



Pakt gemeente eindelijk eigen traagheid aan?

Door: Paul Scheer

12 november 2014

Geen centimeter ruimte, het hele bestemmingsplan is dichtgetimmerd, tig loketjes langs en traagheid troef. Je zult maar investeringsplannen hebben als ondernemer in zo'n gemeente. Waarom het Breda en Maassluis wél lukt het roer snel om te gooien.

Ontslakken: een manier om het lichaam te zuiveren van afvalstoffen. Zo staat het in het woordenboek. Maar ontslakken heeft ook een andere betekenis. Het is de naam van een project dat tot doel heeft om bouwprojecten te versnellen door te snijden in de regelgeving en door verandering van de bestuursmentaliteit. Die zorgt tot dusver juist voor vertraging van projecten.

Friso de Zeeuw is de aanvoerder van het project, dat deel uitmaakt van de Actieagenda Bouw, een reeks maatregelen van overheid en bedrijfsleven om de crisis in de bouw tegen te gaan. 'De markt voor de bouw kun je niet zomaar veranderen, en er zijn geen zakken met subsidies meer. Dus moet je het zoeken in het slechten van barrières', zegt De Zeeuw, in het dagelijks leven onder meer directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en hoogleraar Gebiedsontwikkeling in Delft.

Het project ontslakken is twee jaar onderweg, maar De Zeeuw is al dertig jaar met het thema van snellere gebiedsontwikkeling bezig. Het 'drama van de goede bedoelingen', noemt hij de neiging van gemeenten om steeds nieuwe regels te verzinnen voor maatschappelijke problemen. 'Voor die regels afzonderlijk is altijd wel iets te zeggen, maar het totaal is een soort rampje voor investeringsvoorstellen en ondernemers. Zij moeten al die loketjes af, en al die loketjes opereren vanuit hun eigen invalshoek. Zo krijg je een stapeling van wensen, eisen en beleidskaders. De publieke hoepel waar ondernemers doorheen moeten springen, wordt steeds kleiner en hoger.'

Met een team van tien deskundigen gaat De Zeeuw op aanvraag langs bij gemeenten om ze uit te leggen hoe zij sneller, goedkoper en flexibeler beslissingen kunnen nemen over gebiedsontwikkeling. Hij moet wel gesteund worden door wethouders en topambtenaren, anders begint hij er niet aan. Zij moeten optreden als ambtenaren lager in de organisatie hun kont tegen de krib gooien. 'De verzetshaarden moeten worden opgeruimd', zegt De Zeeuw strijdlustig. 'Het is misschien niet Nederlands om hiërarchisch op te treden, maar dat moet soms dan maar even.'

Ontslakken werkt in wezen vrij simpel. Gemeenten moeten bij gebiedsontwikkeling niet meteen een nauwkeurig bestemmingsplan gaan uitwerken en bepalen wat wel en niet mag.

In plaats daarvan moeten zij bedenken wat zij met een bepaald gebied willen en vervolgens bepalen wat er nodig is om dat te realiseren. Niet het beleidskader maar het gezond verstand moet de richtlijn zijn. De Zeeuw: 'Hoe gaan we het passend maken? En hoe kunnen we overbodige kosten en vertraging voorkomen? Extra onderzoek dat wordt geëist door de Raad van State, bijvoorbeeld voor de omvorming van bedrijfspanden naar woningen, kan behoorlijk in de papieren lopen. Is dat onderzoek nou echt nodig?'

Het ontslakteam richt zijn pijlen niet alleen op gemeenten. Ook andere partijen moeten bewegen. Volgens De Zeeuw kunnen de provincies er ook wat van. En het bedrijfsleven dat in het gebied aan de gang wil, moet zelf gaan communiceren met de omgeving en draagvlak voor de eigen plannen verwerven. 'Dan is de gemeente sneller bereid om een project niet te laten struikelen over enkele resterende bezwaren van een paar burgers.'

Breda: 'Van *no go* naar *let's go*'

De gemeente Breda wil een deel van het oude havengebied, waar nu nog industrie de dienst uitmaakt, bestemmen voor woningbouw. 'Wonen aan het water', luidt de slogan. 'Maar dat gaat de komende tien jaar niet lukken vanwege de crisis en de overprogrammering voor woningbouw die we in de stad hadden', zegt projectmanager Daniëlle Dictus. 'In de tussentijd willen we die locatie wel aantrekkelijker maken. Het was er grijs, saai en 's avonds uitgestorven. We willen van no go naar let's go.'

Er is een plan van aanpak opgesteld voor het terrein met oude loodsen. Besloten werd om alle regels los te laten. Een aantal initiatieven die elders in de stad lastig te plaatsen waren, kregen de ruimte op het terrein. Zo kwamen er een skatehal, een stadsstrand en een steiger voor sloepen, aangevuld met een lichtkunstproject om de plek extra 'smoel' te geven. Creatieve zelfstandigen kunnen werkruimte huren in de vorm van containers, boten en zelfs een oude bus.

Dictus: 'Volgens de officiële weg hadden we eerst het bestemmingsplan moeten aanpassen. En aangezien elk initiatief zijn eigen tempo heeft, hadden we dat plan niet in één keer kunnen opstellen. Steeds aanpassen zou extra kosten en vertraging opleveren. Daarom staan we de initiatieven toe onder twee voorwaarden: de bestemming moet veilig zijn, en de burens moeten akkoord zijn.' Daar zit wel het risico van deze aanpak: als er nieuwe burens komen, kunnen zij bezwaar maken bij de rechter met de kans dat zij gelijk krijgen. 'In wezen zijn de huidige ondernemers vogelvrij. Daar zoeken we nog een passende oplossing voor.'

De ervaringen met het haveneiland moeten nu doorsijpelen bij de rest van de ambtelijke organisatie. Het anders benaderen van plannen (als het gewenst is, hoe gaan we het dan mogelijk maken?) moet gemeengoed worden. Dat gaat langzaam, erkent Dictus, 'maar het stadsbestuur staat er in elk geval achter'.

Maassluis: 'Drempels weg, angels eruit'

Aan de Nieuwe Waterweg in Maassluis zal bedrijventerrein De Dijk verrijzen op een voormalig opslagterrein. Daarnaast ligt een begraafplaats, dus lawaaierige bedrijven zijn er niet welkom. Andere bedrijven wel, en die wil de gemeente zo weinig mogelijk in de weg leggen.

'Het gebied is bouwrijp gemaakt, dus we kunnen kavels gaan verkopen. Ik geef toe dat dat nog geen storm loopt, maar dat heeft ook te maken met de huidige marktsituatie', zegt Patrick Verstoep, hoofd ruimtelijke ordening, verkeer en milieu van de gemeente.

Uitgangspunt van de ontslakte aanpak is dat een klant voor een kavel zo weinig mogelijk regels en zo snel mogelijk aan de slag wil. 'Dus moeten we nagaan welke regels van toepassing zijn, en of die te zwaar of te ingewikkeld zijn.' Dat heeft in het geval van De Dijk geleid tot een versoepeling van de parkeereisen. Bedrijven moeten op basis van hun omvang betalen voor een aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Verstoep: 'Omdat we zelf al parkeerplaatsen hebben aangelegd in de openbare ruimte, kunnen de eisen voor bedrijven naar beneden. Dat scheelt in de kosten en levert meer bedrijfsruimte op.'

Ander voorbeeld is het zogenoemde beeldkwaliteitsplan. Een ingewikkeld boekwerk van honderd pagina's is teruggebracht tot een enkel A4'tje met daarop de essentie. Ook zijn er eisen geschrapt, zoals de mate waarin de dakgoten mogen uitsteken. Overbodige details, aldus Verstoep. Er is een casemanager aangesteld die kopers begeleidt langs de afdelingen ruimtelijke ordening, verkeer en bouwtoezicht. 'Het gaat om drempels weghalen en de angels er tijdig uithalen.'

Deelname aan de ontslappilot dwingt de gemeente tot kritisch kijken. Verstoep: 'Je wordt getriggerd. De natuurlijke reflex van ambtenaren en de politiek als er iets gebeurt, is beleid maken. Bij nieuw beleid vragen we ons nu eerst af of dat wel nodig is, en zo ja hoe dat moet worden vormgegeven.' Binnenkort is er een bijeenkomst van het college en de raad met Friso de Zeeuw, waarop wordt besproken hoe het ontslakken breder toegepast kan worden.

Ontslakken als eyeopener

[Het ontslakproject](#) komt voort uit de Agenda Bouw van 2012, die is opgesteld om de bouwsector uit het slop te halen. Sinds 2013 kunnen gemeenten aankloppen bij het expertteam ontslakken onder leiding van Friso de Zeeuw. De insteek is dat eigen gemeentelijke regels een rem vormen op gebiedsontwikkeling en vastgoed-investeringen. Gemeenteraden beseffen vaak niet hoeveel regels ze zelf hebben vastgesteld. De ontslakaanpak moet als een eyeopener werken.

Samen met het expertteam wordt bekeken welk gebiedsontwikkelingsproject zich leent voor een pilot. Het project wordt gesubsidieerd door minister Blok voor Wonen en Rijksdienst. Tot dusver nemen 25 gemeenten er deel aan. Het is de bedoeling dat daar de komende vier jaar nog twintig gemeenten per jaar bij kunnen komen, en dat het ontslakken verder inburgert.

'Gemeente is veelkoppig monster'

'Ontslakken is een goed initiatief waaraan wij graag meewerken', zegt Jan Fokkema, directeur van

Nepron, de vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen. 'Ik merk dat gemeenten het serieus nemen en er op diverse manieren invulling aan geven. De ene gemeente inventariseert de hele regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, wonen en dergelijke, en kijkt wat er geschrapt en gereduceerd kan worden.

Het gaat vaak om regelgeving die niet zichtbaar is voor het gemeentebestuur, maar waaraan plannen wel altijd moeten worden getoetst.'

'Andere gemeenten kiezen een bepaalde locatie uit voor het ontslakken. In plaats van zelf alles voor te bereiden, geven ze de ruimte aan marktpartijen en als alles goed wordt afgestemd met de omgeving, zet de gemeente er haar stempel op.'

'Het gaat om een – cliché, cliché – cultuurverandering, en werkt inspirerend. Maar het is ook weer niet zo dat de woningproductie hierdoor is verdubbeld. Gemeenten blijven een veelkoppig monster. Als er nieuwe wethouders komen, moet je die ook weer mee krijgen. Ontslakken is in die zin een permanent proces, en mag niet stoppen als het project zelf ophoudt te bestaan.'