illustreren met voorbeelden van de gewenste uitkomst. Gebruik ook een kaart van het transformatiegebied waarop je de verschillende aandachtspunten aangeeft.

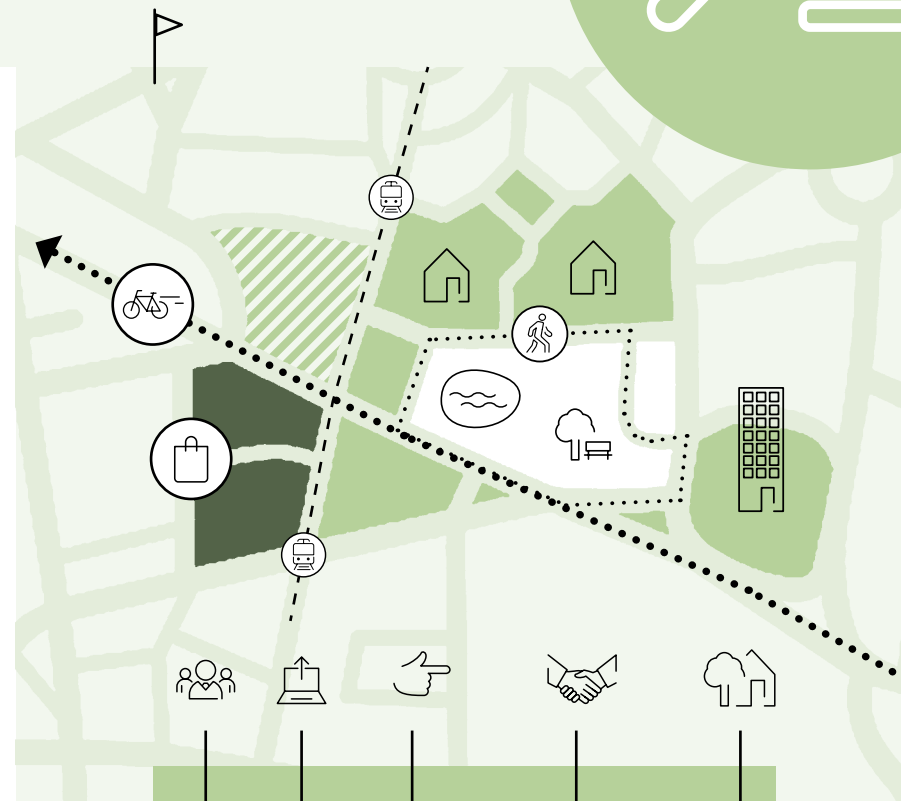


## Spelregels

- Wat is de gewenste verdeling huur/koop per segment?
- Welk soort werkgelegenheid moet hier komen?
- Wat is de parkeernorm?
- Welke maatschappelijke voorzieningen zijn nodig?
- Hoe moet de openbare ruimte eruitzien?
- Wat is de maximale bouwhoogte?
- Hoe is het openbaar vervoer geregeld?
- Hoe wordt de energietransitie aangepakt?
- Welke klimaatadaptieve ingrepen zijn noodzakelijk?
- Hoe wordt de gebiedsbijdrage berekend?

## Kaart

- Welke ruimte(n) moet (her)ingericht worden?
- Welke stedelijke functies zijn wenselijk/noodzakelijk?
- Wat is de bestaande infrastructuur en bebouwing?
- Wat is de gewenste infrastructuur en bebouwing?
- Wat zijn de bouwvelden?
- Wat is de kaververdeling?
- Welke karakteristieke/ beschermd objecten en/of gebouwen moeten blijven?
- Wat zijn de eventuele bouwfases?



### Tip: Werk aan goed relatiemanagement

Goed relatiemanagement tussen de betrokken partijen is van groot belang voor een goed gebruik van de spelregelkaart. Praat met belanghebbenden voor én tijdens het opstellen van de spelregelkaart, planontwikkeling en de werkzaamheden. Bespreek de ruimte tussen de regels en durf regels aan te passen indien nodig – alleen als je eventuele wijzigingen tevoren hebt afgesproken.

Voorbeelden van spelregelkaarten staan op: [www.stedelijketransformatie.nl/spelregelkaart](http://www.stedelijketransformatie.nl/spelregelkaart)