Delft University of Technology

Document Version
Final published version

Citation (APA)
Verheul, W. J. (2024). De ruimtelijke puzzel vereist meervoudige waardecreatie en slim grondgebruik. *Gebiedsontwikkeling krant*, *2024*(Zomereditie), 8-9.

Important note
To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright
In case the licence states “Dutch Copyright Act (Article 25fa)”, this publication was made available Green Open Access via the TU Delft Institutional Repository pursuant to Dutch Copyright Act (Article 25fa, the Taverne amendment). This provision does not affect copyright ownership.
Unless copyright is transferred by contract or statute, it remains with the copyright holder.

Sharing and reuse
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy
Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

This work is downloaded from Delft University of Technology.

De ruimtelijke puzzel vereist meervoudige waardecreatie en slim grondgebruik

Auteur: Wouter Jan Verheul

Nederland staat voor een veelheid aan transities, die allemaal een claim doen op de ruimte. Hoe gaan we om met de ruimtelijke puzzel die – zo weten we nu al – gewoonweg niet past? Onderzoeker en adviseur Wouter Jan Verheul laat zien hoe we slimmer met de beperkte ruimte om kunnen gaan.

Opinie

Ik zie twee paradoxale verlangens, zowel in de politiek als onder vakgenoten. Er is de roep om een politiek die pijnlijke keuzes maakt en strikte sturing geeft. Tegelijkertijd willen we alles integraal doen, met het risico van stapeling van beleid en ambities. Mijn stelling is dat we moeten prioriteren: niet alles kan in hetzelfde tempo en omvang. Bovenal en in de eerste plaats moeten we slimme combinaties zoeken: van functies, belangen en waarden. Het Programma Ruimte voor de Rivier liet zien hoe een *mutual gain* werd gecreëerd met economische groei en recreatie, vanuit een aanvankelijke enkelvoudige opgave om de waterveiligheid te verbeteren.

Of een kleiner voorbeeld: in Utrecht lag er een conflicterende ruimteclaim tussen economische groei (een nieuwe IKEA) en een maatschappelijke functie, een voetbalclub. Uiteindelijk zijn de voetbalvelden voor de plaatselijke club op het dak van het gebouw gerealiseerd. Natuurlijk kan dit niet overal, maar het gaat om het onderliggende mechanisme. Het is ook in niet-gebouwde vorm voorstelbaar: wijkbewoners die 's nachts in een werkgarage parkeren, yogalessen die in het weekend plaatsvinden in de kantine van een kantoor. De crux is derhalve: bieden we ruimte aan dergelijke waarden- en functiecombinaties?



Illustratie: Rémon Mulder

Daarmee bevorderen we *en passant* ook de innovatie in ons vakgebied.

Ruimtelijke puzzel

De kunst is om partijen te prikkelen zodat ze actief op zoek gaan naar slimme combinaties van grondgebruik. Zo ontstaat 'meervoudige waardecreatie', waarbij meerdere functies en waarden boven de enkelvoudige waarde gaan. Dit principe gaat ervanuit dat misschien niet alles mogelijk is aan ambities en dat we niet overal een '10' halen, maar dat we wel combinaties van enkele ambities kunnen omarmen die door één ruimtelijke interventie worden gerealiseerd. Er zijn meerdere vormen mogelijk; ik noem er drie die bij iedere ruimtelijke puzzel vroegtijdig in het keuzeproces op tafel moeten komen en een permante opgave blijven.

Ten eerste het clusteren van functies. Denk bijvoorbeeld aan het combineren van zorg en woningen, of andere maatschappelijke voorzieningen die relatief eenvoudig in samenhang ontwikkeld kunnen worden. Door het clusteren van functies ontstaat een synergie-effect of wordt het draagvlak onder publieke investeringen, zoals de benodigde infrastructuur, vergroot.

Creatieve oplossingen

De tweede vorm is meervoudig ruimtegebruik: op eenzelfde plek kunnen meerdere functies gelijktijdig van de ruimte gebruik maken zodat een minder groot beslag op de ruimte plaatsvindt. Het maken van pijnlijke keuzes wordt zo voorkomen. Een typerend voorbeeld is drijvend bouwen: waterretentie wordt gecombineerd met woningbouw. In landelijke gebieden zien we voorbeelden van maatschappelijk vastgoed waarbij de zalen afwisselend worden gebruikt voor sport, cultuur, theater en dergelijke. Schaarse middelen dwingen zo tot het zoeken naar creatieve ruimtelijke oplossingen.

In de derde plaats is het zinvol naar een vliegwielfunctie voor andere waarden (spin-offs) te zoeken. Door bijvoorbeeld extra woningen toe te voegen in een stadswijk of dorpskern wordt de leefbaarheid vergroot en ontstaat een groter economisch of sociaal draagvlak voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Op een vergelijkbare manier betekent de huisvesting van commerciële functies een impuls voor werkgelegenheid. Investeren in de ene waarde of functie kan dus een positieve impact hebben op een of meer andere waarden.

Meervoudige waardecreatie betekent dat meerdere functies en waarden boven de enkelvoudige waarde gaan

Expliciet uitvragen

Het denken over het verbinden van waarden en functies kan in de praktijk worden bevorderd door partijen te stimuleren innovatieve oplossingen aan te dragen. Op basis hiervan kunnen projecten worden geprioriteerd die meer dan andere projecten bijdragen aan deze manier van ontwikkelen. Zo kwamen we in de gemeente Lochem tegen dat in meerdere kernen woningbouw voor Oekraïners nodig wordt geacht. Die goedkopere woningen kunnen nadien ook worden gebruikt voor andere aandachtsgroepen, een voorbeeld van afwisselend ruimtegebruik door de tijd heen.

Rijk, provincies of gemeenten kunnen het principe expliciet uitvragen aan marktpartijen of aan consortia waarin private, maatschappelijke en publieke partijen samen tot oplossingen komen, onder meer via tenders. De vraag aan markt en maatschappelijke partijen is dan: welke creatieve koppeling van waarden of functies kun je bedenken die bijdraagt aan het simultaan realiseren van meerdere ambities?

Een dergelijk uitnodigend bestuur kiest voor het formuleren van een opgave en geeft partijen de kans om zelf voorstellen te ontwikkelen die zoveel mogelijk meervoudige waarde in zich dragen. Als we beginnen met slimme combinaties en meervoudige waardecreatie kunnen we het aantal ruimteclaims voor Nederland al flink terugbrengen. En hoeven we daarna pas echt pijnlijke keuzes te maken, met winnaars en verliezers.

Lees hier meer over slim ruimtegebruik:





Bodem en Grond: geloften voor een onvoltooid huwelijk

Column

Ruimtelijke ordening is een strijdtoneel: de belangen zijn groot, de middelen stevig. Kijk naar bewoners die er alles aan doen om een hoge toren of een asielopvang vooral niet in de achtertuin te krijgen. Naar projectontwikkelaars die stevig lobbyen voor een bestemmingswijziging van landbouwgrond. Of veetelers die juist strijden voor behoud van het bestaande. Het is duidelijk: de arena van de ruimtelijke ordening moet je niet zonder handschoenen ingaan. Maar soms is er iets anders aan de hand. De ene partij lijkt niet te weten van het bestaan van de andere.

We hebben het hier over 'bodem' en 'grond'. Beide begrippen gaan over precies dezelfde ruimte. Maar het zijn volstrekt eigen werelden, met andere talen, instrumenten, favoriete ministeries en plekken om samen te komen. 'Bodem' wordt gebruikt in de waterwereld waar iedereen zonder haperen spreekt over 'laag twee' en weet wat 'adaptief deltamanagement' is. De Water en Bodem Sturend-brief van het ministerie van IenW is verplichte lectuur en het Deltacongres een jaarlijks hoogtepunt. In de wereld van 'grond' kent iedereen het zelfrealisatierecht en hoor je er niet bij als je niet snapt hoe je aan een grondexploitatie rekent (liefkozend 'grex' genoemd). De BZK-kamerbrief over de modernisering van het grondbeleid kon op gejuich maar ook gefrons rekenen en uiteraard is iedereen er jaarlijks bij op de PROVADA.

Eén ruimtelijke ordening, twee gemeenschappen. Toch zijn bodem en grond noodzakelijkerwijs verloofd in een wereld waarin klimaatadaptatie niet meer weggaat. Ze bevinden zich in een 'een onvoltooid huwelijk' (vrij naar Luc Boelens) dat niet vanzelf een succes wordt. Laat de verloofden op hun bruiloft twee geloften uitspreken, om nóg een strijdtoneel te voorkomen.

Gelofte 1: *we proberen te snappen hoe de ander werkt en denkt (zonder dit te accepteren als juist of waar).* Gechargeerd: mensen uit de bodemwereld denken dat het Rijk vanuit haar cockpit de ruimtelijke adaptatie gaat regelen. Terwijl al twintig jaar de gemeenten en projectontwikkelaars lokaal in de lead zijn. Verdiep je daarin en roep dan pas om rijksregie. In de grondwereld worden toekomstige risico's, bijvoorbeeld op overstromingen, zonder gêne over de muur gekieperd bij toekomstige generaties. Nogal verbijsterend voor iemand die gewend is aan de adaptatiepaden van de waterwereld, gericht op 2150. Ook hier is verdieping gewenst - en ook dan kan het heden legitiem zwaarder wegen dan de toekomst, bijvoorbeeld bij woningbouw.

Gelofte 2: *we zijn transparant over wie sturend is (en wie daarvoor betaalt).* Sinds de genoemde Kamerbrief lijkt het soms alsof water en bodem al daadwerkelijk leidend zijn. Dat is onzin. De occupatielaag was de afgelopen decennia sturend en is dat nog steeds. Preciezer: de grondposities van gemeentelijke grondbedrijven, het Rijksvastgoedbedrijf en ontwikkelaars zijn veel leidender dan de condities van het water- en bodemsysteem. Deze gelofte gaat dus niet zozeer over wie de baas is - nooit een goede start van een huwelijk - maar over transparantie: wees open over welke belangen prevaleren en tegen welke (toekomstige) kosten. Voer dáár een geïnformeerd debat over.

Bodem en grond zijn noodzakelijkerwijs verloofd in een wereld waarin klimaatadaptatie niet meer weggaat

Of er nu sprake is van verliefdheid of niet, bodem en grond zijn aan elkaar uitgehuwelijkt. Het wordt een gelukkig huwelijk als beiden een geïnformeerd en soms stevig gesprek niet schuwen. Een gesprek dat nooit lang genoeg kan duren.

Peter Pelzer is Universitair Hoofddocent Sociale Geografie en Planologie aan de Universiteit Utrecht.

Lees hier meer over 'water en bodem sturend':



Over de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

De Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (kortweg: SKG) verbindt een groeiend aantal publieke, private en maatschappelijke organisaties die zich richten op de praktijk van gebiedsontwikkeling. SKG-partners doen een jaarlijkse schenking aan de stichting en geven samen met de TU Delft richting en inhoud aan het kennisprogramma van de Leerstoel Gebiedsontwikkeling. Hiermee vervult de SKG haar missie: het bevorderen van een professionele, reflectieve gebiedsontwikkelingspraktijk, gericht op een duurzame gebouwde omgeving.

www.stichtingkennisgebiedsontwikkeling.nl

Verder lezen over gebiedsontwikkeling?

Het onafhankelijke platform Gebiedsontwikkeling.nu fungeert als een open bron van kennis, nieuws en opinie voor professionals, onderzoekers en studenten. U kunt het nieuws van Gebiedsontwikkeling.nu ook volgen via X, LinkedIn en onze wekelijkse nieuwsbrief.

www.gebiedsontwikkeling.nu

Publicatie: Omgevingsrecht in Gebiedsontwikkeling

De start van de leerstoel Omgevingsrecht in gebiedsontwikkeling aan de TU Delft is de aanleiding voor een verkenning van verbinding tussen het omgevingsrecht en andere disciplines. De bundel 'Omgevingsrecht in gebiedsontwikkeling: verder met een multidisciplinaire aanpak' bevat bijdragen met een multidisciplinaire blik op allerlei omgevingsvraagstukken. De 15 hoofdstukken zijn steeds geschreven door een jurist en een beoefenaar van een andere discipline. Samen reflecteren zij op de praktijk, de mogelijkheden van de Omgevingswet en de leerpunten van een multidisciplinaire verkenning van het betreffende vraagstuk..

Lees de publicatie hier online

Gebiedsontwikkeling en de Omgevingswet: Seminar voor niet-juristen

Op 25 september gaan we in op de betekenis van de Omgevingswet voor gebiedsontwikkeling. Wil jij inzicht krijgen in de betekenis van de wet voor jouw praktijk? Meld je dan aan voor dit kosteloze seminar. We geven een overzicht van de juridische fasering van gebiedsontwikkeling, gaan in op het omgevingsplan en bespreken een praktijkvoorbeeld van 'water en bodem sturend'.

Aanmelden kan via

Team SKG



Beeld: SKG

Van links naar rechts en van boven naar beneden:
Ruda van Ravensteijn (Promovenda), Céline Janssen (Post-doc), Arthur Verwayen (voormalig Coördinator), Jasper Monster (Adjunct-hoofdredacteur GO.nu), Ineke Lammers (Impactmanager), Paul van den Bragt (Promovendus), Wouter Jan Verheul (Senior onderzoeker), Reann Kersenhout (Junior onderzoeker), Wendy de Hoog (Senior onderzoeker), Co Verdaas (Hoogleraar Gebiedsontwikkeling), Tom Daamen (Directeur SKG), Saskia Beer (Senior onderzoeker), Diederik van Leeuwen (Voormalig Student-assistent), Simon van Zoest (Promovendus), Marlon Boeve (Hoogleraar Omgevingsrecht), Joost Zonneveld (Hoofdredacteur GO.nu), Yanal Haj Khalaf Allah (Student-assistent)

Ontbrekend op de foto: Kees de Graaf (Eindredacteur GO.nu), Bono Siebelink (Webredacteur GO.nu), Kaz Schonebeek (Webredacteur Go.nu), Lonneke van der Linden (Student-assistent), Atacan Batbay (Student-assistent).

Statistieken Gebiedsontwikkeling.nu

Prestaties Gebiedsontwikkeling.nu
(gemiddeld per maand,
tussen januari 2024 en juli 2024)

→ Unieke bezoekers:	33.000
→ Bekeken pagina's:	60.000

Meest populaire onderwerpen
tussen januari 2024 en juli 2024)

1. Dit is wat het Didam-arrest betekent voor de praktijk van gebiedsontwikkeling
2. Hoe Dalfsen een gezicht aan de Vecht kreeg
3. Van experiment naar permanent: Tramkade Den Bosch
4. Heerenveen stelt natuur centraal in uitbreidingswijk Skoatterwâld
5. De Jonge roept Zuid-Holland op het ruimtelijke matje

Leden social media & nieuwsbrief
(juli 2024)

LinkedIn (Gebiedsontwikkeling.nu):	16.985
X (@GEBIEDSONTWnu):	6.232
Nieuwsbrief (www.gebiedsontwikkeling.nu):	2.677

TU Delft - Agenda 2024

18 september	Thematafel Grond & Bekostiging
25 september	Gebiedsontwikkeling en de omgevingswet - seminar voor niet juristen
11 oktober	Red&Blue annual symposium
25 oktober	Dag voor de Gebiedsontwikkeling
25 oktober	Thematafel Omgevingswet en transformatiegebieden
2 december	SKG Deelnemersraad

Partner worden

Heeft u interesse om als partnerorganisatie het SKG-kennisnetwerk te versterken, of deel te nemen aan een project of programma? Neem dan contact op met directeur Tom Daamen (T.A.Daamen@tudelft.nl). Wij bespreken graag de mogelijkheden met u.

SKG Deelnemers:
AM
Amvest
Bouwinvest
BPD
De Alliantie
Deltacommissaris
Era Contour
Gemeente Alkmaar HBA
Gemeente Almere
Gemeente Amsterdam
Gemeente Breda
Gemeente Delft
Gemeente Den Bosch
Gemeente Den Haag
Gemeente Dordrecht
Gemeente Eindhoven
Gemeente Groningen
Gemeente Leiden
Gemeente Nijmegen
Gemeente Purmerend
Gemeente Rotterdam
Gemeente Tilburg
Gemeente Utrecht
Gemeente Zuidplas
Gemeente Zwolle
Heijmans Vastgoed
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)
Kadaster
Ministerie van BZK
Ministerie IenW
Ministerie van LNV
NS Stations
RVO
Provincie Flevoland
Provincie Gelderland
Provincie Noord-Brabant
Provincie Noord-Holland
Provincie Overijssel
Provincie Utrecht
Provincie Zuid-Holland
Rabo Real Estate Finance
Rijksvastgoedbedrijf
SADC
Staatsbosbeheer
Staedion
Synchroon
TU Delft
VanWonen
Vesteda
VORM
Waterschap Amstel Gooi en Vecht

Kring van Adviseurs:
Akro Consult
Fakton
Movares
Over Morgen
PT Finance
Rho
Stibbe
Deloitte
Springco
Stadkwadraat
Dietz

Denk mee, doe mee en stuur uw bijdragen naar de redactie.

Colofon
Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) / Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
augustus 2024

Gebiedsontwikkeling.nu
@GebiedsontwNu

Redactie: Joost Zonneveld en Jasper Monster (hoofdredactie), Kees de Graaf (eindredactie), Ineke Lammers (beeld en coördinatie), Bono Siebelink, Kaz Schonebeek, Atacan Batbay, Yanal Haj Khalaf Allah, Lonneke van der Linden.

Met medewerking van: Co Verdaas, Tom Daamen, Marlon Boeve, Wouter Jan Verheul, Peter Pelzer, Esther Dijkstra, Frederik van Schagen, Rémon Mulder, Sander van Wettum.

Vormgeving: Enchilada

Contact: Denk mee, doe mee, en stuur uw bijdragen naar de redactie.

Locatie redactie:
Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Faculteit Bouwkunde
Afdeling MBE
Julianalaan 134
2628 BL Delft

redactie@gebiedsontwikkeling.nu