

RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00531



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 16 december 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Stedelijke Vernieuwing

Contactpersoon : B.J. Brussaard

Tel.nr. : 8585

E-mailadres : brussaard.b@woerden.nl

Gemeente Woerden



14R.00531

Onderwerp:

Resultaten pilot 'Ontslakken van gebiedsontwikkeling'

Kennisnemen van:

De resultaten van de pilot 'Ontslakken van gebiedsontwikkeling'.

Inleiding:

In een raadsinformatiebrief d.d. 25 februari 2014 werd de stand van zaken over de pilot 'Ontslakken van gebiedsontwikkeling' medegedeeld. De pilot, bestaande uit een kopgroep van 8 gemeenten onder leiding van een landelijk expertteam van Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft), had ten doel om een start te maken met de lokale ontslakkingsagenda: met minder regels meer ruimtelijke plannen mogelijk maken. In de raadsinformatiebrief werd toegelicht dat het college de pilot als een uitgelezen kans zag om de eerder ingezette koers met betrekking tot een positieve grondhouding ten aanzien van bouwinitiatieven ('gaat niet, bestaat niet') en vermindering van regeldruk door te zetten.

De pilot betrof in Woerden 2 specifieke onderwerpen/gebieden:

1. Stationsomgeving (specifiek deelgebied Snellerpoort)
2. 3 kleinere initiatieven van burgers c.q. plaatselijke ontwikkelaars (ruimte-voor-ruimteregelingen)

In deze raadsinformatiebrief geven we een terugblik op de pilot en melden we de raad de resultaten.

Kernboodschap:

Deelgebied Snellerpoort:

Zoals bekend ligt in het deelgebied Snellerpoort, dat eigendom is van de gemeente, door de gewijzigde marktomstandigheden vanwege de crisis, de ontwikkeling stil waardoor een soort vacuüm is ontstaan. Dit was ook dé reden om de pilot hier toe te passen. We zijn van start gegaan met een succesvolle startbijeenkomst waar alle stakeholders van Snellerpoort (o.a. grondeigenaren zoals Rabobank en het Baken, ontwikkelaars met plannen voor het gebied en vertegenwoordigers van het wijkplatform) waren uitgenodigd om hun visie te geven met betrekking over de kansen/mogelijkheden om zaken anders aan te pakken en belemmeringen voor de ontwikkeling weg te nemen. Uit deze bijeenkomst kwam de bevestiging dat zgn. 'organisch ontwikkelen' kansrijk is voor de ontwikkeling van het gebied. E.e.a. houdt in geen uitgekristalliseerd pakket aan regels en beleid aan de markt wordt opgelegd over wat de gemeente Woerden bedenkt voor het betreffende gebied. Dit is te weinig vraaggericht en kan marktinitiatieven belemmeren, zeker in een economisch lastige periode. Door ruimte te geven aan organisch ontwikkelingen hebben kleinschalige initiatieven een kans, zonder dat deze initiatiefnemers financiële risico lopen voor het hele gebied. Woerden heeft in Snellerpoort duidelijk de keuze gemaakt voor 'loslaten'. Met een zgn. spelregelkaart en bijbehorende matrix worden de (on)mogelijkheden voor ontwikkelingen in het gebied worden weergegeven, zonder dat alles wordt 'dichtgeregeld' en 'vooraf ingetekend'.

De 'nieuwe manier' van ontwikkelen omvat ook een enorme verschuiving van 'project' naar 'proces'. Het eindbeeld is bij organisch ontwikkelen niet langer meer duidelijk, dus er is geen vast omljnd traject van A naar B meer.

Dat vraagt andere manieren van werken en communiceren en tijd om hier aan te wennen. Maar, in Woerden zijn we vastbesloten om deze manier van werken tot een succes te maken. Inmiddels hebben zich enkele geïnteresseerde partijen gemeld met concrete kleinschalige initiatieven om een eerste stukje organische invulling vorm te kunnen geven. De conclusie was dat het nodig is dat het gebied een bepaalde basiskwaliteit heeft, naast een aantrekkelijk wenkend perspectief. De komende periode worden de (on)mogelijkheden om te voldoen aan de eisen van externe veiligheid onderzocht en alsmede de geluidproblematiek van de spoorlijn en de Steinhagensweg. Vanuit de bijeenkomst(en) met de marktpartijen en andere potentiële initiatiefnemers is gebleken dat zij dergelijke voorzieningen als een basisvoorwaarde zien voordat er verdere initiatieven ondernomen kunnen worden. Ditzelfde geldt, in mindere mate, voor de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en wegen. De uitdaging daar zal dus vooral liggen in een slimme fasering en financieringsconstructies om te grote voorinvesteringen te voorkomen. Zodra de kaders met betrekking tot veiligheid en geluid goed in beeld zijn informeren wij u nader over de spelregels en het verdere proces ten aanzien van de toekomst van Snellerpoort.

3 kleinere initiatieven:

De focus in de pilot op de 3 kleinere initiatieven van inwoners/plaatselijke ontwikkelaars hadden ten doel om te leren van het verleden c.q. te zien of vastgelopen ontwikkelingen kunnen worden 'vlotgetrokken'. De initiatieven waren een veestal + inrit + inrichtingsplan in Rietveld, een herontwikkelingsplan van 20 woningen aan de Prinsenlaan en 2 bedrijven op een bestaande locatie in Barwoutswaarder. In 2 gevallen was de ontwikkeling al (deels) voltooid en was de pilot met name bedoeld om 'te leren'. In 1 geval ligt de ontwikkeling stil vanwege externe omstandigheden (zoals de complexiteit van het plan/omgeving en de marktomstandigheden). Leerpunten voor zowel de gemeente als de aanvragers was de noodzaak van heldere communicatie aan het begin van het proces over onderlinge verwachtingen. Zeker bij kleinere ontwikkelingen wordt vaak verwacht van de gemeente dat ze een leidende rol neemt. Hoewel sprake is van maatwerk, zullen met name professionele partijen moeten leren wennen aan een andere rol van de overheid bij ontwikkelingen waarbij vooraf kaders worden aangegeven (spelregels, kavelpaspoort), maar binnen deze kaders het de rol is van de initiatiefnemers om invulling aan het plan te geven. Zo betekent dat bij de betreffende kleine inbreidlocatie dat die kaders zijn meegegeven aan de marktpartij, die vervolgens zelf allerlei onderzoeken naar de haalbaarheid gaat verrichten, waaronder ook draagvlak in de directe woonomgeving.

Overig:

Tijdens de pilot is Woerden diverse malen gastheer geweest voor bijeenkomsten met andere gemeenten. Hierin werden o.a. ervaringen uitgewisseld over de verbeteringstrajecten en werden colleges gegeven door o.a. prof. Friso de Zeeuw (praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling) en prof. Schruijer (Organisatie- en verandercultuur). In de colleges werd ingegaan op noodzakelijke veranderingen in werkwijze, denkwijze én cultuur om zo de ingezette koers voort te kunnen zetten en het tempo te kunnen versnellen. Daarnaast heeft wethouder Schreurs met behulp van ambtelijke ondersteuning de 'Woerdense werkwijze' gepresenteerd aan andere gemeenten op diverse congressen (waarbij o.a. ook minister Blok aanwezig was) en in vakliteratuur, waarbij Woerden werd beloofd om de behaalde resultaten en de ingezette koers.

Vervolg:

De resultaten uit de pilot worden gebruikt bij lopende en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zowel op projectniveau als op het niveau van individuele aanvragen voor Omgevingsvergunningen. Zo wordt er lean gewerkt bij het actualiseren van bestemmingsplannen en de (her)ontwikkeling van locaties. Geen uitgebreide stedenbouwkundige visies en beeldkwaliteitsplannen meer, maar eenvoudige spelregelkaarten en kavelpaspoorten, waarmee marktpartijen en aanvragers zelf aan de slag moeten om een plan haalbaar te maken.

Daarnaast – en niet minder belangrijk – wordt als een continu proces aandacht besteed, o.a. in functionerings- en ontwikkelgesprekken met medewerkers, aan verandering van houding en gedrag. Steeds zoeken naar mogelijkheden en de grenzen van de regelgeving opzoeken, meedenken met de klant en dat onder de een tikkeltje 'provocerende' slogan "Gaaf niet bestaat niet".

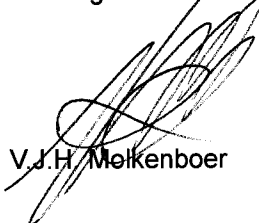
Bijlagen: n.v.t.

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Melkenboer