

# ZOMERVERHALEN EXPERTS MIDDENGEBIED



In de laatste editie van Zomerverhalen Experts Middengebied spreken we met 'Ruimtemaker' Frans Soeterbroek, lid van het expertpanel voor de gebiedsontwikkeling in het Middengebied. Frans is een expert op het gebied van gemeenschapsvorming en ruimtelijke ontwikkeling. In dit interview deelt hij zijn visie op de uitdagingen en kansen die komen kijken bij het creëren van een nieuwe gemeenschap in het toekomstige dorp. Zijn inzichten bieden een waardevolle kijk op hoe we verder kunnen gaan dan alleen de fysieke bouw, en hoe we een dorp kunnen ontwikkelen dat echt samenleeft.

## **Er komt een nieuw dorp, dat is meer dan alleen een verzameling huizen. Er komt ook een nieuwe gemeenschap. Hoe zie jij dat?**

Het is ongelooflijk belangrijk om verder te denken dan alleen de stenen. Mensen zeggen vaak dat de fysieke aspecten, zoals de stenen en de infrastructuur, veel invloed hebben. Maar vanaf het begin is het cruciaal om na te denken over hoe je een gemeenschap bouwt. Vaak zie je dat de fysieke kant domineert, bijvoorbeeld door de nadruk op het tijdig opleveren van voorzieningen, maar er wordt niet fundamenteel nagedacht over het opbouwen van een gemeenschap. Het is belangrijk om de ruimtelijke ontwikkeling te koppelen aan gemeenschapsontwikkeling.

Je moet ook realistisch zijn in je ambitie. Je mag vaak al blij zijn dat mensen met verschillende achtergronden goed met elkaar samenleven ('de samenleving') en als het je lukt om mensen echt iets met elkaar te laten delen ('de gemeenschap') is dat een fraaie bonus. In een samenleving respecteer je elkaar en elkaars cultuur, terwijl een gemeenschap meer gaat over het delen van dezelfde waarden en het voelen van trots over waar je samen terecht komt.

## **Er is een grote stap gezet, het bestemmingsplan is vastgesteld. Dat is vooral een technisch, ruimtelijk vraagstuk geweest. Nu kunnen we door met de concrete uitwerking. Wat is het eerste waar we – volgens jou – mee aan de slag moeten?**

Het is belangrijk om het concept van ambassadeurs

te verbinden met de 'bewonersraad'. Zorg dat je met die groep snel stappen maakt en blijf denken en handelen vanuit het betrekken van mensen die model staan voor toekomstige bewoners. We stappen af van de klassieke manier van ontwikkelen, zoals we die kennen van de Vinex-wijken.

Bij de uitgifte van grond moet je bijzondere woonvormen een passende plek geven. Maar wees voorzichtig met het direct in hokjes en afgebakende kavels plaatsen van mensen. Flexibiliteit is belangrijk, zodat je ruimte houdt voor andere ambities. Zorg dat je organisch te werk gaat en organiseer gemeenschapsvoorzieningen zoals een informatie-/ontmoetingscentrum, zodat er vanaf het begin een plek is waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

## **Waarin kunnen we in deze opgave het verschil maken?**

Het is belangrijk om kritiek op het project om te buigen in een voordeel door te zeggen: "We zoeken mensen die willen helpen om waar te maken wat we willen." We moeten woonvormen vinden die passen bij de toekomstige kansen en uitdagingen van het gebied. Het is belangrijk om pioniers aan te trekken, mensen die juist de uitdaging zien in deze plek en willen helpen met het ontwikkelen van ideeën die helpen om de negatieve kanten te overwinnen. Pionieren moet ook iets met de specifieke plek te maken hebben.



## **Welke partijen moeten volgens jou de handen ineen slaan om een nieuwe gemeenschap te bouwen?**

Alle partijen moeten betrokken zijn. Ik sta bekend als kritisch ten opzichte van projectontwikkelaars, maar het is belangrijk om te zoeken naar ontwikkelaars die verder denken dan alleen financiële winst. Ze moeten nadenken over termen als gemeenschap en dat als randvoorwaarde zien. Hoe kun je fysieke ontwikkeling koppelen aan de ontwikkeling van een gemeenschap?

Daarnaast moeten woningcorporaties verleid worden tot het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en wooncollectieven. De huidige bewoners, zowel in het gebied zelf als in de andere dorpen, zijn ook belangrijk. Het nieuwe dorp moet het totaalaanbod van de gemeente versterken.

## **Waarom moet een nieuwe identiteit van zo'n nieuwe gemeenschap voldoen?**

De identiteit van de nieuwe gemeenschap moet zich kunnen ontwikkelen. Het is belangrijk om ruimte te laten voor wat er kan ontstaan. Vanuit mijn perspectief moet je vanuit het collectief denken: we bouwen samen een gemeenschap. De identiteit van het gebied moet gekoppeld worden aan de identiteit van de gemeenschap.

Ook is het goed om te onderzoeken wat de bestaande bewoners willen. Wat zou het voor hen interessant maken? Het is belangrijk om te kijken naar wat er goed gaat, niet alleen naar wat er ontbreekt.

## **Wanneer is het maken van een nieuwe samenleving gelukt?**

Het is ontzettend moeilijk, maar je kunt spreken van succes als je samen met de mensen uit het nieuwe dorp kunt zeggen: "Dit gaat goed." Als er iets ontstaat en mensen voor elkaar zorgen, en als het dorp klaar is om nog meer mensen te verwelkomen, dan ben je op de goede weg. Het is belangrijk om regelmatig met de eerste groepen bewoners te bespreken hoe het gaat en te zorgen dat mensen willen blijven en anderen aanmoedigen om te komen. Dan ontstaat er iets bijzonders.

## **We gaan een dorp maken voor iedereen. Kan dat eigenlijk wel?**

Het is een mooie gedachte, maar ingewikkeld. De doelgroep voor sociale woningbouw moet ook zichtbaar zijn in wat je doet. Er moet plek zijn voor zowel mensen met wat meer geld als voor mensen die aangewezen zijn op sociale woningbouw. Het vijfde, nieuwe dorp wil ook stadsbewoners aantrekken die ruimer of landelijker willen wonen en verschillende subculturen welkom heten. Sommige groepen moet je extra aanspreken, maar zonder anderen uit te sluiten.

Een goede gemeenschap heeft een lage drempel en geen harde grenzen die mensen afschrikken. De manier waarop je bouwt en communiceert moet ervoor zorgen dat iedereen zich welkom voelt en het geen 'survival of the fittest' wordt.

## **Wat wil je zelf de komende jaren bijdragen aan deze grote gebiedsontwikkelingsopgave?**

Ik wil blijven denken vanuit de gemeenschap tijdens het hele proces. We moeten voortdurend de vraag stellen: "Waarom doen we wat we doen?" Het vermengen van ruimtelijke- en gemeenschapsontwikkeling moet centraal staan, ook bij zaken waar je het misschien niet direct verwacht, zoals bij de grondexploitatie. Het is belangrijk om ruimte te houden voor pioniers die passen bij het gemeenschapsdenken.

## **Welk advies wil je meegeven om te komen tot een prachtig nieuw dorp in de polder?**

Mijn belangrijkste advies is: haal het project uit de wachtkamer. Met alle complexiteiten worden dingen vaak vooruitgeschoven, maar dat moet je juist niet doen. Zorg dat er speelruimte blijft voor ideeën van pioniers die je nu nog niet hebt bedacht. Koppel in elk aspect van de ontwikkeling de fysieke bouw aan de gemeenschapsontwikkeling.