

Gebiedsontwikkeling kent nieuwe 'waardedragers'

18-02-2011 00:00 | [Binnenland](#) | [Heijbrock, Ferry](#) |

DELFT - Investerings in onder meer bereikbaarheid, waterveiligheid en energie zijn de nieuwe waardemakers in gebiedsontwikkeling. Mobiliseer die krachten, vinden Friso de Zeeuw en Agnes Franzen.

Woningen en commercieel vastgoed zijn niet langer de motor van gebiedsontwikkeling, vinden De Zeeuw en Franzen van de praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Beiden zien echter wel andere mogelijkheden om die ontwikkelingen financieel mogelijk te maken. Investerings in bereikbaarheid, water, energie, onderwijs en zorg kunnen in hun visie de rol van wonen en commercieel vastgoed overnemen. "Mobiliseer deze krachten, doorbreek de verkokering en trek ze de gebiedontwikkeling in", is hun advies. Dat gaat niet vanzelf. Kennis ontwikkelen, delen en verspreiden over de kunst van gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit zijn essentieel. Een voorbeeld daarvan zien ze bij de waterschappen, die hier al een begin mee gemaakt hebben. Om de gebiedsontwikkeling weer echt van de grond te krijgen, is echter nog meer nodig. Zo zal het omgevingsrecht verder vereenvoudigd moeten worden. Zij vinden het projectbesluit in dit verband beter geschikt om de ontwikkeling te faciliteren dan het bestemmingsplan. Verder moeten onderzoeksverplichtingen versimpeld worden en milieunormen moeten afgewogen kunnen worden. Ook moeten gemeenten hun grondbedrijven stevig saneren en de gronduitgifteprijs aanpassen. Dat bepaalt dan tevens de mate waarin ze zelf kunnen deelnemen. De Zeeuw en Franzen bepleiten mede in dit verband verbreding van het repertoire aan samenwerkingsvormen met varianten die inspelen op de nieuwe realiteit. Planvorming van onderop vinden zij daar een voorbeeld van. Als ander voorbeeld noemen zij het joint venture-light model. Daarin doet de overheid weliswaar grotendeels zelf de grondexploitatie, maar zij selecteert een marktpartij als vaste partner en mobiliseert zo de kennis en kunde van de markt. Bestaande samenwerkingsmodellen behouden in hun visie wel degelijk bestaansrecht. Versterking van de economische invalshoek is daarnaast uiterst belangrijk.