

Gebiedsontwikkeling: van integraal naar meervoudig

Vijftien jaar geleden zette ik samen met collega's van de TU Delft het begrip gebiedsontwikkeling op de kaart met de publicatie van het boek *Integrale gebiedsontwikkeling* over het stationsgebied van 's-Hertogenbosch. Wanneer ik het boek nu doorblader, blijkt dat er in die vijftien jaar veel is veranderd. De Bossche gebiedsontwikkeling mogen we wel beschouwen als het hoogtepunt van binnenstedelijke ontwikkelingsplanologie met een publiek-private samenwerking (PPS) in de vorm van de BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier waarin zowel grond- als opstalontwikkeling plaats heeft. Zo'n constructie is nu - onder de heersende paradigma's van uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling - ondenkbaar. Desalniettemin mogen we, nu het einde van de beschikbare bouwruimte in het Paleiskwartier in zicht komt, concluderen dat de aanpak succesvol is geweest. Ga er maar eens kijken; het verloederde binnenstedelijke bedrijventerrein De Wolfsdonken is in zo'n dertig jaar veranderd in een hoogwaardige gemengde stadwijk.

De BV Paleiskwartier voert de regie over de gebiedsontwikkeling door zowel de kaders te maken als projecten te realiseren. Tegenwoordig is het opstellen van de kaders en de realisatie van vastgoedprojecten weer meer gescheiden. Gebiedsontwikkeling gaat over het eerste: het creëren van kaders en randvoorwaarden die zorgen dat projecten in onderlinge nabijheid meerwaarde realiseren. In het boek wordt de nadruk gelegd op de organisatie van ontwikkeling, waarbij de regie vanuit de PPS als hoeder van de integraliteit wordt gezien. Zo werkt het nu niet meer met de actuele modellen van *joint venture ultralight* of *DAT (Develop Apart Together)*, zoals we deze zien in de Haagse Binckhorst en de Utrechtse Merwedekanaalzone. Ik vraag me af hoe we nu de integraliteit kunnen borgen bij de transformatie van deze binnenstedelijke bedrijventerreinen. Is *integraal* nog wel het juiste begrip om de benodigde aanpak van gebiedsontwikkeling te duiden?

Het boek uit 2004 helpt ons om de verschillen te zien. Er is niet of nauwelijks aandacht voor participatie. Gebiedsontwikkeling is een spel voor professionals die onderling kunnen en mogen bepalen wat van belang is en hoe deze belangen bijeen worden gebracht. Het financiële aspect speelt daarbij – naast beeldkwaliteit - een doorslaggevende rol. Milieuaspecten krijgen alleen aandacht vanuit wet- en regelgeving. Hoe anders is het vandaag met een - ook vanuit de komende Omgevingswet gestimuleerde - grotere aandacht voor de inbreng van wensen van gebruikers en omwonenden en voor de duurzame prestatie van gebieden. Daarmee verschuift de nadruk van de totstandkoming van het gebied naar de prestatie die het gebied levert als leefomgeving.

Ik denk dat het gebiedsontwikkeling enorm helpt wanneer we weggaan van enkel een benadering vanuit integreren van belangen van de professionele partijen naar een benadering waarin we de meervoudige prestatie van het gebied leidend maken. Plekken in de stad moeten meervoudige prestaties leveren om antwoord te geven op de huidige uitdagingen van klimaatverandering, energietransitie, inclusiviteit en circulariteit. Dat lukt niet zomaar en vraagt om een vergaande verandering of transitie van de aanpak van stedelijke ontwikkeling.

Bij integrale gebiedsontwikkeling ging het vooral om hoe de belangen van de verschillende partijen die nodig waren voor de ontwikkeling bijeen te brengen, met als uitkomst een vuistdik contract en een stedenbouwkundig masterplan. Dat kostte veel tijd en geld. Nu werken we meer organisch, zonder een vastgesteld eindbeeld van het geheel. Overeenkomsten zijn veelal kavelgebonden en hebben betrekking op de aankoop, programmareservering, bouwaanvraag en kostenverhaal. Makkelijk aan te sturen vanuit de eenvoudige logica van vastgoedrekenkunde, maar lastiger aan te sturen vanuit de bijdrage aan de actuele meervoudige duurzaamheidsambitie. Waar de fysieke uitkomst van de gebiedsontwikkeling eerder werd bepaald door de fusie van belangen – dus toch nog maar wat kantoren en een winkelplintje erbij –, is het nu tijd om het resultaat en de meervoudige prestatie ervan voorop te zetten. Kunnen we niet vooraf de prestaties van een gebied bepalen: Hoeveel duurzame energieproductie? Hoeveel wateropslag? Hoeveel leer-werktrajecten?

Hoeveel minder afval? Dat gaat wellicht een stuk sneller, is veel uitdagender, leidt tot meer en ook nieuwe samenwerkingen en laat de uitwerking van het eindresultaat veel meer vrij. Kunnen we onszelf nog eens *meervoudig* verrassen . . .

Dr ir. Gert-Joost Peek MRICS

Lector Gebiedsontwikkeling & Transitie management, Kenniscentrum Duurzame Havenstad,
Hogeschool Rotterdam; Eigenaar SPOT-ON Consulting; Programmacoördinator Amsterdam School of
Real Estate.