

uit: Het verhaal van 10 jaar RijswijkBuiten

24-04-24

RijswijkBuiten. Lessons Learned voor gebiedsonwikkeling

Tekst: Sabine van Meeteren

Friso de Zeeuw raakt, als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, in 2008, via programmadirecteur Jan Brugman, betrokken bij RijswijkBuiten. In 2009 volgde een samenwerkingsbijeenkomst voor de planbegeleiding tussen het Programmabureau en de leerstoel. In 2017 trad De Zeeuw af als praktijkhoogleraar, maar bleef altijd betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. In 2018 blikte De Zeeuw ook al eens terug. Destijds bij het lustrumfeest van RijswijkBuiten. De inzichten die hij toe deelde, zijn wat hem betreft nog steeds van toepassing.



“Als ik terugkijk en vooruitblik dan zijn er drie belangrijke lessen die ik wil meegeven. Op één staat voor mij: de betrokkenheid van de gemeenteraad. Dit is ook nu nog zeer nuttig en

toepasbaar bij andere gemeenten met zo'n groot plan voor gebiedsontwikkeling. Bij RijswijkBuiten werkte het prettig om de gemeenteraad regelmatig, informeel bij te praten over de voortgang. Een raad wisselt door de jaren heen, terwijl het plan een veel langere doorlooptijd kent. Door de raad telkens mee te blijven nemen in de ontwikkelingen overbrug je dat tijdsverschil en weet iedereen wat er speelt. Detail: de gemeenteraad werd betrokken terwijl de besluitvorming hierover niet binnen hun normale takenpakket lag. Voordat er officiële besluiten werden genomen in de raadszaal, kregen de raadsleden uitgebreide informatie van de experts, konden ze ideeën uitwisselen en hun mening vormen. Dit kwam de kwaliteit van de besluitvorming ten goede en verrassingen werden voorkomen.



Het tweede inzicht dat ik wil delen: regionale samenwerking is essentieel. In eerste instantie waren de omliggende gemeenten zoals Den Haag en Delft niet zo enthousiast over RijswijkBuiten. Ze zagen het als concurrentie voor hun eigen woningbouwplannen in de regio. Toch heeft de gemeente Rijswijk doorgezet. Wat daarin opviel: toenmalig wethouder Wim Mateman genoot zichtbaar van het spel van het kleine Rijswijk tegen het grote Den Haag. Het was een interessant spel dat soms noodzakelijk is, maar uiteindelijk niet productief als het gaat om samenwerken. De les die geleerd is, is dat bij zulke grote plannen, samenwerken een must is. De keuzes die gemaakt worden, overstijgen de grenzen van de eigen gemeente. Alles is met elkaar verbonden, van mobiliteitsvraagstukken tot aan het verkopen van de woningen die worden gebouwd. De bewoners van RijswijkBuiten komen namelijk in groten getale uit de regio Haaglanden.

Het derde en laatste inzicht gaat over wonen in combinatie met bedrijvigheid. Daar zit ook een persoonlijk leerpunt. Mijn optimistische gedachte, dat wonen en industriële bedrijvigheid

naar elkaar toegroeien, blijkt niet helemaal realistisch. De mogelijkheden zijn gewoon te beperkt. En dan heb ik het echt over industrie en niet over de bedrijvigheid die wel mixt met wonen, zoals de bedrijven die je vindt in de De Comphaan. Maar waar het gaat om industriële bedrijvigheid blijven bewoners kritisch. De acceptatie van ‘overlast’ door mensen lijkt steeds kleiner te worden. Nieuwe bewoners vinden het bij de aankoop van de woning prima als er af en toe geluidsoverlast is. Maar dat vergeten ze na verloop van tijd, waarna ze toch gaan appelleren. Ik ben een illusie armer.”



Nieuwe visie

RijswijkBuiten komt voort uit een globaal masterplan en een sterk concept voor de lange termijn. Voor het te ontwikkelen gebied was dat perfect: alleen het essentiële werd vastgelegd en overige zaken werden flexibel en gefaseerd aangepakt met verschillende samenwerkingspartners.

“Het RijswijkBuiten van toen en nu kun je niet vergelijken als je een nieuwe visie zou willen schetsen voor de komende 10 jaar. Op dit moment zit je in een fase van beheer en dat is essentieel anders dan gebiedsontwikkeling. Er ligt nog een mooie opgave, maar het blad is niet blanco. Er zijn voorzieningen, de infrastructuur ligt er en er wonen heel veel mensen. Ik denk dat gefaseerd ontwikkelen nog steeds het toverwoord is. Als ik een visie zou moeten schetsen voor de komende drie tot vijf jaar dan zou ik niet zozeer een nieuw plan maken, maar het huidige plan met ene open mind aanpassen aan de huidige tijd en vraagstukken die er liggen. Denk aan het bouwen van andere type woningen. Voldoet het huidige plan daaraan of moet er iets aangepast worden? Dat kun je toetsen. Zo ook het duurzaamheidsaspect. Voldoet dat nog, voor koop en huur? Of zijn er momenteel andere vragen vanuit kopers of

vanuit de markt? Om antwoord te geven op de vraag ‘Moet er een nieuwe visie komen’, zou ik zeggen: Nee, de visie was goed, maar de uitvoer moet flexibel blijven en de details moet je aanpassen aan de huidige situatie.”



Toekomst

“Mijn belangrijkste advies voor de toekomst is: bij grootschalige gebiedsontwikkeling is een constante en professionele factor essentieel. Bij RijswijkBuiten was Jan Brugman die constante factor. Eigenlijk zou je elke gemeente een Jan Brugman gunnen.

Gebiedsontwikkeling is een langlopend proces dat jaren duurt en dan is continuïteit ontzettend belangrijk. Het mooie van Jan was, dat je er een gezonde dosis eigenwijsheid bij kreeg. In de positieve zin van het woord. Voor de ontwikkeling van RijswijkBuiten was dat soms nodig binnen de dynamiek tussen programma, marktpartijen en gemeente.

Wat ook niet onbelangrijk is: Jan was in dienst van de gemeente Rijswijk, werd niet ingehuurd, en stond als Programmadirecteur wat meer los van de gemeentelijke organisatie. Een prettige bijkomstigheid, want daardoor kon autonoom worden gehandeld. In zo'n proces kun je namelijk niet met iedereen vrienden zijn. Soms moet je een stevig advies uitbrengen aan marktpartijen of gemeente, onderbouwd door de visie en het plan dat er ligt. Maar je moet te allen tijde in verbinding blijven met elkaar.

Gebiedsontwikkeling kent geen vaste, algemeen aanvaarde omschrijving. Dat geeft iedereen de gelegenheid het begrip te modelleren naar zijn of haar eigen voorkeur. Mijn eigen definitie is: gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her-)ontwikkeling van een gebied. En dat is, ook na, 10 jaar nog steeds van toepassing op RijswijkBuiten wat mij betreft.”