

# Woningen uit de fabriek? Of niet?

*Een pleidooi voor ruimtelijke kwaliteit en Gronings woongeluk*

Ben van der Meer, Michiel van Driessche  
Stadsbouwmeesters gemeente Groningen

## INLEIDING

Het debat over fabrieksmatig bouwen dreigt zelf een fabrieksmatig karakter te krijgen. Met dit essay willen wij het gesprek over ‘conceptueel bouwen’<sup>1</sup> in de gemeente Groningen daarom van een nieuwe, vruchtbare impuls voorzien. Of eigenlijk: van een ‘gewone’ impuls, een prikkel die je mag verwachten van de ontwerpende en bouwende disciplines, een vakgebied immers waarbij de ordening op inhoud *en* proces tot de kern van het ‘scheppende metier’ behoort. Willen we werkelijk kwaliteit met efficiëntie en doeltreffendheid verbinden, moeten we onze ontwerp- en bouwprocessen weer tot een integraal traject maken.

Om beter en wellicht ook sneller te kunnen bouwen aan woningbouw in Groningen, kijken we terug, duiden we de actualiteit en doen we aanbevelingen. We gaan onder andere nader in op het Volkshuisvestingsplan van de gemeente Groningen, zodat we het essay kunnen formuleren als een *handreiking* voor alle bij de woningbouw betrokken partijen, als stedenbouwkundigen, architecten, ingenieurs, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en bestuurders. Alleen met een omvattend perspectief op de opgave van fabrieksmatig bouwen, dat we bovendien in gezamenlijkheid omarmen, kunnen we de noodzakelijke omslag maken.

### De taal

Het schrijven van dit essay leverde ons een belangrijk inzicht op, waarvan we het nodig achten dit terstond te delen:

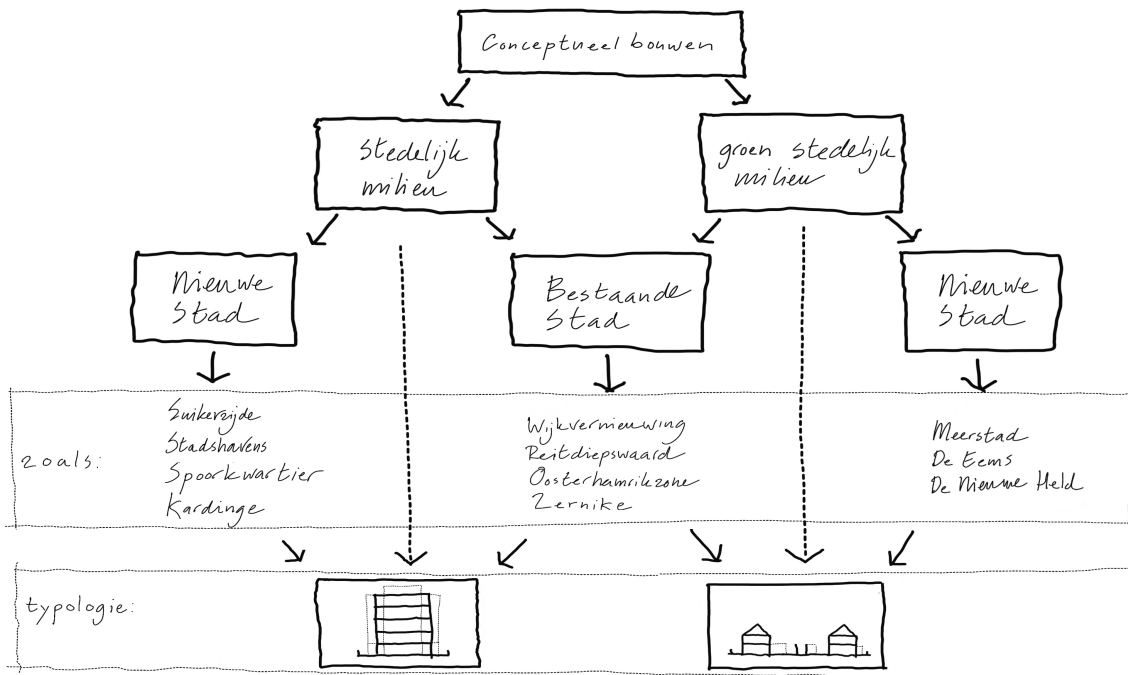
*Waar hebben we het eigenlijk over, spreken we nog wel dezelfde taal? ‘Conceptueel bouwen’ impliceert ten onrechte een relatief eenduidige en eenvoudige opgave, die conceptueel te benaderen en op te lossen is, en vervolgens op grote schaal is uit te rollen. Zo is het helaas niet. Een genuanceerde en specifieke terminologie, voor typerende en concrete plekken en opgaven, is noodzakelijk om op industriële of gestandaardiseerde wijze te kunnen bouwen, of we het nu over conceptueel bouwen, fabrieksmatige woningen, industriële woningbouw of modulaire bouwsystemen hebben.*

Het gebruik van de term ‘conceptueel bouwen’ lijkt het professionele blikveld, in ons vakgebied zowel als de gehele bouwkolom, drastisch te hebben vernauwd, waarbij we zijn achtergebleven op de eilanden van onze eigen werkerreinen. Wij zouden graag deze ‘omgekeerde wereld’ gewoon weer omdraaien en vanuit inhoudelijke gedrevenheid en potentie ons perspectief op het vak weer willen verbinden met alle bij de ruimtelijke ordening betrokken disciplines. Om vruchtbaar aan de opgave van fabrieksmatige bouwsystemen te werken, kunnen we deze enkel als een vanzelfsprekend onderdeel van het gehele werkveld beschouwen. De kracht van dat werkveld zit in de samenhang tussen dromen, verhalen, opgaven, ambities, opdrachten, landschappen, stedenbouw, architectuur, materialen, bouwsystemen, processen en gereali-seerde bouwwerken.

---

<sup>1</sup> We verwijzen met de term ‘conceptueel bouwen’ naar de uitleg van Frits Palmboom in *Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw*. Een stedenbouwkundig kader, hoofdstuk 9. Taalgebruik: de term wordt vaak gehanteerd voor fabrieksmatige woningbouw, maar Palmboom vindt die te vaag en benadrukt het weinig betrokken en afstandelijke gebruik van het begrip. Overigens onderschrijven wij zijn aarzeling bij het woord ‘concept’ niet: sterker nog, wij denken dat we dit begrip als onderdeel van de ontwerp- en bouwwereld veel serieuzer moeten nemen, en dat het gebrek aan duiding en betekenis van de term juist bijdraagt aan de ‘problematische’ kanten van fabrieksmatig bouwen.

Onderstaande diagram is een eerste aanzet om een conceptuele, fabrieksmatige benadering van bouwen te nuanceren en differentiëren, gericht op onze eigen gemeentelijke aanpak en planvorming met focus op de stad<sup>2</sup>. We benaderen de opgave vanuit dit schema. Hiermee willen we duidelijk maken dat conceptueel bouwen contextgevoelig zou moeten zijn, om tot betekenisvolle en hoogwaardige projecten te kunnen komen. Er bestaat duidelijk onderscheid tussen diverse gebieds- en gebouwtypologieën; een onderscheid dat cruciaal is voor het gesprek over de potentie en betekenis van industrieel bouwen. Het heeft invloed op de wijze waarop we met stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en bouwproductie *kunnen, willen* en misschien ook wel *moeten* omgaan. Waar in dit schema en dit essay het woord stad is gebruikt, mag ook het woord dorp worden gelezen.



Figuur 1. De Groningse context van conceptueel bouwen

Het diagram helpt om—in Groningen maar ook daarbuiten—het gesprek over conceptueel bouwen te voeren. De context doet er namelijk toe, vormt per definitie het *begin*, van ambities, opgaven, kenmerken, type, omgeving: vanuit die context definiëren we wat wel of niet gepast is op een plek, maar nog belangrijker: bepalen we wie wat waar wel of niet kan bouwen, *met* wie bovendien, *voor* wie en vooral, *waarom*? Want bij iedere tegel in dit diagram zijn we als (stedelijke) samenleving—wij als mensen met onze woonbehoeftes en -waardering—maatgevend: bewoners, politici, fabriekseigenaren, corporatiedirecteuren, ontwikkelmanagers, ontwerpers en stadsbouwmeesters. *Hoe* we ook willen bouwen, we beginnen bij de ambities van mensen en bij de kenmerken van de context waarbinnen die ambities gestalte moeten krijgen.

### Voortbouwen op bestaand perspectief

Er is sinds 2023 een serie compacte boekjes verschenen over fabrieksmatig bouwen, waarvan wij de verzamelde kennis en expertise graag ter harte nemen. Een van de auteurs, Frits Palmboom, heeft in samenwerking met de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit en het College van Rijksadviseurs de uitgave *Ruimtelijke kwaliteit bij fabrieksmatige woningbouw. Een stedenbouwkundig kader* gemaakt. Wat ons betreft zijn de tien prestatie-eisen die Palmboom beschrijft de juiste om het fabrieksmatig bouwen te blijven *uitdagen* en verbeteren. Ook zijn deze tien prestatie-eisen voor de stedenbouwpraktijk van Groningen van belang. We bouwen voort op het perspectief van Palmboom, onderschrijven dit en raden het iedereen aan om deze ervaring als vertrekpunt van de opgave te zien. Los van het omgekeerde debat dat we ervaren, is er dus wel degelijk kennis over het onderwerp in omloop, waarvan we hopen dat we die gauw in de praktijk kunnen toepassen.

In aanvulling op de uitgave met het stedenbouwkundige kader voor fabrieksmatig bouwen is er in 2023 een uitgave verschenen met dezelfde titel, maar met als subtitel ‘Een architectonisch kader.’ Wij citeren graag uit deze uitgave de intenties van de boekjes om het uitgangspunt van ons essay nog eens kracht bij te zetten: “Wij breken een lans voor de toenadering tussen ruimtelijke kwaliteit en industrieel bouwen. Twee

<sup>2</sup> Waar in dit essay de stad wordt bedoeld, mag ook het dorp worden gelezen. De thematiek laat zich vertalen naar de eigen situatie.

maatschappelijke belangen staan immers buiten kijf. De noodzaak voor betaalbare woningen op korte termijn én het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van onze woonbuurten, steden, dorpen en landschappen. Deze belangen staan nogal eens tegenover elkaar, maar niet in deze publicatie. De opzet is om de twee te verenigen en industrieel bouwen te omarmen als bondgenoot in de slag om goede en duurzame woningen.”<sup>3</sup>

Bureau De Zwarte Hond heeft in 2025 een studie gepubliceerd in een van hun ‘bookazines,’ *Out There #6*: “Onder de noemer Ensemble Urbanism pleit deze editie voor een rationele en schaalbare aanpak van gebiedsontwikkeling, met oog voor snelheid, kwaliteit én de menselijke maat.”<sup>4</sup> In de uitgave presenteert het bureau analyses van internationale voorbeelden, waarbij de ‘systematische bouwstenen’ van bouwwerken het uitgangspunt waren voor de stedelijke ontwikkeling, met de nadruk op de wijze waarop mensen leven en samenwonen. Dergelijke pogingen om ruimtelijke ordening en bouwsystemen beter met elkaar te verbinden zien we—vanuit het perspectief van het Volkshuisvestingsplan—onvoldoende in de huidige stadsontwikkeling van Groningen.<sup>5</sup> Het is inspirerend om de lijn van genoemde publicaties te volgen voor de aanstaande gebiedsontwikkelingen in Groningen: kunnen we de grote woningbouwopgave op stedenbouwkundig niveau *en* op het niveau van bouwproductie zorgvuldig, overtuigend, vol kwaliteit en spoedig op elkaar afstemmen?

Door de ambities van het Volkshuisvestingsplan dringt zich volgens ons de vraag op in welke mate de huidige conceptuele bouwsystemen kunnen worden gebruikt voor de realisatie van bouwwerken in de stedelijke en groen-stedelijke woonmilieus van onze gemeente. Moeten we de conceptfase (of het conceptuele karakter van systeembouw), de fase van opgave, opdracht en ontwerp in relatie tot bouw- en fabriekssystemen, niet veel serieuzer nemen? Een eerste aanbeveling:

### ***Aanbeveling 1***

*Kijk aandachtig, integraal en thematisch naar ruimtelijke opgaven en stedenbouwkundige plannen, vanuit de gemeentelijke ambities voor conceptueel bouwen zoals verwoord in het Volkshuisvestingsplan. Benader de opgave in gezamenlijkheid, compleet en grondig, ook op theoretisch niveau. Betrek hierbij de supervisors van de stad, de stadsbouwmeesters, maar ook bijvoorbeeld de corporaties, ontwikkelaars, aannemers en diverse toeleveranciers in de bouwketen. De ateliervorm is hiervoor een geschikte aanpak. De ateliervorm van Werkplaatsen Industriële en Conceptuele Woningbouw van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit is hiervoor een passende aanpak-referentie. Organiseer een dergelijke aanpak op gemeentelijk niveau.*

Een vraagstelling bij deze aanbeveling, mogelijk als onderdeel van een atelier, is of de gewenste versnelling (een veronderstelling die veelal ten grondslag ligt aan de keuze voor fabrieksmatig bouwen) gevonden wordt door de inzet van conceptueel bouwen. Die kwestie zouden we voor de scherpste van het debat graag eens nauwkeurig onderzocht zien. De uitkomst zal naar verwachting zijn dat er lessen worden geleerd voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

### **Het Volkshuisvestingsplan als vertrekpunt**

De gemeente Groningen heeft een nieuw Volkshuisvestingsplan, met als hoofdmotief Gronings woon- geluk. Eén van de maatregelen om de bouw te versnellen luidt: “Bij alle gemeentelijke aanbestedingen vanaf 50 woningen wordt daarom het uitgangspunt: conceptueel en/of fabrieksmatig bouwen, tenzij...” Als stadsbouwmeesters ondersteunen we deze maatregel en willen we bijdragen aan het realiseren van de doelen in het Volkshuisvestingsplan, die te lezen zijn onder de paragraaf ‘Van vertraging naar versnelling.’ We begrijpen bovendien dat geprefabriceerde woningen (in delen of als geheel) versneller kunnen zijn, maar zien in de praktijk ook dat pogingen om te versnellen vastlopen op een fundamentele volgordekwestie, vaak als gevolg van ‘onbezonnen’ planvorming (waarvan het proces ook wordt ‘versneld’). Verschillende pogingen die we ondernemen om te versnellen vinden gefragmenteerd door het proces plaats en ‘botsen’ op elkaar, met een stokkende ontwikkeling en teleurstelling als opbrengst. Op basis van ervaring en verzamelde kennis zien we kansen om deze pogingen anders aan te vliegen.

We beogen een stedenbouwkundige praktijk te herintroduceren waarbij het ruimtelijk ontwerp als mal anticipeert op bouwsystemen met een zekere systematiek en orde. De kwaliteiten worden voortgebracht door de stedenbouwkunde en de architectuur. Die systemen zijn dienend en gaan als het goed is vrijwel onzichtbaar op in het grotere geheel. Maar alleen wanneer stedenbouwkunde én bouwsysteem én architectuur geschikt zijn voor deze aanpak, ontstaan de ruimtelijke kwaliteiten die we beogen. We roepen op tot deze grondhouding, waarbij de ruimtelijke hiërarchie opnieuw gerelateerd is aan een logische volgorde van

<sup>3</sup> *Ruimtelijke kwaliteit bij industriële woningbouw. Een architectonisch kader*, College van Rijksadviseurs & Federatie Ruimtelijke Kwaliteit, 2023, p. 10

<sup>4</sup> *Out There #6 Ensemble urbanism. Rationeel ontwerpen aan de woningbouwoplossingen voor de 21<sup>e</sup> eeuw*, De Zwarte Hond, 2025

<sup>5</sup> Een enkele uitzondering daargelaten, zoals blijkt uit de behandeling van de Grunobuurt als laboratorium in *Out There #6*, al is dat op basis van een stedenbouwkundig plan volgens klassieke planvorming tot stand gekomen.

samenwerking en aan een evidente inzet van een brede groep deskundigen. De hiërarchie zoals die in het Volkshuisvestingsplan wordt geformuleerd, vormt het uitgangspunt, namelijk: “In alle gevallen toetsen we vroegtijdig welke systemen en woningconcepten passen bij de ruimtelijke randvoorwaarden.” De ruimtelijke ambities en de voorwaarden die daaruit voortvloeien, zijn leidend voor een hoogwaardige toepassing van bouwsystemen, industrieel of niet. Verder stelt het Volkshuisvestingsplan dat er 14.000 nieuwbouwwoningen in bekende ontwikkelgebieden worden gerealiseerd. Hieronder een overzicht daarvan, waarnaar we verderop verwijzen.

Gebied	Aantal	Planfase	Sturing
<i>NIEUWE STAD</i>			
De Nieuwe Held	1.850	Ontwerp	Supervisie
Stadshavens	3.300	Ontwerp	Supervisie
Suikerzijde	5.500	Ontwerp en uitvoering	Supervisie
Meerstad & de Eems	8.600	Ontwerp en uitvoering	Supervisie
<i>BESTAANDE STAD</i>			
Zernike	>750	Ontwikkelvisie	Q-team
Oosterhamrikzone			Gebiedsstedenbouwkundige
Reitdiepswaard			Gebiedsstedenbouwkundige
Paddepoel	200–750	Ontwerp	Bouwmeester Wijkvernieuwing
Kardinge		Initiatief	Supervisie
Spoorkwartier		Ontwerp	Supervisie
Europapark		Uitvoering	Supervisie
Helpman noord			Gebiedsstedenbouwkundige
Van Ketwich Verschuurlaan		Uitvoering en ontwerp	Gebiedsstedenbouwkundige

Tabel 1. Bron: de kaart op pagina 28/29 van het Volkshuisvestingsplan

## WAT WE ZIEN: DRIE OBSERVATIES

### 1. In plaats van bij de plek, beginnen we bij ‘het systeem’

De discussie over fabriekswoningen begint dikwijls bij het object: welk systeem? Welk type? Hoe snel rollen de woningen van de band? We hebben gezien dat dit in specifieke situaties een oplossing kan zijn, bijvoorbeeld op het Zernike-terrein bij het project Proxima.<sup>6</sup> Plek, type en bouwproductie kwamen samen en waren doorslaggevend voor de slagkracht die de corporatie, de bouwer en de gemeente nodig hadden. Het doel om snel woningen te realiseren is bereikt. Het gaat om tijdelijke huisvesting voor een periode van 10 jaar. Proxima wordt gebouwd door bouwbedrijf Plegt-Vos Noord in opdracht van de SSH en met ontwikkelaar Jebber. Maar, op deze manier *kunnen* en *willen* we niet op alle plekken woningbouw realiseren. We kunnen en willen niet alleen maar tijdelijke woningbouw realiseren, alleen al vanuit een duurzaam perspectief op stadsontwikkeling en woningbouw. En we kunnen en willen ook niet op alle plekken de ruimtelijke kwaliteit realiseren van dit voorbeeldproject. Maar we kunnen er wel van leren.

#### *Aanbeveling 2*

*Zie projecten met een tijdelijk karakter als projecten van ‘research and development,’ in plaats van als projecten waarbij de ondergrens van de ruimtelijke kwaliteit als voldoende wordt beschouwd. Stimuleer om juist deze projecten te zien als innovatieprojecten, waarbij het tempo hoog kan liggen, maar waarbij ook alle betrokkenen, en vooral de leveranciers, de kans grijpen om nieuwe mogelijkheden te zoeken en tonen. Het effect hiervan zal volgens ons zijn dat: 1) de fabrieksmatige woningproductie kan innoveren met werkelijke projecten als aanjagers en betrokken partners als meedenkers, en 2) de stapeling van vooroordelen over de beeldkwaliteit van de conceptuele woningen en woonlocaties ten goede wordt gekeerd.*

De lessen die geleerd worden van die tijdelijke woningbouwprojecten, kunnen daarna worden vertaald naar projecten voor permanente bouw. Ondertussen ontwikkelt de keten zich breed, met goede basisoplossingen voor specifieke plekken en een hoge mate van woonkwaliteit. Want we zien dat ook voor permanente woningbouw de vraag dikwijls start bij welk systeem mogelijkheden biedt, terwijl de vraag moet zijn: *waar* komen welke woningen? In welke stedenbouwkundige context—en is die context voorbereid op de logica van fabrieksmatig bouwen? Keer op keer vormt die laatste vraag een knelpunt, of we nu in bestaande

<sup>6</sup> <https://www.sshxl.nl/nl/nieuws/eerste-woonmodule-proxima>.

wijken of in nieuwe gebieden bouwen. Om systematisch en industrieel bouwen in die verschillende context te onderzoeken, onderscheiden we twee situaties die fabrieksmatig bouwen beïnvloed: de bestaande stad en de nieuwe stad. Dit onderscheid helpt ons om de omgang met conceptuele woningbouw te specificeren en om weg te stappen van de generieke, eendimensionale manier waarop de discussie over de opgave wordt gevoerd.

### **De bestaande stad**

De bestaande stad biedt context in tijd en plaats, en deze is altijd sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling van straat, buurt of wijk. De aanwezigheid van cultuurhistorie, stedelijk weefsel en gebouwtypologie, en daarmee de woonvormen met bijbehorende sociale structuren zijn de basis van het verder werken aan de bestaande stad. De ruimtelijke kenmerken van de woonomgeving, de vorm en structuur van de bebouwing, de indeling van de woningen; al deze typische eigenschappen bepalen hoe mensen zich een woonomgeving toe-eigenen en door de tijd heen steeds weer nieuwe vormen van gebruik vinden voor bestaande stedenbouwkundige en architectonische oplossingen. De kwaliteit en betekenis van die bestaande stad nodigt keer op keer uit om ruimtes opnieuw te gebruiken en bestemmen, vaak geïnspireerd op de oorspronkelijke ideeën die eraan ten grondslag lagen, die het stedelijk leven vanaf de bouw mede hebben vormgegeven.

We refereren daarom graag naar de ideologische grondbeginselen van de stedenbouw, waarnaar onze voorganger Nathalie de Vries verwees in haar artikel van juni 2021: de kwaliteit van het vaak gemengde en diverse karakter van de bestaande stad wordt gewaardeerd “omdat veel vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken ontsproten zijn aan een ideologie: een opvatting over de stad en de maatschappij,” stelt De Vries.<sup>7</sup> Decennialang was de volkshuisvesting een belangrijke basis onder de stadsontwikkeling. In de wederopbouwperiode kwam daar het ideaal van de wijkgedachte bij. Vanuit die ideologie zijn diverse ruimtelijke kenmerken van de bebouwing evenals de stedelijke structuur gericht op de woonkwaliteit voor iedereen die erin leeft, op de relatie tussen binnen en buiten—tussen woning, straat en groen—en op de in die periode voor het eerst op grote schaal toegepaste principes van licht, lucht en ruimte, met de archetypische naoorlogse doorzonwoning ongetwijfeld als een van de grootste prestaties in de ruimtelijke ontwikkeling van ons land. Die kenmerkende kwaliteit mogen we niet uit het oog verliezen. Die prestatie tenietdoen zou verarming betekenen.

We kennen bijvoorbeeld de discussies over de half verdiepte balkons in naoorlogse portieketageblokken, die we graag terugzien in vervangende woonblokken, indien sloop-nieuwbouw aan de orde is. De Spirealaan in Groningen is een treffende *case*. Vaak beperkt het debat over die elementen zich tot de mogelijkheden en financiële onderbouwing van fabrieksmatig bouwen, dat vervolgens door supervisors of bouwmeesters wordt gecorrigeerd en voorzien van aanbevelingen. Maar een dergelijk verengde kijk op de zaak zouden we ook kunnen omdraaien, als we stellen dat de industrie zichzelf buitenspel zet en bouwers blijkbaar niet in staat zijn om in te spelen op een groot deel van de bebouwing die in Nederland staat. Dit soort twistgesprekken komt niet verder dan gekissebis over het nut van architectonische expressie, zoals compositie, ritme, plastic en dieptewerking terwijl de opgave begint bij context, woonomgeving, typologie, woonkwaliteit, ruimtegebruik, waardering en menselijk gedrag.

De werkelijke waarde van zo'n balkon is aan het begin van de twintigste eeuw geformuleerd, toen deze als onderdeel van een visie op het wonen en de maatschappij is ontworpen en gemaakt. Het biedt namelijk voor de bewoners beschutting tegen wind, regen of zon en geeft privacy, zo is deels ook terug te lezen in het boekje van Palmboom. Het is dus noodzakelijk om te blijven kijken naar de gelaagde betekenis van zo'n element voor bewoners, vooral in de ontwikkeling van de conceptuele bouw. Het zou merkwaardig zijn als we op basis van bouwsystemen, zouden besluiten dat we het maar iets minder nauw moeten nemen met de kwaliteit van onze woningen, dat we genoeg zouden moeten nemen met minder goede woonruimtes—vooral als bouwsystemen zich nestelen in de bestaande stad, waar nieuwe gebouwen zich altijd moeten verhouden tot de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken van omgeving, zou dit een omgekeerd uitgangspunt vormen.

De opgave moet precies andersom zijn; we ambiëren een bepaalde woonkwaliteit, laten we met elkaar kijken hoe we die op de meest zorgvuldige, betaalbare en spoedige manier kunnen realiseren. We slaan de discussie kortom niet plat, maar trekken die volledig open en gebruiken breed gedragen kennis en ervaring om die klus aan te grijpen. We kunnen toch gewoon samen die ambitie formuleren, we kunnen toch als ontwerpers, bouwers, beleidsmakers en kwaliteitsborgers elkaar uitdagen en van elkaar leren, elkaar consulteren; we kunnen toch elkaars expertise aangrijpen om ons eigen werk beter te maken? We kunnen toch op zoek naar nieuwe typologieën, die wel systematisch gestandaardiseerd kunnen worden; prototypen die grootchalig toepasbaar zijn, maar specifiek en met voldoende karakter en kwaliteit toegepast kunnen worden?

---

<sup>7</sup> De Vries, N, 'De ideologie moet terug in de stadsontwikkeling,' *Magazine*, GRAS, juni 2021: <https://www.platformgras.nl/magazine/stadsbouwmeester-nathalie-de-vries-de-ideologie-moet-terug-in-de-stadsontwikkeling>

### ***Aanbeveling 3***

*Blijf het gesprek over typologieverrijking voeren, gedreven door brede inzichten over de gebruikswensen van mensen. Hierdoor verwachten wij het fabrieksmatig bouwen te kunnen verbeteren en vernieuwen, op een manier die past bij de beoogde snelle ontwikkeling. Investeer gezamenlijk in uiteenlopende typologieën en bouwvormen, zonder genoeg te nemen met woningen die een standaardindeling en een door de makers aangenomen beeldtaal meebrengen. Die aannahme klopt doorgaans niet. Wees bewust van de waarden die uiteenlopende typen woningbouw genereren voor bewoners enerzijds en anderzijds voor de mogelijkheden van de reparatie van onze bestaande stad (die nog op grote schaal zal moeten plaatsvinden). Typologieverrijking kan een belangrijke bouwstroom op gang brengen.*

### **De nieuwe stad**

De gebiedsontwikkelingen uit tabel 1 zijn gebiedsontwikkelingen die met een integraal stedenbouwkundig plan zijn ontworpen. De context en daarmee de bepalende factoren zijn hiervoor heel recent vormgegeven (gezien op de tijdlijn van onze stadsontwikkeling). Hier is, in tegenstelling tot de context van hedendaagse plannen in de bestaande stad, veel regie op het totaal, hetgeen kansen biedt voor de afstemming van ruimtelijke ordening, ontwerp, architectuur en bouwsystemen. De thematiek van fabrieksmatige woningbouw in relatie tot de hedendaagse stedenbouw staat echter pas weer een aantal jaren in de belangstelling.

De roep om snelle systeembouw en de samenhang met actuele stedenbouwkundige ontwikkelingen is niet van de ene op de andere dag geregeld. Maar dat we die discussie, over een integrale ruimtelijke aanpak waarvan industrieel bouwen onderdeel is, moeten gaan voeren staat buiten kijf. Toch komt die discussie opvallend genoeg pas net op gang, aangejaagd door diverse, thematische gestuurde initiatieven en uitgaven, waarnaar we reeds verwezen. Willen we fabrieksmatig bouwen nu onmiddellijk serieus kunnen nemen, zullen we dus ook bestaande stedenbouwkundige plannen kritisch op deze samenhang moeten beschouwen. We houden verschillende stedenbouwkundige ontwikkelingen tegen het licht, benoemen wat er speelt en wat er nodig is. Daarbij maken we onderscheid tussen stedelijke en groen-stedelijke milieus.

### **Het stedelijk milieu**

Van de Groningse gebiedsontwikkelingen die zijn getekend in het Volkshuisvestingsplan, benoemen wij een aantal als stedelijk milieu: Suikerzijde, Stadshavens en Stationsgebied.

#### *Suikerzijde en Stadshaven*

De supervisors van de stedelijke milieus Suikerzijde en Stadshaven lieten desgevraagd weten dat het stedenbouwkundig plan niet expliciet is voorbereid op conceptueel bouwen. Ze wijzen het evenwel niet af. Zij stellen dat de kwaliteitseisen bekend zijn en dat iedere ontwikkeling daaraan moet voldoen. Wel wordt erbij genoemd dat zij vooralsnog niet zien dat deze kwaliteitseisen worden bereikt met woningen uit de fabriek. Zij accepteren deze bouwstroom zolang het niveau van de uitwerking in typologieën (dus de plattegronden, buitenruimten, ontsluitingen en stimuli voor sociale structuren) bereikt wat in de stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen is vastgesteld. En deze zijn er niet voor niets. De realiteit is weerbarstig. Zie hier de effecten van de leeftijd van de stedenbouwkundige plannen versus de leeftijd (van de discussie over) de relatie stedenbouwkundig plan met fabrieksmatig bouwen. Opvallend genoeg hoeven we niet heel ver terug de geschiedenis in om deze relatie tussen plannen maken en bouwsystemen in Groningen van uitstekende voorbeelden te voorzien, zoals bijvoorbeeld de montagebouw die voortkwam uit de samenwerking van Frans Klein met Aannemingsbedrijf Rottinghuis.

#### *Stationsgebied*

De gebiedsontwikkeling van het Stationsgebied lijkt vooralsnog de pionier van de nieuwe aanpak te kunnen worden. Het Volkshuisvestingsplan spreekt over gemeentelijke aanbestedingen. Het Stationsgebied valt onder deze categorie. De partnerselectie is net achter de rug. Dit kan daarom een voorbeeldontwikkeling worden en een kans om de aanpak te laten zien. We zien daarom de gebiedsontwikkeling Stationsgebied als mogelijke ontwikkelingsplek voor de aanbevelingen in dit essay.

### **De groen-stedelijke milieus**

Anders dan bij de stedelijke milieus zijn de stedenbouwkundige plannen voor gebiedsontwikkelingen van groen-stedelijke milieus meer gericht op de toepassing van conceptueel bouwen. Meerstad is bij uitstek een woonmilieu waar al een breed scala van voorbeelden te vinden is van woningen uit de fabriek. Het is daarom kansrijk om daar lessen uit te trekken voor de aanpak in de nog te ontwikkelen fases van Meerstad, De Eems (als onderdeel daarvan), maar ook voor de ontwikkeling van De Nieuwe Held. In de gebiedsvisie van De Nieuwe Held van maart 2026 wordt de inzet van woningen uit de fabriek expliciet benoemd; dit is

uitzonderlijk maar uiteraard verklaarbaar vanwege de betrokkenheid van de bouwers bij de ontwikkeling als geheel.

#### ***Aanbeveling 4***

*Documenteer de lessen die geleerd zijn in de regio Groningen. Neem interviews af, maak publicaties, verzamel kennis en expertise, en kom met een handreiking ‘Conceptueel bouwen op z’n Gronings,’ op basis van praktijkervaring. Projecten als Het Eiland, De Vossenburglaan, de Zeilen, maar ook de Grunobuurt zijn gelaagd, worden bejubeld maar leren ons ook lessen over wat we anders moeten doen.*

Diverse gesprekken leveren al een groot aantal lessen op, alleen ligt dit nog niet vast. De vragen weten we al. Deze zijn gericht op zowel opdrachtgevers als opdrachtnemers, op de stedenbouwkunde, de architectuur en de bouw- en ingenieurskunst. Onderstaande vragen over proces, samenwerking, sturing en maakbaarheid zijn wat ons betreft een aanzet van de serie waaruit belangrijke antwoorden zullen worden opgehaald en belangrijke lessen kunnen worden getrokken:

1. Welke rol en betekenis hadden de regels in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan?
2. Op welke wijze heeft de supervisor kunnen sturen op de kwaliteit?
3. Was de opdracht aan de architecten volledig proportioneel?
4. Wat kon er met het bouwsysteem (en wat niet)?
5. Welke mogelijkheden zijn ontstaan doordat de architect het systeem heeft uitgedaagd?
6. Hoe vertaalde de bouwer de vondsten in de nieuwe fabriekslijnen?
7. Wat heeft het project hieraan gehad?
8. Wat hebben bewoners hieraan over gehouden?
9. Hoe bewegen de opdrachtgevers (ontwikkelaars, bouwers met fabriek) in die proportionaliteit met de kennis van nu?

De opbrengst van deze (eerste) inventarisatie levert op diverse thema’s adviezen op, van opdrachtgeverschap tot de detaillering van een spouwanker.

## **2. Stedenbouw (of juist conceptueel bouwen) komt te laat in beeld**

Zoals hiervoor bij ‘De nieuwe stad’ al benoemd zien we dat er in de afgelopen jaren nog weinig samenwerking was tussen stedenbouw en fabrieksmatig bouwen, noch bij externe partners, noch intern bij de gemeente Groningen. Willen we dat veranderen in Groningen, of beter gezegd herintroduceren, dan zal er een verandering in ontwerp-cultuur nodig zijn om de doelstellingen uit het Volkshuisvestingsplan te kunnen bedienen. Noem het een revival.

De Werkplaats Industriële en Conceptuele Woningbouw op 6 februari 2026 in Groningen bevestigde dit nadrukkelijk: het samenspel van stedenbouwkundige en bouwkundige parameters bleek bepalender dan vaak aangenomen. Zoals een van de aanwezige architecten al zei: “We zullen allemaal weer een beetje ingenieur moeten zijn om samen schoonheid te kunnen maken.” We lezen deze oproep ook terug in *Out There #6*: “Na uitgebreid onderzoek voor deze *Out There* zijn wij ervan overtuigd dat we als vakgemeenschap rationele stedenbouw—of specifieker: Ensemble Urbanism zoals wij het noemen—moeten omarmen om onze urgente maatschappelijke vraagstukken op te lossen. Dat vraagt echter een volstrekt andere manier van denken over, en samenwerken aan de stad.”

Op basis van onze observaties en ervaring onderschrijven wij deze denkrichting volledig. Een modelmatige, rationele stedenbouw is niet altijd het vertrekpunt geweest bij de recente plannen. Tijdens de hiervoor genoemde Werkplaats werd dit sterk naar voren gebracht, nota bene door een stedenbouwkundige. In het atelier (locatie Antillenstraat, opdrachtgever Nijestee) werd opgemerkt dat stedenbouwkundige ontwerpen met nauwelijks modelmatige en rationele vormprincipes een moeilijk basis (mal) vormen voor de inzet van conceptueel bouwen. Stedenbouw en fabrieksmatig bouwen komen dan moeilijk bij elkaar. De aanwezige bouwers bevestigden dit. De dialoog die hier ontstond werd door ons gezien als een waardevolle vorm van kennisuitwisseling aan een proces van stedenbouwkundig ontwerp *vooraf*, zonder dat partijen elkaar ongemakkelijke compromissen opgedrongen. Iedereen wilde meedenken over de manier waarop een ontwerpopgave zorgvuldig en integraal benaderd kan worden.

#### ***Aanbeveling 5***

*Breng binnen de gemeente Groningen rationele stedenbouw aan de orde, op een manier zoals in Out There #6 inspirerende voorbeelden en aanbevelingen worden gebracht. Benoem de kansen, maar ook de*

*risico's. Durf er een dialoog van te maken met een brede vertegenwoordiging uit het werkveld. Ga onbevooroordeeld te werk en voer open gesprekken, zodat het proces het juiste tempo houdt.*<sup>8</sup>

### **3. Samenwerking is gefragmenteerd**

Door de eerste twee observaties werd al duidelijk dat gefragmenteerde ontwikkeling, van zowel het bouwsysteem als de stedenbouwkundige plannen, leidt tot gebrek aan samenhang. Zo zien we onder andere dat:

- stedenbouwkundigen en fabrieksmatige bouwers te weinig notie van elkaar hebben en elkaar niet met hun werk beïnvloeden;
- bestuurders, ambtenaren, ontwerpers en bouwers elkaar niet de juiste vragen stellen, bijvoorbeeld op welke wijze in welke plannen en waarom rekening wordt gehouden met conceptueel bouwen;
- bij betrokken partijen de urgentie tot samenwerking ontbreekt;
- conceptuele bouwsystemen en kwaliteitseisen van stedenbouwkundige plannen veel beter op elkaar moeten worden afgestemd;
- een zekere mate van rationaliteit in stedenbouwkundige plannen ontbreekt;
- beleidsmakers, conceptbouwers, architecten en stedenbouwkundigen de ontwerpen van de bouwconcepten en contextueel fabrieksmatige bouwsystemen onvoldoende met elkaar in ontwikkeling brengen;
- betrokken partijen niet altijd de juiste opdracht krijgt om te ontwerpen met en aan een bouwsysteem.

Het laatste punt lijkt gebaseerd op een algemene opvatting van het netwerk van bouwers over fabrieksmatig bouwen: er wordt dikwijls aangenomen dat er helemaal geen ontwerper nodig is. Het Netwerk Conceptueel Bouwen omschrijft de standaardwerkwijze als: “De oplossing is ontwikkeld, ontworpen en geëngineerd door de aanbieder van het concept, samen met partijen uit de toeleverende industrie.”<sup>9</sup> Het netwerk spreekt over “inspelen op de eigenheid van de bewoners, de locatie en de opdrachtgever.” Maar inspelen is te zwak. Wat nodig is, is ontwerpen—actief geschikt maken voor mensen en plek. Dat onderscheid bepaalt de kwaliteit van het eindresultaat.

De rol van de ontwerper komt in deze formulering wel voor, maar zit besloten in het afgeronde proces. Het werk is gedaan, het huis is klaar. Op deze manier, die nog steeds wordt gepromoot, worden stedenbouwkundigen en supervisors geconfronteerd met woningen die a) onvoldoende vanuit beleid, ambities en context zijn mee-ontworpen, en b) onvoldoende met behulp van ontwerpkracht op de kwaliteit van hun type, plek en woonbeleving zijn verkend. Het gevolg is een gefragmenteerd proces waarin niemand de grote lijn bewaakt, of een perspectief op ruimtelijke kwaliteit waarborgt dat aansluit bij de ambities van de gemeente Groningen.

Wie bovenstaande observaties combineert, ziet een patroon. De fabriekswoningen zijn niet gemaakt voor de gestelde opgave, voor de omgeving en de daarvoor opgestelde stedenbouwkundige kaders waarbinnen ze geplaatst worden. De volgorde der ontwerpdingen is zoek: eerst stedenbouw en landschap, dan architectuur, liefst in samenhang, vanuit context, plek, ambitie, typologie, opgave en zo verder. Disciplines werken langs elkaar, belangrijke stappen aan het begin van het proces zijn overgeslagen. De kwaliteitstoetsing wordt het moment waarop de problemen zichtbaar worden—terwijl bijsturen dan duur en moeizaam is, met frustratie tot gevolg.

Daarbij vinden wij; een scherpe kwaliteitstoets is geen obstakel—het proces dat op de toets botst, krijgt het signaal dat de voorbereiding tekortschoot. De oplossing is niet minder toetsen, maar op het juiste moment zorgvuldig samenwerken. Het grote risico van het huidige patroon is dat er karakterloze woningen ontstaan, die niet gemaakt zijn voor en dus niet passen in de stedenbouwkundige context waarbinnen ze een plek krijgen—waarbij de woonkwaliteit niet het woongeluk vergroot, maar eerder verkleint.

---

<sup>8</sup> Zie de aanbeveling op pagina 7 van *Out There #6*: “We kunnen de woonopgave sneller oplossen als we stedenbouwkundig ensembles ontwerpen en met architectonisch ontwerp de menselijke maat waarborgen. Maar dit vraagt wel om lef. Lef om met nieuwe bouwmethoden te experimenteren. Lef om een grotere schaal niet te schuwen en om beter samen te werken.”

<sup>9</sup> <https://www.conceptueelbouwen.nl/debouwstroom>

## ***WAT NODIG IS: ZES PRINCIPES***

### **Principe 1** — Begin bij de stad, niet bij het systeem

Stedenbouwkundige plannen bepalen alles: bouwrooilijnen, oriëntaties, hoeksituaties, gevelbreedtes, bouwhoogtes. Deze parameters moeten van meet af aan worden ontworpen in samenhang en wisselwerking met de logica van fabrieksmatig bouwen. Dat geldt voor nieuwe gebiedsontwikkelingen en voor de bestaande stedenbouwkundige kaders die er al liggen. ‘Conceptueel bouwen’ vormt een middel, niet het doel.

### **Principe 2** — Ontwerp stedenbouw en fabriek tegelijk

Het voorbeeld van aannemer Rottinghuis en architect Frans Klein toont hoe het werkt. Hun samenwerking rond gestandaardiseerde woningbouw leverde intelligente oplossingen op die de tand des tijds doorstonden. De gebouwen zijn inmiddels monumenten. De kracht zat in samenwerking, in ontwerp en systeem beide: in plek, typologie, woningvorm en bouwsysteem. Hetzelfde geldt nu: stedenbouwkundige, architect, ingenieur en bouwer moeten vanaf dag één samen aan tafel: ambities formuleren, de opgave benoemen en verkennen en de opdracht samen vormgeven.

### **Principe 3** — Werk altijd in integrale teams

Bouwers, architecten en ingenieurs schrijven samen in op een project, niet de bouwer die achteraf een architect toevoegt. Het integrale team bewaakt de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde<sup>10</sup> op elk schaalniveau: van de stedenbouwkundige structuur tot de plattegrond en de ontsluiting van het gebouw. Want daar zit de waarde voor sociale structuren: de relatie van de mensen, de burens in het gebouw, de straat, de wijk.

### **Principe 4** — Behoud hybride bouw als kwaliteitstool

Het Volkshuisvestingsplan erkent dit zelf: “Hybride oplossingen en combinaties van bijvoorbeeld 80% fabrieksmatige en 20% traditionele bouw bieden kansen.” Wij onderschrijven dit. De diepe spouwmuur in de straatgevel is daarvan een concreet voorbeeld: een gestandaardiseerd constructief element dat architectonische vrijheid creëert. Een ingebouwd bankje, een diepe vensterbank, een verdiepte entree—kleine ingrepen met groot effect, binnen de basis van een bouwsysteem uit de fabriek.

Standaard produceren waar dat kan, maar altijd op basis van ontwerp. We zien enerzijds dat arbeidskrachten in de bouw afnemen, anderzijds zien we ook dat er nieuwe droogstapelsystemen van bakstenen ontwikkeld worden. Desgevraagd geeft de aannemer van het project Noordhoekkring in Tilburg<sup>11</sup> aan dat de eenvoud van deze methode zo groot is dat spreekwoordelijk iedereen zo’n gevel kan maken. Dit noemen wij omdat we zien dat we gegijzeld worden door de prognose dat metselaars verdwijnen.

### **Principe 5** — Veranker ontwerp kwaliteit in de opdracht

De samenwerking is alleen reëel als de financiering dat ook is. Het honorarium voor architecten is voor zover wij kunnen aangeven uit eigen ervaring laag voor het werk dat contextueel industrieel ontwerpen vraagt. Ontwerpkosten zijn geen sluitpost, maar een investering in zowel de kwaliteit als de doorontwikkeling van de systemen.

### **Principe 6** — Geef de volkshuisvesting en de corporaties haar sturende rol terug

Conceptueel bouwen wordt pas beter als er een opdrachtgever is met de schaal, de continuïteit en het maatschappelijke mandaat om er jaren aan te werken. Die opdrachtgever bestaat al: de woningbouwcorporatie. Zij bouwen niet voor één project, maar voor generaties bewoners—en precies dat is wat een fabriek, een typologie en een wijk nodig hebben om te groeien. Maak de corporaties daarom tot structurele partner in de bouwstroom, met meerjarige programma’s, gedeeld opdrachtgeverschap en een vaste plek aan de ontwerptafel vanaf het eerste stedenbouwkundige schetsontwerp. Volkshuisvesting als basis van zowel de stadsontwikkeling als de innovatie van industrieel bouwen passend in die ontwikkeling.

---

<sup>10</sup> Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde zijn de drie criteria voor ruimtelijke kwaliteit, vastgelegd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988) en sindsdien gehanteerd door onder andere Rijkswaterstaat en de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit.

<sup>11</sup> Houten woongebouw met sociale huurwoningen in Tilburg klaar, 28 januari 2026, <https://architectenweb.nl/nieuws/artikel.aspx?id=60418>

### **En dan nog dit**

Binnen het ‘discours’ over conceptueel bouwen wordt regelmatig de vergelijking met de auto-industrie gemaakt. Die vergelijking is ook terug te lezen op de website van het Netwerk Conceptueel Bouwen. Maar een auto is een gesloten systeem (en niet zo duurzaam bovendien, met een groot ruimtebeslag en weinig verblijfskwaliteit). Een woning is een open systeem. Ze staat (heel lang) in een straat, in een wijk, in een stad. Deze heeft een gevel die een gezicht geeft aan de openbare ruimte. Een auto hoeft niet te passen bij zijn omgeving. Een woning wel. Een auto vormt een voorbijganger, een woning of bouwwerk is permanent (of in elk geval een stuk permanenter). Bovendien: zodra een automodel af is, verdwijnt de ontwerper. Maar een woningtype staat in Stadshavens *en* in Suikerzijde, in Paddepoel *en* in Selwerd, in een naoorlogse wijk aan de noordkant van de stad *en* in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Die context vraagt telkens opnieuw om iemand die kijkt, weegt en beslist. Wij stellen voor dat we, voorbij het inmiddels platgeslagen debat, een vruchtbare discussie beginnen over de potentie van ontwerp in relatie tot industrieel bouwen. Dat zijn we in ontwerpland Nederland onze omgeving verplicht.

### **Conclusie**

Fabriekswoningen zouden geen probleem moeten zijn. De volgorde der dingen vormt het probleem. Zolang we beginnen bij het bouwsysteem in plaats van bij de stad, bouwen we mogelijk sneller maar niet beter. Contextueel industrieel bouwen vraagt een andere houding: stedenbouw en ruimtelijke ordening als fundament, integrale samenwerking als methode, en ontwerpprijsdom als maatstaf—in plaats van snelheid en kostenreductie. Het Volkshuisvestingsplan formuleert dit streven zelf al: de ruimtelijke randvoorwaarden zijn leidend. Wij vragen de vakgemeenschap en de politiek om die hiërarchie ook in de praktijk toe te passen.

Ben van der Meer en Michiel van Driessche zijn stadsbouwmeesters van de gemeente Groningen. Dit essay is een duiding van een van de principes uit het Volkshuisvestingsplan 2026 ‘Bouwen aan Gronings woongeluk’.