

Het zit anders!

Digitalisering rukt op, ook in gebiedsontwikkeling

Hoe gaat digitalisering de (sturings-)processen van gebiedsontwikkeling veranderen? Nu al merkbaar zijn de consequenties voor het marktonderzoek, focus op doelgroepen en locatieonderzoek, met de inzet van geaggregeerde big data. Dat leidt tot preciezere input voor programma, concept en ontwerp. 'Smart city'-data leveren inbreng voor het publieke programma van eisen en brengen nauwkeurig verkeerstromen en milieukwaliteiten in beeld.

Het maken van het concept, het ontwerp en de engineering staat al langer onder invloed van digitalisering en technologische innovaties. BIM en GIS zijn nog maar het begin. Zo zal men de omzetting van programma naar stedenbouwkundig ontwerp en inpassing in de omgeving in 3D steeds makkelijker, gedetailleerder en sneller zichtbaar kunnen maken. Inclusief - bij voorbeeld - de financiële en de omgevingsrechtelijke consequenties.

Niets staat de productie van alle denkbare varianten in de weg: nuttig voor de kwalitatieve optimalisatie, de participatie, de politieke besluitvorming en commerciële afwegingen. Waar een adviesbureau daarvoor nu nog vier weken nodig heeft, zal dat in de naaste toekomst in vier minuten gaan.

Aan de gebiedsontwikkeling verbonden digitale platforms bestaan nu al voor marketing en verkoop, voor community-vorming, het betrekken van omwonenden en andere belanghebbers bij de planvorming. Dat gaat zich nog verder uitbreiden en verdiepen.

In de 'cockpit' van de gebiedsontwikkeling zullen de verschillende digitale informatie-deelsystemen samenkomen. Op een 'mengpaneel' kan de gebiedsregisseur schakelen tussen de verschillende pijlers van de gebiedsontwikkeling. Met deze instrumenten kan hij of zij - in samenwerking - nieuwe, onvermoede combinaties en oplossingen voor complexe puzzels creëren en die transparant maken voor alle stakeholders. Om dit in goede banen te leiden zal een 'digitale omgevingsmanager' nodig zijn.

De voordelen van deze ingrijpende digitalisering lijken evident, zoals versnelling, kwaliteitsverbetering en kostenreductie van de planvorming, beter voldoen aan de wensen van eindgebruikers en democratisering van de besluitvorming.

Daar staan risico's tegenover. De besluitvorming kan technocratiseren, planvarianten worden omvangrijke digitale dossiers en we krijgen MKBA's met imposante doorrekeningen van alle aspecten. Uit de overload van informatie kan een normaal mens geen wijs worden.

Brondata, bijvoorbeeld ten aanzien van milieukwaliteiten of de ondergrond, blijken dan bijvoorbeeld niet te kloppen. De verschillende digitale systemen blijken niet met elkaar te kunnen communiceren. De afhankelijkheid van enkele systeemleveranciers en externe adviseurs leidt tot extreem hoge kosten.

Op een aantal essentiële kruispunten in het gebiedsontwikkelingsproces kan digitalisering op grenzen stuiten. Ik heb het dan over: het overbruggen van belangentegenstellingen, politieke afwegingen en commerciële beslissingen.

Sfeer proeven in het gebied door een middagje rondlopen kan meer opleveren dan twee dagen big data analyseren achter het computerscherm. De essentie van gebiedsontwikkeling blijft dus - gelukkig - 'mensenwerk'.

Het zit anders!, onder deze titel schrijft Friso de Zeeuw dit jaar voor ROM een maandelijks column waarin hij het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving volgt, fileert en van kanttekeningen voorziet.



Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft