

Bron: Gebiedsontwikkeling.nu, 21 december 2017

Auteur: Redactie Gebiedsontwikkeling.nu



Grote woningvraag vereist stevige gebiedsregie

Planmatige gebiedsontwikkeling is een prima hulpmiddel voor het in goede banen leiden van de grote ruimtelijke opgaven waar Nederland voor staat. In stedelijke regio's waar de vraag naar woningen enorm is en marktpartijen staan te dringen met eigen 'plotontwikkelingen', is een nieuwe verlichte vorm van publiek-private samenwerking (PPS) onmisbaar.

Doorslaggevend voor het welslagen van dit 'joint venture ultralight model', is een 'stevige gebiedsregie'. Dat is de kernboodschap van de uittreerede die Friso de Zeeuw op 15 december uitsprak bij zijn afscheid als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

Gepaste trots

'Zo werkt gebiedsontwikkeling, zonder voodoo', luidt de titel van de uittreerede. De vertrekkende hoogleraar gaf daarmee genodigden op de academische plechtigheid op 15 december bij de faculteit Bouwkunde een voorproefje van zijn nieuwe boek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling', dat die dag ook verscheen. De Zeeuw blikt in dit 'handboek voor studie en praktijk' met 'gepaste trots' terug op de vernieuwing van stads- en dorpscentra, Sleutelprojecten, Vinex, Ruimte voor de Rivier, omgang met erfgoed en Natuurwerk: "Het mag gezien worden."

Nieuwe werkelijkheid

De emeritus hoogleraar rekt in het boek ook af met de twijfel die in de economische crisis rees over de houdbaarheid van planmatige gebiedsontwikkeling. Opgeld in die jaren van economische neergang doen nieuwe, door hem als 'voodoo' bestempelde, begrippen als, 'nieuwe verdienmodellen', 'van bezit naar gebruik' en 'beleggers als de nieuwe gebiedsontwikkelaars'. "In 2017 breekt alweer een nieuwe episode aan", schrijft hij over De Binckhorst, het Haagse bedrijvengebied dat in het boek model staat voor de 'nieuwe werkelijkheid van gunstig gelegen binnenstedelijke transformatiegebieden'. "De vraag naar woningen is enorm. Het aantal marktinitiatieven ('plot-ontwikkelingen') krijgt een dusdanige omvang dat een meer regisserend en planmatig optreden niet kan uitblijven."

Kwaliteit gebiedsontwikkeling centraal

De nieuwe generatie gebiedsontwikkelingen moet, stelt De Zeeuw, steunen op (regionale en

lokale) lange termijnvisies die investeerders en financiers comfort bieden om stevig te investeren. Een 'ontslakte' bestuurlijke mentaliteit moet de kwaliteit van gebiedsontwikkeling en het participatieproces centraal stellen. Het integrale ontwerp gaat boven sectorale 'priegelnormen'. Van professionele marktpartijen verwacht hij transparantie en creativiteit, de wil om omgevingskwaliteit te leveren en de competentie om de participatie zelf te organiseren.

PPS-impuls door marktdruk

Dat in transformatiegebieden als De Binckhorst vaak sprake is van 'versnipperd eigendom', noopt tot nadenken over nieuwe vormen van publiek-private samenwerking.. "Gemeente noch marktpartijen voelen zich geroepen of zijn bij machte om 'alles' aan te kopen." Omdat investeringsplannen van verschillende eigenaren wel vragen om samenhang en afstemming, kunnen die gebieden volgens De Zeeuw dus niet zonder een 'stevige gebiedsregie'. In het boek spreekt hij van 'joint venture ultralight' of 'Developing Apart Together'(DAT). Wie de 'oerversie' van deze verlichte PPS wil zien, wijst hij door naar de herontwikkelde Piushaven in Tilburg.

Mannetjesputter (m/v)

De persoon van de gebiedsregisseur is cruciaal. Die kan afkomstig zijn uit de markt, maar het kan ook een onafhankelijke procesmanager zijn of een gemeenteambtenaar. Mits het maar, zoals De Zeeuw het noemt, een mannetjesputter (m/v) is, "een type dat niet alleen de in de gebiedsontwikkeling actieve partijen op één lijn weet te houden, maar dat - minstens even belangrijk - door de gemeentelijke bureaucratie heen weet te breken om vooruit te komen." 'De eindgebruiker centraal' is een 'leerpunt' van de crisis dat ook deze gebiedsregisseur niet mag veronachtzamen. Maar De Zeeuw ziet de bui al hangen en waarschuwt: "Een overspannen marktsituatie kan verworvenheden van de crisis weer te niet doen."

Het boek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' van Friso de Zeeuw is voor €30,- (excl. verzendkosten) aan te schaffen bij de VSSD in Delft. Klik [hier](#) om het boek te bestellen in de webshop van de VSSD.