

Ruimtelijke ontwikkeling is nu te vaak ruimtelijke stilstand

Het omgevingsrecht in Nederland is uiterst gecompliceerd, duur in zijn toepassing en vaak vertragend voor het maken van (her)ontwikkelingsplannen van gebieden. Daarnaast is het ontwikkelingsproces de afgelopen jaren dichtgegroeid met een veelheid aan wederzijdse afhankelijkheden tussen publieke en private partijen.

“In theorie kunnen die checks and balances wellicht een optimaal product opleveren, maar in de praktijk is daar vaak geen sprake van. Elke verandering in de (markt)omstandigheden leidt tot vertragingen, omdat die als een bedreiging voor eerder bereikte onderhandelingsresultaten wordt ervaren. Resultaat: langdurige ontwikkel- en planningsprocessen met hoge bijkomende kosten en weinig flexibiliteit. Maar bovenal frustratie, verzuring en chagrijn; zeker in tijden waarin alles tegenzit. Markt en overheden moeten samen op zoek naar een nieuw evenwicht in de samenwerking.”

Aan het woord is Friso de Zeeuw, praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

De Zeeuw spreekt over ‘ontslakken’, met als doel de flexibiliteit te vergroten, de ‘time to market’ te verkorten, de kosten te reduceren en de mogelijkheden om adequater in te spelen op de wensen van eindgebruikers te vergroten. Daarmee wordt het product beter en goedkoper, komt professionaliteit beter tot z'n recht en wordt de arbeidsvreugde verhoogd. Dat is een gezamenlijke opgave voor markt, overheid en adviseurs. Dat betekent focus op de eigen rol en verantwoordelijkheden, en het beperken van de mogelijkheden om risico's af te wentelen. Om het nieuwe wonen, werken en winkelen mogelijk te maken moeten overheden

en marktpartijen zich van hun zelf gecreëerde beperkingen bevrijden.

“Ruimtelijke ontwikkeling houdt in Nederland te weinig rekening met de feitelijke economische ontwikkeling. Beleidsmakers wijzen eerst een locatie aan, dan gaat de gemeente daarvoor plannen maken met een hoog ambitieniveau en dan pas vindt toetsing aan de actuele vraag plaats en komt de financieel-economische haalbaarheid in beeld. Maar dan zijn er al vele jaren verstreken en zijn de gemaakte onderzoeks- en plankosten al zeer hoog opgelopen. We moeten veel zuiniger en selectiever worden met het maken van plannen.”

In de afgelopen jaren heeft Friso de Zeeuw herhaaldelijk gewezen op de geschetste gebrekkige aanpak, die een effectieve relatie tussen planologie, stedenbouw, actuele marktvraag en daadwerkelijke realiseerbaarheid belemmert. Nu, in deze crisistijd, staat zijn zienswijze op de agenda.

“De trek naar stedelijke gebieden manifesteert zich in alle Europese landen. In Duitsland en Frankrijk willen de mensen graag in de stad zelf wonen. De Nederlanders leven in meerderheid echter bij voorkeur in een grondgebonden woning in een omgeving met een afwisseling tussen steen en groen op korte afstand. En, als het even kan, ook blauw. Maar wel dicht in de buurt van

de steden, waar werk, topvoorzieningen en opleidingen zich concentreren.”

“De snelheid waarmee onze samenleving verstedelijkt zie ik in de komende jaren niet afnemen. De kenniseconomie rukt steeds verder op. Arbeid digitaliseert en flexibiliseert verder. En gelukkig is de laatste tijd weer aandacht voor de maakindustrie als logisch complement van de kenniseconomie. Tegenover de digitalisering staat de behoefte aan fysieke ontmoeting als een soort tegentrend. Want ook met het ‘nieuwe werken’ zal de behoefte aan menselijk contact blijven. Wij weten waar de sterke economische gebieden in ons land gesitueerd zijn. Dat gebied heeft de vorm van een rompertje en heeft de A2 als een soort ruggengraat.

“Ruimtelijke ontwikkeling houdt in Nederland te weinig rekening met de feitelijke economische ontwikkeling”

De stedelijke agglomeraties daarbinnen krijgen te maken met de vraag naar extra woningen, want jonge mensen en arbeidsmigranten willen zich daar graag vestigen en ouderen blijven er wonen. Voor de Amsterdamse regio is bijvoorbeeld net weer een onderzoek verschenen die de groei van het aantal huishoudens bevestigt. Bij het zoeken naar nieuwe locaties zou men vooral moeten kijken naar de vestigingsvoorkeur van mensen, de aansluiting op bestaande infrastructuur en de kosten-batenverhouding om de locaties betaalbaar te realiseren. Uiteraard ga je niet in de groene longen van de stad bouwen. Het is evenwel een misverstand om te menen dat dit allemaal binnen het bestaand stedelijk gebied kan.”



Friso de Zeeuw onderkent dat vergrijzing van de bevolking een majeure trend is, maar ziet die (nog) niet als een drijvende kracht achter een ander verstedelijkingspatroon. Hij wijst op de binding die ouderen ervaren met hun huidige woning en woonomgeving. In tegenstelling tot wat men vaak denkt, wil lang niet iedere 65-plusser verhuizen naar een appartement. “Hoewel empty-nesters meer ruimte in hun eigen woning krijgen, is dat geen automatische aanleiding om te verhuizen. Ouderen willen niet ‘klein’ wonen. Met de aanleg van een traplift is menig huis geschikt te maken voor bewoners die slecht ter been raken. Verhuizing van ouderen ligt dus niet voor de hand; wil je deze doelgroep daartoe toch verleiden, dan moet je komen met een aanbod waarin alles klopt: prijs/kwaliteit, de locatie, met voorzieningen in de buurt. En vooral niet rustig, aan de rand van het bos. De meeste ouderen hebben geen behoefte aan een vast zorgpakket. Bij het woord ‘zorg’ haken ze al af. Zij willen dienstverlening op maat, als het zover is. We gaan dan ook zien dat geleidelijk aan complete eerstelijnszorgvoorzieningen in de wijken worden gevestigd, een zorg- en diensten-uitschenkpunt.”