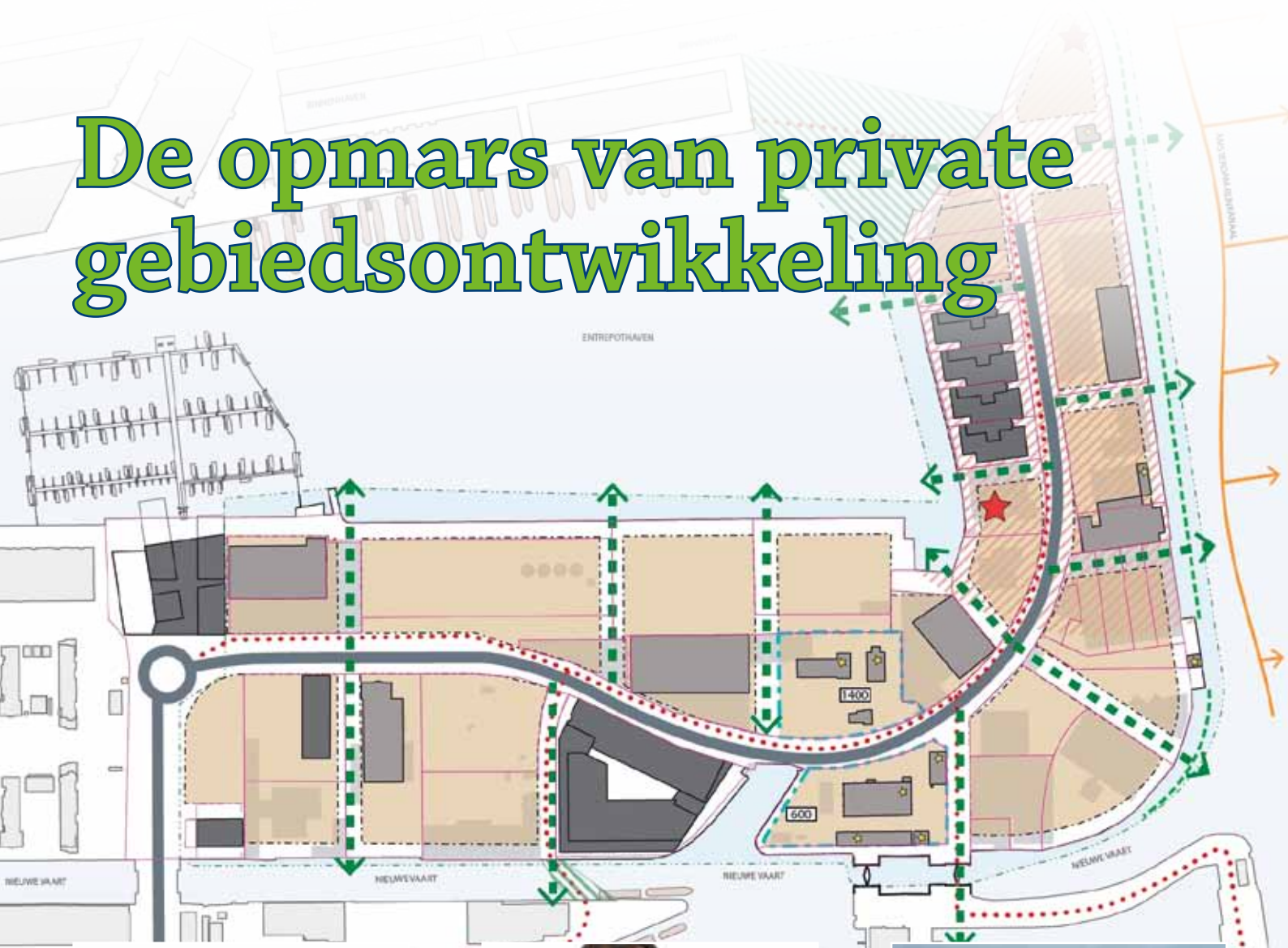


ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu

# De opmars van private gebiedsontwikkeling



## Actieagenda Bouw

Ontslakken en meer op prestatie gericht



## Roger Kersten

De overheid moet leren loslaten



## Zen En De Kunst van Natuuronderhoud

Een andere kijk op natuurbeleid

‘Je moet als gemeente het minimale doen aan regelgeving om het maximale aan flexibiliteit voor investeerders mogelijk te maken’, zegt Henk Harms, directeur Ontwikkeling en Realisatie DSO bij de Gemeente Den Haag. ‘We zijn vanuit het verleden gewend om alles integraal te maken in gebiedsontwikkeling, die gewoonte moeten publieke en private partijen nu loslaten’, aldus Heleen Aarts, directeur gebiedsontwikkeling bij Amvest. Twee geluiden uit de praktijk, het ene uit de markt, het andere uit de overheid. Aarts en Harms maken deel uit van het actieteam Ontslakken in Gebiedsontwikkeling, een van de 17 teams die zijn voortgekomen uit de vorig jaar gepresenteerde Actieagenda Bouw. Het is geen lobby, noch een vraag om steunmaatregelen voor de zwaar getroffen bouwsector, maar een handreiking naar overheden en kennisinstellingen. Dat blijkt ook uit de samenstelling van het kernteam, dat onder leiding staat van Joop van Oosten (oud-bestuursvoorzitter BAM), Hans de Jonge (Brink Groep, TU Delft) en Bert van Delden (ministerie BZK). Dezelfde publiek-private samenstelling is

terug te vinden in de teams. Die pakken verschillende thema’s op, variërend van de professio-

nalisering van het opdrachtgeverschap bij woning- en utiliteitsbouw tot nieuwe vormen van regionale programmering. ‘Geen enkele aanpak zal de crisis één-op-één oplossen,’ zegt van Oosten. ‘Al deze sporen zijn nodig om de bouwsector innovatiever en vraaggerichter uit de crisis te laten komen.’

### Meedenken

De term ontslakken kan op twee manieren worden opgevat. Gemeenten kunnen hun regelgeving kritisch tegen het licht houden door overbodige en tegenstrijdige regels in het bouwproces te schrappen. Uit de inventarisatie van het actieteam blijkt daarnaast dat er nog veel winst valt te behalen met een veranderde houding van partijen ten opzichte van elkaar. Bijvoorbeeld door het opschalen van de besluitvorming naar een projectleider of een beperkt aantal ‘ontslakt’ denkende medewerkers.

Door de gemeenteraad actiever te betrekken bij gebiedsontwikkeling krijgt deze een meer meedenkende rol. Zo koos Eindhoven afgelopen jaar voor een herijking van de regels voor groen, parkeren en welstand. In een aantal proefgebieden wordt geëxperimenteerd met minder of geen lokale regels. Het doel is om een eind te maken aan de stroperige en kostbare procedures rond (vooral binnenstedelijke) projecten, vaak met een

Laakhaven-  
West in Den  
Haag: van  
grote  
bouwvlekken  
naar kleine  
korrel.  
Beeld Gemeente  
Den Haag



DE CRISIS TE LIJF (10)

# Ontslakken en meer sturen op prestaties

*Blauwdrukplannen maken plaats voor stap-voor-stap ontwikkeling. Versterkte sectorale regels moeten opnieuw worden bekeken. Vanuit de Actieagenda Bouw reiken de bouwsector en de overheid elkaar de hand. In de binnenkort te verschijnen brochure Ontslakken in Gebiedsontwikkeling staat beschreven wat er in de praktijk moet gebeuren.*

eindresultaat waarover niemand echt tevreden is. Het gevoel van urgentie is niet verbazingwekkend, want gebiedsontwikkeling wordt nooit meer zoals het was. Ten eerste is de focus verschoven van uitbreidingslocaties naar fijnmaziger transformaties in bestaand gebied. Ten tweede is actief grondbeleid voor veel gemeenten te riskant geworden. Het uitrollen van een gedetailleerd masterplan met winstgarantie is voorbij. Het betekent dat gebiedsontwikkeling een nieuwe fase in gaat, waarin markt en overheid intensiever moeten samenwerken, transparanter en met meer geduld.

### Kleinschalig

Bij de transformatie van het Haagse Laakhaven-West is er geen eindbeeld. Vorig jaar werd het oude masterplan voor het gebied losgelaten. Grote bouwvlekken maakten plaats voor kleine korrels. Het consortium van drie grote ontwikkelaars werd ontbonden en kleinere investeerders werden toegelaten. Een consequentie is dat het aantal woningen niet langer vastligt; afhankelijk van de vraag zal het ergens tussen de 400 en 700 uitkomen.

De nieuwe aanpak is niet alleen ingegeven door de verslechterde marktomstandigheden, deze sluit ook beter aan op de groeiende belangstelling van kleinschalige ontwikkelaars, zoals particuliere opdrachtgevers, zegt Henk Harms.

‘Gebiedsontwikkeling in kleinere stappen vraagt om een andere werkhouding binnen de gemeente. Meer gericht op praktische oplossingen, minder op specifieke regels. Bij grotere bouwmassa’s is het lastiger om flexibiliteit in te bouwen in de fasering en om bijvoorbeeld aan de parkeernorm te voldoen.’

Langzaam maar zeker wordt

duidelijk hoe post-crisis gebiedsontwikkeling eruitziet. Niet langer gedetailleerde bestemmingsplannen, met aanbestedingen waarin elke stoeptegels is vastgelegd, maar sturen op prestaties. In het Deventer Havenkwartier maakte het masterplan plaats voor een meer stapsgewijze invulling, tegen lagere grondprijzen. In de Arnhemse gemeenteraad staat het plan voor Rijnboog ter discussie en wordt gepleit voor een soortgelijke aanpak. Ook bij de Spoorzone Delft,

## Werken met gedetailleerd bestemmingsplan is passé

het Waalfront in Nijmegen en de Stadshavens Rotterdam staat het proces voorop. ‘Het is belangrijk om ruimte te scheppen voor verschil’, zegt Heleen Aarts. ‘Niet iedereen wil wonen in een woon-werkgebied met een maritiem karakter. Blijf in gesprek en wees transparant over elkaars verwachtingen. Dat geldt ook voor de toekomstige gebruikers van het gebied. Een van de belangrijkste wenken van het actieteam aan overheden is om geen ‘kop’ te zetten op landelijke regelgeving. Ga bij transformatie uit van de basisregels en maak gebruik van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt om tijdelijk af te wijken van bestaande normen.’

De Actieagenda Bouw krijgt een voortzetting in de praktijk. Aansprekende voorbeelden van ‘ontslakking’ moeten zorgen voor inspiratie. Het is de bedoeling om gemeenten die dat willen te ondersteunen met advies, mogelijk via een pilot.

↑ **Martin de Jong**

De brochure Ontslakken in Gebiedsontwikkeling wordt meegezonden in het meinumnummer van ROM. Meer informatie: [www.actieagendabouw.nl](http://www.actieagendabouw.nl)

