

Ontslakken van gebiedsontwikkeling

Wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren

april 2013

Het Actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling

Friso de Zeeuw, voorzitter | Jos Feijtel, secretaris | Heleen Aarts
Erwin van der Krabben | Dennis Straat | Jan Fokkema | Esseline Schieven
Donné Slangen | Mary Fiers | Alfred van den Bosch | Yves de Boer
Gijsbert van Herk | Henk Harms

+ Ontslakken maakt het ook weer wat leuker



Actieagenda Bouw

Het actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling maakt deel uit van de Actieagenda Bouw. Deze Actieagenda is in 2012 door bedrijven, kennisinstellingen en overheden ontwikkeld voor de woning- en utiliteitsbouw. Deze door het zogenoemde Bouwteam opgestelde Investerings- en Innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw geeft antwoord op de vraag wat eerder genoemde organisaties (gezamenlijk) te doen staat om te zorgen dat de woning- en utiliteitsbouwsector sterker uit de crisis komt.

De Actieagenda Bouw omvat vier ontwikkelingsrichtingen, verdeeld over zeventien acties, waarbij het voortouw voor de uitvoering bij ondernemers en hun brancheorganisaties ligt. Kennisinstellingen, overheden en financiers moeten -gezamenlijk met de ondernemers- voor de juiste condities zorgen. Hierbij wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van al lopende initiatieven.

De ontwikkelingsrichtingen en actieteams:

Vernieuwing ondernemerschap

1. Professionalisering opdrachtgeverschap
2. Pilot gemengd woningfonds
3. Renovatie, transformatie en herbestemming
4. Wonen, zorg en pensioenen
5. Klantgerichte oplossingen voor duurzame woningverbetering
6. Energiebesparing bestaande voorraad
7. Menselijk potentieel

Betere afstemming tussen kennisinstellingen en ondernemers

8. Innovatie
9. Bouwcampus
10. Pilot vakscholen

Het 'ontslakken' van overheidsbeleid

11. Praktijktoeepassing Bouwbesluit
12. Private kwaliteitsborging en bouwregelgeving
13. Pilot regionale kantorenprogrammering
14. Pilots regionale woningbouwprogrammering
15. Regionaal grond(prijs)beleid
16. Ontslakken gebiedsontwikkeling

Ontwikkeling van nieuwe financieringsarrangementen

17. Alternatieve financieringsarrangementen woningmarkt

Meer informatie over de Actieagenda Bouw vindt u op www.actieagendabouw.nl.

U kunt de Actieagenda natuurlijk ook volgen op Twitter via [@Actieagenda](https://twitter.com/Actieagenda).

Inhoudsopgave

1. Houding en werkwijze	8
2. Over masterplannen en omzetting naar 'de kleine korrel'	10
3. Publiek – Privaat	12
4. Pragmatisch handelen versus precedentwerking	16
5. De nieuwe rol van de provincies	18
6. Belemmeringen in de rijksregelgeving weghalen	20



Colofon

Dit is een uitgave van het Actieteam Ontslakken:

- **Friso de Zeeuw**, voorzitter; praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.
- **Jos Feijtel**, secretaris; directeur-eigenaar van 'Wonen-Innovatie-Werkplaats'.
- **Heleen Aarts**; directeur Gebiedsontwikkeling bij Amvest.
- **Erwin van der Krabben**; hoogleraar Vastgoed- en Locatieontwikkeling Radbouduniversiteit te Nijmegen.
- **Dennis Straat**; wethouder Zaanstad met portefeuille ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en mobiliteit en grondzaken.
- **Jan Fokkema**; directeur Neprom.
- **Esseline Schieven**; directeur EZ/RO, gemeente Groningen.
- **Donné Slangen**; directeur Gebieden en Projecten, Ministerie van I&M.
- **Mary Fiers**; tot 10 maart 2013 wethouder Eindhoven met portefeuille Wonen, Wijken en Burgerparticipatie.
- **Alfred van den Bosch**; directeur Vastgoed en Advies bij woningcorporatie de Alliantie.
- **Gijsbert van Herk**; directeur Ontwikkeling, gemeente Breda.
- **Henk Harms**; directeur Ontwikkeling, Realisatie & Economie, gemeente Den Haag.
- **Yves de Boer**; gedeputeerde provincie Noord-Brabant, met portefeuille Ruimtelijke Ordening en Wonen
- Adviseur: **Bert van Delden**; programmadirecteur Investeringscondities Bouw, Ministerie BZK.

Redactie: Jos Feijtel en Friso de Zeeuw

Eindredactie: Havana Orange – Rick van de Weg

Fotografie: Bouwend Nederland

Meer informatie over (Actieteam) Ontslakken en aanmelding als pilotgemeente:

Actieteam Ontslakken

Secretariaat

Jos Feijtel, "Wonen-Innovatie-Werkplaats"

joz.feijtel@gmail.com

06 533 757 33.

Nabestellingen van deze brochure

- Cencobouw

ir. M.C.B.M. (Mathieu) van Rooij

Bouwend Nederland

Zilverstraat 69, 2718 RP Zoetermeer

Postbus 340, 2700 AH Zoetermeer

t +31 (0)79 3 252 103.

- TU Delft

Annie Breeuwsman, A.Breeuwsma@tudelft.nl

Deze publicatie is tevens een bijlage bij het ROMagazine, uitgave mei 2013.



VOORSTEL

AAN: DE GEMEENTERAAD VAN SLAKKENDAM
VAN: HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
D.D.: MEI 2013



ONDERWERP: **PLAN VAN AANPAK ONTSLAKKEN**

Onlangs ontving ons college bijgaande rapportage van het Actieteam "Ontslakken". De beperkte kansen voor gebiedsontwikkeling, woningbouw, andere vastgoedinvesteringen en gebouwentransformatie willen wij als gemeente optimaal benutten. Deze initiatieven mogen niet onnodig sneuvelen door een bureaucratische houding en werkwijze van de kant van onze gemeente of een stapeling van beleidsambities. Wij willen het begrip "uitnodigingsplanologie" daadwerkelijk inhoud geven. Dat is de reden dat de rapportage "Ontslakken van gebiedsontwikkeling" met "wenken voor sneller, goedkoper en flexibeler acteren" ons bijzonder aanspreekt.

Een aantal "wenken" uit het Ontslakkingsrapport vinden wij zo urgent dat we voorstellen daarmee direct aan het werk te gaan. Wij stellen u voor om:

1. U uiterlijk in de raadsvergadering van augustus 2013 een inventarisatie voor te leggen van eigen gemeentelijke regels, ambities en werkwijzen die van invloed zijn op tempo, kosten en flexibiliteit bij gebiedsontwikkeling en vastgoedinvesteringen. Dat houdt in dat wij alle relevante verordeningen, beleidsnota's, uitgangspuntennotities, memo's etc. zullen verzamelen. Wij verwachten dat ook in onze gemeente in de loop der tijden een groot aantal sectoraal ingekleurde richtlijnen of bepalingen is vastgesteld waarbij het totaaloverzicht verloren is gegaan.
2. Wij maken bij deze inventarisatie onderscheid tussen beleid dat ons college heeft vastgesteld en beleid dat uw raad heeft vastgesteld of goedgekeurd. Voorts zullen wij onderscheiden: beleid en regels welke het karakter hebben van "eigen gemeentelijk initiatief" en die met "kop op landelijk of provinciaal beleid" zijn te duiden. Wij realiseren ons dat dit onderscheid niet altijd haarfijn te maken is maar zullen toch trachten dat inzicht te verschaffen.
3. Bij deze inventarisaties zullen wij u melden welk beleid en welke regels naar onze mening afgeschaft kunnen worden dan wel aangepast moeten worden. Uitgangspunt daarbij zal zijn: bij twijfel afschaffen.
4. Als laatste maar wellicht belangrijkste onderwerp willen wij de houding en werkwijze van bestuur en het ambtelijk organisatie van onze gemeente jegens initiatieven voor gebiedsontwikkeling, vastgoedinvesteringen en gebouwentransformatie kritisch tegen het licht houden. Geen gemakkelijke opgave, maar in onze opvatting wel onontkoombaar, in het licht van de in de eerste alinea van dit voorstel geformuleerde doelstelling.

Met steun van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft is inmiddels een "Expertteam Ontslakken" ingesteld. Dit team zal in 6 à 10 enthousiaste pilot gemeenten/regio's de helpende hand bieden om het ontslakkingsproces te realiseren. Wij zijn van plan onze gemeente aan te melden. Wij denken dat het transformatiegebied "de Wijngaard" hierbij als proeftuin kan functioneren.

Wij stellen u voor in te stemmen met hetgeen hiervoor onder 1 t/m 4 is geformuleerd en met de aanmelding van onze gemeente voor de pilot ontslakken.

Het college van Burgemeester en Wethouders,

De burgemeester,

De secretaris,

Ontslakken: wat is dat en hoe en wanneer doe je dat?

Gebiedsontwikkeling is een boeiend maar ook weerbarstig proces. Ook toen de bomen nog tot aan de hemel groeiden, ging gebiedsontwikkeling niet vanzelf. In tijden van crisis, zoals nu, is gebiedsontwikkeling nog lastiger. Dat geldt evenzeer voor vastgoedontwikkeling, kleinere projectontwikkeling en ook kleinere of grotere gebiedstransformatie. De vraag naar woningen maar ook naar winkels, bedrijfsruimten en kantoren is voor een groot deel weggefallen. Dit gegeven en het feit dat financiering veel moeilijker te verkrijgen is, betekent dat de in het verleden opgestapelde ambities vaak niet meer haalbaar zijn.

Om gebiedsontwikkeling nu toch nog te laten slagen zullen per gebied steeds alle zeilen bijgezet moeten worden. Dat kan lang niet overal. Soms zal besloten moeten worden projecten te stoppen of voorlopig in de ijskast te zetten. Het maken van een onderscheid tussen kansrijke locaties en minder prioritaire gebieden is randvoorwaarde. Alleen gebiedsontwikkeling op locaties die zelfs in de huidige marktomstandigheden nog kansrijk zijn, kan worden doorgezet. Maar ook in die situaties moet alles uit de kast worden gehaald om tot succesjes te komen. Het moet 'sneller, goedkoper en flexibeler'. Nu sprake is van economische tegenwind komt de voortgang van gebiedsontwikkeling en ook de benodigde samenwerking tussen overheid en private partijen vaak onder hoge druk te staan. Voortgang en samenwerking worden dan steeds lastiger, omdat de (financiële) belangen groot zijn en behoorlijk uiteen kunnen lopen. Door vertraging komen ook grondexploitaties onder extra druk te staan en lopen rentes op, terwijl de mogelijkheden van opstalontwikkeling juist afnemen. We worden geconfronteerd met hogere kosten (met name rente) terwijl we de kansen voor grondopbrengsten vooral zien verkleinen. Het mes snijdt


aan twee kanten, maar aan beide kanten voelen we de pijn. En ondertussen besteden we steeds meer tijd aan overleg, regels afvinken en voorbereiding. En zo rijzen de plankosten steeds verder de pan uit.

ONTSLAKKEN = SNELLER, GOEDKOPER, FLEXIBELER

De vraag aan ons actieteam was: kan het sneller, kan het goedkoper en kan het flexibeler? Oftewel: hoe kunnen we er voor zorgen dat, weliswaar op een beperkter aantal locaties, vastgoedinvesteringen die noodzakelijk zijn voor de gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling in deze crisistijd toch van de grond komen? En dat zonder de kwaliteit geweld aan te doen. Gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde blijven essentieel.

Tijdens de bijeenkomsten van ons actieteam hebben we veel ervaringen uitgewisseld. Direct betrokkenen hebben cases op tafel gelegd waarbij we konden zien en horen hoe in die situaties Ontslakken wel of niet een kans van slagen had. Door openhartig te vertellen waarom een ontwikkeling soms lukte en soms niet lukte, kregen we een beeld van de wegen die moesten worden bewandeld.

We hebben getracht om de ervaringen waarvan we denken dat die interessant zijn voor anderen die bezig zijn met gebiedsontwikkeling, uit de verhalen te destilleren. Die veralgemeniseerde ervaringen zijn wat ons betreft *wenken*



**Gebiedsontwikkeling:
minder ingewikkeld en sneller
afgewikkeld.**



voor het werken in gebiedsontwikkeling. Wenken, waarvan de meeste ook gelden voor meer bescheiden, kleinere projectontwikkeling en kavelontwikkeling, inclusief transformatie.

Het betreft dus ervaringen uit de praktijk die we in dit document op een rij zetten. Desgewenst komen we deze *wenken voor het werken in gebiedsontwikkeling* bij u toelichten.

Een brievenbus van 5.500 euro

Een eigenaar van een woning dat tevens rijksmonument is vraagt toestemming om een brievenbus te mogen aanbrengen. Het plaatsen van een brievenbus is vergunningplichtig voor het bouwen. De leges hiervoor bedragen in dit geval 300 euro. Omdat er op grond van het bestemmingsplan een bouwverbod geldt (bestemming Beschermd Stadsgezicht I, alleen voor in pandige verbouwingen geldt géén bouwverbod) is een vergunning nodig voor het strijdig planologisch gebruik. De leges hiervoor bedragen 1.500 euro. En omdat het een monument is, is een vergunning nodig voor een 'handeling met gevolgen voor beschermde monumenten'. De leges hiervoor bedragen 3.720 euro. Het totaal aan leges voor deze brievenbus komt dus neer op: 5.520 euro

Afboeken? Op stront moet je niet kauwen, die moet je doorslikken (Westfries gezegde).

Onze focus was in de eerste plaats gericht op het lokale (en in iets mindere mate ook het provinciale) niveau. Waar kunnen houding, aanpak, regels en toepassing worden verbeterd, door alle actoren, om de processen sneller, flexibeler en goedkoper te laten verlopen? We besteden wat minder aandacht aan de rijksoverheid. We doen dat niet omdat we denken dat landelijke regels en werkwijzen allemaal zo fantastisch voor elkaar zijn. We weten dat dit juist vaak niet zo is. Maar er loopt, ook binnen de Actieagenda Bouw, een aantal andere trajecten specifiek gericht op het oplossen van landelijke obstakels en stroperigheden. Als we in onze casestudies landelijke relevante belemmeringen en ergernissen tegenkwamen die nog niet (helder genoeg) zijn geagendeerd, hebben we die wel benoemd. In hoofdstuk 6 zijn ze terug te vinden.



1. Houding en werkwijze

Bij gebiedsontwikkeling, maar ook bij kleinere projectontwikkeling, gebiedstransformatie etc., gaat het in de eerste plaats om 'mensenwerk'. Een cliché, maar daarom niet minder waar. Regels, contracten en plannen kunnen nog zo perfect voor elkaar zijn, door 'houding en werkwijze' kan het allemaal toch verkeerd uitpakken. Zowel bij de overheid als bij marktpartijen kan het optreden van mensen een zaak echt vooruithelpen maar ook verpesten. De ideale houding en werkwijze vallen lastig te definiëren maar de kern is wel dat je je wilt verplaatsen in de andere partij, open staat ten aanzien van de eigen belangen, bandbreedtes en ruimte voor oplossingen opzoekt, etc.. En zeker ook belangrijk is een behoorlijke portie vakkennis en ervaring naast wijsheid (in plaats van slimheid).

Een vaak voorkomende lokale remming van gebiedsontwikkeling is het pakket van de eigen lokale regels. In tal van, vaak door de gemeenteraad geaccordeerde beleidsnota's, verordeningen en (bestemming-)plannen zijn regels vastgesteld. De optelsom van deze (sectorale) regels maakt projecten vaak onhaalbaar en/of duur en/of in tijd niet te doen. Soms zijn de regels uit de verschillende beleidsnota's onderling strijdig. In soms langdurige discussies tussen gemeentelijke sectoren raakt het belang van het totale project ondergesneeuwd onder de veelheid van specifieke sector-belang-eisen die worden gesteld. Het belang van het toepassen van sectorale regels lijkt soms ook de sleepboot van een organisatiebelang ofwel een bestaansrechtargumentatie. Het actieteam Ontslakken roept op om deze praktijk te doorbreken.

In Zaanstad en in andere gemeenten leidde dat tot de conclusie dat de onderlinge ambtelijke verschillen van opvatting eerder 'opgeschaald' moeten worden. Op een hoger hiërarchisch niveau (ambtelijk) of in het college worden dan sneller knopen doorgehakt. Vergeleken met het

Gebiedsontwikkeling is een vak, maar het moet niet in een vakje gestopt worden.

steeds maar dooronderhandelen, is dat een forse verbetering. Voor de bestuurder is hoe dan ook een bepalende rol weggelegd. Hij/zij wordt geacht de ambtenaren richting en enthousiasme mee te geven, maar ook ruimte. Hij/zij moet er voor zorgen dat in een zo vroeg mogelijk stadium echte betrokkenen in het proces worden gehaald. Hij/zij moet ook college en gemeenteraad er op de juiste wijze bij betrekken. En er moeten dus zo nodig 'opgeschaalde' knopen worden doorgehakt. De bestuurder heeft een cruciale rol.

Naast de wijze waarop Zaanstad hiermee omgaat, is er de mogelijkheid van de aanpak van Eindhoven. Daar heeft het college van B&W de gemeenteraad geconfronteerd met alle problemen die bij projecten ontstonden als gevolg van de vele door de raad zelf vastgestelde regels. De schok die dit teweeg bracht, heeft er toe geleid dat op een aantal terreinen de trap van boven af wordt schoongeveegd. Eindhoven betreft daarbij ook inwoners en organisaties die tegen de taaheid



Vertraging op het snelfietspad

Een ontwerp bureau krijgt de opdracht om een snelfietsroute door de stad te ontwerpen. Onder meer de volgende stukken moeten worden bestudeerd en ontrafeld:

technisch handboek inrichting openbare ruimte, groenstructuurplan, bomenbeleid, fietsbeleid, stadsvisie, ontwikkelingsvisie, verkeersanalyse en verkeerscijfers, handboek aangrenzende grootschalige stedelijke uitbreiding en het verlichtingsbeleid. Geen wonder dat het snelfietspad er niet snel komt.

van die regels zijn opgelopen. Regels op RO-terrein worden ondergeschikt gemaakt aan het grotere (publieke) belang dat met het project voor ogen staat. Den Haag heeft er voor gekozen om bij een hernieuwde aanpak van het gebied Laakhaven-West vooral die ambtenaren in te zetten die 'ontslakt' naar het project kijken.

In Breda werd een plan voor een gebouw met 258 appartementen op zich als een welkome aanvulling gezien in dat deel van de stad. Na toetsing aan de regelgeving bleken er veel belemmeringen. Een interne analyse door de betrokken sectoren leidde tot vijftig pagina's commentaar. Dat was aanleiding voor een andere aanpak. Aan de ontwikkelaars van het plan werd gevraagd wat voor hen nu de echt essentiële punten waren. Dat waren er 24. Binnen de gemeentelijke organisatie is toen de vraag gesteld: wat gaat er mis als we deze 24 punten honoreren? Daarvan bleven er drie over toen de gemeente echt ging afwegen. Die drie punten deden er ook werkelijk toe: de prijs, de nabetaaling en de geluidsontheffing.

Dit leidt tot de volgende WENKEN:

1. Geef projectleiders de ruimte... en schaal op

Projectleiders hebben de ruimte (en steun van de bestuurder) nodig om knopen door te hakken. Regel echter ook dat interne blokkades die vanuit sectorale belangen worden opgeworpen tijdig worden opgeschaald naar een hoger ambtelijk of naar bestuurlijk niveau om tijdovende onderlinge sector discussies te doorbreken.

2. Geef ruimte voor afweging

Het ontstaan van eigen gemeentelijke regels (al dan niet extra bovenop bijvoorbeeld rijksregelgeving) is vanuit 'de rijke tijd' vaak begrijpelijk. Ambities waren net zo hoog opgestapeld als het aantal regels. Het gaat er nu om regels ter discussie te stellen maar zeker ook te kijken hoe er mee om te gaan. Houding en gedrag zijn minstens zo belangrijk. Geef ruimte voor meer bandbreedte zodat het maatschappelijk belang mee kan wegen.

3. Betrek ook de raad erbij

De gemeenteraad beseft vaak niet hoeveel regels ze zelf heeft vastgesteld. Een confrontatie die laat zien hoe beperkend dat in de praktijk werkt, kan louterend werken. Betrek bij die

confrontatie niet alleen de ambtenaren maar ook inwoners en organisaties die de ballast van die regels hebben ervaren.

4. Dereguleer met uw gemeenteraad

Neem de gemeenteraad mee bij de dereguleringsinzet. Redeneer (weer) vanuit het totale maatschappelijke belang en breng daarin weer scherpte in plaats van allerlei sectorbelangen doorslaggevend te laten zijn. Neem als bestuurder zo nodig hierin het voortouw.

5. Leg alle beleidsnota's op een stapel

Regels zijn vaak eendimensionaal vanuit één sectorale invalshoek (bijvoorbeeld parkeren, groen, duurzaamheid, brandweer, milieu, bodem, water, stof, stank, etc.) ontworpen. Bij enige afwijking van de standaard (bijvoorbeeld wonen en werken gecombineerd) loop je vast met die regels. Een confrontatie van de raad met alle door hen zelf vastgestelde regels (die



tot vastlopen leiden) begint met een inventarisatie van alle beleidsnota's waarin de regels zijn vastgelegd. Dit kan in veel situaties een eerste stap voor ontslakken zijn.

6. Begin met ontkoppelen

Stel in uw gemeente aan de orde waarom we überhaupt extra lokale regels vaststellen die boven het Bouwbesluit en landelijke (milieu-, bodensanering-, stof, natuur-, waterkwaliteit- en veiligheid-)regelgeving uitgaan. Het devies daarbij zou moeten zijn dat elke extra regel apart beargumenteed moet worden.

7. Bestrijd sectoraal denken

Sectorale toetsingen die worden gestapeld leiden tot misvormde beoordeling van plannen voor gebiedsontwikkeling. Er dient gezocht te worden naar een aanpak die 'een toetsingsdocument van 50 pagina's' voorkomt in plaats van achteraf corrigeren. Wees alert op sectorale verkokering waarbij het specialisme om kan slaan in eigen (organisatie) belang.



2. Over masterplannen en omzetting naar ‘de kleine korrel’

Het gegeven dat we niet meer in staat zijn om op de tekentafel blauwdrukken voor gebiedsontwikkeling vast te stellen die ook daadwerkelijk tot uitvoering zullen komen, is gelukkig vrijwel overal doorgedrongen. De praktijk is altijd weerbarstiger geweest dan de perfectie van de stedenbouwkundige tekeningen. Nu niet meer alles verkocht wordt wat wordt ontworpen, zal veel meer naar de concrete vraag en behoefte moeten worden geluisterd.



Regels: niet afvinken maar aanvonken.

Zeker nu we een tijdje in crisisachtige omstandigheden moeten werken, weten we dat het meer 'stap voor stap' werken is dan het invullen van masterplannen. De aandacht voor organische gebiedsontwikkeling zou de veronderstelling kunnen doen postvatten dat we simpelweg het ene na het andere idee en/of initiatief moeten faciliteren. Zonder enige twijfel moet er veel meer met een open mind naar nieuwe initiatieven worden gekeken. In de pre-crisisperiode dachten we ons te kunnen permitteren om elk initiatief dat niet paste in onze blauwdruk benadering, te kunnen afwijzen.

Anderzijds mag gebiedsontwikkeling nu niet ontaarden in een rijgsnoer van toevallige initiatieven, zeker niet als het gaat om vitale onderdelen van de gemeente. Een langere termijn visie, een eindbeeld, blijft gewenst maar met veel meer mogelijkheden om initiatieven inpasbaar te maken. Het lange termijn perspectief bestaat uit twee delen: het 'verleidelijke verhaal', (ook wel: het wenkend perspectief) en de fysieke basisstructuur (infra, groen, blauw).

Dit vraagt om een globale structuurvisie en globale, flexibele (bestemmingsplannen en eindplannen. Niet om naar willekeur te kunnen acteren maar om eigentijdse maatschappelijke afwegingen mogelijk te maken op een financieel economisch deugdelijke basis. Daarbij behoort een stevige bestuurlijke inzet om dat wat werkelijk van belang is voor dat gebied, ook prioriteit te geven, soms tegen allerlei sectoraal vastgelegd beleid in. Die inzet moet zich richten op nuchtere oplossingen en zich door bijzaken niet laten afleiden. (Een voorbeeld van zo'n flexibel en open eindplan is het bestem-

'Het kan zo maar zo tegenzitten'

Een woningbouwproject, ontwikkeld in de crisis, ondervindt tegenslag na tegenslag, onder andere omdat het plan eerst wordt goedgekeurd en dan vervolgens ter discussie wordt gesteld door een later geïnstalleerd quality team. Het probleem lijkt uiteindelijk opgelost, maar wel met zes maanden vertraging. Daarna is het plan bouwgereed, inclusief een verleende en bezwaarloze (op zich al een wonder) omgevingsvergunning. De aannemer is gecontracteerd. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp opleveren van het terrein en dus ook voor rooien van bomen, waaronder drie bomen die een rooivergunning behoeven. Deze rooivergunning blijkt te laat te zijn aangevraagd, maar nog net op tijd verleend. De deelgemeente wil echter de bezwaartermijn afwachten, ondanks de onherroepelijke omgevingsvergunning, die verleend is zonder bezwaren! Dit vindt allemaal plaats in overigens zeer betrokken hardwerkende gemeente (die van geen woorden maar daden) die zelf een belang heeft bij tijdige oplevering van het plan. Ze doen dus ook nog echt hun best. Maar ja, het kan zomaar tegenzitten.

PPS: het moet schuren om gepolijst te worden: zonder wrijving geen glans.

minsplan Kortenoord in Wagening dat de ontwikkeling en bouw van 1200 woningen en 5 ha bedrijventerrein mogelijk maakt, zonder dat een en andere ruimtelijk gedetailleerd is vastgelegd en zonder dat daarbij uitwerkingsplannen nodig zijn).

Hierbij de volgende WENKEN:

8. Blijf op visie focussen

Ondanks het feit dat de gemeente minder wil of kan sturen en meer moet faciliteren, blijft een gemeentelijke visie, zeker op cruciale delen van de stad, nodig.

9. Zorg voor globale en flexibele bestemmingsplannen

Meer flexibiliteit en globaliteit in bestemmingsplannen is gewenst. Een globaal bestemmingsplan op basis waarvan direct omgevingsvergunningen (zonder dat een uitwerkings-

130 nota's

Bij de voorbereidingen voor een nieuw ruimtelijk plan in Zaanstad, moesten er 130 onderliggende beleidsnota's, memo's, verordeningen en dergelijke worden doorgeworsteld om te constateren of alle eerder vastgestelde eisen, uitgangspunten en ambities in het nieuwe plan een plek kregen. Toen die 130 stukken in beeld waren, is een schoonmaakactie in gang gezet.

plan is vereist, een zogenoemd 'globaal eindplan' worden verleend, hoort in het repertoire thuis. Ga na 1 juli 2013 (deadline herziening bestemmingsplannen als legesbasis) goed na welke van de bestemmingsplannen om tijdsredenen 'conserverend' zijn gemaakt, prioriteit moeten krijgen om er globale plannen van te maken.

10. Stuur aan en geef leiding

Bestuurlijke, zwaar gemotiveerde en betrokken aansturing van gebiedsontwikkeling, en dus ook van ontslakken, is absoluut noodzakelijk. De extra afwegingsmogelijkheden die ontstaan door globaliteit en flexibiliteit in plannen, vereisen bestuurders die transparant af kunnen wegen.

11. Wees nuchter

Durf simpele nuchtere boerenverstandoplossingen in te zetten, zo nodig in afwijking van bestaande regels als niet nadrukkelijk aantoonbaar is welk essentieel maatschappelijk belang wordt beschermd met een bepaalde regel.



3. Publiek - Privaat

Uitgangspunten bij gebiedsontwikkeling horen te zijn: gemeenschappelijk belang en vertrouwen. Gebiedsontwikkeling maar ook project- en vastgoedontwikkeling zijn er mee gediend als publieke en private partijen elkaar kunnen vertrouwen. Dat is vaak niet vanzelfsprekend. Er zijn situaties waarin de belangen van gemeente en private gebiedsontwikkelaars niet parallel lopen. Maar 'overall' hebben beide partijen er belang bij dat het project, en dus de investering, van de grond komt en voortgang kent.

Vanuit dat gezamenlijke belang kan op professionele wijze onderhandeld worden. Daarbij past niet dat een private partij dan weer eens verrast wordt met parkeernormen, dan weer eens met nieuwe visies op openbaar groen of welstand of veiligheid. Evenmin is het gewenst dat de overheid steeds geconfronteerd wordt met wisseling van de wacht bij de private partij.

Professioneel betekent dat namens de gemeente een onderhandelaar met mandaat (en wetend wat het bestuurlijke doel met dit project is) aan de slag gaat. En andersom betekent professioneel ook dat vanuit de private partij(en) met mandaat (en wetend wat het gewenste perspectief is) wordt gewerkt. Bekend zijn met de procedures, ook bij de marktpartij, en het snel doorlopen daarvan, is niet alleen uit kostenoverwegingen een wederzijds belang. Ook om dichter op de markt te zitten. Bij de huidige snelle wijzigingen in de woningmarkt en de andere vastgoedmarkten, moet de tijd tussen voorbereiding en de markt opgaan (time to market) zo kort mogelijk zijn.

Daarom de volgende WENKEN:

12. Boek af waar nodig en doe het tijdig

Ontslakken begint soms met daadwerkelijk afboeken. Dit geldt zowel wanneer de gemeente grondeigenaar is als wanneer een private partij eigenaar is. Er zijn gebiedsontwikkelinglocaties waar afboeken nog niet of onvoldoende plaatsvindt en dan werken de te hoge boekwaarden blokkerend.

13. Zoek ook als gemeente oplossingen

Soms kan een locatie zo belangrijk zijn dat een tijd lang 'niets doen' maatschappelijk en politiek-bestuurlijk geen optie is.

De 'integrale' aanpak bij gebiedsontwikkeling lijkt soms de legitimatie om alle onopgeloste zaken bij de andere partij over de schutting te gooien.

Als dan publieke activeringsmaatregelen niet werken, kan de gemeente besluiten om de locatie aan te kopen. Meer algemeen moet bij het vastlopen van projecten ook de gemeente zelf actief op zoek gaan naar oplossingen, ook als het (rente)risico voor de grond bij derden ligt.

14. Voorkom "hit en run" ontwikkelingen

Corporaties en beleggers hebben een belang bij het ontstaan van een goede wijk ook op langere termijn. Bij ontwikkelaars ontbreekt dat gevoel voor het langere termijnbelang van de wijk wel eens. Daarom zullen ontwikkelaars overtuigend moeten aantonen dat ze niet van het 'hit en run' type zijn.

15. Kijk kritisch naar alle kosten

Om projecten alsnog financieel haalbaar te maken dienen alle mogelijkheden voor kostenreductie te worden bezien. Dus ook zaken als: faseren/knippen/minder bovenwijken/laten liggen van bestaande wegen/de vaak dure ambities inzake parkeren, etc.

16. Pech onderweg? Open alle registers maar ook de boeken

Wat te doen met 'plannen die halverwege uitvoering' zijn? Die kunnen niet altijd met samenwerkingsvormen oude stijl en aanpak oude stijl worden afgemaakt. Dit vereist verstandig, zorgvuldig overleg met een open mind en open boeken. Ook van de kant van de marktpartijen. Benut daarbij elkaars kracht en kennis enerzijds; stel anderzijds elkaars heilige huisjes ter discussie en houd rekening met de nieuwste Europese surprise: staatssteun!

17. Toets milieuregels nuchter

De spanning in een gebied waar herontwikkeling van bedrijvigheid naar onder andere wonen halverwege is, kan fors oplopen. Voor de toekomst wil je woonmogelijkheden, maar voor de korte termijn gelden milieuregels die beperkend zijn. Benoem die spanning en zoek nuchtere oplossingen. Het antwoord op de vraag of potentiële bewoners van deze plek tijdelijk die overlast zouden willen accepteren dient het richtsnoer te zijn.

18. Overweeg ook renoveren

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is nu nog vaak identiek aan complete transformatie. Dus eerst compleet slopen en >>



dan nieuwbouw. Vanuit kostenoverwegingen kan kort of langdurig beheer van delen van het gebied soms een betere oplossing zijn. Dus soms geldt in plaats van definitieve oplossingen dat opknappen, renoveren en tijdelijke functies in een mix met transformatie ook kunnen. Maar verhef renoveren niet tot nieuw dogma.

19. Ga bewust om met tijdelijke oplossingen

Meer focus op tijdelijke exploitatie is gewenst maar daarbij moet wel goed op (positieve) cashflow gelet worden. Als 'placemaking' een bijdrage is aan het imago van het gebied, mag het geld kosten. Maar niet alle leegstaande gebouwen in ons land kunnen ongestraft een tijdelijke culturele werkplaats worden, laat staan een renderende werkplaats.

20. Stel ambities tijdig bij ook tijdens de samenwerking

Er zijn voorbeelden waarbij PPS-constructies zijn opgebroken waarna de gemeente de gehele verantwoordelijkheid voor de gebiedsontwikkeling naar zich heeft toegetrokken. Als dan meer mogelijk blijkt dan tijdens de PPS-fase (lagere grond-

'Zo kan het ook'

Het Cruquiusgebied in Amsterdam-Oost is nu nog een ruig en rommelig stuk stad waar vooral wordt gewerkt. Door de mooie ligging in het Oostelijk Havengebied is het tegelijkertijd een buurt waar veel mensen wel zouden willen wonen. In de komende jaren wordt dit gebied herontwikkeld tot een werk- en woongebied. Stadsdeel Oost kiest in het Cruquiusgebied een faciliterende rol door het geven van ruimte voor initiatieven op basis van spelregels en spelregelkaarten. Binnen deze kaarten (met kaders op hoofdlijnen) kunnen eigenaren initiatieven ontplooiën. Afhankelijk van de aard van het initiatief wordt dit juridisch-plano-logisch ingepast in het bestemmingsplan of wordt eventueel een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld. Met deze aanpak wordt ook ruimte gegeven voor tijdelijke invullingen, zoals een restaurant. Daarnaast onderzoekt het stadsdeel of belemmeringen (tijdelijk) kunnen worden opgeheven op basis van de crisis- en herstelwet. Tevens onderzoekt het stadsdeel de mogelijkheid om anders om te gaan met het ontwikkelen en beheren van de openbare ruimte, bij voorbeeld door het oprichten van een fonds openbare ruimte. Met één van de grote eigenaren (Amvest) wordt op korte termijn een raamovereenkomst gesloten op basis waarvan zo'n 400 woningen ontwikkeld kunnen worden binnen de spelregelkaart. De voorwaarden voor de erfpacht met de centrale stad zijn hierin voor de langere termijn afgesproken. Daarnaast is het mogelijk gemaakt dat een betoncentrale met een grote hindercirkel verplaatst wordt uit het gebied. Hierdoor is duidelijkheid geschapen in een aantal belangrijke voorwaarden en ligt het stuur voor de verdere ontwikkelingen weer bij het stadsdeel.



prijzen, welstandsvrij ontwikkelen, flexibiliteit, kleine korrel, handhaving bestaande wegen) kan het beeld ontstaan dat tijdens de samenwerking niet alle mogelijkheden uitputtend zijn besproken. Van twee kanten dient dus eerst tot het gaatje gegaan te worden alvorens de PPS op te breken.

21. Hou de gemeente niet aan het lijntje

De ene private gebiedsontwikkelaar is de andere niet. Waar de één soms geen brood meer ziet in een ontwikkeling durft de ander dat vanuit specifieke kennis of ervaring of producten wel aan. En soms zijn er niches voor kleinere of nieuwe type partijen. Private partijen die de ontwikkeling niet aandurven dienen niet te traineren of de locaties onder zich te houden voor 'je weet maar nooit'. Openheid over de kansen die men wel of niet ziet, is geboden. Het aan het lijntje houden van de gemeente is niet acceptabel. 'Plaatsmaken' (dat is iets anders dan placemaking) is dan het parool.



22. Beperk het aantal samenwerkingpartners

In constructies waarbij meer private partijen in één verband samenwerken met een gemeente, geldt vaak: hoe meer zielen, hoe minder vreugd. Samenwerken tussen private partijen is soms vertragend omdat de invalshoeken van die partijen elk heel verschillend kunnen zijn. Het kan disciplinerend werken als het financiële probleem niet verdeeld is over vier partijen maar bij één partij ligt. Soms geldt dat less is better. Zo nodig moet dat bespreekbaar worden gemaakt.

23. Laat je als marktpartij eens wat vaker als meedenker zien

Private partijen kunnen de gemeente comfort bieden door zelf een beeldkwaliteitplan voor te leggen dat kaders biedt maar ook bandbreedtes. Evenzo kunnen marktpartijen aanbieden om bouw- en woonrijpmaken slim aan de vork te steken door een 'just in time' aanpak waarbij uitgaven en cashflowinkom-

sten op elkaar zijn afgestemd. Zo kan ook aangeboden worden om voorbereiding, advies en toezicht al dan niet gedeeltelijk bij marktpartijen onder te brengen om de gebruikelijke, hoge percentages terug te dringen.

24. Hou ontwikkelcompetities 'light'

De wijze waarop in het nabije verleden 'ontwikkelcompetities' werden opgetuigd, moet intussen worden bestempeld als niet meer uitvoerbaar. De kosten die gemoeid zijn met het voldoen aan de zwaar aangezette eisen, zoals 'de concurrentie gerichte dialoog' zijn niet meer terug te verdienen op de schralere plannen. Ook hier is een 'light-aanpak' gewenst.

25. Drink af en toe eens een kop koffie!

Zeer belangrijk, en dat geldt ook buiten de formele afgesproken structuren en gremia. Drink af en toe een kop koffie met elkaar en maak de partners deelgenoot van de zorgen maar ook van de kansen.



4. Pragmatisch handelen versus precedentwerking

Een gemeente stelt veelal regels vast om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. Soms kunnen bijvoorbeeld als gevolg van bestemmingswisselingen ongewenste parkeersituaties ontstaan.



Vakmanschap is meesterschap, maar toch dienen de meesters in de rechten (advocaten) een bescheiden rol te spelen bij gebiedsontwikkeling.

Als op een plek waar eerst een schooltje stond een supermarkt mogelijk wordt (gemaakt), zullen de regels er in voorzien dat de gemeente kan eisen dat er voldoende parkeerruimte door de supermarkt wordt gerealiseerd. Op zich is dat begrijpelijk, maar soms is de komst van een bepaalde vitale functie in de buurt van zo groot belang dat ooit eerder opgestelde 'ideale' parkeernormen zullen moeten wijken. Dan kan er, in de gemeentelijke afweging sprake zijn van een 'hoger maatschappelijk belang' dat noodzaakt de specifieke regels inzake het parkeren te negeren.

Waar de regels zijn bedoeld om het risico van ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, kunnen deze regels een sta-in-de-weg worden voor desondanks wenselijke ontwikkelingen. Aan het negeren van deze regels kleeft dan het risico dat derden, (die deze ontwikkeling niet wensen) zich op deze regels beroepen. 'Rechtszekerheid' en 'precedentwerking' worden dan al dan niet terecht als argumenten opgevoerd. De spanning tussen 'pragmatisch handelen' versus 'precedentwerking' is onmiskenbaar een lastig item. Het actieteam pleit er voor met die spanning voor ogen te bezien welke extra lokale regels af te schaffen zijn.

Er is een voortdurende neiging om zelf eigen regels extra te maken. De rijksoverheid zet soms een 'kop' op regels van

'Niet meer shoppen langs de bureaus'

De zelfanalyse bij de gemeente Breda heeft ertoe geleid dat de intake voor nieuwe projecten lean is gemaakt. In 2011 is besloten over te stappen op de 'één-loket' aanpak. Marktpartijen worden op één plek ontvangen en het nieuwe plan krijgt een eerste eenduidig integraal gewogen reactie. Niet meer shoppen langs alle bureaus dus.

Europa. Provincies maken eigen kop-regels boven op rijksregels of Europese regels (zoals Zuid-Holland met haar eigen geurbeleid). Gemeenten maken soms eigen kop-regels bovenop rijks- en provinciale regels (Zaanstad kent bijvoorbeeld extra zware eigen geluidsregels). Vaak belemmeren die regels onnodig de voortgang van gebieds-ontwikkeling.

'Regels zijn er niet voor niets' horen we vaak. Dat is zo. Maar soms zijn ze allemaal bij elkaar opgeteld niet meer te hanteren. En uiteindelijk geldt dat een risicoloze samenleving niet bestaat, hoeveel regels we ook maken.

Vandaar de volgende WENKEN:

26. Stel overal voor: ga ontkoppen

Wij pleiten ervoor om in elke gemeente een eigen onderzoek te doen naar de mogelijkheden om in ieder geval 'kop-regels' (boven wat wettelijk volgens Bouwbesluit en andere landelijke regels moet) af te schaffen of er van af te wijken. Private partijen dienen extra regels niet te accepteren, ook niet om de lieve vrede. Zowel via de publiekrechtelijke weg als via de privaatrechtelijke weg (voor dit laatste: zie artikel 122 van de Woningwet) mogen kop-regels op het Bouwbesluit niet worden opgelegd. Wij roepen provincies en gemeenten, maar ook de rijksoverheid op om ook op andere terreinen te 'ontkoppen'.

Organisch ontwikkelen geldt als tegenhanger van blauwdrukplanning. Maar organisch ontwikkelen blijft een middel en geen doel zoals sommigen ons willen doen geloven.

27. Neem in eigen regels altijd een escape op

Een gemeente kan vastlopen in eigen regels en verordeningen. We willen met regels allerlei risico's uitsluiten maar het grote risico daarvan is dat niks meer kan. Naast een aanpak om alle 'kop-regels' ter discussie te stellen, verdient het aanbeveling in eigen regels altijd een escape op te nemen dat afwijking mogelijk is als bredere belangenafweging daartoe aanleiding geeft, de zogenoemde hardheidsclausule.

28. Doe niet panisch over een mogelijk precedent

Precedentwerking en rechtszekerheid zijn argumenten tegen afwijking van regels die stelselmatig aan de orde zijn (terecht en onterecht). Soms is het in de risicoafweging goed denkbaar dat vanwege de bijzondere situatie het risico van precedentwerking acceptabel is. Daarom is schifting en nuchtere beoordeling van deze argumenten dringend gewenst.



5. Nieuwe rol voor de provincies

In de nieuwe SVIR (StructuurVisie Infrastructuur en Milieu) van de rijksoverheid hebben de provincies meer eigen taken gekregen op het terrein van de ruimtelijke ordening, met name in het landelijk gebied. Dat geeft nieuwe mogelijkheden om de verkokering tussen beleidsvelden te doorbreken. Dit komt tot nu toe nog onvoldoende uit de verf.

Binnen het ruimtelijk economisch domein werken de provincies aan de omgevingskwaliteit van gebieden en dragen zij zorg voor de programmering van ruimtelijke ontwikkelingen op regionale schaal. Het veranderende speelveld in de gebiedsontwikkeling noopt de provincies tot heroverweging van hun ambities en rol. In deze zoektocht zetten provincies nu eerste stappen om hun regelgeving in ruimtelijke verordeningen flexibeler te maken. Voorbeeld hiervan is de aanpak van Noord-Brabant om regels aan te passen voor initiatieven die waarde kunnen toevoegen aan het gebied en sporen met de provinciale doelen en visies.

De vernieuwing van de provinciale rol kost tijd. Daarbij is er altijd het risico van het terugvallen op het vroegere paternalisme. Maar de nieuwe rol zal zich voor wat betreft de regelgeving vooral moeten richten op flexibilisering van instrumenten ten behoeve van een betere facilitering aan de voorkant van nieuwe gemeentelijke plannen en het bieden van meer ruimte voor lokale afwegingen en maatwerk in de aanpassing van bestaande plannen.

Provincies kunnen, beter dan een rijksoverheid, van dichtbij samen met gemeenten de koers bepalen. Maar de provincie mag zich niet laten verleiden om dat in te vullen met een verstikkend pakket voorschriften voor gemeenten. Provin-

Een gebiedsontwikkelaar is een schaap met vijf poten. Opleiding, kennis en meelopen zorgen voor drie poten. De laatste poten moet er komen door 'wijsheid' en modder aan de laarzen.

cies mogen niet 'verslakken'. Daarnaast doen ook provincies er wijs aan om in eigen huis na te gaan of er aanleiding is tot een 'ontkoppingsactie' en/of het ter discussie stellen van eigen beleidsregels (ontslakken) die in de loop der tijd zijn gegroeid. Provincies houden de taak om nee te zeggen tegen (gemeentelijke) plannen die evident strijdig zijn met het beleid voor het landelijk gebied. Dat is wat anders dan een rigide provinciale verordening waarbij elk initiatief buiten 'de rode lijntjes' door een bureaucratische molen moet.

Aanleiding voor de volgende WENKEN:

29. Voorkom verslakken

De taken voor de provincie die voortvloeien uit de SVIR, moeten niet tot 'verslakken' leiden maar de dynamiek van gebiedsontwikkeling juist bevorderen. Provincies gaan hun gunstige uitgangspositie om verkokerd beleid te doorbreken beter benutten.

30. Ontkop en ontslak bij provincies

Provincies doen er goed aan om in eigen huis een proces op gang te brengen van 'ontkopping' en 'ontslakking'. Dus geen aanvullende regels boven op de rijks- en Europese regels en geen interventies jegens gemeentelijke besluiten als daar niet een evident bovenlokaal, regionaal belang mee is gediend.

31. Ondersteun gemeenten, ook bij samenwerking

Provincies kunnen gemeenten ondersteunen via proactieve aanwijzing of via het bevorderen van flexibele bestemming-splannen. Stimuleer de totstandkoming van een regionale aanpak waarbij gemeenten met marktpartijen optrekken met als doel regionale afstemming en investeringen tot stand te brengen.

32. De investerende provincie

Provincies, vooral wanneer ze een sterke vermogenspositie hebben, kunnen gebiedsontwikkeling ondersteunen door eigen investeringen, al dan niet middels fondsvorming. In daarvoor geëigende situaties kan de provinciale investering gefocust worden op samenwerking tussen gemeenten en/of tussen gemeenten en marktpartijen.

‘Wat kosten de regels?’

Projectontwikkelaar Adriaan van Erk Groep uit Zuid-Holland heeft uitgerekend hoeveel de kosten van een woning van gemiddeld 250.000 euro de afgelopen jaren zijn gestegen als gevolg van regelgeving.

Invoering bouwbesluit 2003 (plafondhoogte/deurhoogte/rookmelders etc)	7.200
Idem per 1 juli 2012 (berging weer verplicht/ber. materiaalgebonden milieu etc)	1.400
Verplichte aanvullende scholing en inzet adviseurs vanwege bouwbesluit 2012	700
Epc norm verscherping 2006 van 1.0 naar 0.8	2.000
Epc norm verscherping 2011 van 0.8 naar 0.6	5.500
Aangekondigde verscherping 2015 naar 0.4: kan niet meer bouwkundig dus dure installaties	7.500
Flora & fauna: ervaring van verplicht extra onderzoek bij achteraf aanwezigheid van één heikikker	400
Archeologie: onderzoekskosten variërend van 500 tot 8.700 per woning	3.000
Waterschap: rente vanwege uitstel wegens onduidelijke en wisselende regelgeving	350
Door vertraging verplichte actualisering van milieu-, bodem- en veiligheidsrapporten	500
Rente door vertraging over onderhandelingen over extra gemeentelijke eisen duurzaamheid, etc	750
Bovenwettelijke eisen EPC (kan variëren van 1.000 tot 10.000 euro)	2.000
Bijdrage dorpsuitleg, bovenwijken, vinex, etc. (variërend van 4.000 tot 20.000)	10.000
Procedurefouten van gemeente leidend tot vertraging leidend tot hogere rentekosten	1.000
Gemiddelde stijging leges tussen 2005 en 2013 (van 1,3 naar 2,3%)	1.000
Totaal	43.300

Het resultaat is een stijging binnen een paar jaar van meer dan 40.000 euro, waarvan de koper het merendeel niet ervaart als ‘meer-waarde’.





6. Belemmeringen in de rijksregelgeving weghalen

In de aanhef meldden wij reeds dat onze focus op ontslakken vooral lokaal en provinciaal gericht is. Maar vanuit de lokale ervaring is er ten minste één observatie die zowel lokale als landelijke regelgeving ter discussie stelt.

Dat betreft het volgende. Soms is er sprake van landelijke en/of lokale regelgeving die iets onmogelijk maakt terwijl direct betrokkenen de 'bescherming' die met die regelgeving wordt beoogd, niet nodig achten en zelfs ongewenst vinden. Van zo'n situatie is bijvoorbeeld sprake als potentiële bewoners een (woning)locatie zo aantrekkelijk vinden dat ze geluidsbelasting die boven de regels uitgaat zonder enig probleem willen accepteren. Tegen hun eigen wil beschermt de regelgeving deze potentiële bewoners tegen deze geluidsbelasting.

Het actieteam Ontslakken Gebiedsontwikkeling vindt dat er meer bandbreedte binnen milieunormen moet komen. In het in februari 2013 afgesproken akkoord tussen VNG en het ministerie van Infrastructuur en Milieu lijkt die ruimte te ontstaan. In het nieuwe stelsel verschuift de normstelling zoveel mogelijk naar de AMvB waar, binnen bandbreedtes, afwijkingmogelijkheden voor gemeenten ontstaan. Daarnaast kunnen nieuwe initiatieven door gemeenten op twee manieren gefaciliteerd worden. Door middel van een omgevingsvergunning kan er worden afgeweken van het omgevingsplan of het bestemmingsplan. Goed nieuws dus, maar nu komt het op de uitwerking van deze uitgang-

spunten aan. Overigens moet er daarnaast nog ergens een mogelijkheid geregeld worden voor schriftelijk vastgelegde acceptatie van hinder. >>

Kantoorgebouw wordt school

Een instituut wil een grotendeels leegstaand kantoorgebouw dicht tegen de binnenstad, transformeren naar een onderwijsinstelling aangezien het instituut op de huidige locatie uit zijn jasje was gegroeid. Op de oude locatie was maar zeer beperkt sprake van parkeerplaatsen voor personeel en studenten. Daarnaast kent de oude locatie een hoge geluidbelasting wat tamelijk hinderlijk is bij een onderwijsinstelling.

Het kantoor dichtbij de binnenstad lijkt een ideale plek voor de nieuwe vestiging. Het is een representatief pand met een goede bereikbaarheid, direct naast de ring en de belangrijke uitvalswegen. De Wet geluidhinder zegt dat de onderwijsfunctie, in tegenstelling tot de kantoorfunctie, een geluidgevoelige functie is zonder dit laatste begrip nader te nuanceren. Het onderwijsinstituut is weliswaar een opleidingsinstituut maar niet vergelijkbaar met basis- of andere scholen met dagonderwijs waar personen langdurig verblijven. In dit geval verblijven de cursisten steeds maar kort in het instituut. De lokale vertaling daarvan, in het beleid 'Hogere grenswaarden' zorgde voor enorme kosten die aanvrager moest maken om het pand geschikt te krijgen. De geluidsbelasting van de oude locatie was echter hoger dan de nieuwe! Hoewel er in de nieuwe situatie een lagere geluidsbelasting was dan in oude en hoewel er in de nieuwe situatie meer parkeerplaatsen konden worden gemaakt, dreigde het project toch niet door te gaan. Nuchter ingrijpen van het gemeentebestuur heeft er voor gezorgd dat het toch voor elkaar kwam.

Laten we het eens wat vaker omkeren. Van: voor elke boom zou een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Naar: alle bomen mogen worden gekapt behalve de bomen waarvan we hebben bepaald dat ze niet mogen worden gekapt.





In de praktijk zien we ook dat 'Europa' zorgt voor belemmeringen die nodig ontslakt zouden moeten worden. Verlaging van grondprijzen, aan de orde van de dag, kan onder omstandigheden door Europa uitgelegd worden als staatssteun en dan ook nog naar aanleiding van een willekeurige bezwaarmaker tegen het plan. Dit kan niet de bedoeling zijn. Een vraagteken dient ook te worden gezet bij de, volgens het onderzoek van de Tweede Kamer niet op deze wijze verplichte, doorvertaling van de EMU tekortregels in de vorm van een zogenoemde macro norm in de wet HOF. Dat leidt tot ongewenste beperking van gemeentelijke investeringen in gebiedsontwikkeling (brief vaste Kamercommissie Financiën van 30 januari 2013).

De des-incentive waarbij gemeenten een lagere uitkering uit het Gemeentefonds krijgen als ze meer volume aan onroerend goed in hun gemeente realiseren, wordt in gemeenteland ervaren als een straf op gebiedsontwikkeling. Hoezeer de oorspronkelijke opzet van deze regel ook te verdedigen is, de wrange werking ervan is aanleiding om te bezien of hier een andere aanpak mogelijk is.

Daarom komen wij tot de volgende WENKEN:

33. Loop vooruit op aangekondigde bandbreedtes

Terwijl evident is dat een locatie zeer 'gewenst' en in trek is, en mensen daar zouden willen wonen ondanks de hogere geluidsbelasting, krijgt een gemeente dit (vooralsnog) niet voor elkaar. Wat beschermen we nu eigenlijk met regels die mensen niet wensen voor die situatie? Dus pleiten wij voor een ruimere bandbreedte waar binnen de gemeente een

beschermingsniveau kan kiezen dat past bij de situatie. In het recente akkoord tussen VNG en lenM wordt die bandbreedte aangekondigd. Gemeenten die met deze problemen worstelen, kunnen daarop vooruitlopen.

34. Zorg voor schriftelijke acceptatie van 'overschrijding'

Door middel van de afwijkingsbevoegdheid zoals voorgesteld in het knelpunten onderzoek omgevingsrecht VNG en schriftelijke acceptatie van 'overschrijding' moet overdreven/ongewenste bescherming worden voorkomen.

35. Wees niet roomser dan Europa

Europese regelgeving geeft al meer dan genoeg belemmeringen voor vlote gebiedsontwikkeling. Het wordt erger als de Nederlandse overheid daar nog weer een extra 'kop' op zet. Waarom zou het rijk het allemaal net nog wat strenger moeten regelen dan Europa al doet? Goed voorbeeld van ontkoppen is wat lenM bij de Omgevingswet doet door een aantal MER verplichtingen te schrappen zoals de MER-plicht bij kleine, locale locaties of planwijziging, het onmogelijk maken dat een provincie nog een aanvullende MER-plicht aanwijst, het afschaffen van de evaluatieplicht voor MER-onderdelen die al in de monitor zitten, etc.

36. Doe normaal met staatssteun

In een tijd dat over de hele linie grondprijzen moeten worden verlaagd, kan blijkbaar (zie de publicatie van de Europese Commissie van 14 februari 2013) een willekeurige bezwaar-

**Ontslakken betekent ook:
leuker werken aan een beter
eindproduct.**

maker tegen een project, zorgen voor een Europese boete omdat grondprijzverlaging als Staatssteun wordt gezien. Op zijn minst dient de regelgeving zo veranderd te worden dat alleen belanghebbenden bij het thema staatssteun ontvankelijk zijn.

37. Onderzoek een incentive op woningbouw en andere vastgoedinvesteringen in het Gemeentefonds

De strafkorting die een gemeente nu nog steeds krijgt als er méér wordt gebouwd (dus meer ozb, waarbij als gevolg daarvan de algemene uitkering uit het Gemeentefonds wordt verlaagd) moet opnieuw op redelijkheid worden onderzocht.

38. Maak herbestemming eenvoudiger

In de rijksregelgeving (AMvB van de pCHwet en BOR) dient herbestemming gemakkelijker te worden gemaakt. Herbestemmingmogelijkheden bij gebiedsontwikkelingen zijn vaak cruciaal. Tijdelijke herbestemming is al inmiddels

Artikel 2 of artikel 3

Een particulier koopt een pandje in de ring 20-40 in Amsterdam. Niks bijzonders, plat dak, geen monument en geen bijzondere bescherming. De eigenaar wil twee kozijnen vervangen door kunststof met dubbel glas zoals bij het derde kozijn al eerder is gebeurd.

Voor de zekerheid wordt gevraagd of een omgevingsvergunning nodig is. Het Stadsdeel zegt ja, want men vindt dat dit normaal onderhoud overstijgt. Het Stadsdeel weigert vervolgens de vergunning want welstand vindt materialisering en detaillering te veel afwijken van het origineel. De eigenaar tekent bezwaar aan onder andere omdat hij vindt dat er geen vergunningplicht is.

Bij de zitting van de Bezwaarschriftencommissie wordt door deze commissie aan het Stadsdeel gevraagd waarom artikel 2 van de bijlage van het Bor is toegepast. Want, aldus de commissie, wordt daar weliswaar 'normaal onderhoud overstijgend' vergunningplichtig verklaard, maar alleen als dat samengaat met een aanvraag bestemmingswijziging. Dat is hier niet aan de orde. Dan zou toch artikel 3 van toepassing moeten zijn? Maar artikel 3 regelt dat veel meer veranderingen vergunningvrij zijn. Daar vallen zonder enige twijfel de kozijnveranderingen onder. Waarom dan toch artikel 2 toegepast? De vergunningverlener antwoordt de commissie dat toepassing van artikel 3 een ramp zou zijn voor de stad: dan mag zo'n beetje alles!

Het lijkt wel duidelijk: de regels maken de kozijnveranderingen mogelijk; de vergunningverlener vindt het maar niks, vanzelfsprekend in het belang van de stad, en brengt een niet van toepassing zijnde regel in stelling. Het gaat soms om regels, maar soms ook om houding en gedrag.

Uitnodigingsplanologie is een prachtige kreet, maar een gemeente die niet eerst ontslakt, kan maar moeilijk spreken van een gastvrije uitnodiging.

tien jaar mogelijk. 'Gewone' herbestemmingen moeten mogelijk worden gemaakt via de procedure van acht weken (+ eventueel zes) in plaats van de zware procedure van 26 weken (+ eventueel zes). Dit scheelt bovendien veel zinloos, papieren onderzoek.

39. Maak korter huren simpeler

De verruiming van vijf naar maximaal 10 jaar om een gebied of een gebouw een tijdelijke bestemming te geven is positief ontvangen in gebiedsontwikkelingsland. Nu nog de flexibilisering van de huurtermijnen aanpakken om ook huurcontracten mogelijk te maken voor horeca, winkels etc. die minder lang duren dan vijf + vijf jaar. Wijziging van het BW is gewenst.



40. Maak overdrachtsbelasting redelijker

Over grond die door een marktpartij in een PPS is ingebracht, is overdrachtsbelasting betaald. In de huidige tijd worden nogal wat PPSen ontbonden waarbij die partijen hun grond weer terugnemen. Dat betekent een tweede keer overdrachtsbelasting over dezelfde grond waarmee niets is gebeurd. Dat is één keer te veel! Het 'fiscaal bouwrijpmaken' door vroeg gebouwen te slopen is bij de vertraagde gebiedsontwikkeling niet meer mogelijk. Immers we willen gebouwen tijdelijk gebruiken om langdurige kale grond te voorkomen. Systematiek van de overdrachtbelasting werkt ook hiervoor belemmerend. Oplossing gewenst!

