

*Uit: Boost! dec. 2006 uitgave Architectuur Lokaal.*

INTERVIEW | De hoogleraar | **Gebiedsontwikkeling is een complexe aangelegenheid.**

**Het aantal partijen is groot en de lokale belangen zijn lang niet altijd gelijk. Daardoor verandert het publieke opdrachtgeverschap, stelt **Friso de Zeeuw**. Provincies gaan een grotere rol spelen en marktpartijen fungeren daarbij als aanjager voor nieuwe plannen. En zowel gemeenten als projectontwikkelaars moeten nog veel leren in de immer veranderende praktijk van het opdrachtgeverschap.**

## De provincie is dominantier geworden

REGIE

"Gebiedsontwikkeling speelt zich voor een deel af op regionaal niveau, maar marktpartijen moeten zich hier stevig tegenaan bemoeien. Het Groene Hart is een mooi voorbeeld. Er is een tekort aan publieke middelen om Het Groene Hart in stand te houden, aan alle kanten verdwijnen er randjes. Collectief lukt het niet om de kwaliteit van dit gebied te waarborgen. Bouwfonds MAB Ontwikkeling heeft een grond-exploitatiemodel ontwikkeld om het groen te versterken en de Neprom werkt dit model uit tot een inhoudelijke gebiedsvisie. Dit plan biedt een oplossing voor Het Groene Hart, maar er komen vanuit de gemeenten maar matige reacties. Waarom de gemeenten nauwelijks reageren is overigens wel verklaarbaar. Er zijn veel kleine gemeenten met een primair lokale oriëntatie. Er zijn de belangen van de agrarische sector, maar vooral bestaat de angst dat dit plan de plannen voor kleinere, starterswoningen die gemeenten afzonderlijk hebben, doorkruist. Ons plan gaat uit van de duurdere woningen. Welbewust.

In het exploitatiemodel is de verhouding rood voor groen 1 op 11. Eén hectare met een kleinschalige woningontwikkeling garandeert het behoud van 11 hectare landschap. Dat is de variant waarin het meeste groen behouden blijft. We kunnen desgewenst 30% sociale woningbouw invoegen, maar dan wordt de verhouding 1 op 7, wat overigens nog steeds de moeite waard is.

In zo'n plan kunnen provincies een rol spelen. Zij zouden het proces vlot kunnen trekken. Ons plan geniet de steun van de ministeries van VROM en LNV. Provincies kunnen de gemeenten bij elkaar roepen en gezamenlijk de inzet bepalen. Provincies beginnen zich meer en meer te bemoeien met planontwikkeling en Bouwfonds MAB Ontwikkeling werkt rechtstreeks met hen samen. Bijvoorbeeld in De Veurse Horsten in Leidschendam-Voorburg, ook in Het Groene Hart, werken we samen met de gemeente en de provincie Zuid-Holland. Daar is veel versnippering door kleinschalige kassenbouw. →

→ Solitaire kassen zijn economisch gezien niet levensvatbaar en slecht voor het beeld van Het Groene Hart. Wij kopen de kassen op à zo'n 100 euro per m<sup>2</sup>. Die grond kunnen we gebruiken voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen, bijvoorbeeld.

De provincie Noord-Holland manifesteert zich in de Bloemendalerpolder bij Weesp. Zij presenteert een eigen ruimtelijke visie en daagt gemeenten uit om mee te denken. En zet een gemeente onder druk als ze dat weigert. Bij de planontwikkeling rond vliegbasis Soesterberg botst de provincie Utrecht met de gemeente Zeist.

De provincies Brabant en Limburg zijn actief met een 'grond voorkomt' beleid, waarbij de sanering van de varkenshouderij voor een deel wordt betaald met planologische ruimte voor nieuwbouwwoningen.

De provincies hebben ideeën die soms verschillen van die van gemeenten, maar vroeger hadden ze helemaal geen ideeën, dus ik noem dat vooruitgang. De rol van de provincie is dominantier aan het worden, in vergelijking met tien jaar geleden. Dat is nieuw en lastig, want daar heerst een heel andere ontwerp- en bestuurscultuur dan in gemeenten. Het is een eerste effect van de laatste nota Ruimtelijke Ordening, de nota Ruimte. Maar er zijn ook gewoon meer bovenlokale plannen en de Rijksoverheid doet niet meer mee, dus de provincies moeten wel, met horten en stoten.

Versterking van het publieke opdrachtgeverschap is hard nodig om gebiedsontwikkeling tot een succes te maken. De paradox is dat een sterke

publieke opdrachtgever ruimte biedt aan marktpartijen en corporaties.

Een goede publieke opdrachtgever heeft ook geen last van achterdocht. Achterdocht komt altijd voort uit een gebrek aan kennis. Het gaat erom om samen op te trekken en samen risico te delen. Een uiting van die achterdocht en onkunde is de wildgroei aan adviesbureaus die gemeenten adviseren. Gemeenten moeten zich niet verstoppen achter adviesbureaus. Die creëren vaak vastlopers in plaats van oplossingen.

Gemeenten moeten die expertise zelf in dienst halen én houden. Rechtstreeks met de gemeenten kun je samen aan een plan werken. Kennis en tegenspel werkt beter dan naïviteit. Gemeenten moeten scherper worden in het formuleren van publieke prioriteiten. Ze moeten werken aan het verbeteren van publieke besluitvorming, door de gemeenteraad te betrekken, inspraak te geven, zonder dat ze het proces frustreren met achterbanperikelen. En ze moeten weinig, maar scherpe prioriteiten stellen en de ontwikkeling van een plan daarna overlaten aan marktpartijen.

Voor de markt valt er vanzelfsprekend ook nog veel te verbeteren. Ontwikkelaars moeten hun werkterrein uitbreiden. Zij moeten zich meer richten op belangenmanagement, meedenken met gemeenten, visies uitwisselen met milieuorganisaties, buurtgroeperingen en het lokale bedrijfsleven. Dat is onvermijdelijk in de hedendaagse en toekomstige praktijk. Dat wás een gemeentelijke taak, en zou het misschien ook moeten blijven, maar in veel gemeenten lukt dat gewoon niet meer. Soms is de kans van slagen

DEBAT | Het **BOOST!**-debat over regionale visieontwikkeling aan de hand van de structuurvisie Stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zutphen werd gevoerd onder leiding van Fred Schoorl, directeur NIROV, met Oege Bosch, voorzitter raadscommissie ruimte Zutphen (VVD), Albert Fien, hoofd stedenbouw en cultuurhistorie gemeente Apeldoorn, Willem de Jager, directeur Heijmans Vastgoed en Rik de Lange, wethouder ruimtelijke ordening Zutphen, lid DB Stedendriehoek (PvdA).

# Sturen tussen verleden en toekomst

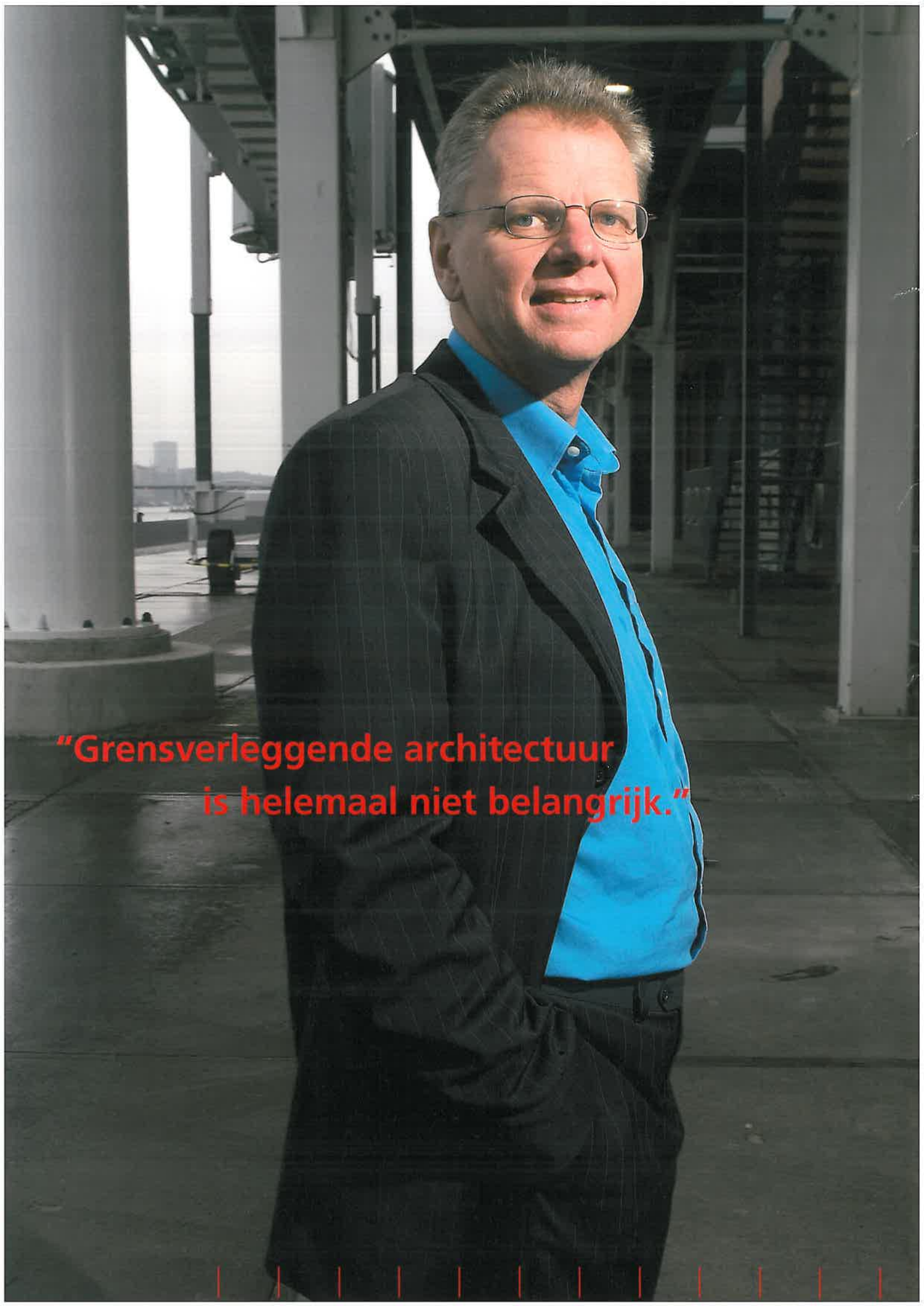
De huidige generatie legt de basis voor de steden en landschappen van de toekomst. Ook al weten we niet precies wat komen gaat, er moet een koers worden uitgezet. Bij deze ruimtelijke en culturele opgave heb je niet genoeg aan de gebruikelijke toekomstscenario's op basis van cijfers over groei of krimp. Er is een visie nodig die inspireert en bindt. Wie kan die leveren? Is dat een zaak voor de wethouder? Voor de raadscommissie? Voor de ontwerper? Voor de projectontwikkelaar?

Een inspirerende visie komt niet uit de hemel vallen, daar moet aan worden gewerkt. Je hebt lokale kennis nodig en ook ervaring die elders is opgedaan. Het is een creatief proces waarbij mensen uit hun dagelijkse routines stappen om zich te kunnen concentreren. Dat leidt tot draagvlak bij degenen die eraan meewerken, maar het schept afstand tot anderen die alleen het resultaat zien. Het risico is, dat de afstand tussen de ingewijden en de overigen te groot wordt.

Datzelfde risico speelt bij onderhandelingsprocessen. De onderhandelaars kunnen opschieten als ze alleen met elkaar te maken hebben en zo kunnen ze tegelijk van hun achterban vervreemden. In de regionale planvorming kom je het allebei tegen. Er wordt onderhandeld over de verdeling van locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen, over wegen en waterwerken. Als het goed is, wordt er ook op regionale schaal ontworpen, wordt er nagedacht over de identiteit van het gebied en over de versterking van kwaliteiten. Steeds is het de kunst om te vermijden, dat er groepen ontstaan die zich buitengesloten voelen. ■

“Je moet je als gemeenteraad niet onder laten schoffelen.”

Oege Bosch



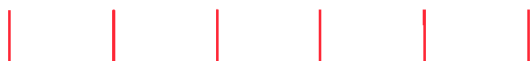
**"Grensverleggende architectuur  
is helemaal niet belangrijk."**



ook groter als belangengroepen rechtstreeks met de markt overleggen en met elkaar, zonder tussenkomst van de gemeente. Dat is een gevolg van bredere maatschappelijke veranderingen. Het alomvattende gezag van gemeenten is in de afgelopen decennia afgenomen, hun middelen eveneens. Dus nemen marktpartijen die taken steeds vaker over. Maar het is een aparte competentie, die veel empathie en contactueel vermogen eist. Daarbij verliezen marktpartijen de commerciële doelstelling nooit uit het oog. Protest en concessies gaan meestal ten koste van het rendement, maar het blijkt ook mogelijk om met de inbreng van maatschappelijke groeperingen een meerwaarde te creëren.

Uiteindelijk draait alles om ordening van functies en een zekere mate van flexibiliteit. Een goede opdrachtgever ontwikkelt een sterk concept. Een concept is sterk als het tot de verbeelding spreekt, maar tegelijkertijd kan meebewegen zonder de hoofdlijnen te verliezen, bijvoorbeeld naar aanleiding van veranderingen in de markt. Daarbij zijn functies belangrijker dan grensverleggende architectuur. Functies zoals inpassing, openbare ruimte en bereikbaarheid moeten eerst worden geregeld. Dan pas de architectuur. Grensverleggende architectuur is eigenlijk helemaal niet belangrijk. Dat gaat vaak alleen maar om status. Soms is het zelfs een maskering voor iets wat verder helemaal niet deugt." (IvtK) ■

**Friso de Zeeuw** is praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling.



# Het Stimuleringsfonds voor Architectuur verleent Projectsubsidies

voor culturele projecten op het gebied van architectuur,  
landschapsarchitectuur, stedenbouw, interieurarchitectuur  
en ruimtelijke ordening

**Stimuleringsfonds  
voor Architectuur**

**the Netherlands  
Architecture Fund**

## Stimuleringsfonds voor Architectuur

Groothandelsgebouw  
Weena 723  
Postbus 29066  
3001 GB Rotterdam  
t (010) 4361600  
f (010) 4360639  
e sfa@archfonds.nl  
www.archfonds.nl

### Regeling projectsubsidies Architectuur

Sluitingsdata:

- ▶ 15 januari
- ▶ 15 maart
- ▶ 1 juni
- ▶ 15 augustus
- ▶ 15 oktober

### HGIS-Cultuurmiddelen 2007 voor internationale projecten

Sluitingsdata:

- ▶ 15 januari
- ▶ 15 mei

### Regeling projectsubsidies Belvedere 2005-2008

Sluitingsdata:

- ▶ 15 februari
- ▶ 10 mei
- ▶ 1 augustus
- ▶ 15 oktober

Voor informatie over het aanvragen van subsidie, het downloaden van aanvraagformulieren en het beleidsplan *Engagement EN Autonomie. Een cultuur van ruimte maken*: [www.archfonds.nl](http://www.archfonds.nl)



**B**ij ruimtelijke ontwikkelingen werken gemeenten samen met diverse partijen met uiteenlopende belangen. Een partner die beschikt over ruim negentig jaar ervaring kan hierbij van pas komen. Zeker als het een bank betreft met triple-A ratings en oog voor de publieke sector. De BNG is die partner en zorgt dat de belangen van gemeenten daarbij in balans blijven. Of het nu gaat om financiering of om risicodragende participatie.

[www.bng.nl](http://www.bng.nl)

*De BNG. Daar heeft iedereen iets mee.*



**BANK  
NEDERLANDSE  
GEMEENTEN**