

Bron: bouwinontwikkeling.nl/ 13 maart 2018

Auteur: Redactie bouwinontwikkeling.nl

Aan de bak voor binnenstedelijke gebiedstransformaties

Wij spraken Hoogleraar Gebiedsontwikkeling van TU Delft, Friso de Zeeuw over binnenstedelijke gebiedstransformatie in Nederland. Hoe staan wij er voor?

Voor de komende decennia staat een nieuwe generatie gebiedstransformaties op de agenda. We willen tegemoetkomen aan de vraag naar wonen in de stad in aantrekkelijke buurten en tegelijkertijd de kwaliteit van de stad verbeteren. De opgave is omvangrijk en complex. Zo komen na de 'spoorzones' nu de 'kanaalzones' aan de beurt. Dat doet zich onder meer in Utrecht, Apeldoorn, Eindhoven, Tilburg en Alkmaar voor.

Ambitie

Het begint met ambitie en inspiratie: ontwikkeling van een specifiek gebied met een onderscheidende identiteit, die iets toevoegt aan de stad of het dorp. Context, locatie, eigendomssituatie, (woning-)markt, planologische situatie, beleid en opvattingen van betrokkenen behoren tot de factoren die richting geven aan het transformatieproces voor het gebied. Ontwerpvragen en stedenbouw komen ter tafel.

Met een eerste fase van 2 à 4 ha. kan bijvoorbeeld een eerste kleine (woon-)buurt het leven zien. Valt de keuze op menging op microniveau tussen bedrijvigheid en wonen en voorzieningen? Waarbij de verkeersstromen ook gemengd zijn?

Of preferereert men menging op wijkniveau, met monofunctionele buurtjes die een eigen sfeer en een gescheiden verkeersstructuur hebben? Het zijn slechts enkele voorbeelden van vragen waarin het creatieve facet van gebiedsontwikkeling tot zijn recht komt.

Ontwikkelingsprogramma

We kunnen transformatieplannen echter niet louter geïsoleerd bekijken. Als het goed is, maakt het gemeentebestuur in een ontwikkelingsprogramma een indicatieve keuze voor een mix van binnenstedelijke woningbouwlocaties. Met daarbij de prioriteitstelling, een globale tijdsplanning, een investeringsstrategie, en een proces- en samenwerkingsaanpak.

Kiest men voor een planmatige aanpak op 'uitnodiging' of organisch? Gaat de gemeente zelf risicodragend investeren of laat zij dat aan de markt over? Heeft de gemeente professionele en ervaren 'gebiedsregisseurs' in huis, want de menselijke factor is vaak doorslaggevend voor succes.

Investeringsstrategie

Een robuuste ruimtelijke- en investeringsstrategie van de gemeente geeft eigenaren en private investeerders het nodige 'comfort' om te participeren in transformatiegebieden; het vergroot hun investeringsbereidheid. Want het gaat om stevige voor-investeringen, grofweg tussen de 10 en 100 miljoen euro per transformatiegebied.

Daarom moet de strategie meerdere collegeperiodes beslaan, in de richting van de gemiddelde doorlooptijd van binnengemeentelijke gebiedstransformaties. Ook als de gemeente niet direct

financieel betrokken is, blijft samenwerking van de marktpartijen met het lokaal bestuur (en andere betrokken overheidsinstanties) onmisbaar.

Bij langjarige, complexe trajecten doemen altijd onverwachte knelpunten op; helpt de gemeente mee die vlot uit de weg te ruimen? Een gelijkgezinde, ‘ontslakte’ mentaliteit blijkt in de praktijk ingewikkelde bestuurlijke, technische en juridische puzzels op te kunnen lossen.

Lastigheden

Ambitie, gedrevenheid en creativiteit mogen randvoorwaardelijk zijn voor een succesvolle transformatie, voldoende is het niet. Enkele lastigheden zijn - soms voetzoekers en showstoppers - die op gebiedsniveau het parcours van binnenstedelijke gebiedstransformaties begeleiden:

- ontbreken van consistent (gemeentelijk) beleid
- niet sluiten van de businesscase; een ‘onrendabele top’ van € 20.000 per woning is geen uitzondering
- zeer lange doorlooptijd: gemiddeld 15 jaar
- omgang met aanwezige bedrijven en andere belanghebbenden
- versnipperd grondeigendom, met altijd wel één eigenaar die niks wil
- weerbarstige milieuproblematiek (bodemsanering; geluidhinder; luchtkwaliteit)
- verkeers- en parkeerknelpunten.

Overheidsinstanties, marktpartijen en kennisinstellingen - waaronder ‘mijn’ TU Delft - hebben de krachten gebundeld in het [programma Stedelijke Transformatie](#). Doel is versnelling brengen in de aanpak, kennis delen en gezamenlijke problemen oplossen. Aan de bak dus!