

A.M. Kleine Staarman

Duurzame gebiedsontwikkeling en de Omgevingswet

 Wolters Kluwer

Deventer – 2019

VOORWOORD

Arno Kleine Staarman laat zien hoe een langdurige worsteling om te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling heeft geleid tot de Omgevingswet.

Met pakkende voorbeelden laat hij zien dat duurzame gebiedsontwikkeling in volle gang is en dat er nieuwe kaders zijn ontstaan voor gebiedsontwikkeling 3.0. Als tegenhanger voor het oude Pieken – Pakken – Pleite – Puinhoop is het uiteindelijke doel: People – Planet – Profit – Place.

Van ontwikkelaars tot ambtenaren wordt een ieder aangespoord de handschoen op te pakken om te komen tot een duurzame gebiedsontwikkeling.

Met dit boek wil de auteur mensen op het hart drukken waar duurzame gebiedsontwikkeling echt om gaat. Een ingreep in de omgeving die niet tot afbraak maar tot verbetering moet leiden voor People, Planet, Profit en Place.

Dit boek geeft geen kant en klaar antwoord wat te doen, maar biedt handvatten voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Dat kan in de ogen van de auteur ook niet anders als de Omgevingswet slechts voor 20% gaat over techniek en voor 80% over cultuurverandering. Verandering die de lokale overheid mogelijkheden biedt om (veel) meer te doen dan het landelijk beleid vraagt.

Met als grote kans de ‘Haagse Groene Lente Revolutie’ van 2017 om definitief afscheid te nemen van gebiedsontwikkeling 1.0 en 2.0 waarin kwantiteit belangrijker was dan kwaliteit.

Laat gebiedsontwikkeling 3.0 maar komen, de duurzame symbiose tussen mens, economie, landschap en natuur.

Het boek is verrijkend voor iedereen die zich met gebiedsontwikkeling bezighoudt en bezig gaat houden. Ook voor leken, nu de Omgevingswet uitgaat van actieve participatie van betrokkenen.

Onno Dwars
Directeur Ballast Nedam Development

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord / V

HOOFDSTUK 1

Inleiding / 1

HOOFDSTUK 2

Waarom duurzame gebiedsontwikkeling? / 9

- 2.1 Wat is gebiedsontwikkeling eigenlijk? / 9
- 2.2 Knelpunten in de gebiedsontwikkeling vanaf 2008 / 13
- 2.3 Waarom een duurzame gebiedsontwikkeling? / 17
- 2.4 Huidige maatschappelijke trends en gebiedsontwikkelingen / 21
- 2.5 De noodzaak van duurzame ontwikkeling / 27
- 2.6 Conclusies gebiedsontwikkeling / 30

HOOFDSTUK 3

Duurzame gebiedsontwikkeling / 33

- 3.1 Wat is duurzame gebiedsontwikkeling? / 33
- 3.2 Knelpunten voor duurzame gebiedsontwikkeling / 42
- 3.3 Zoektocht naar duurzame gebiedsontwikkeling / 45
- 3.4 Conclusies duurzame gebiedsontwikkeling / 54

HOOFDSTUK 4

Juridisch kader voor duurzame gebiedsontwikkeling / 57

- 4.1 Hoe past duurzame gebiedsontwikkeling in het juridisch kader van de Omgevingswet? / 57
- 4.2 Cultuurverandering is het grootste knelpunt voor duurzame gebiedsontwikkeling / 65
- 4.3 Voorbeelden van duurzame gebiedsontwikkeling vooruitlopend op de Omgevingswet / 74
- 4.4 Conclusies duurzame gebiedsontwikkeling / 81

HOOFDSTUK 5

De transformatie naar duurzame ontwikkeling / 83

- 5.1 Hoe vindt de transformatie naar duurzame gebiedsontwikkeling plaats? / 83
- 5.2 Knelpunten voor de transformatie naar duurzame gebiedsontwikkeling / 89
- 5.3 Waarom is wetgeving vereist voor duurzame gebiedsontwikkeling? / 93

Trefwoordenregister / 99

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Directe aanleiding voor mijn boek is de opkomst van en de zoektocht naar duurzame gebiedsontwikkeling. Er wordt veel geschreven en gesproken over duurzame gebiedsontwikkeling, maar de vraag is: worden gebieden in Nederland wel duurzaam bebouwd en ontwikkeld?

Evident is dat de kwaliteit van de directe leefomgeving voortdurende aandacht vraagt, omdat de regionale, nationale en wereldwijde gevolgen van (economische) ontwikkelingen moeilijk te controleren zijn. De duidelijkste voorbeelden hiervan zijn:

- de klimaatverandering;
- de achteruitgang van de biodiversiteit; en
- de toename van schaarse grondstoffen.

De cultuur van 'groei dankzij uitputting', met uitbreiding van stedelijk gebied voornamelijk in de weilanden, geeft geen antwoord op deze negatieve gevolgen van groei en brengt daarmee de mogelijkheid voor toekomstige generaties in gevaar om ook in hun behoeften te voorzien.¹ De Omgevingswet kan hiervoor een juridisch kader bieden.

Duidelijk is wat duurzame gebiedsontwikkeling niet is, maar wat is duurzame gebiedsontwikkeling dan wel? Op een abstract niveau zou duurzame gebiedsontwikkeling kunnen zijn: 'het bouwen en het ontwikkelen naar een cultuur van 'groei dankzij duurzame ontwikkeling' met circulaire stedenbouw en bouwen om in de behoeften van de huidige generatie te voorzien.'²

Kortom: hoe verzilveren markt, overheid en samenleving gezamenlijk de kansen om met duurzame gebiedsontwikkeling de economie, de leefbaarheid en de omgeving te versterken?

En verder filosoferend: hoe komen we praktisch gesproken tot een duurzame gebiedsontwikkeling met de volgende 36 kansrijke combinaties?

1 Commissie-Brundtland, *United Nations World Commission on Environment and Development, Our Common Future*, 1987.

2 Een combinatie van het boek *Levende Stad om in te Leven* van Elma van Beek en de commissie-Brundtland, *United Nations World Commission on Environment and Development, Our Common Future*, 1987.

Figuur 1: 36 Kansrijke combinaties voor duurzame gebiedsontwikkeling

Initiatieven op het gebied van: Duurzame Ontwikkeling op het gebied van:	innovatie en creativiteit	nieuwe manieren van samenwerking	het stimuleren van en inspelen op toekomstige ontwikkelingen	het voorzien in de toekomstige behoeftes van de samenleving, de klant en de eindgebruiker
schoon milieu	x	x	x	x
duurzame energievoorziening	x	x	x	x
concurrentievermogen van de economie	x	x	x	x
toekomstbestendigheid van zorg	x	x	x	x
ontwikkelingssamenwerking	x	x	x	x
onderwijs	x	x	x	x
cultureel erfgoed	x	x	x	x
werkgelegenheid	x	x	x	x
het financiële systeem	x	x	x	x

3

De keuze en het accent van de combinaties bieden voor de toekomst vele mogelijkheden voor duurzaamheid en duurzame gebiedsontwikkeling. Het is de kunst om bij elke duurzame gebiedsontwikkeling een optimale keuze van combinaties te maken. Een voorbeeld is de duurzame gebiedsontwikkeling in de gemeente Oss met het versterken van de Stad-Land-relaties en het voedselsysteem. Een duurzame gebiedsontwikkeling met combinaties van:

1. innovatie en creativiteit;
2. nieuwe manieren van samenwerking;
3. het stimuleren van en inspelen op toekomstige ontwikkelingen; en
4. het voorzien in de toekomstige behoefte van de samenleving, de klant en de eindgebruiker.

Figuur 2: Versterken stad-land-relaties: vanuit drie ringen in Oss

Met een zeer enthousiaste insteek en aanpak wordt beleidsmatig en praktisch met actieve participatie van de Ossenaren ingestoken om het voedselsysteem echt te verduurzamen. Oss werkt met drie 'ringen' om de relatie tussen Stad en Land te herstellen:

1. Buitengebied met duurzame landbouw: de buitenste ring;
2. De Poorten: de tussenring;
3. Stadslandbouw: de binnenste ring^{4,5}.

3 Memorie van toelichting, Regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving (Omgevingswet) 33 962.

4 <http://www.nobb.nl/nobb/nieuws/4623-citaat-122>; *Onder de Maas* is een fotoboek dat een mooi beeld geeft van natuur en werk in en rond Oss.

5 (bron: Presentatie Duurzame Voedselketen Oss) en <http://www.agrifoodcapital.nl/nl/projecten/voedsel-vormt-oss>.

Met passie en gedrevenheid wordt in de gemeente Oss de motie Duurzaamheid van november 2014 uitgedragen met:

- a) de bovenstaande bijzondere aanpak Voedsel en Duurzaamheid met als insteek het herstel van de relatie tussen Stad en Land; en
- b) de hieronder weergegeven Duurzaamheidskring Oss met de drie P's (People, Planet en Profit).

De Ossenaren mogen met de 'handen uit de broekzak' trots zijn op het verduurzamen van hun voedselsysteem!⁶

De vraag 'Waarom is er behoefte aan duurzame gebiedsontwikkeling?' kan op een abstract niveau duidelijk worden gemaakt. Maar wat kunt u er hier en nu in de praktijk mee als wethouder, ambtenaar, beleidsadviseur, jurist, gedeputeerde, raads- of Statenlid, als u – al dan niet gelijktijdig- in gesprek bent met verschillende belanghebbenden als:

- projectontwikkelaars en bouwbedrijven;
- omwonenden en plaatselijke belangenverenigingen;
- agrariërs en hun belangenverenigingen;
- onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen en verzorgingstehuizen;
- milieuorganisaties en sportverenigingen;
- ondernemers en ondernemersverenigingen?

Uiteraard krijgt u in het politieke en publieke debat te maken met politieke partijen in de oppositie en coalitie met ook hun specifieke wensen en eisen...

Vragen waarop u een antwoord zult moeten hebben zijn:

- Waarom wilt u duurzame gebiedsontwikkeling?
- Wat verstaat u onder duurzame gebiedsontwikkeling?
- Wat kost duurzame gebiedsontwikkeling en wat levert het op?
- Hoe worden duurzame initiatieven ondersteund, zodat ze worden gerealiseerd?
- Hoe participeren inwoners en bedrijven bij duurzame gebiedsontwikkeling?
- Welke wet- en regelgeving geldt? En welke juridische kansen en risico's zijn er?
- Wat is duurzame gebiedsontwikkeling nu eigenlijk concreet?

Tot grofweg de eerste helft van 2008 was gebiedsontwikkeling ook nog eens een belangrijke 'melkkoe' door de grondexploitatie van de gebiedsontwikkelingen.⁷

In de tweede helft van 2008 loopt de gebiedsontwikkeling vast, gekenmerkt door de volgende vier P's:

1. Pieken;
2. Pakken;

⁶ file:///C:/Users/aranto/Downloads/Duurzaamheidskring.pdf.

⁷ <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/9113-met-de-bbv-bezem-door-de-grondexploitaties> en <http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikel/88-mcd-in-helsinki-crisis-what-crisis>.

3. Pleite;⁸
4. [Aangevuld met] Puinhoop (na realisatie).

De standaard procesmatige en procedurele, aanbodgedreven aanpak van onder andere gebiedsontwikkelaars, gemeenten en de bouwsector met 'standaard-stenen-stapelen' loopt muurvast. Problemen in gebiedsontwikkeling zijn ontstaan door winstmaximalisatie op korte termijn als leidend principe bij ontwikkeling. Kwantiteit is over het algemeen boven kwaliteit gegaan. Door winstbejag op korte termijn in gebiedsontwikkeling is de eindgebruiker en eindklant (feitelijk de eindopdrachtgever) in veel gevallen compleet uit het oog verloren. De cultuur vanuit de bancaire wereld, waarbij 'de bomen tot in de hemel groeien' heeft ook gebiedsontwikkeling 'ingelijfd'.

Recente woonwijken in Nederland lijken hierdoor steeds meer op elkaar; of je nu in Gouda of Zwolle loopt, is in deze wijken niet zichtbaar of voelbaar. Ook gemeentelijke samenwerking in regio's met als hoofdreden van samenwerking koud geld is broos en tast bovendien de democratische legitimiteit aan. Maar een inwoner kan je wel haarfijn het verschil uitleggen tussen een Bosschenaar, Groninger, Amsterdammer of Rotterdammer.

Sinds 2008 zijn er vele crises geweest, zoals u zich ongetwijfeld herinnert:

- de kredietcrisis;
- de economische crisis;
- de bankencrisis;
- de eurocrisis.

Deze hebben hun gevolgen en sporen bij de Nederlandse bevolking en in de gebiedsontwikkeling nagelaten in de vorm van:

- de stijging van de werkloosheid onder de kwetsbare onderkant van de beroepsbevolking met bijbehorende sociale gevolgen;
- grootschalige, overtollige bebouwing, die leidt tot leegstand van winkelcentra, kantorenparken en bedrijventerreinen.

In mijn boek bied ik u het perspectief en de voordelen van een duurzame gebiedsontwikkeling voor de samenleving. Deze duurzame gebiedsontwikkeling gaat uit van de volgende, andere vier P's:

1. Planet: de natuurlijke leefomgeving;
2. Profit: de economie;
3. People: het sociale vermogen van de mens;
4. Place: de omgeving.

Duurzame gebiedsontwikkeling is meer dan alleen het veranderen van de spelregels van gebiedsontwikkeling, ook wel transformatie genoemd. Het is een fundamentele verandering van het spel en speelveld, voor de liefhebber: een echte transformatie. Een duurzame gebiedsontwikkeling met dé ziel van de plek, de nieuwste ontwikkelingen en trends en

8 Dr. ir. Gert Joost Peeks visie tijdens Building Holland 2014. In 'Gebiedsontwikkeling in transitie' geeft dr. ir. Gert Joost Peek zijn visie tijdens Building Holland 2014.

participatie met de huidige en toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers van het gebied. Voor deze fundamentele verandering kan de Omgevingswet de 'gamechanger' zijn.

Als lezer bent u na het lezen in staat praktisch 'handen en voeten' te geven aan duurzame gebiedsontwikkeling met de keuze voor een fundamentele verandering van het spel en speelveld. U hebt inzicht in de vele kansen welke duurzame gebiedsontwikkeling biedt!

Een voorbeeld van een duurzame gebiedsontwikkeling met participatie in Duitsland is het Vauban-district in Freiburg.

Figuur 3: Het Vauban-district in Freiburg

In het zuiden van Freiburg, op het voormalige gebied van een Franse barakkenplaats genaamd Quartier Vauban, is een nieuwe wijk ontwikkeld voor meer dan 5.500 inwoners en naar schatting 600 banen. In 1993 is de planning voor de ontwikkeling van het district gestart, de eerste nieuwe bewoners zijn er begin 2001 komen wonen en de nieuwe wijk is voltooid in de periode 2006-2014.⁹

Het hoofddoel van het project was en is het opzetten van een stadsdeel op een coöperatieve, participatieve manier, die aan de ecologische, sociale, economische en culturele vereisten voldoet. De burgervereniging Forum Vauban eV (die de NGO-status heeft) heeft het participatieproces gecoördineerd en is in 1995 door de stad Freiburg erkend. Forum Vauban is in 2004 opgeheven, toen alle stedenbouwkundige plannen waren voltooid.

Door dit proces zijn veel middelen beschikbaar gekomen en de grootste kracht van het project is de betrokkenheid van mensen die het district vormen. Belangrijke drijvende krachten voor de ontwikkeling van Vauban zijn de ideeën, de creativiteit en de inzet van de betrokkenen en het gemeenschappelijke doel om een duurzame, bloeiende wijk te creëren.¹⁰

Op het gebied van energie, verkeer en mobiliteit, bouw en participatie, sociale interactie en publieke ruimten werden nieuwe concepten succesvol gerealiseerd.

11

U krijgt door inspirerende voorbeelden inzicht hoe u kansrijke duurzame initiatieven in het gebied kunt faciliteren en een constructieve bijdrage kunt leveren aan daadwerkelijke realisatie in uw rol als wethouder, ambtenaar, gedeputeerde, jurist, raads- of Statenlid. Inzicht krijgt u eveneens in de vraag hoe u kansrijke duurzame initiatieven kunt monitoren en sturen in het samenhangende, integraal duurzame beleid. Ten slotte krijgt u inzicht in hoe u vlot op de veranderende vraag van bewoners, ondernemers en agrariërs naar

9 <http://www.vauban.de/en/topics/history/276-an-introduction-to-vauban-district>.

10 <http://www.vauban.de/en/topics/history/276-an-introduction-to-vauban-district>.

11 <http://www.vauban.de/en/topics/history/276-an-introduction-to-vauban-district>.

bebouwing en voorzieningen in kunt spelen en hoe u economische kansen als globalisering en e-commerce kunt benutten.

Aandachtspunten voor u in uw rol zijn:

- het integraal afwegen van belangen;
- het op één lijn krijgen van stakeholders en blijvend de positieve energie vasthouden;
- het inlevingsvermogen;
- de cultuurverandering en uw toegevoegde waarde.

Als ondernemer, agrariër of inwoner krijgt u inzicht in de vraag hoe u duurzame initiatieven in uw gebied kunt (laten) realiseren voor een gezonde leefomgeving. In uw rol zijn uw aandachtspunten:

- een open en proactieve wijze van benaderen;
- het inzicht hebben in de mogelijkheden wat er kan en wat wenselijk is;
- de veranderende rol van uw gemeente en provincie en hun faciliterende mogelijkheden.

Uiteraard is het boek ook interessant voor bestuurders van sport-, plaatselijke belangen- en milieuverenigingen en onderwijs-, zorg-, maatschappelijke en welzijnsinstellingen, omdat zij in de rol van zowel initiatiefnemer als vertegenwoordiger deelnemen. Zij zullen beide rollen in de praktijk tegenkomen.

Na het lezen van dit boek betekent duurzame gebiedsontwikkeling voor u:

- het optimaal benutten van de kracht van de nieuwe verbindingen;
- het anticiperen op nieuwe kansen;
- vormgeven van kansrijke en duurzame initiatieven en inzichten;
- inzicht hebben in de toegevoegde waarde van een visie op de omgeving (omgevingsvisie).

De opgenomen casussen in het boek geven goede voorbeelden van duurzame gebiedsontwikkeling op basis van Planet, Profit, People en Place. Uiteraard dienen zij als inspiratiebron voor aanpak van ontwikkelingen in uw eigen gebied. Om als markt, overheid en samenleving gezamenlijk te werken aan een verbetering van de economie en de leefbaarheid.

Om ook een beeld te geven van gebiedsontwikkelingen die niet duurzaam zijn, zijn voorbeelden opgenomen op grond van de oude vier P's: Pieken, Pakken, Pleite en Puinhoop. Deze casussen zijn bedoeld om duurzame met niet duurzame gebiedsontwikkelingen te vergelijken.

Uit de vergelijking van duurzame en niet duurzame gebiedsontwikkelingen kan worden geleerd hoe in de toekomst gebieden duurzaam te ontwikkelen. Vragen daarbij zijn:

1. Wat is duurzame gebiedsontwikkeling?
2. Wat gaf de doorslag om te komen tot duurzame gebiedsontwikkeling?
3. Wat kost duurzame gebiedsontwikkeling op korte en lange termijn?
4. Welke gevolgen heeft duurzame gebiedsontwikkeling op de bewoners en gebruikers ten opzichte van niet duurzame gebiedsontwikkeling?

Dus: wat zijn nu de succes- en faalfactoren om te komen tot duurzame gebiedsontwikkeling?

In deze inleiding is kort uiteengezet waar het boek over gaat en hoe u het als lezer kunt gebruiken om duurzame gebiedsontwikkelingen gezamenlijk te realiseren. In de volgende hoofdstukken zullen casussen met duurzame en niet duurzame gebiedsontwikkelingen worden behandeld. De casussen zijn bedoeld om te leren en verder te bouwen aan voor de toekomst robuuste duurzame gebiedsontwikkelingen. Gezamenlijke duurzame gebiedsontwikkelingen door de markt, de overheid en de samenleving.

Hoofdstuk 2 gaat over de belangrijke vragen. Waarom duurzame gebiedsontwikkeling? En wat is het eigenlijk? Wat was de bestaande gebiedsontwikkeling tot 2008? Wat zijn de knelpunten, de economische en sociale gevolgen? De antwoorden worden gegeven mede aan de hand van voorbeelden. Vervolgens komt aan bod waarom duurzame gebiedsontwikkeling hier een antwoord op is, met praktische voorbeelden.

De theorie van duurzame gebiedsontwikkeling wordt in hoofdstuk 3 uitgewerkt met de nieuwe vier P's: Planet, Profit, met accent op Place en People. Met antwoorden op de vragen: wat levert duurzame gebiedsontwikkeling op en waar is het een antwoord op? Twee cruciale vragen daarbij zijn:

1. Hoe is de reis naar de identiteit van het gebied verlopen?
2. Wat zijn de gevolgen van kale 'branding' van een gebied, zonder de identiteit of ziel van het gebied?

In hoofdstuk 4 komt aan de orde welke rol wet- en regelgeving in de huidige praktijk spelen bij duurzame gebiedsontwikkeling, inclusief de vraag welke bijdrage de Omgevingswet kan leveren aan duurzame gebiedsontwikkeling. Wie worstelen nu met deze wet- en regelgeving? Zijn dit alleen advocaten en juristen of geldt het ook voor wethouders, raads- en Statenleden, gedeputeerden en (provinciale) ambtenaren?

Duurzame gebiedsontwikkeling en de transformatie van de bestaande gebiedsontwikkeling worden in hoofdstuk 5 uiteengezet aan de hand van vragen als:

- Hoe is de transformatie naar duurzame gebiedsontwikkeling?
- Hoe kun je verantwoord kiezen voor duurzame gebiedsontwikkeling?
- Wat zijn concrete toepassingen van het concept 'duurzame gebiedsontwikkeling'?
- Wat is het voordeel van duurzame gebiedsontwikkeling?

Ik wens u een boeiende start van de reis door het landschap van duurzame gebiedsontwikkeling met als begin het lezen van dit boek.

Uiteraard ben ik benieuwd naar uw vragen, ervaringen en feedback. Uw reactie via akleinestaarman@aranto.nl stel ik zeer op prijs.

Raalte, maart 2019

Arno Kleine Staarman

HOOFDSTUK 2

Waarom duurzame gebiedsontwikkeling?

2.1 Wat is gebiedsontwikkeling eigenlijk?

Dit hoofdstuk gaat over bestaande gebiedsontwikkeling tot de eerste helft van 2008 op basis van de oude vier P's (Pieken, Pakken, Pleite¹ en Puinhoop). Dit wordt afgezet tegen de opkomst en vraag naar duurzame gebiedsontwikkeling vanaf de tweede helft van 2008 op basis van de nieuwe vier P's (Planet, Profit, People en Place). Uiteraard komt daarbij de vraag aan de orde: *Wat is gebiedsontwikkeling?* En waarom is er behoefte aan duurzame gebiedsontwikkeling als antwoord op de groeiende knelpunten bij de bestaande gebiedsontwikkeling? In dit hoofdstuk worden met praktische voorbeelden de knelpunten van de bestaande gebiedsontwikkeling behandeld.

In een notendop kan de geschiedenis van gebiedsontwikkeling als volgt worden geschetst met constructieve en destructieve perioden, waarbij de constructieve perioden gelukkig het duurzaamst zijn geweest.

Met de komst van de landbouwer doen dierlijke en natuurkracht (water- en windmolens) hun intrede circa 10.000 jaar geleden voor de eerste gebiedsontwikkelaar. De druk op de natuurlijke lokale leefomgeving neemt toe en de landbouwer kan meer produceren dan hij nodig heeft.

Bij de opkomst 200 jaar geleden van de industrieel en de fabrieksarbeider als tweede gebiedsontwikkelaar neemt de druk op de lokale leefomgeving verder toe door het gebruik van natuurlijke energiebronnen en de verstedelijking. De welvaart is onevenredig verdeeld tussen de industrieel en de fabrieksarbeider. De leefomstandigheden van de fabrieksarbeiders zijn dusdanig slecht dat dit voor ideële industriële aanleiding geeft om zich intensief met de verbetering van met name de woonomstandigheden van de fabrieksarbeiders te bemoeien. Bijkomend voordeel van deze verbetering is dat het productieve leven van de fabrieksarbeider verbetert.

De mens als kenniswerker van de informatie economie is in de afgelopen 35 jaar de derde gebiedsontwikkelaar. Een bureaucraat, bij voorkeur academisch geschoold, plant en is de baas over zijn emoties, waarbij deze bureaucraat uitgaat van de illusie van de maakbare

¹ Dr. ir. Gert Joost Peeks visie tijdens Building Holland 2014. In 'Gebiedsontwikkeling in transitie' geeft dr. ir. Gert Joost Peek zijn visie tijdens Building Holland 2014.

samenleving, waardoor gebiedsontwikkeling ook maakbaar zou zijn. Ondanks of dankzij deze rationele benadering leidt de economische groei bij gebiedsontwikkeling in Nederland ertoe dat de kwaliteit van de directe leefomgeving niet onder controle is. De eindigheid van het gebruik van natuurlijke energiebronnen is in zicht. De gaswinning in Groningen is in Nederland met de aardbevingsproblemen – helaas – het duidelijkste voorbeeld. Het verschil in welvaartsverdeling is en wordt – helaas ook in Nederland – groter.²

De bekende uitspraak van Jan Schaefer, staatssecretaris van stadsvernieuwing op het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in het kabinet-Den Uyl: 'In geluk kan je niet wonen.'³ geeft de tijdgeest mooi weer; het wonen is belangrijker dan de beleving en de leefbaarheid van de te bouwen woningen. In 'Het Dorp' van Wim Sonneveld⁴ wordt de 'voortgang' in leefbaarheid en gebiedsontwikkeling met veel melancholisch gevoel schilderachtig geschetst. De ziel van het dorp gaat langzaam verloren voor economisch gewin ...

Een mooi voorbeeld is de omschrijving van gebiedsontwikkeling op Wikipedia:

'Gebiedsontwikkeling is een ruimtelijkeordeningsterm voor de ontwikkeling van een afgebakend gebied in al haar facetten, gericht op het op een lijn brengen van publieke, private en particuliere belangen die bestuurlijke en sectorale grenzen doorsnijden, waarbij overheden samenwerken met maatschappelijke partners en risicodragend participeren. Gebiedsontwikkeling is een vorm van publiek-private samenwerking.'

Uit deze definitie van gebiedsontwikkeling kunnen een aantal lessen worden geleerd:

1. De definitie van gebiedsontwikkeling is zo complex dat, behalve de professionals in de gebiedsontwikkeling, andere mensen waarschijnlijk geen idee hebben waarover het gaat.
2. De nadruk ligt op processen en procedures voor samenwerking en op het afdekken van risico's.

Een gemakkelijker definitie en ook toegankelijk voor mensen buiten de kring van professionals in de gebiedsontwikkeling is:

Gebiedsontwikkeling is een samenwerking vanuit belangen en risicospreiding van de markt, de overheid en de samenleving voor de ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied.⁵

Maar ook het vervolg van gebiedsontwikkeling bij Wikipedia maakt het voor u niet gemakkelijker:

² *De Droommaatschappij* van Rolf Jensen.

³ https://nl.wikipedia.org/wiki/Jan_Schaefer.

⁴ <https://www.youtube.com/watch?v=lxPL6Ricdac>.

⁵ <https://nl.wikipedia.org/wiki/Gebiedsontwikkeling>, http://www.wrr.nl/fileadmin/nl/publicaties/PDF-Rapporten/Publieke_zaken_in_de_marktsamenleving.pdf.