

**From:** 5.1.2.e <5.1.2.e@hotmai.nl>  
**Date:** Monday, June 22, 2026, 6:54 PM  
**To:** "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>  
**Subject:** Bericht bestemd is voor de commissie EZ/KGG.

---

**Attachments:**

Masterplan\_Gebiedsontwikkeling\_Modulaire\_Wijkbouw.pdf

---

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e@hotmai.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

**AAN: de kamer commissie EZ/KGG****Ter infomatie**

**BETREFT:** Directe projectrealisatie emissie loze en net-onafhankelijke bio based modulaire woonwijk via BOPA-procedure – Kennisgeving en verzoek om gecoördineerde doorzetting

Geacht Commissie leden

De aanhoudende woningcrisis eist directe, tastbare en direct uitvoerbare oplossingen [Kabinet versnelt woningbouw op alle fronten: jaren tijdswinst binnen bereik]. Plannen met een traditionele realisatietijd van vijf tot tien jaar volstaan niet langer. Middels deze brief leggen wij u een concreet, volledig uitgewerkt en direct startklaar projectvoorstel voor dat de grootste barrières van de huidige woningbouw — te weten netcongestie, stikstofblokkades en maatschappelijke vertraging — technisch en juridisch elimineert.

Wij kondigen hiermee de formele start aan van de procedure voor de realisatie van een hoogwaardige, biobased modulaire woonwijk op de locatie **[Locatie/Kavelgegevens]**. Dit project wordt gerealiseerd conform het bijgevoegde Masterplan Gebiedsontwikkeling.

**1. Technische en Maatschappelijke Doorbraak: Nul druk op infrastructuur**

Ons concept is specifiek ontwikkeld om de huidige infrastructurele crisissen van Nederland niet te belasten, maar op te lossen:

- **Net-onafhankelijkheid (Smart Grid):** Het project wordt opgezet als een lokaal *Smart Grid* inclusief een centrale buurtbatterij. Wij hebben voor de gebruiksfase **geen zware stroomaansluiting** nodig en belasten het overvolle elektriciteitsnet niet.
- **100% Emissie loze Bouw & Logistiek:** De woningen rollen voor 95% kant-en-klaar uit de fabriek. De montage op locatie geschiedt via elektrische kranen. De logistieke aanlevering is contractueel vastgelegd op **HVO100 (fossielvrije diesel) en elektrisch transport**. De lokale stikstofuitstoot (Aerius) is objectief **nul**.
- **Klimaatadaptatie & TOjuli:** De wijk wordt uitgerust met bovengrondse wadi's en een grijswater-lus voor toiletspoeling (nul belasting op het riool). De biobased houtwol-isolatie garandeert een superieure hitte- en koud beheersing (TOjuli-compliance), wat bewoners een medisch aantoonbaar gezonder binnenklimaat biedt zonder energie slurpende airco's.

**2. Juridisch Kader: Harde termijnen en ononderbroken bouwstart**

Wij dienen deze aanvraag in via de **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)** onder de Omgevingswet [Milieuprestatie Gebouwen (MPG)].

- **Aan de Gemeente:** Wij wijzen u op de wettelijke beslistermijn van **8 weken** conform artikel 16.64 van de Omgevingswet. Gezien de objectieve nul-emissie en het feit dat de woningen via millimeterprecisie direct permanent voldoen aan de **BENG- en de per 1 juli 2026 herziene MPG-**

eisen [Milieuprestatie Gebouwen (MPG)], is er geen enkele technische of ecologische grond voor vertraging.

- **Aan de Provincie en het Rijk:** Dit project valt onder het dwingende regime van de **bestuursrechtelijke versnellingsregels** (geërfd van de *Crisis- en herstelwet*). Dit betekent dat eventuele bezwaarschriften uit de omgeving **geen schorsende werking** hebben. De fysieke bouw start direct na het verlopen van de 8-wekentermijn.
- **Escalatieprotocol:** Mocht de lokale gemeente de wettelijke termijnen traineren of onnodig oprekken, dan doen wij middels deze gelijktijdige notificatie direct een beroep op de **Wet versterking regie volkshuisvesting**. Wij verzoeken de provincie en het Rijk in dat geval over te gaan tot het opleggen van een dwingende instructie (provinciale doorzettingsmacht) om dit project van zwaarwegend maatschappelijk belang vlot te trekken [Kabinet versnelt woningbouw op alle fronten: jaren tijdswinst binnen bereik].

### 3. De Businesscase: Realisatie binnen 4 tot 6 maanden

Zodra de BOPA-termijn is verstreken, start de bouwtrein. Het modulaire prefab-systeem levert een montagesnelheid van **1 tot 2 woningen per wind- en waterdicht dag** (30 tot 50 woningen per maand) op losmaakbare schroeffunderingen. Wij realiseren hiermee een totale kostenbesparing van 10% tot 15% ten opzichte van traditionele bouw, welke direct ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woningen.

Wij nodigen de gemeentelijke projectleider, de provinciale regisseur en de vertegenwoordiger van het ministerie uit voor een gezamenlijk vooroverleg in **week 1** (volgende week), waarin wij de *Digital Twin* (het volledige digitale 3D-BIM-model) en de fabriekscertificaten zullen presenteren.

Met alle neuzen in dezelfde richting lossen wij de woningnood en het CO<sub>2</sub>-probleem per direct op. De bouwtrein staat klaar om te vertrekken.

Met innovatieve groet,

5.1.2.e

#### Initiatiefnemer

*Bijlage: Masterplan Gebiedsontwikkeling 2026*

Met vriendelijke groeten 5.1.2.e

---

## Masterplan Gebiedsontwikkeling 2026

### Fase 1: Financiële Structuur, Subsidies, Keten-Selectie (Wkb) & Grid-Aanvraag (Maand 1)

Bij de start van het project sturen we direct aan op een maximale projectmarge (**10% tot 15% totale kostenbesparing**), dekken we de risico's rondom het stroomnet af en richten we de wettelijke kwaliteitsborging in via een strenge selectie aan de poort.

- **1.1 Financieringswinst, Subsidies & Btw-Optimalisatie:**  
We brengen de projectfinanciering onder bij groenfinanciers (zoals Triodos of ASN) om substantiële rentekortingen te claimen op basis van de uitstekende ESG- en BENG-scores. Parallel worden fiscale voordelen via de RVO (**MIA\Vamil en biobased-subsidies**) geactiveerd [Biobased Bouwen]. Onze fiscalist richt de koop-aannemingsovereenkomsten zo in dat de grondoverdracht en de fysieke prefab-levering fiscaal onlosmakelijk verbonden zijn. Dit voorkomt btw-lekken (het aanmerken van prefab als losse 'roerende zaak') en optimaliseert de cashflow vanaf dag één.
- **1.2 Keten-Selectie & Emissie loze Dwang:**  
De 'Emissie loze Bouw- en Logistiekclausule' dient als het primaire selectiefilter voor marktpartijen. Leveranciers en onderaannemers die niet contractueel kunnen garanderen dat de montage 100% elektrisch plaatsvindt én dat de logistieke aanvoer uitsluitend via **HVO100 (fossielvrije diesel) of elektrische vrachtwagens** verloopt, worden direct uitgesloten van de aanbesteding. Dit filtert conservatieve partijen uit en kwalificeert uitsluitend de meest solvabele, professionele koplopers. Handhaving wordt geborgd via een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare **boete van € 5.000,- per overtreding per dag**.
- **1.3 Wkb-Kwaliteitsborger Inschakelen:**  
Conform de *Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)* wordt in week 1 een onafhankelijke kwaliteitsborger gecontracteerd en gekoppeld aan het ontwerp. Omdat we werken met een computergestuurde *Digital Twin*, keurt de kwaliteitsborger de pre-gecertificeerde processen voor de gehele wijk in één keer vooraf in de fabriek goed. Dit voorkomt kostbare, ad-hoc inspectievertragingen op de bouwplaats en reduceert de legeskosten tot een minimum.
- **1.4 Fabrieks-Due Diligence & Convenant:**  
Vanwege de actuele overcapaciteit in de prefab-markt wordt een strenge credit-check uitgevoerd op de moederorganisatie van de geselecteerde fabriek. De vroege aanbetalen worden juridisch en financieel sluitend beschermd via een pre-productioneel convenant, uitgerust met bankgaranties en een **clausule van ontbinding bij het onverhoopt weigeren van de vergunning**.

- **1.5 Smart Grid-Aanmelding:**  
Om de landelijke **netcongestie** te omzeilen, wordt het project technisch ontworpen als een autonoom *Smart Grid* met een centrale buurtbatterij. De aanvraag voor zowel de bouwstroom als de definitieve functionele aansluiting wordt op dag één ingediend bij de netbeheerder om direct een prioritaire status in de wachtrij te claimen.
- 

## DEEL 2: FASE 2 & FASE 3 MASTERPLAN

### Fase 2: Het Geïntegreerde Bouwteam, Mass Customization & De Permanente BOPA-Route (Maand 2)

We ontwerpen de wijk direct vanuit de praktijk en passen het principe van *Mass Customization* toe om schaalvoordeel met een gevarieerd aanbod te combineren op locaties waar de woningnood het absolute kookpunt heeft bereikt.

- **2.1 De Bouwteam-actie:**  
In week 1 van Maand 2 richt het project een geïntegreerd **Bouwteam** op. Hierin zitten de architect, prefab-fabrikant, constructeur, Wkb-kwaliteitsborger, logistiek manager en installateur direct vanaf de eerste schets aan dezelfde tafel. Dit elimineert de traditionele eilandjescultuur in de bouw en reduceert de faalkosten (die in de sector gemiddeld op 10% liggen) tot nagenoeg nul.
- **2.2 Mass Customization (Schaal én Variatie):**  
We standaardiseren wat onzichtbaar is en variëren wat zichtbaar is om kostenbesparing met esthetische kwaliteit te verenigen:
  - *De onzichtbare basis:* De 'natte cellen' (badkamers, toiletten, keukens) en de dragende binnenwanden worden over de hele wijk gestandaardiseerd volgens vaste rastermaten. Dit maximaliseert de schaal- en inkoopkorting (tot wel **15% tot 20%** op materiaalkosten) omdat de fabriek haar CNC-machines en productielijnen niet hoeft om te stellen.
  - *De unieke jas:* De architect krijgt binnen het grid volledige vrijheid om de buitengevels per straatdeel te variëren met wisselende biobased materialen (verticaal/horizontaal hout, bamboe, hergebruikte bak strips) en verschillende dakvormen (plat dak, dakkapellen, schuin dak, dwarskap). Rijwoningen, levensloopbestendige bungalows en gestapelde CLT-appartementen gebruiken dezelfde modulaire bouwstenen voor een speels, levendig en hoogwaardig straatbeeld.
- **2.3 De Permanente BOPA-Route (Art. 16.64 Omgevingswet):**  
We vragen een permanente bouwvergunning aan via een **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)** onder de Omgevingswet [Milieuprestatie Gebouwen (MPG)]. Omdat de woningen via millimeterprecisie in de fabriek direct permanent voldoen aan de strengste **BENG-eisen**, is er geen enkel risico op handhaving of kwaliteitsafkeuring achteraf. De wet dicteert via de reguliere BOPA-procedure een **snelle beslistermijn van 8 weken** (eenmalig te verlengen met 6 weken). De grondbestemming wordt na 15 jaar via een

ingebouwde, waterdichte **omzettingsclausule** in de anterieure overeenkomst geruisloos permanent gemaakt.

- **2.4 Passief Bio klimatisch Ontwerp (Kosteloze TOjuli-Borging):**  
De architect positioneert de grote glaspartijen van de woningen strategisch op het zuiden voor gratis zonnewarmte in de winter. De noordkant krijgt minimale, kleinere raampartijen. Dit passieve ontwerp kost in de bouw helemaal niets extra, maar verlaagt de benodigde capaciteit (en dus de inkoopprijs) van de warmtepompen. Aan de zuidkant weren we de zomerhitte via natuurlijke overstekken, wat samen met de biobased isolatie de TOjuli-hittestress softwarematig uitsluit.
- **2.5 Logistieke Route-Scan & EPBD IV:**  
Daken worden maximaal volgelegd met zonnepanelen en de wijk wordt voorbereid op laadinfrastructuur conform de Europese **EPBD IV-richtlijn**. Gelijktijdig voert de logistiek manager een fysieke route-scan uit tussen de fabriek en de kavel om transportbeperkingen (smalle straten, lage bruggen) te tackelen. Indien nodig worden modules in de software opgeknipt van 3D-boxen naar 2D-panelen.

---

## Fase 3: Het Maatschappelijk Draagvlakmodel, Drietraps-Escalatie & Bouwstart (Maand 2 - 3)

We brengen alle neuzen in dezelfde richting door omwonenden, overheden en bewoners simultaan te overtuigen en de bouwtrein dwingend en ononderbroken te starten.

- **3.1 Het Maatschappelijk Draagvlakmodel:**  
We organiseren vroegtijdig een proactieve participatiebijeenkomst voor omwonenden conform de eisen van de Omgevingswet. Met de *Digital Twin* (het 3D-BIM-model) tonen we aan dat de wijk prachtig en natuurlijk oogt, en dat de totale bouwoverlast op locatie is gereduceerd van maanden tot  **slechts enkele dagen emissie loze en stille montage**. Dit elimineert de traditionele NIMBY-reflex en voorkomt kostbare bezwaarschriften, waardoor de gemeente de 8-wekentermijn niet kan traineren.
- **3.2 De Dwingende Drietraps-Aanschrijving:**  
We activeren de politieke en juridische hefboom door de drie bestuurslagen simultaan aan te schrijven en hiermee lokale ambtelijke tegenwerking direct buitenspel te zetten:
  1. *Aan de Gemeente (Wethouder Wonen):* We eisen de start van de 8-weken BOPA-procedure. We tonen aan dat we **geen stroominfrastructuur en geen stikstofruimte** van de gemeente nodig hebben.
  2. *Aan de Provincie (Gedeputeerde Wonen):* We verzoeken nu reeds formeel om inzet van de **provinciale doorzettingsmacht** via de **Wet versterking regie volkshuisvesting** mocht de gemeente de termijn

traineren [Kabinet versnelt woningbouw op alle fronten: jaren tijdswinst binnen bereik].

3. *Aan het Rijk (Minister van VRO):* We claimen de prioriteitsstatus 'zwaarwegend maatschappelijk belang' op basis van onze netto CO<sub>2</sub>-opslag en de herziene MPG-eisen van 1 juli 2026 [Milieuprestatie Gebouwen (MPG)].
- **3.3 De Ononderbroken Bouwstart (Uitschakeling Schorsende Werking):** We richten de BOPA-vergunning in onder het dwingende regime van de **bestuursrechtelijke versnellingsregels** (geërfd van de *Crisis- en herstelwet*). Dit betekent dat een bezwaarschrift uit de buurt **geen schorsende werking** heeft. Omwonenden behouden hun recht om bezwaar te maken, maar **de fysieke bouw op locatie start direct** na het verlopen van de 8 weken.
- **3.4 Het Emissie loos Contract als Juridisch Schild:** De harde contracten met de geselecteerde top-transporteurs en montageploegen (**HVO100 en elektrisch materieel**) gaan als bindende bijlage mee in de vergunningsaanvraag. Omdat de lokale stikstofuitstoot (Aerius) hiermee objectief nul is, heeft een rechter geen enkele wettelijke grond om de bouw stil te leggen via een voorlopige voorziening.
- **3.5 De MPG 2026-Audit & Gelijkwaardigheid (Art. 4.7 Bbl):** Sinds 1 juli 2026 gelden de strengere nationale [Milieuprestatie Gebouwen \(MPG\)](#) eisen op basis van de Europese EN 15804:A2-rekenmethode [Milieuprestatie Gebouwen (MPG)]. Wij overleggen de gecertificeerde fabriekscodes van uw houten (CLT) modules (**netto CO<sub>2</sub>-opslag van 40 tot 60 ton per woning**). Mocht de gemeente twifelen over de biobased materialen, dan doen we een dwingend beroep op de **Gelijkwaardigheidsbepaling (art. 4.7 Bbl)** op basis van Europese ETA-certificaten. De gemeente mag de vergunning hierdoor wettelijk niet weigeren.

---

## DEEL 3: FASE 4, CO<sub>2</sub>-BALANS & PROJECT-DASHBOARD

### Fase 4: High-Speed Montage, Grijswater-lus & Asset Management (Vanaf Maand 4 - 6)

Terwijl de formele bezwaartermijnen op de achtergrond lopen, dendert de fysieke assemblage-trein op de geselecteerde brandhaardlocatie in sneltreinvaart en zonder onderbreking door.

- **4.1 High-Speed Bouwtrein:** We profiteren maximaal van de huidige overcapaciteit in de prefab-fabrieken en sluiten direct vooraan in de productiewachtrij aan. De modules rollen kant-en-klaar (inclusief sanitair, keukens en leidingwerk) uit de fabriek. Met een elektrische kraan worden **1 tot 2 woningen per dag** (30 tot 50 woningen per maand) wind- en waterdicht gemonteerd op **losmaakbare schroeffunderingen**. Dit garandeert een 100% behoud van de financiële restwaarde van de opstallen, omdat de wijk desgewenst schadeloos verplaatsbaar is.

- **4.2 Maximale Kostenbesparingen op Locatie:**  
Door de industriële pre-productie realiseren we **70% tot 80% besparing op locatie-arbeid** (klein montageteam), **20% tot 25% funderingswinst** dankzij het lichte gewicht van hout (minder zware heipalen nodig), en een halvering van de algemene bouwplaats overhead (huur van steigers, keten en kranen). Faalkosten worden tot nagenoeg nul gereduceerd.
- **4.3 Klimaatadaptief Waterbeheer & Grijswater-lus:**  
We koppelen de regenpijpen van de prefab daken direct bovengronds aan **wadi's** (groene greppels) met een natuurlijk filtersysteem via rietbedden. Dit water gebruiken we via een simpel, collectief leidingsysteem voor het doorspoelen van de toiletten en de besproeiing van wijktuinen. U bespaart hiermee direct fors op de aanleg van diepe, dure ondergrondse rioleringen en infiltratiekratten, terwijl u volledig voldoet aan de strengste waterbergings-eisen van het Waterschap.
- **4.4 Natuurlijk Comfort (TOjuli) & Gebruiksfase:**  
De toegepaste biobased isolatie (houtwol) creëert een perfect luchtdichte schil die ook tijdens het wonen jaarlijks 1 tot 2 ton CO<sub>2</sub> per woning bespaart (Label A0). Dankzij de hoge warmteaccumulatie wordt hittestress in de zomer op natuurlijke wijze geweerd, conform de TOjuli-indicator.
- **4.5 Asset Management via Digital Twin:**  
Bij de oplevering in maand 6 dragen we het 3D-BIM-model (*Digital Twin*) direct over aan de uiteindelijke beheerder of de VvE als digitaal, interactief onderhoudsboekje. Omdat elk leidinkje en fabrieksonderdeel er met millimeterprecisie in staat, verlaagt dit de toekomstige onderhouds- en beheerkosten van de wijk met **15% tot 20%** en bewijst het na 15 jaar de absolute nieuwstaat en de 100-jarige constructieve levensduur van het CLT-hout.

---

### III. Het Wooncomfort-Garantieprotocol (Overtuiging Bewoners)

Om toekomstige bewoners met harde, natuurkundige en medische feiten te overtuigen dat deze innovatieve, biobased prefab-bouwwijze superieur is aan traditionele betonbouw, garandeert het Masterplan de volgende drie comfortpijlers:

1. **Thermisch comfort (Hitte & Kou):** Biobased isolatie (zoals houtwol) heeft een extreem hoge *warmteaccumulatie* (faseverschuiving van 11 uur). Hierdoor blijft de winterkou buiten en wordt de verzengende zomerhitte overdag volledig door de wanden geabsorbeerd en pas 's nachts vertraagd afgegeven als het buiten is afgekoeld. Dit garandeert een stabiel binnenklimaat zonder energie slurpende, tochtige airco-installaties.
2. **Akoestisch comfort (Geluidsisolatie):** Massief CLT-hout gecombineerd met ontkoppelde gipsvezelplaten en natuurlijke isolatielagen dempt zowel contactgeluid (lopen) als luchtgeluid (buren) significant beter dan de wettelijke NEN-normen voor traditionele tussenwanden. Bewoners ervaren een serene, rustige leefomgeving.

3. **Gezondheidscomfort (Luchtkwaliteit):** Hout en dampopen biobased isolatiematerialen werken hygroscoopisch; ze reguleren van nature de luchtvochtigheid in de woning. Dit voorkomt schimmelvorming, minimaliseert huisstofmijt en zorgt voor een ademend binnenklimaat dat leidt tot een medisch aantoonbare daling van de hartslag en stressniveaus bij de bewoners.

## IV. Het Totale Project-Dashboard (De Harde Cijfers & Wetgeving)

Projectaspect / Pijler	Traditionele Betonbouw	Ons Geoptimaliseerde Prefab Masterplan	Status Wetgeving & Comfort (2026)
 <b>Netto CO<sub>2</sub>-Balans</b>	<b>+55 tot +78 ton CO<sub>2</sub></b> uitstoot	<b>-20 tot -40 ton CO<sub>2</sub></b> netto opslag	🏠 <b>110 ton CO<sub>2</sub>-winst</b> per woning
 <b>Realisatietijd</b>	12 tot 18 maanden doorlooptijd	<b>Volledig operationeel</b> binnen 4 tot 6 maanden	🟢 <b>50% tot 70%</b> snellere doorlooptijd
 <b>Financiële Marge</b>	Standaard projectkosten	<b>10% tot 15% totale kostenbesparing</b>	🟢 <b>MIA/Vamil &amp; RVO-subsidies geborgd</b>
 <b>Wijkvariatie</b>	Eentonig of extreem duur	<b>Mass Customization:</b> unieke jas, vaste kern	🟢 <b>Gegarandeerd schaalvoordeel</b>
 <b>Schorsende werking</b>	Bouw ligt direct stil bij één bezwaar	<b>Geen schorsende werking:</b> bouw start direct	🟢 <b>Regime Crisis- &amp; Herstelwet actief</b>
 <b>Ambtelijke vertraging</b>	Eindeloos traineren door gemeente	<b>Provinciale Doorzettingsmacht</b> direct paraat	🟢 <b>Wet Regie Volkshuisvesting</b>
 <b>Netcongestie</b>	Opleververtraging door vol stroomnet	Directe integratie van <b>Smart Grid &amp; Buurtbatterij</b>	🟢 <b>Autonome, net-onafhankelijke wijk</b>
 <b>Kwaliteitsborging</b>	Tientallen dure bouwplaats inspecties	<b>Wkb-kwaliteitsborger</b> in week 1	🟢 <b>Sluitend 'As-Built' fabrieksdossier</b>
 <b>Logistieke Stikstof</b>	Risico op transport-bouwstops	Contractuele <b>HVO100 / Elektro-verplichting</b>	🟢 <b>0% Aerius-emissierisico</b> via boete
 <b>Thermisch Comfort</b>	Snel oververhit (airco nodig)	<b>Faseverschuiving</b> van 11 uur (houtwol)	🟢 <b>Natuurlijk koel en TOjuli-compliant</b>
 <b>Langdurig Beheer (TCO)</b>	Model weggooiën na vergunning	<b>Digital Twin</b> doorsluizen naar beheer/VvE	🟢 <b>15% tot 20%</b> lagere beheerlasten