

Friso de Zeeuw trekt scherpe conclusies
over gebiedsontwikkeling

RESULTAAT TIEN JAAR ROOD VOOR GROENPROJECTEN IS TREURIG

Nederland is al decennialang succesvol in gecompliceerde binnenstedelijke projecten. Het is van belang dat succes te continueren. Het is echter niet gelukt om dit succes ook naar het landelijk gebied te laten overslaan. Van zogenaamde 'rood-voor-groen' -plannen is de afgelopen tien jaar zeer weinig terecht gekomen.

Dit is een van de conclusies uit het boek 'De engel uit het marmer' van Friso de Zeeuw. De Zeeuw geeft hierin zijn visie op gebiedsontwikkeling. Hierna enkele opzienbarende conclusies.

Marktpartijen zijn door hun vroegtijdige betrokkenheid bij planvorming en realisatie van ruimtelijke plannen in het traditionele overheidsdomein doorgedrongen. Een tendens die zich door zal zetten; het concessiemodel – waarin de overheid in hoofdzaak randvoorwaarden bepaalt – zal aan betekenis gaan winnen. Dat dwingt overheden om selectiever te zijn in het formuleren van de publieke belangen. Het vereist ook meer durf, assertiviteit en transparantie van marktpartijen. Vanwege de samenwerking met tal van maatschappelijke organisaties zullen ze ook moeten werken aan verbetering van hun reputatie.

Overheid en politiek ondermijnen gebiedsontwikkeling door een niet aflatende stroom van sectorale regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld water, geluid en luchtkwaliteit. Dit belemmert de creativiteit en verbureaucratiseert het proces en leidt tot dure vertragingen.

Samenwerking tussen verschillende overheden (gemeenten, provincies, waterschappen en rijk) komt bij gebiedsontwikkeling meestal moeizaam tot stand. Opvallend is echter een nieuwe trend: maatschappelijke organisaties, zoals milieuorganisaties en marktpartijen zoeken elkaar vaker op wat hier en daar leidt tot effectieve samenwerking.

In de stedelijke herstructurering ligt de nadruk nu op sociale cohesie en kleine ingrepen. Er zijn echter radicale ingrepen nodig om de (allochtone) middenklasse voor deze wijken te behouden; sloop van flats en het realiseren van meer grondgebonden woonmilieus is in deze gebieden nodig.

De kloof tussen de voorkeur van de woonconsument voor stedenbouw en architectuur staat vaak mijlen af van de voorkeur van (jonge) ontwerpers. Nu meer marktge-

richte ontwerpen in het verschiet liggen, wordt het tijd om te werken aan het dichten van die kloof.

De kritieke factoren voor het slagen van gebiedsontwikkeling in de komende periode is de beschikbaarheid van professionele opdrachtgevers, zowel aan publieke als aan private kant én een ondernemende mentaliteit bij markt, overheid en maatschappelijke organisaties.



Het boek 'De Engel uit het marmer' is oktober 2007 verschenen.

Prof. mr. Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Het boek is te bestellen bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, afdeling communicatie, (033) 253 98 89 of ontwikkeling@bouwfonds.nl.