

De realiteit van gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl”

Interview Jetze van der Ham, gebiedsmanager in Delfshaven

Door Nienke Ris

Gemeentes hebben geen geld meer. Er worden geen plannen meer gemaakt, de gebiedsmanagers hebben hun handen niet langer vol aan grote bouwplannen. Wat kan er nog wel? In hoeverre kunnen gemeenten nog bijdragen aan gebiedsontwikkeling?

Jetze van der Ham, gebiedsmanager in de Rotterdamse deelgemeente Delfshaven, ziet nog voldoende mogelijkheden. Het economisch tij maakt wel andere keuzes noodzakelijk.



Jetze van der Ham

De nieuwe realiteit

Wat is er nu precies veranderd sinds pakweg vijf jaar geleden?

Om te beginnen zijn de ambities die destijds geformuleerd werden, nu niet zonder meer haalbaar. Grootschalige sloop en nieuwbouw is op dit moment simpelweg niet te financieren. Het aantal plannen neemt af, daardoor dalen de inkomsten uit grondverkoop. Tegelijkertijd is er minder werk voor stedenbouwkundigen en planbeoordelaars, waardoor de gemeente het personeelsbestand flink heeft doen inkrimpen.

Dat betekent niet dat de gemeente terugkomt op de doelstellingen. Alleen wordt er nu ingezet op projecten die nog wel haalbaar zijn, vaak op een kleiner schaalniveau. Jetze, verantwoordelijk

voor Bospolder, Tussendijken, Delfshaven en Schiemond, een gebied met 23.000 inwoners, is niet meer bezig om plannen van projectontwikkelaars te begeleiden. In plaats daarvan gaat hij zelf op pad om de gemeentelijke doelstellingen te bereiken. Bij voorkeur door het oplossen van het ene probleem met het andere.

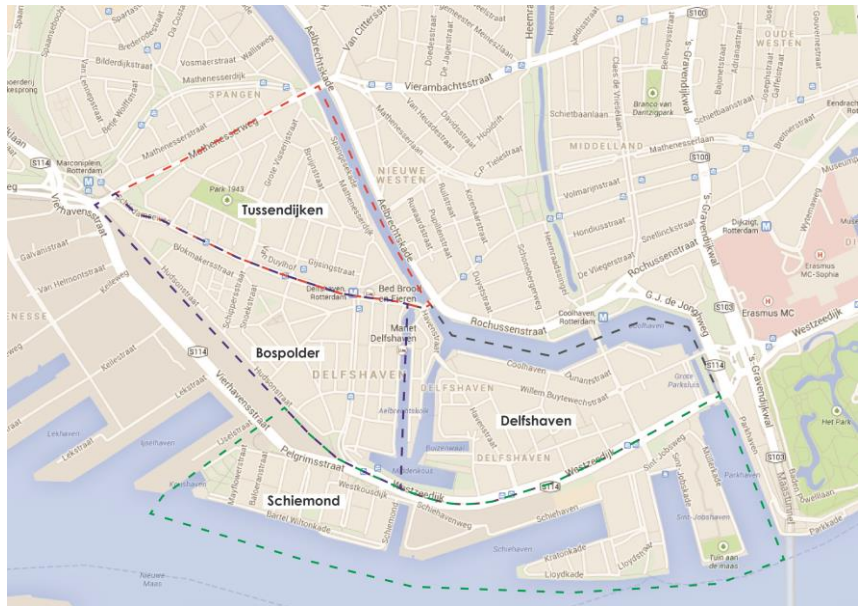
Zo is er bijvoorbeeld een doelstelling om de wachtlijst voor woningen voor gezinnen met meerdere invalide kinderen te bekorten. Jetze activeert partijen om hier werk van te maken. Leegstaande panden worden beoordeeld op geschiktheid voor deze doelgroep. Als de eigenaar bereid is er voor een bescheiden bedrag afstand van te doen, wordt er een corporatie gezocht die het pand in beheer kan nemen. Een gemeentelijke subsidie kan de ombouw van het pand dan net mogelijk maken.

Maar het is niet de bedoeling dat de gemeente het gaat regelen: De partijen moeten zelf hun verantwoordelijkheid nemen, nadat de gemeente ze bij elkaar gebracht heeft.

De gemeente Rotterdam wil niet meer “zorgen voor”, in plaats daarvan wil ze “zorgen dat”. Oftewel ontwikkelingen mogelijk maken, in plaats van ze zelf te organiseren.

Wie heeft er nu de regie in de wijken waar Jetze actief is? Dat verschilt per deelgebied, maar de gemeente is in elk geval niet de enige regisseur. De gemeente realiseert zich dat ze het niet alleen kan, en zoekt veel meer dan vroeger de samenwerking.

De Rotterdamse wijken die behoren tot het werkgebied van Jetze van der Ham



Participatie nieuwe stijl

Natuurlijk zijn er in Rotterdam nog klassieke bewonersorganisaties. De gemeente bouwt de ondersteuning echter af. Zo wordt er niet langer een opbouwwerker betaald om het secretariaat te bemannen. Deze verandering is niet alleen ingegeven door de wens tot bezuinigen. De gemeente vindt het niet meer van deze tijd om bewonersorganisaties te subsidiëren.

Als straks de deelraden vervangen worden door gebiedscommissies, kan elke groep in de wijk zijn eigen kandidaten voordragen. De kandidaten hoeven niet verbonden te zijn aan een politieke partij. Daarmee krijgen alle belangenverenigingen de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de besluitvorming.

Van informeren tot co-creëren

Naar gelang de situatie betreft de gemeente de belanghebbenden meer of minder bij het nemen van beslissingen. Als er een jongerenplek moet worden gerealiseerd, heeft co-creatie weinig zin. Iedereen wil die plek in zijn wijk, maar niemand wil hem voor de deur. In dat geval maakt de gemeente een weloverwogen keuze en kunnen

belanghebbenden bezwaar maken als ze het er niet meer eens zijn.

Maar in andere gevallen worden bewoners uitvoerig betrokken, zoals bij het nieuwe bestemmingsplan voor het Lloydkwartier. Hier wonen mondige bewoners die precies willen weten waar welke horeca is toegestaan, en hoe het zit met de waterkerende functie van delen van hun pier.

Aardig is het dat de gemeente de bewoners leert kennen door zo'n proces. Zo kom je erachter dat achter de rooskleurige statistieken van deze wijk toch nog wel wat kleinere en grotere problemen schuilgaan. De senioren die er na oplevering zijn neergestreken zullen allemaal tegelijk oud worden. Als de gemeentelijke aanpak er in slaagt mensen met elkaar te verbinden, kunnen ze straks voor elkaar een boodschap mee nemen.

Maatwerk

Zo vraagt elke wijk een andere aanpak. In het Dakpark in Bospolder wordt door bewoners toezicht gehouden. Ze krijgen een goeie jas en de gemeente houdt een vinger aan de pols. In het Nieuwe Westen, met een iets welvarender

bevolking, lukt het echter niet om bewoners te vinden die het hek van speelplaatsen willen openen en sluiten.

De houding die de gemeente aanneemt naar bewoners is echter in elke wijk hetzelfde. Als er goeie initiatieven zijn krijgen mensen de mogelijkheid om ze uit te werken, ook al passen ze niet precies binnen de regelgeving.

Zo was het in Historisch Delfshaven binnen de bestaande regelgeving niet mogelijk terrassen aan te leggen. De caféhouders kregen vervolgens een evenementenvergunning, waarmee hun terras toch mogelijk werd.

Bij dit soort creatieve oplossingen is het wel zaak om geen mensen te duperen. Maar in het geval van de terrasjes in Delfshaven zal de overgrote meerderheid van de Rotterdammers de flexibiliteit van de gemeente wel kunnen waarderen.

Toekomst van organische ontwikkeling

Over de vraag of deze werkwijze toekomstbestendig is, is Jetze duidelijk: De toekomst is organisch, en we zullen wel mee moeten. Met de oude strategie gaan we het niet meer redden.

Toen de grootschalige stedelijke ontwikkeling tot stilstand kwam, kwamen er pioniers met eigen initiatieven. En inmiddels zijn het er zoveel, dat gesproken kan worden van een beweging. De beweging kreeg vervolgens het etiket “organisch ontwikkelen” opgeplakt.

Maar in het geval van de gemeente Rotterdam is de term “gebiedsgericht werken” meer van toepassing. De aanpak wordt in hoge mate bepaald door de context.

Stel nu dat de grote vergunningaanvragen weer binnenkomen, is er dan nog tijd voor de kleine dingen? Jetze vermoedt van wel, al moeten er dan misschien weer collega's bij. Maar de behoeftes in de wijk blijven. “We oefenen nu op kleine schaal, zodat we de vaardigheid straks op grote schaal kunnen gebruiken” zegt hij.



De auteur is bouwprojectmanager, oprichter van Vastgoedmeesters en eigenaar van Spangesekade- werkruimte aan het water.

SPANGESE KADE
WERKRUIJME AAN HET WATER