

ACTIETEAM ONTSLAKKEN GEBIEDSONTWIKKELING



TEMPO MAKEN!

Gebiedsontwikkeling kan goedkoper, sneller en flexibeler. Schaarse initiatieven worden te vaak gefnuikt door de stapeling van regels en beleidskaders. Doortastende gemeentebestuurders kunnen het ontluikende economisch herstel het beslissende duwtje geven. Het Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling ondersteunt hen met ideeën en inspirerende pilots. Want er kan veel meer dan gemeenten vaak denken.

**FRISO DE ZEEUW:
'DÁT IS WAAR
ONTSLAKKEN OVER
GAAT: DIMMEN MET
NOTA'S EN REGELS'**



Een initiatiefnemer benadert een gemeente met een plan. Het blijft lang stil. Dan, een dikke maand later, ploft een brief van veertig kantjes op de mat met daarin exact beschreven hoe het plan zich verhoudt tot 107 beleidsnota's, bestemmingsplannen en stedelijke visies. Ambtenaren van ruimtelijke ordening, grondzaken, milieu en juridische zaken hebben dagenlang alle stukken doorgeploegd. Friso de Zeeuw, voorzitter van het Actieteam: 'En die dikke brief is dan het aller-eerste wat de gemeente laat horen. Niet bepaald stimulerend voor initiatiefnemers. Is het niet logischer om eerst te vertellen, liefst in een gesprek met bestuurders erbij, of het plan in goede aarde valt? Voegt het wat toe aan de stad? Schaadt het andere belangen? Daarna ga je pas gedetailleerd kijken naar financiën, planologie en regelgeving.'

Het Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling wordt gesteund door minister Stef Blok onder het motto 'Houd het eenvoudig.' Bij het woord ontslakken moeten we niet denken aan sapkuren ter reiniging van het spijsverteringsstelsel, maar aan het verwijderen van de langzame beestjes met hun huisjes op de rug. Wat nodig is, in deze tijd van voorzichtig economisch herstel, is tempo. Ook in plannen maken en uitvoeren. De bouw is een van de zwaarst getroffen sectoren in de economie,

sinds 2008 daalde de nieuwbouwproductie van zowel woningen als kantoor- en utiliteitsbouw elk jaar. Naar verwachting wordt het in 2015 iets beter, maar het gaat nog niet hard.

KNUFFELINITIATIEVEN

De Zeeuw is praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur nieuwe markten bij BPD Ontwikkeling BV. 'Grote en kleine gebiedsontwikkelingen zijn op dit moment vrij schaars, het is daarom van vitaal belang dat gemeenten marktinitiatieven uitnodigend tegemoet treden, wat niet betekent dat gemeenten alles moeten omarmen. Ik waarschuw bijvoorbeeld voor knuffelinitiatieven; ambitieuze plannen die niet gepaard gaan met organisatievermogen, financiering of toegang tot kapitaal. Dat zijn in wezen vragen om subsidie. Gemeenten kunnen maar een beperkt aantal initiatieven ambtelijk ondersteunen, ze moeten kieskeurig selecteren. En als het nee is, zeg dat dan zo snel mogelijk.'

Zaanstad is een van de 24 gemeenten die met ontslakken aan de slag zijn gegaan. Toen Dennis Straat, wethouder ruimtelijke ordening, gebiedsontwikkeling en aanpak regeldruk, ambassadeur van Beter en concreter en lid van het Actieteam Ontslakken, de plannen daarvoor aan de gemeenteraad presenteerde, duwde hij met enig kunst- en vliegwerk een karretje de raadzaal in, met

daarop een wiebelende toren van 127 nota's, visies en verordeningen. 'Allemaal over ruimtelijke ordening, ik wilde aanschouwelijk maken hoeveel papierwerk we hadden geproduceerd. We zitten nu op veertig nota's, het einddoel is tien.'

KEUZES MAKEN

Een ander element van de Zaanse aanpak is focus, vertelt Straat. 'Vroeger hadden we in Zaanstad honderd ontwikkellocaties, nu zijn dat er twintig en dat gaat naar tien. Ambtelijke capaciteit is schaars, het is daarom nodig om keuzes te maken.'

In Zaanstad zijn er vier opties. Delen van de gemeente waar geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals bijvoorbeeld oude dorpskernen, met lintbebouwing en mooie Zaanse huisjes. Twee: gebieden waar de gemeente het initiatief aan anderen laat en maar een eis stelt aan planmakers: zorg dat de omwonenden ook blij zijn met het plan, zoals het gasfabriekterrein in Krommenie. Drie: kansrijke projecten waarvoor de gemeente de rode loper uitrolt, zoals Hemmes. En vier: gebieden waar de gemeente strategisch stuurt op ontwikkelingen, zoals Zaandam centrum met zijn beroemde hotel Inntel - zeventig gestapelde Zaanse huisjes -, het nieuwe stadhuis en een vers gegraven gracht. Die laatste zijn belangrijk voor de uitstraling van de stad en de economie. Straat loopt zich het vuur uit de sloffen om markt-

DENNIS STRAAT:
'AMBTIELIJKE
CAPACITEIT IS
SCHAARS,
HET IS DAAROM
NODIG OM KEUZES
TE MAKEN'



Het schiereiland de Hemmes ligt in de Zaan en hoort bij de wijk 't Kalf in Zaandam-Noord

partijen te enthousiasmeren. Zonder daarbij overigens een dik programma van eisen op tafel te leggen.

DE BIJL IN DE KERSTBOOM

De Wro, Wet op de ruimtelijke ordening (1965), werkte goed tot midden jaren zeventig. Vanaf dat moment groeide er langzamerhand een nagenoeg ondoordringbaar woud aan regels. Sectoren als water, milieu, natuur, infrastructuur en veiligheid, gingen steeds sterker hun deelbelangen met eigen wetten en regels beschermen, zoals de geluid- en milieunormen. Door de stijgende welvaart was hier ook geld voor. De Zeeuw: 'De wetgeving werd een kerstboom vol ballen, slingers en beschermengelen. De bureaucratie vertraagt de besluitvorming gigantisch: ambtenaren van alle sectoren nemen ieder plan gedetailleerd onder de loep. Dat is hun goed recht, maar het wordt lastiger om het overzicht te bewaren. En de lol van de creatieve kant van het werk verdwijnt zo. Ook de juridisering is een vertragende factor. Niet zelden draait de bestuursrechter van de Raad van State, na bezwaren van burgers of milieuorganisaties, een besluit terug.'

Om de beweging te keren zette minister Schultz van Infrastructuur en Milieu een ambitieuze wetgevingsoperatie in gang. Met de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 2018) zet ze de bijl in de kerstboom: 40 wetten en 120 Algemene maatregelen van bestuur (AMvB) maken plaats voor één wet en vier AMvB's.

De Zeeuw: 'Dát is waar ontslak-

ken over gaat: dimmen met nota's en regels. En een andere, onbureaucratische, minder risicomijdende houding van bestuurders en ambtenaren.' Met de wet krijgen gemeenten meer vrije afwegingsruimte om in te kunnen spelen op situaties ter plaatse. Toch houdt De Zeeuw een slag om de arm. 'Ik balanceer tussen hoop en vrees, waarbij mijn vrees zou zijn dat de Omgevingswet tóch oude wijn in nieuwe zakken blijkt te zijn.'

BESTUURLIJKE MOED

Met het project 'Nu al Eenvoudig Beter' stimuleert het ministerie van Infrastructuur en Milieu overheden om nu al vrijer te besturen, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Wachten op de nieuwe wet is lang niet altijd nodig: er kan nu al veel. Lennert Goemans is als projectleider van 'Nu al Eenvoudig Beter' erg

BURGERS MAKEN ZELF PLAN VOOR
WONINGEN OP HEMMES

Burgers maakten zelf een plan voor woningbouw op Hemmes, een schiereiland in de Zaan, vertelt wethouder Dennis Straat. Op de locatie komen tachtig woningen en er worden replica's gebouwd van oude Zaanse molens die energie gaan opwekken. De cacao- en boterfabrieken die geluid en geur produceren, vormen een knelpunt. Volgens de huidige wetgeving is woningbouw op Hemmes niet mogelijk. Straat: 'We zoeken een weg om te voorkomen dat die regels de plannen frustreren. Uit gesprekken blijkt dat fabrieken er alles aan willen doen om binnen tien jaar geluid en geur sterk terug te dringen. Op het ministerie van Infrastructuur en Milieu horen we dat de Omgevingswet openingen biedt om dit zó te regelen. En toekomstige bewoners moeten zich realiseren waar ze gaan wonen, en dat niet met zekerheid te zeggen valt hoe het leefmilieu er over tien jaar uitziet.'

De gemeente Zaanstad heeft de Nu al Eenvoudig Beter-trofee 2014 gewonnen met het project "De Hemmes"

gecharmeerd van de Zaanse woningbouwplannen op Hemmes. 'Het is één van de mooie pilotprojecten die voorbij komen.' 'Ontslakken vergt wel bestuurlijke moed,' zegt hij. 'Het Hoogheemraadschap van Rijnland toonde die door flink te wieden in de eigen, soms al te gedetailleerde regels. Dat scheelt een hoop gereguleerd en kosten voor vergunningen. Vroeger was het: 'nee, tenzij', en nu is het: 'ja, tenzij'. • JA

Gemeenten kunnen nog meedoen aan het programma Ontslakken 2015. Meer informatie: Jos Feijtel, tel. (06)53375733 jos.feijtel@gmail.com

Meer informatie op: www.houdheteenvoudig.nl www.nualeenvoudigbeter.nl