



Arienne Mak
Projectmedewerker bij
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling TU
Delft

14 februari 2013

VERSLAG BLOEMENDALERPOLDER GEMEENTEN ONTWIKKELAARS

PROVINCIES

Unieke samenwerking bij gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder

Globale en duidelijke kaders en heldere rolverdeling, grote betrokkenheid en intensieve communicatie van de beslissers vormen volgens gedeputeerde Tjeerd Talsma van Noord-Holland de succesfactoren van de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder tussen Weesp en Muiden.

Hij zei dit op het symposium, georganiseerd door de projectorganisatie Bloemendalerpolder, Deloitte Real Estate Advisory en de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft, over de totstandkoming van de samenwerking tussen markt en overheid voor de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder.

Nieuwe pps-achtige overeenkomsten aan de orde van de dag

Het sluiten van een publiek-private samenwerking lijkt bijzonder in deze tijd waarin een aantal pps-en wordt ontbonden. Maar dat bleek niet het geval. Tijdens het symposium kwam naar voren dat elders in de het land nog steeds nieuwe en aangepaste pps-achtige overeenkomsten worden afgesloten tussen gemeenten en marktpartijen, met een totaalvolume van meer dan 10.000 woningen met bijbehorende voorzieningen. Die zijn vaak slanker vormgegeven dan de generatie samenwerkingen van voor de crisis. ‘Ook grotere gebiedsontwikkelingen (200 – 3.000 woningen) zijn nog steeds aan de orde, maar selectiever’, stelt Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling). De rode draad: een marktgestuurd programma, flexibel en sterker faseerbaar, waarbij de essenties worden vastgelegd. Dus ontbinden van pps-sen komt voor, is soms nuttig, maar is niet de nieuwe ideologie.

Bloemendalerpolder: een bijzondere samenwerking

Eind vorig jaar tekenden zes marktpartijen en vijf overheden* de samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK) voor de ontwikkeling van maximaal 2.750 woningen tussen Muiden en Weesp. Het traject om tot deze ondertekening te komen liep al vanaf 2005. In 2010 werden de plannen in het kader van de crisis opnieuw tegen het licht gehouden. Men zag af van een gezamenlijke, publiek-private grondexploitatie en koos voor een verdeling van taken, rollen en risico's. “In ruil voor” het risico van de exploitatie krijgen de marktpartijen meer vrijheid in programma en fasering. In deze knip tussen het voortraject naar de SUOK en de uitvoeringsfase onderscheidt de constructie zich van pre-crisis pps'en. Kwartiermaker Jurriën Veldhuizen (partner Deloitte Real Estate Advisory): ‘Afspraken zijn gebaseerd op doelen, maar de weg daar naartoe is vrij.’ Nu de SUOK is gesloten, zijn de private partijen aan zet, die samenwerken in een private CV/BV-constructie. Het grondbezit van de private partijen (70% van het gebied) zorgt voor urgentie. De Zeeuw ziet de gekozen constructie als goede toevoeging aan het repertoire van samenwerkingsvormen. ‘Alleen ga je sneller, samen kom je verder – de titel van een publicatie uit 2008, met aanbevelingen voor PPS – is in essentie nog steeds geldig.’ De samenwerking hier is bijzonder omdat in de voorfase heel intensief is samengewerkt en dat nu partijen meer op afstand van elkaar komen te staan, omdat taken, verantwoordelijkheden en risico's helder zijn toegedeeld.

Dialogronde publiek-privaat. V.l.n.r.: Marcel Tromp (projectleider gemeente Weesp), Robert Willemse (projectontwikkelaar Ymere), Suzanne van den Noort (projectleider provincie Noord-Holland), Bartjan van Haaren (directeur Adriaan van Erk Ontwikkeling, projectleider), Jurriën Veldhuizen (partner Deloitte Real Estate Advisory, kwartiermaker), Harm Janssen (directeur Ontwikkeling Regio Noord-West, Bouwfonds Ontwikkeling)

Het Rijk, vertegenwoordigd door het RVOB, trekt zich terug na betrokkenheid vanaf de start door de toenmalige ministeries VROM, L&V en V&W. Een terugtrekkende beweging is nu passend, stelt De Zeeuw: ‘Aan meer visie en uitvoeringsbetrokkenheid van het Rijk bestaat geen behoefte.’ Zeker in de eindfase was deze betrokkenheid nog intensief door de discussie omtrent de nabijheid van Schiphol. Het Rijk wilde nadere afspraken maken om de belangen van de luchtvaartsector te

borgen. In het najaar zijn hier na intensief overleg met het Rijk in het kader van de SUOK afspraken over gemaakt, die door de minister zijn bevestigd middels een brief naar de Tweede Kamer. Talsma ziet hier de noodzaak van afgewogen ruimtelijke keuzes in deze drukke regio waar belangen van wonen, recreëren en werken, waaronder de economische betekenis van Schiphol, zich manifesteren. Talsma: 'De rol van de provincie is maatwerk. Bij gangbare lokale opgaven is grote betrokkenheid niet nodig en niet wenselijk. Bij de Bloemendalerpolder is deze inhoudelijke betrokkenheid van de provincie wel nodig geweest, omdat deze locatie duidelijk bovenlokale, regionale betekenis heeft en een turbulente voorgeschiedenis kent.'

Essentiekaart

Het plan voor de Bloemendalerpolder is het eerste praktijkvoorbeeld waar men heeft afgezien van het klassieke "in beton gegoten" masterplan. In de plaats daarvan is een globaal, maar helder, bindend kader geformuleerd in de "essentiekaart" en in de getekende samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst (SUOK). In de overeenkomst is vooral vastgelegd wat resultaten moeten zijn, de weg ernaar toe is vrijgelaten. Hierdoor hebben marktpartijen, binnen de kaders die de overheden hebben gegeven, een grote mate van vrijheid en flexibiliteit om op marktomstandigheden in te spelen. Uitzonderlijk is ook dat de marktpartijen de "groene", "blauwe" en "grijze" (bv. de ontsluitingsweg) plandelen realiseren, die zij "turn key" aan de overheid opleveren. De realisering van "groen" en "blauw" - die maar liefst tweederde deel van het totale plangebied uitmaken - houdt gelijke tred met de voortgang van de woningbouw. Een stuurgroep, waarin de overheden zijn vertegenwoordigd, houdt vinger aan de pols wat betreft de geleverde kwaliteit. 'Uitgangspunt is dat de historie van het gebied herkenbaar blijft', geeft Talsma aan.

Essentiekaart, [klik voor groot](http://www.gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/2013.02.25_bloemendalerpolder_512bcd4c18a82.jpg)
[http://www.gebiedsontwikkeling.nu/workspace/uploads/2013.02.25_bloemendalerpolder_512bcd4c18a82.jpg]

De hoeveelheid betrokken partijen is een risico, maar er is eensgezindheid onder publiek en privaat. Volgens dagvoorzitter Geurt van Randeraat (directeur SITE urban development en programmadirecteur MCD) is dat de succesfactor: 'een groep mensen met de kennis en kunde om kwaliteit te maken, zonder alles vast te leggen.' Talsma: 'Met één mond spreken, ondanks de verschillende invalshoeken van de gemeente, ontwikkelaar, bouwer en corporatie, is een opgave.' De gemeente Muiden bijvoorbeeld – waar het grootste deel van de Bloemendalerpolder onder valt – ging niet zomaar akkoord, stelt Rob Meerhof, sinds een jaar wethouder van Muiden. Hij benadrukt het belang van het betrekken van de gemeenteraad, en de ambtelijke borging door afstemming met de betrokken sectoren (zoals stedenbouw en civiele techniek). Er werd uiteindelijk getekend op basis van de kern van de ruimtelijke kwaliteit: het ruimtelijk kader, de zogenaamde essentiekaart, met tweederde groen en het verbod op bouwen aan de Vecht. Deze kaders moeten de ontwikkeling ook bestendig maken voor de vier- tot achtjaarlijkse bestuurlijke wissels. Talsma: 'Bestuurders komen en gaan, maar de SUOK blijft bestaan!'

Dialogronde bestuurlijk-publiek. V.l.n.r.: Carolien Schippers (wnd directeur Ontwikkeling RVOB), Jean van der Hoeven (wethouder Weesp), Rob Meerhof (wethouder Muiden), Manfred van der Heijde (lid dagelijks bestuur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht), Tjeerd Talsma (gedeputeerde Ruimtelijke Ordening en Milieu, provincie Noord-Holland) en dagvoorzitter Geurt van Randeraat

Hoe te sturen op de kwaliteit en samenhang van de groen- en waterstructuren, als (zeker in de eerste jaren) mondjesmaat ontwikkeld wordt? Er zijn immers geen omvangrijke voorinvesteringen in groen en blauw mogelijk zonder opbrengsten vanuit de verkoop van woningen, aldus Harm Janssen (directeur Ontwikkeling Regio Noord-West, Bouwfonds Ontwikkeling). De betrokken gemeenten zien hierin een belangrijke toetsende taak, door middel van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitsteam. Er wordt gewerkt met een globaal bestemmingsplan, in plaats van het idee van een heel gedetailleerd bestemmingsplan zoals nog uitgangspunt was in 2010. Kernpunt van de afspraken is, dat naarmate de bouw vordert, de marktpartijen verplicht zijn evenredig groen en blauw te realiseren.

Het water komt na oplevering in beheer bij het waterschap, de provincie is verantwoordelijk voor het grote groen. In tegenstelling tot het rijk 'blijft het waterschap nauw betrokken', aldus Manfred

van der Heijde (lid dagelijks bestuur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht). ‘Toetsen achteraf is niet onze stijl; de inzet is om vooraan het waterbelang te borgen. De waterhuishouding is een moeilijke opgave in dit gebied. Een verkeerde aanleg heeft grote consequenties. Het is dan ook van groot belang om het water van begin af aan goed te ontwikkelen; privaat ziet hier ook de noodzaak van in.’ De SUOK omvat programma’s van eisen voor de verschillende programma’s, waaronder de opgave voor blauw. ‘Dat is een goed instrument voor het overgeven van de uitvoering. Het beheer moet mede gefinancierd gaan worden vanuit natuurgerelateerde recreatieve voorzieningen’, geeft Talsma aan.

Zorgvuldigheid

Dat de locatie noopt tot de grootste zorgvuldigheid, benadrukt Zef Hemel (bijzonder hoogleraar Grootstedelijke problematiek, Wibautleerstoel UvA) door middel van een historische schets: Weesp is al vanaf de zeventiende eeuw een parel in een regio die volop in beweging is. Hemel drukt de betrokkenen op het hart zich te laten leiden door de liefde waarmee Jac. P. Thijsse Weesp en haar omgeving beschreef. Hij droomde van boulevards en ongestoorde fietsverbindingen in het gebied rond de Zuiderzee. Zoals Thijsse in 1934 het AUP beïnvloedde (meer rekening houden met de natuur en cultuur rond Amsterdam) hoopt Hemel dat Thijsse ook zijn weerslag heeft op de Bloemendalerpolder. Dat uit zich op twee (schijnbaar tegenstrijdige) fronten: in onbekommerd zijn (wat we niet meer gewend zijn, zeker gezien de huidige realiteit), met tegelijkertijd een grote verantwoordelijkheid voor de stedelijke en ecologische kwaliteit van het gebied. ‘Dit is de troefkaart in de ontwikkeling van de metropool. Generaties voorouders hebben hier op gestudeerd. Er ligt een ongelooflijke verantwoordelijkheid om het goed te doen, met de allerhoogste ambitie. Je ambitie omlaagschroeven in de crisis leidt tot spijt.’ Hemel ziet een campus-achtig gebied voor zich, met minstens de kwaliteit en dichtheid van IJburg (waar stadsecologen zorgen voor het samengaan van groen en rood). ‘Creëer een rustlandschap; een autoluw gebied (‘het station is goud’) om te wandelen en fietsen.’

Zef Hemel (bijzonder hoogleraar Grootstedelijke problematiek, Wibautleerstoel UvA)

De kern van Hemels pleidooi, verantwoordelijkheidsbesef, is duidelijk. Maar hoe is de door Hemel gepropageerde binnenstedelijke dichtheid te combineren met een “rustlandschap”? De IJburg-typologie werd door alle betrokkenen en aanwezigen tijdens het symposium in ieder geval radicaal afgewezen.

Symposium Bloemendalerpoldermodel

13 februari 2013 | Theaterzaal De Hogeweyk, Weesp

Organisatie: projectorganisatie Bloemendalerpolder, Deloitte Real Estate Advisory en de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

De Bloemendalerpolder ligt op het grondgebied van de gemeenten Muiden en Weesp in de provincie Noord-Holland. Het gebied bestaat uit cultuurlandschap met langgerekte kavels veenweidegrond. In de toekomst wordt hier een gebied ontwikkeld waarin natuur, recreëren en wonen fijnmazig op elkaar zijn afgestemd. Zie voor meer informatie: www.bloemendalerpolder.com of 'Grootschalig, zeker en flexibel'

Betrokken marktpartijen: AM, Ymere, Adriaan van Erk, Van Wijnen Groep, Bouwfonds en Blauwhoed.

Betrokken overheden: provincie Noord-Holland, gemeenten Weesp en Muiden, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het Rijk.

Zie ook:

- Joris Burggraaff winnaar Deloitte Rob Slot Scriptieprijs 2012 [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/2572-winnaar-deloitte-rob-slot-scriptieprijs-bekend>]
- Schiphol wil garanties in verband met woningbouw Bloemendalerpolder [<http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/2681-schiphol-wil-garanties-in-verband-met-woningbouw-bloemendalerpolder>]
- Projectomschrijving 'Grootschalig, zeker en flexibel' [<http://gebiedsontwikkeling.nu/artikel/614-grootschalig-zeker-en-flexibel>]

- Verslag 'Toekomst voor de Bloemendalerpolder' [<http://gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1289-toekomst-voor-de-bloemendalerpolder>]
- Verslag en presentatie parallelsessie Bloemendalerpolder op het praktijkcongres Gebiedsontwikkeling Slim Vlottrekken [<http://gebiedsontwikkeling.nu/artikel/1463-verslag-praktijkcongres-gebiedsontwikkeling-slim-vlottrekken>]

0 comments



Best ▾

Community

Share ▾



No one has commented yet.



Comment feed



Subscribe via email

DISQUS