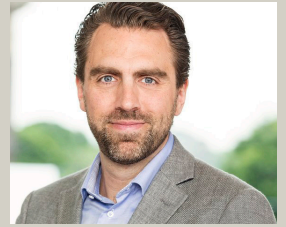


# ZOMERVERHALEN EXPERTS MIDDENGEBIED



**Tom Daamen is hoofddocent aan de Technische Universiteit Delft en een toonaangevende expert op het gebied van complexe gebiedsontwikkeling. Naast zijn academische rol is hij directeur van Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG), waar hij zich inzet voor de verbetering en innovatie van de gebiedsontwikkelingspraktijk in Nederland. Voor de rubriek Zomerverhalen Experts Middengebied deelt Daamen zijn diepgaande kennis en inzichten over de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder.**

## **Na 14 jaar hebben we weer een ministerie van ruimtelijke ordening. Wat vind je daarvan?**

Het zat eraan te komen. Voormalig minister Hugo de Jonge, heeft zich vooral beziggehouden met woningbouw. De stap naar ruimtelijke ordening (RO) is noodzakelijk om de woningbouw aan andere ruimtelijke opgaven te koppelen. Het ministerie moet coördinerend en verbindend worden, want de functionele claims die er zijn slaan integraal in onze schaarse ruimte neer. Op dit moment moet je langs allerlei loketten om een gebiedsontwikkeling van de grond te krijgen. Wat een nieuw ministerie hier straks daadwerkelijk in kan betekenen is nog onduidelijk. De vraag is welk mandaat, middelen en instrumenten de minister VRO krijgt. Een ministerie op zichzelf is dus ook nog niet zaligmakend; belangrijk is wat de minister en haar ambtenaren tussen departementen en in concrete gebieden kunnen bewerkstelligen.

## **Welke rol verwacht je van het Rijk met dit nieuwe ministerie?**

De behoefte tot afstemming en steun tussen mede-overheden is helder, maar hoe dat in de praktijk werkt, is nog een puzzel. Er moeten sturingsinstrumenten komen om een bepaalde afdwingbaarheid mogelijk te maken, met als effect meer samenwerking. Het huidige beleid is te sectoraal; er is een samenhangend ruimtelijk pakket van investerings- en uitvoeringsagenda's nodig. Dit moet een randvoorwaarde zijn voor Rijkssteun, zodat men inziet dat ze er samen uit moeten komen. Investeringsvermogen in de regio is aanwezig, maar er is nog weinig afstemming over wat men wil. Daar zit nog veel potentie.

## **Grootschalige woningbouw is niet nieuw. We kennen allemaal de VINEX-wijken. Is gebiedsontwikkeling nu complexer dan 20 jaar geleden?**

Er is veel veranderd, zowel publiek-privaat als op het gebied van natuur, klimaat en bereikbaarheid. Dit raakt beleid en wetgeving. Nederland is flink verstedelijkt en heeft er de afgelopen 10 jaar veel industrie en logistiek bij gekregen. Dit is deels het gevolg van het negeren van Europese afspraken; om niet vast te lopen moet je nu gaan vragen om verruiming of uitstel daarvan.

## **Is de ontwikkeling in de Zuidplaspolder uniek voor Nederland?**

Er zijn veel overeenkomsten met andere uitbreidingslocaties zoals Almere Pampus en Rijnenburg. Er spelen daar vergelijkbare vraagstukken, zoals bereikbaarheid en bodemgesteldheid. De media richten zich vooral op Zuidplas vanwege het vloerpeil. Volgens studies is dit niet de slechtste plek om te bouwen in Nederland, maar de perceptie is echter anders. Ook het bestaande bebouwde gebied ligt onder het vergrootglas bij zo'n opgave. We krijgen waarschijnlijk een fase van enkele decennia waarin het belangrijk is om ons bestaand stedelijk gebied te beschermen en klaar te maken voor nieuwe omstandigheden. Dat is ingewikkelder dan het bouwen van nieuwe plekken. Zuidplas kan een voorbeeld zijn van hoe we dit klimaatbewust kunnen aanpakken, zowel ondergronds als bovengronds. Het energetisch zelfvoorzienend maken van woningen en het meenemen van sociale behoeften van mensen levert



ook lessen op voor de aanpak in bestaand stedelijk gebied.

### **Wat zie je als grote uitdagingen voor Zuidplas de komende jaren?**

Het blijft belangrijk om te schakelen tussen verschillende schaalniveaus. Het nieuwe dorp moet gezien worden in het grotere geheel en welke functie het daarin heeft, niet alleen als woongemeenschap maar ook als plek om te leren van deze aanpak. Een gezamenlijk toekomstperspectief is nodig. Een politieke vraag is wat een rechtvaardige verdeling van de lusten en de lasten is. Op systeemniveau is een klimaatgrondbank een optie, en er is bereidheid om te gaan ruilen; zo verschuift de bouwopgave naar plekken waar het verantwoordelijker kan.

### **Welke vraagstukken pakt SKG nu en in de komende jaren aan?**

Er zijn drie grote vraagstukken voor nu en de komende jaren: sturing, financiën en sociaal. Ten eerste de sturingsvraag: hoe kan het Rijk zijn betrokkenheid tonen en sturen in gebiedsopgaven? Je ziet dat men daarmee worstelt; op welke manier moeten we dat doen en wat is het afwegingskader? En wat kunnen we gezien de langere termijn waar maken? Ten tweede het bekostigingsvraagstuk: hoe verdeel je de kosten tussen private en publieke partijen? Wat kan je van private en particuliere partijen verwachten, en wat draagt de overheid bij? Daarnaast is er de sociale opgave: hoe beïnvloed je sociale cohesie en gezondheid door de ruimtelijke invulling van gebieden? Dit vraagt om vroegtijdige betrokkenheid van allerlei partijen. Denk bijvoorbeeld aan zorgpartijen, beleggers die nieuwe woonconcepten willen helpen ontwikkelen, of bewonersinitiatieven; geef ze al vroeg een plek en daarmee aanwezigheid in het gebied.

### **Op welke manier is de casus Zuidplaspolder interessant voor SKG?**

De Zuidplaspolder is interessant vanwege de klimaat-, water- en bodemuitdagingen, die natuurlijk bestuurlijk en financieel ingewikkeld zijn, maar ook vanwege de sociale aspecten. We onderzoeken en werken met partijen samen een generieke aanpak uit die toepasbaar is op andere plekken in Nederland. Dit begint met inzoomen op

specifieke uitbreidingslocaties zoals Zuidplas en op bestaande wijken als Bloemhof in Rotterdam-Zuid. We kijken hoe verschillende partijen, van hypotheekverstrekkers tot corporaties, kunnen bijdragen aan de aanpak.

### **Welke ontwikkelingen in Nederland zie je waar Zuidplas lessen uit kan trekken?**

Dat betrokken partijen wederzijds afhankelijk zijn voor resultaat is een cruciaal inzicht. We moeten samenwerken door verschillende fases heen en de kracht van samenwerking ontdekken. Dit was lang niet nodig omdat alles wel kon en de bekostiging rond was. Nu zie je dat het vastloopt, zowel ruimtelijk als financieel. Hierdoor wordt 'het goede doen' belangrijker, vooral voor middelgrote en kleine gemeenten die met veel partijen moeten samenwerken om het werk gedaan te krijgen.

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

Het is belangrijk om een goede precedent te scheppen voor zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling in een tijd van klimaatverandering en maatschappelijke transitie. Om nieuwe verbindingen te leggen en de dialoog aan te gaan en vertrouwen te kweken. Dit brengt veel energie, ruimte en plezier met zich mee. Ik wil graag dat het vakgebied zich professionaliseert en daarom proberen we die kennis overdraagbaar te maken. Het is een belangrijke taak om ervoor te zorgen dat mensen plezier hebben en houden in gebiedsontwikkeling te midden van deze complexiteit. Want die complexiteit is en blijft een gegeven.

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

Blijf Zuidplas in het grotere geheel zien en probeer constant in gesprek te blijven met je omgeving. Soms moet je dingen even afsluiten en besluiten nemen, maar gooi daarna vooral de luiken weer open. Initiatieven die daaruit voortkomen kunnen heel waardevol zijn. We moeten elkaar lastige vragen kunnen stellen zonder dat het ingewikkeld wordt en op een niveau met elkaar kunnen sparren waar niet alleen Zuidplas maar heel gebiedsontwikkeld Nederland van kan leren.