

Bron: gebiedsontwikkeling 2GO, januari 2017

Auteur: prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Ontwikkelingsplanologie is terug van weggeweest!

Gebiedsontwikkeling kwam in 2016 weer helemaal terug van weggeweest. Bij onze praktijkleerstoel hebben wij de afgelopen tien jaar consequent beargumenteerd dat de paradigma's van gebiedsontwikkeling voor alle tijden bruikbaar zijn. Maar ja: 'wij zijn ervan'... dus dat kwam in de crisisperiode kennelijk niet altijd overtuigend over. Gebiedsontwikkeling werd vaak vereenzelvigd met grootschalig, in beton gegoten plannen en - nog erger - met Vinex. Toch hebben wij gelijk gekregen: gebiedsontwikkeling blijkt nu weer een populair begrip.

Nu, na die crisisperiode, staat een aantal vraagstukken prominent op de agenda die alleen met gebiedsontwikkeling en ontwikkelingsplanologie zijn op te lossen. Wat?

Ontwikkelingsplanologie? Dat begrip is zo'n 20 jaar oud en was nog langer op gedwongen vakantie.

De tijd dat alles draaide om organische ontwikkeling, uitnodigingsplanologie, bottom-up en maatschappelijke initiatieven ligt nog maar twee jaar achter ons. Van 2010 tot 2014 beleefden deze begrippen hun hoogtijdagen. Het Amsterdamse Pakhuis de Zwijger was het bedevaartsoord voor de gelovigen van deze nieuwe ideologie. Ik zeg dat omdat de meeste aanhangers voorzagen - en vooral wensten - dat de 'oude' manier van de ontwikkeling (kapitaalgedreven!) definitief het loodje zou leggen, inclusief de daarin actieve marktpartijen. Lees bijvoorbeeld de discussie over de Bloemendalerpolder op gebiedsontwikkeling.nu en op Ruimtevolk in begin 2013 er nog maar eens op na.

Ik denk dat beide typen ontwikkeling, met allerlei tussenvormen, uitstekend naast elkaar en soms zelfs in combinatie met elkaar kunnen bestaan. Bijvoorbeeld: een grootschalige visie voor een te transformeren bedrijventerrein, waarin functiemix, dichtheden, ontsluiting, parkeren en groenstructuur op hoofdlijnen worden verankerd. Meer dan een stip op de horizon, maar minder dan een uitgewerkt masterplan. Onvermijdelijk zullen stevige voorinvesteringen nodig zijn: aankoop van vastgoed, bodemsanering, infra. De verdere invulling vindt veel kleinschaliger plaats, met inzet van participatie, lokale initiatieven, tijdelijke functies, placemaking en ruimte voor het onverwachte.

Aard en geschiedenis van het gebied, ambities van eigenaren, gebruikers en overheid, maatschappelijke opgaven, marktomstandigheden en financiën bepalen hoofdzakelijk welke aanpak en methode voor de transformatie het beste voldoet. Dat is een vrij pragmatische en niet primair een ideologische benadering. Daar gaat een deel van de 'rganisten de fout in: zij claimen exclusiviteit van de organische methode of op zijn minst morele superioriteit.

Pittige opgaven als energietransitie, woningbouw, waterveiligheid en bereikbaarheid vergen een grootschalige benadering. Publieke planvorming wordt daarin afgestemd met meerjarige investeringen van samenwerkende publieke en marktpartijen, met een forse kapitaalsinzet. Wij noemden dat ontwikkelingsplanologie. En met ingang van 2017 gaan we dat begrip weer volop gebruiken.