

# Putten uit kennis voor gebiedsontwikkeling

**P**rofessioneel opdrachtgeverschap, dwarsverbanden leggen tussen verschillende disciplines en sectoren en ook tussen de diverse overheden, marktpartijen en andere betrokken partijen — 'stakeholders' — zoals milieugroeperingen, het stellen van de juiste randvoorwaarden en 'last but not least': kennis en ervaringen uit de praktijk bundelen en die toe-passen in nieuwe projecten.

Het zijn deze vier thema's waarmee aankomend deeltijdhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw zich vanaf 1 augustus anderhalve dag per week (0,3 fte) zal gaan bezighouden. 'Als we dit soort zaken goed regelen, kunnen we in Nederland, of het nu in de stad is of in landelijk gebied, nog tot hele mooie vormen van gebiedsontwikkeling komen', zegt de directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling. 'Dan kan iedereen trots en tevreden terugzien op de wijze waarop wij in Nederland met onze schaarse ruimte omgaan. Want we moeten voorkomen dat de waan van de dag regeert.'

De praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling aan de faculteit Bouwkunde, afdeling Real Estate & Housing, van de TU Delft, die De Zeeuw de komende drie jaar zal bekleden, vloeit voort uit een initiatief van Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling, die dit voorjaar werd opgericht om kennisoverdracht en onderzoek op het terrein van gebiedsontwikkeling in Nederland te versterken. In de stichting participeren het ministerie van Vrom voor 50% en marktpartijen ING Real Estate, AM Wonen, Johan Matser Projectontwikkeling en Bouwfonds MAB Ontwikkeling voor de overige 50%.

Vanuit zijn huidige functie bij Bouwfonds maar onder meer ook door eerdere ervaringen als gedeputeerde van de provincie Noord-Holland, als wethouder van gemeente Monnickendam en als lid en voorzitter van de Raad voor Verkeer en Waterstaat, kan De Zeeuw putten uit een ruime dosis kennis over ruimtelijke ordeningsvraagstukken en projectontwikkeling.

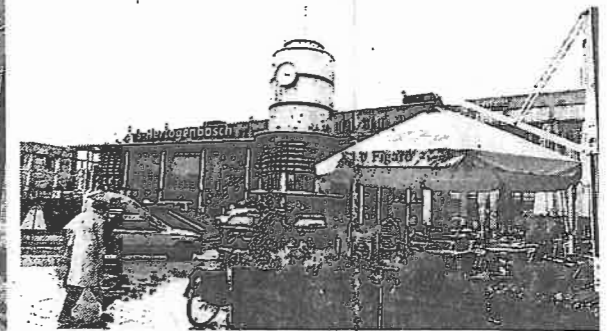
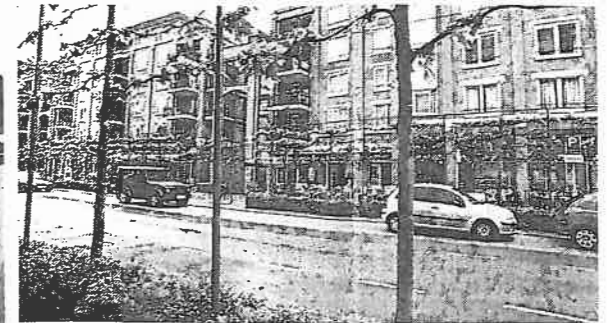
'Ik hoop dat de studenten die zich de komende jaren op dit aandachtsgedebied gaan richten over pakweg tien jaar op sleutelposities zitten in de wereld van gebiedsontwikkeling, zowel bij de overheid als bij marktpartijen', zegt De Zeeuw.

Die wens lijkt geen overbodige luxe, zo blijkt al gauw tijdens het gesprek met hem. Immers, de alledaagse praktijk van gebiedsontwikkeling is in de afgelopen jaren in

De rolverdeling tussen overheid en marktpartijen bij gebiedsontwikkeling is niet altijd even duidelijk. Er valt meer te leren uit bestaande publiek-private projecten, stelt aankomend praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw » Heiko Jessayan



Indrukken van het stationsgebied in Den Bosch, volgens Friso de Zeeuw resultaat van 'een succesvolle aanpak van pps'



FOTO'S: MARIJN ALDERS

een stroomversnelling geraakt. Dat komt door veranderende economische processen die onder meer worden aangedreven door globalisering. 'Met vernieuwing van binnensteden doen wij het in Nederland internationaal gezien helemaal niet slecht. Ook veel uitbreidingslocaties tellen internationaal mee. Zwakke punten zijn de relatie van gebiedsontwikkeling met mobiliteit en de ontwikkeling van bedrijfsterrinen. Het is niet toevallig van de Vrom-Raad pleit om daar "werklandschappen" van te maken. Dus: stoppen met het neerzetten van een stelletje dozen en streven naar een vorm van gebiedsontwikkeling. Ook in het landelijke gebied zijn we nog te veel aan het klooiën, wat deels samenhangt met overleefde agrarische belangen. Daar-

naast zijn vernieuwde en prettige woonconcepten nodig, zodat Nederland ook in de toekomst kan

## 'In landelijk gebied zijn we nog te veel aan het klooiën'

blijven meetellen als mondiale draaischijf en als vestigingsplaats van het internationale bedrijfsleven', zegt De Zeeuw.

'Gebiedsontwikkeling begint met een idee, een concept. En je moet kijken naar het draagvlak in

de omgeving, naar wat commercieel haalbaar is en of een project past in een omgeving en daar zelfs bepaalde functies versterkt', aldus de Zeeuw over de drie randvoorwaarden voor privaat-publieke samenwerking (pps).

Wat volgens De Zeeuw daarbij kan helpen is dat overheden zich gedragen als 'goede opdrachtgevers' en dat ervaring uit de praktijk met pps-projecten wordt omgezet in kennis voor toekomstige projecten. 'Ontwikkelingsplanologie en gebiedsontwikkeling staan hoog op de agenda van Vrom. Maar de praktijk is weerbarstig omdat kennis en ervaring nu onvoldoende worden benut. Vandaar dat minister Sybilla Dekker gebiedsontwikkeling een stevige basis wil geven door een wetenschappelijke verankering.

Het tempo waarmee ze dat doet is voor Nederlandse begrippen erg snel', zegt De Zeeuw.

De academische wereld kan de snelle veranderingen in ruimtelijke vraagstukken, in projectontwikkeling en de veranderende rol van overheid en markt nu niet bijhouden. De kennis wordt niet doorgegeven, waardoor in veel projecten bepaalde zaken onnodig fout gaan. In de juridische en economische werelden bijvoorbeeld is de interactie tussen praktijk en wetenschap veel intensiever. Door te leren van ervaringen uit het verleden, reflectie en uitwisseling van "best and bad practices" kunnen we samenwerking tussen overheden en marktpartijen in de toekomst verbeteren.'

Cruciaal is de vraag of projecten worden geleid door competente

opdrachtgevers. 'Je ziet dat opdrachtgeverschap bij de overheid op heel verschillende manieren gestalte krijgt. Dat heeft te maken met verschillen in professionaliteit en met de visie op wat de overheid moet doen en welke ruimte zij moet laten aan anderen. Dat bepaalt of een project slaagt of faalt.'

Als voorbeeld noemt De Zeeuw de wijze waarop in Noord-Brabant gemeenten omgaan met pps-projecten. 'Neem nou het stationsgebied in Den Bosch of het bijzondere woongebied Haverleij. Daar zie je een succesvolle aanpak van pps met een goed resultaat: innovatief met een heel mooie mix en met veel ruimte voor marktpartijen. Kijk je echter naar Eindhoven dan zie je dat de Vinex-wijk Meerhoven streng modernistisch is opgezet vanuit een strikte overheidsvisie. Dat is bij mensen niet echt favoriet. Bij pps zie je de mogelijkheden voor je, maar je ziet ook dat ze soms worden gemist. Ik zeg dat niet in beoorde-lende, maar in constaterende zin. Ook bij marktpartijen bestaat een grote vraag naar competente opdrachtgevers: lieden die een plan inhoudelijk en kwalitatief kunnen aansturen, met sterk commercieel gevoel, en die ook nog netwerkers zijn die moeiteloos met alle stakeholders kunnen communiceren.'

Volgens De Zeeuw komt een succesvolle pps neer op 'de bereidheid om er samen een feestje van te maken'. 'Dat moet de basismentaliteit zijn, waarbij aan drie klassieke eisen moet worden voldaan: de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde. Dat laatste is de meest publiekgetinte waarde en die wordt steeds belangrijker. Immers, de inhoud van de ruimtelijke opgaven zijn steeds minder monofunctioneel en vaker multifunctioneel, zoals te zien is in de binnensteden.'

Een aanzet in die richting gaf de adviescommissie gebiedsontwikkeling van Riek Bakker. 'Die keek naar bovenlokale, multifunctionele plannen, met een groot groen-blauw aandeel waarbij de provincie een regionaal ambieert. Je zou ook het Groene Hart zo kunnen aanpakken. Het is eigenlijk gek dat overheden met marktpartijen nog niet tot een gezamenlijke uitvoeringsstrategie gekomen. Een slimme overheid lepelt de "knowhow" van commerciële partijen namelijk helemaal uit. Een een ondernemende overheid is vooral overheid die, binnen een paar politieke randvoorwaarden, marktgerichte investeringen uitlokt die in overeenstemming zijn met wettelijke publieke kwaliteitseisen.'