

Strijd om de millimeter bij gebiedsontwikkeling

In de ogen van stedenbouwkundigen zijn civieltechnici nogal eens mensen die met allerlei praktische bezwaren komen tegen hun mooie plannen. Een goede samenwerking tussen alle actoren bij gebiedsontwikkeling is echter essentieel. Dit betekent dat tot in een laat stadium bepaalde vrijheden open moeten blijven, terwijl andere zaken niet meer ter discussie mogen staan.

Ir. P.H. Markensteijn
/ ing. M.W. Wil-
leboer



Bouwnijp maken van de wijk Nieuw-Rhijnegeest in Oegstgeest.
FOTO'S: ROYAL HASKONING

Het managen van gebiedsontwikkeling bestaat voor een belangrijk deel uit het afstemmen van de (ontwerp)processen die de verschillende actoren uitvoeren. Als deze afstemming niet vanaf de planvorming adequaat is ingezet, kunnen in latere stadia van het ontwikkel- en beheertraject problemen ontstaan in zaken als maatvoering, uitvoering, planning en beheer en onderhoud. Negatieve gevolgen voor de planning, kosten en vaak ook de kwaliteit van zowel product als gebruik kunnen het gevolg zijn. De kern van de problematiek is erin gelegen dat de be-

trokkenen de processen en expertise van de anderen niet voorzien en daardoor ook niet weten wanneer zij een ander moeten informeren of betrekken. Voor een groot deel zit dit zo sterk verankerd in de instelling van de betrokkenen, dat het voorlopig niet zal lukken deze instelling collectief te veranderen. We moeten er daarom bewust mee omgaan.

Actoren

De bestuurders- en plannenmakers van overheden hebben meeslepende ideeën voor de omgeving

waarvoor zij verantwoordelijk zijn. De ambities zijn vaak hoog. Zij leggen de ruimtelijke hoofdlijnen vast in plannen. In hun wil om ambities te realiseren, laten zij zich vaak niet remmen door zaken als technische en financiële haalbaarheid.

De ruimtelijke-orderingsjuristen moeten op basis van het beleid en de planvorming een bestemmingsplan neerleggen dat tot in de verre toekomst handhaafbaar is. Dat is nodig, want het geeft toekomstige bewoners rechtszekerheid. Hun buurman mag tenslotte niet zomaar zijn achtertuin volbouwen. Projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen en architecten moeten eerder hun ei leggen, vinden zij, want dan kan het plan tenminste afgetikt worden.

De stedenbouwkundige (of landschapsarchitect) is bevlogen, hij wil voor toekomstige gebruikers bijvoorbeeld een mooie, bruikbare en veilige wijk realiseren. Zolang er geen spa in de grond steekt, kan hij doorgaan met het wijzigen van zijn tekeningen. Civieltechnici zijn in zijn ogen de mensen die altijd maar met allerlei praktische bezwaren komen en die niet enthousiast aan zijn plannen willen meewerken.

Projectontwikkelaars willen tot het eind toe zoveel mogelijk flexibiliteit. Zeker in een moeilijke woningmarkt moet je bouwen voor de markt. Dit betekent dat je plannen kort voordat je ze gaat ontwikkelen nog wel moet kunnen omgooien. Als tweekappers niet verkopen en appartementen wel, moet je dat kunnen wijzigen.

Civieltechnici zijn praktische mensen, die weten dat er een bouwweg moet liggen als de bouw start, dat

de omgeving klaar moet worden gemaakt als de woningen worden opgeleverd en wanneer banale zaken als riolering en dergelijk gerealiseerd moeten zijn. Zij vinden ontwerpers en projectontwikkelaars vaak onbegrijpbaar, terwijl coördinatie tussen de partijen van essentieel belang is.

Spanning

Het voorgaande geeft al een aantal aardige voorbeelden van de spanning die tussen verschillende actoren kan ontstaan. De verschillen zijn weliswaar iets dikker aangezet dan ze doorgaans zijn, maar ze spelen wel degelijk. In de dagelijkse werkelijkheid van de gebiedsontwikkeling zijn daarnaast nog veel meer actoren betrokken.

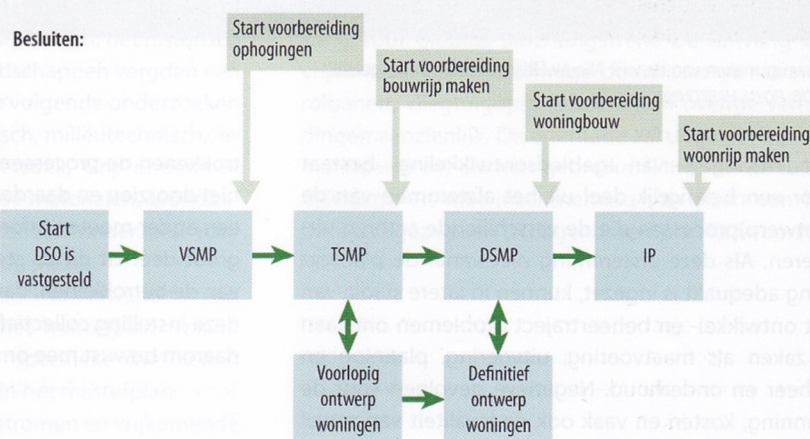
Het samenspel van al deze actoren is richting realisatie essentieel. Wordt dit niet goed geregeld, dan doen zich allerlei problemen voor. Zeker in de steeds schaarser wordende ruimte in Nederland is het van belang deze actoren, maar zeker ook de toekomstige beheerders van een gebied, op één lijn te krijgen.

Matenplannen en procesafspraken voor gebiedsontwikkeling zijn het middel om de potentiële chaos te ordenen en de risico's te managen die kunnen ontstaan door miscommunicatie van de actoren. Op veel plekken is dit niet goed geregeld. Waar het wel geregeld is wordt wel eens vergeten waarom die matenplannen en procesafspraken gemaakt worden. Er wordt tegenaan gekeken als een extra bureaucratische activiteit.

Ervaring leert dat dit samenspel in iedere ontwikkellocatie aandacht vraagt. Daarnaast hanteren partijen

AFSPRAKEN

Voorbeeld van afspraken voor een specifieke locatie. De realisatie van de buitenruimte vindt in drie fasen plaats: ophogen/voorbelasten, bouwrijp maken, woonrijp maken. Er wordt gewerkt met een voorlopig, een tussentijds en een definitief Stedenbouwkundig Matenplan (SMP), terwijl het woonrijp maken start op basis van het Inrichtingsplan (IP). Rondom deze plannen zijn voor deze locatie ook afspraken vastgelegd over de beperkingen voor de vrijheid van de verschillende ontwerpers in die fasen.





Vreugdevol moment: het slaan van de eerste paal voor een nieuwe woonwijk.

allemaal eigen begrippen en zijn al geldende procedures vaak verschillend van aard. Voor elke ontwikkellocatie moet de samenwerking dan ook zorgvuldig en specifiek worden uitgewerkt. Alleen al de verschillen in opbouw van de ondergrond in Oost- en West-Nederland leiden tot specifieke eisen aan de gebiedsontwikkeling per locatie. Alle betrokkenen moeten weten waarom de procedure zo is opgezet, dat bevordert een adequate omgang ermee.

Essenties

Zoals bij elk project geldt ook bij gebiedsontwikkeling dat er van grof naar fijn wordt gewerkt. De nauwkeurigheid van een plan neemt toe naarmate een project vordert in de tijd.

Specifiek voor gebiedsontwikkeling is dat een aantal uitvoerende activiteiten al start terwijl de planvor-

ming nog niet tot in het laatste detail is vastgelegd. Denk bijvoorbeeld aan de architectuur, die per bouwplan totstandkomt, terwijl de (bouw)wegen dan voor een groter geheel al grotendeels bouwrijp opgeleverd moeten zijn. Zeker in de slappe gebieden van Nederland is een goede afstemming in ruimtegebruik van essentieel belang. Afdelingen beheer en onderhoud hebben niets aan een op papier schitterend ontwikkelde locatie, die binnen vijf jaar al aan groot onderhoud toe is. Van initiatief- tot onderhoudsfase dienen de diverse actoren te overleggen om tot een duurzame, toekomstbestendige locatieontwikkeling te komen. Hierin dienen alle actoren van proces tot civiele techniek samen te werken.

Peter Markensteijn en Martijn Willeboer zijn werkzaam bij Royal Haskoning.