

Smart talks

Over binnenstedelijke gebiedsontwikkeling,
lessen uit de praktijk en
een veranderende bestuurlijke rol.

Smart talks

Over binnenstedelijke gebiedsontwikkeling,
lessen uit de praktijk en
een veranderende bestuurlijke rol.

Gesprekken met:
Alphen aan den Rijn, Den Haag, Dordrecht,
Gouda en Rotterdam

door Rogier van den Berg en Duzan Doepel

in samenwerking met:
Annemarie Hatzman en Lodewijk Lacroix



Anno 2013 blijkt dat de hypothecaire en kredietcrisis een blijvende weerslag heeft op de woningmarkt in Nederland. Dat blijkt uit de teruglopende investeringen en uit de veranderde verhoudingen tussen overheden, marktpartijen, corporaties en andere initiatiefnemers. De woonconsument is kritischer geworden en vraagt om ontwikkelingen met een goede kwaliteit en herkenbare identiteit. Dit alles leidt onvermijdelijk tot een andere manier van ontwikkelen.

Veel partijen zoeken dan ook naar nieuwe rollen en noodzakelijke acties om nieuwe, kwalitatieve stedelijke ontwikkeling van de grond te krijgen. Dat zoekproces gaat gepaard met vragen. Bijvoorbeeld, wat kan een overheid bij deze nieuwe stedelijke ontwikkeling betekenen? Wat is eigenlijk een faciliterende overheid? Welke innovaties zijn intussen al bedacht om ontwikkelingen in deze nieuwe werkelijkheid te sturen en te ondersteunen?

In het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking spreken bestuurders uit de grote steden, regio's en provincie over de gezamenlijke ambities voor woningbouw en verstedelijking in de Zuidvleugel. Een terugkerend thema daarbij is welk kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma voor welke regio nodig is en hoe overheden en andere partijen dat kunnen realiseren. Uitgangspunt is daarbij de woonwens van de consument. Een van de problemen is echter dat die

wens niet op elke locatie kan worden ingewilligd.

Govert Veldhuijzen, voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg en gedeputeerde voor Ruimte, Wonen en Economie van de Provincie Zuid-Holland, vat die problematiek als volgt samen: “We moeten samen voorkomen dat de consument niet wil wonen waar hij moet wonen en niet mag wonen waar hij wil wonen. Dat betekent dat kwaliteit en kwantiteit op elkaar moeten aansluiten, zodat de goede woning op de goede plek terecht komt.”

In dit zakboekje worden deze en andere vraagstukken aan de hand van vijf locaties onderzocht. Zo kunt u profiteren van kennisontwikkeling en ervaring die elders is opgedaan en wellicht toepasbaar is op uw eigen projecten.

U vindt verhalen over de ontwikkeling van het Stadhuisplein en de Lijnbaankwartier in de binnenstad van Rotterdam, het stationsgebied in Gouda, de Stadswerven in Dordrecht, de Rijnhaven in Alphen aan den Rijn en de transformatie van Laakhaven West in Den Haag.

Deze verhalen geven inzicht in vragen als: hoe kunnen overheden hun werkwijze aanpassen aan de nieuwe realiteit? Hoe bereiken (nieuwe) partijen elkaar en hoe werken ze (vernieuwend) samen? Hoe kunnen processen en procedures versneld worden om optimaal in te spelen op de kansen in een project? En wat zijn de voordelen van verbindende concepten en regionale afstemming?

Dit zakboekje is mede mogelijk gemaakt door de bijdragen van het Samenwerkingsverband Zuidvleugel, het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie, de Rotterdamse Academie van Bouwkunst en de Sustainable Solutions RDM. En natuurlijk is de beschikbaar gestelde kennis en ervaring van de gemeenten van grote waarde geweest.

Dit zakboekje toont u een aantal slimme ideeën voor hoogwaardige binnenstedelijke ontwikkeling. Doe er uw voordeel mee!

Met vriendelijke groet,

Jenny Fix

Portefeuillehouder Verstedelijking in de directieraad Zuidvleugel,
Directeur Ruimte en Milieu van de stadsregio Rotterdam

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Voorwoord | 2 |
| 01 Gebiedsontwikkeling verandert | 7 |
| 02 Gebiedsontwikkeling in de praktijk | 15 |
| 03 Een veranderende bestuurlijke rol | 43 |
| Appendix_projectfiches | 49 |
| Over het Samenwerkingsverband Zuidvleugel | 73 |
| Colofon | 74 |

Gebiedsontwikkeling in de praktijk is toch wat anders dan in theorie. Dat blijkt uit gesprekken die in het voorjaar van 2013 met vijf steden in de Zuidvleugel zijn gevoerd. In deze 'Smart talks' stonden de kennis en ervaring die is opgedaan met verschillende planvormen en processen centraal.

In dit zakboekje zijn de 'tips and tricks' samengevat voor iedereen die betrokken is bij gebiedsontwikkeling; van beleidsmakers tot bestuurders, van gemeente tot rijksoverheid en van particuliere opdrachtgever tot ontwikkelaar.