

Cobouw

Cobouw, 9 april 2014
Door Ferry Heijbrock

Praktijk gebiedsontwikkeling weerbarstiger dan theorie

Den Haag - Zoals zo vaak in het leven is de praktijk weerbarstiger dan de theorie. Zo ook in het geval van het kindje van praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw, het ontslakken van gebiedsontwikkeling. Samen met Wendy de Hoog en Jos Feijtel van het Actieteam Ontslakken zet hij de eerste resultaten van proefprojecten op een rijtje.

Nog geen jaar geleden zijn de eerste pilots ontslakken in acht gemeenten van start gegaan. Een half jaartje later nog eens zeventien. Dat maakt het volgens De Zeeuw mogelijk om nu al een tussenbalans op te maken. De conclusie daarvan is dat de theorie toch veel eenvoudiger is dan praktijk.

“In theorie weten we prima dat het slimmer en soepeler moet kunnen, maar in de praktijk hebben we steeds de neiging om te vervallen in een stroperige aanpak en oude gewoonten. Ontslakt werken is niet ingewikkeld, maar het vereist permanente alertheid en de wil om te veranderen. De ervaring leert dat gemeenten worstelen met het vinden van een balans tussen het loslaten van het gemeentelijk beleid en regels en het sturen op ontwikkelingen”, aldus De Zeeuw, De Hoog en Feijtel.

Het heeft volgens hen te maken met het stellen van de verkeerde vraag. De eerste vraag die nu meestal wordt gesteld is, is “mag het”, in plaats van “willen we het”. “Zonde, want gebiedsontwikkeling vereist een andere aanpak. De praktijk laat zien dat we moeten kunnen inspelen op veranderingen en onzekerheden. Een open mind is dan ook gewenst zonder dat de stip aan de horizon verloren gaat”, aldus De Zeeuw.

Methodiek

In de visie van het actieteam kent ontslakken geen vaste methodiek. Het is een andere manier van denken en handelen. “Hoewel het ontslakken geen methodiek is, is er nog wel de vraag: hoe begin je met ontslakken in je gemeente? De ervaringen laten een heel gevarieerd beeld zien. Soms is het een wethouder die een start wil maken met “andersom werken”, soms is het een groep ambtenaren. En soms geeft een motie uit de gemeenteraad de stoot tot anders denken”, meent De Zeeuw.

Het actieteam adviseert gemeenten in de kopgroep desgevraagd om twee zaken ter hand te nemen. Maak allereerst een inventarisatie van beleidsnota's en -regels die er op het fysieke domein zijn. In Zaanstad kwam de gemeente op 130 pagina's, in Eindhoven op 110. Dat leidt tot de bezinning of al die regels opgelegd moeten worden.

Het tweede advies is om één concreet voorbeeldproject te nemen en die ontslakt te begeleiden. Dat betekent durven loslaten. De ervaringen tot nu toe leren dat in een aantal gemeenten het vonkje van ontslakt werken overslaat naar andere projecten.

Een voorbeeld is de eigenaar van een jeneverstokerij die de productie verplaatst van de binnenstad naar een andere locatie. Die eigenaar wil zijn eigendommen en de omliggende bebouwing met een aantal rijksmonumenten herontwikkelen tot woongebied. Dat is ontslakt ontwikkeld.

De belangrijkste les: wees permanent alert om uit traditionele patronen te blijven.