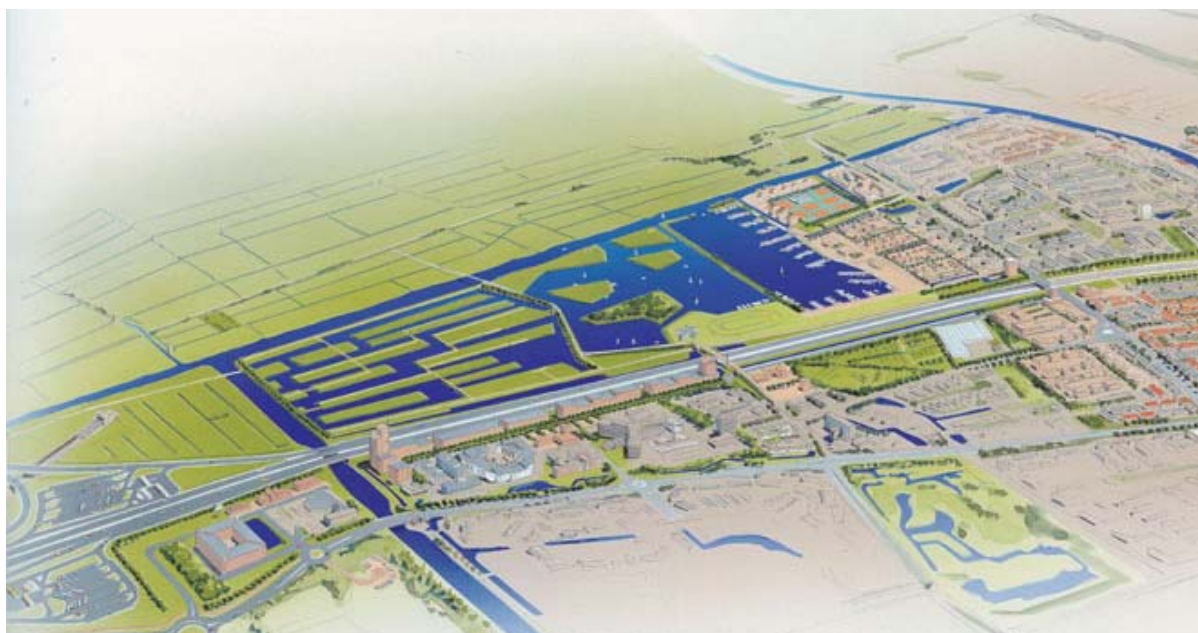


W4: Wonen, Werken, Water en Wegen

Ontwikkelingsbedrijf W4 Leiderdorp:

Samenwerking in Ontwikkeling



Hans Broekman

Directeur Ontwikkelingsbedrijf W4 Leiderdorp



1. DE OPGAVE: MASTERPLAN W4

Het besef bestaat over en weer onvoldoende dat wij (Rijkswaterstaat) met de regio in een partnerschap moeten werken met provincie en gemeenten om te komen tot een gebiedsgerichte oplossing van de optimale inpassing van verbreding van de A4 in dit geval. Meervoudig ruimtegebruik is de oplossing in ons dichtbevolkt landje.

Guido Hageman/Jan de Bont, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat

Uit: "Blauwe boekje W4"

De Opgave

De Leidse regio wordt doorsneden door de Rijksweg A4. Een situatie die bij aanleg van de Rijksweg in de jaren zestig geen probleem leek (6.000 mvt per etmaal), maar begin 21^e eeuw is er met 150.000 mvt per etmaal een grote aantasting van de leefomgeving van de naastgelegen kernen van Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude. Binnen dit gegeven wil het Rijk de bestaande Rijksweg van 2 x 2 rijbanen naar 2 x 3 rijbanen brengen, waarbij - gezien de mobiliteitsdiscussie - een verdere verruiming naar 2 x 4 rijbanen in de nabije toekomst welhaast een realiteit is.

De na te streven vorm bij de verbreding van de A4 en de bijbehorende extra aantasting van het leefklimaat leidde tot een conflict tussen Rijksoverheid en de Gemeenten. Tientallen jaren werd discussie gevoerd over de vorm en de inhoud van het vraagstuk, maar niet over het gezamenlijk oplossen van het vraagstuk. Lokale, provinciale en landelijke overheden werkten op geen enkele wijze samen. Na decennia van strijd is vanaf 1998 tussen Rijk, Provincie en Gemeentelijke overheden constructief gewerkt aan de oplossing van het probleem. Op 11 december 2000 bereikten betrokken partijen overeenstemming over de oplossing op hoofdlijnen: W4 was geboren.

De Visie

De ruimtelijke oplossing was feitelijk simpel: leg de Rijksweg op de plek waar deze het stedelijk gebied doorsnijdt in een lange verdiepte tunnelbak onder de Oude Rijn en de belangrijkste lokale oost-westverbindingen. Realiseer daarbij horizontale in plaats van verticale geluidsschermen. De barrièrewerking van de A4 wordt dan opgeheven, overlast van de weg voor de leefomgeving wordt verminderd en direct langs de Rijksweg kunnen nieuwe woon- en werkgebieden worden gerealiseerd. W4 is echter meer dan een ruimtelijke visie.

Masterplan W4

De feitelijke oplossing van het inpassingsvraagstuk was een integrale infrastructurale en ruimtelijke benadering. In het Masterplan W4 is de visie uitgewerkt. Het streven van het Masterplan W4 is om de kwaliteit van de vier W's (Wonen, Water, Wegen en Werken) in het bewuste gebied te verbeteren. Door samen te werken waar het gaat om de inpassing van de infrastructuur en de gebiedsontwikkeling en samen te zoeken naar optimalisaties is een planconcept ontwikkeld met een meerwaarde voor ieder van de betrokken partijen. Gemeenten weten zich verzekerd van een verantwoorde verbreding van de Rijksweg A4 met duidelijke afspraken omtrent de leefkwaliteit. Verder kunnen zij binnen deze hoog verdichte regio nieuwe gebieden tot ontwikkeling brengen. Rijkswaterstaat weet zich verder gesteund door Gemeenten en Provincie bij het tot uitvoering brengen van haar plannen tot verbreding van de Rijksweg. VROM weet dat zij haar denkbeelden ten aanzien van de begrenzing van het stedelijke gebied en het Groene Hart verwezenlijkt ziet. Kortom door samenwerking ontstaat meerwaarde.

De Afspraken

Het Masterplan W4 omvat de uitwerking van de visie door middel van ruimtelijke, functionele **en** financiële afspraken tussen de drie Gemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, de Provincie Zuid-Holland en de Ministeries VROM en Verkeer en Waterstaat. Het unieke van W4 betreft dus ook de wijze waarop publieke partijen wederzijds verplichtingen zijn aangegaan. W4 is geen vrijblijvende visie maar een harde contractuele afspraak waarbij de publieke partijen zich financieel garant hebben gesteld voor de totstandkoming van de gekozen oplossing.

Door de verplichting van het Rijk inzake de geluidswerende voorzieningen over te nemen, kunnen Gemeenten langs één van de belangrijkste hoofdverkeersaders van Nederland - in de vorm van geluidswerende bebouwing - bedrijven- en kantorenlocaties ontwikkelen. Door over de gemeentegrenzen heen te kijken, konden oplossingen gevonden worden waar het gaat om noodzakelijke water- en groencompensatie.

Contractueel zijn de afspraken tussen de diverse publieke partijen vastgelegd in de Overeenkomst W4. Gemeenten hebben zich verplicht tot een financiële bijdrage aan de verlengde verdiepte tunnelbak. Daartoe worden de toekomstige grondopbrengsten vanuit de nieuw te ontwikkelen exploitatiegebieden langs de Rijksweg ingezet. Verder leveren ook de Provincie en de beide Ministeries bijdragen om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De uiteindelijke meerkosten (pp 01-01-2008) werden begroot op €93 miljoen. De bijdrage per partner bedroeg: €13,5 miljoen Leiden, €9,7 miljoen Zoeterwoude, €18,3 miljoen Leiderdorp, €6,9 miljoen Provincie Zuid-Holland en €45 miljoen voor de twee Ministeries

Privaat denken wordt ingezet voor het publiek belang

De rol van Bohemen B.V. in het proces rondom W4 is bijzonder geweest. Vanuit haar ervaring vanuit het project Sijtwende¹ is zij in 1998 verzocht om mee te werken aan de oplossing van het vraagstuk. Door haar onafhankelijke rol heeft Bohemen als procesadviseur mee kunnen werken aan de te kiezen oplossing en heeft zij kunnen bemiddelen. Als onafhankelijke private partij vervulde zij een “spilfunctie” in het bereiken van overeenstemming tussen de publieke partijen.

¹ Dit project omvat de aanleg en overkluizing van circa 2 km Rijksweg N14 in Haagse regio, de ontwikkeling en realisatie van circa 700 woningen en circa 10.000 m² kantoorgebouwen. Het project wordt ontwikkeld door Sijtwende B.V. een samenwerking tussen Bohemen B.V. en Volker Wessels Vastgoed B.V. Ideevorming werd gestart in 1995. De overkluise randweg werd in 1998 in uitvoering genomen, met aansluitend de start van de eerste woningen medio 2000. De Rijksweg in het project Sijtwende is op 18 november 2003 door Hare Majesteit de Koningin geopend. Het project Sijtwende wordt binnen Nederland gezien als één van de belangrijkste voorbeeldprojecten waar het gaat om publiek-private-samenwerking.

De oplossing in het proces zoals werd aangedragen, had in hoofdlijnen betrekking op:

- *Ontkoking van de bestuurslagen*: werk aan een gezamenlijke doelstelling om een betere oplossing te creëren. Dit zonder een vooraf exact omschreven fysiek einddoel.
- *Ontkoking van specialismen*: werk aan een integrale infrastructurele en ruimtelijke oplossing met voor alle partijen eenduidige meerwaarde.
- Vindt de financiering van de meerkosten van de Rijksweg door middel van een *integrale aanpak* waarbij kosten en middelen vanuit de overheden in evenwicht worden gebracht en de middelen van de overheid worden vergroot door geld te verdienen met locatie-ontwikkeling binnen het plangebied.
- Los de problematiek op door een publiek-publieke-samenwerking met bindende afspraken tussen partijen.

Medio 2001. Het is 's nachts 1.30 uur. Zeven zeer betrokken mensen zitten aan een tafel, bezig met het formuleren van contractteksten voor het W4-project. De Phoenix is in de maak. De beamer aangesloten, straalt op de muur. Iedereen leest mee met de wijzigingen in de contractteksten die voortdurend op de muur verschijnen. De afgelopen deadlines zijn heilig, het moet nu af. De procesbegeleider laat de tekst helemaal tot op het einde doorrollen: 'aldus overeengekomen en in zesvoud ondertekend te ...op...

Uit "Blauwe boekje W4"

In februari 2002 werd het Masterplan W4 vastgesteld en werd de Overeenkomst W4 door de publieke partijen getekend.

2. ONTWIKKELINGSBEDRIJF W4: ONTWIKKELINGSPLANOLOGIE IN DE PRAKTIJK

Overweldigende belangstelling informatiebijeenkomst Mauritskwartier

De berichtgeving over de toekomstige woonwijk het Mauritskwartier heeft heel wat los gemaakt bij de inwoners van Leiderdorp. De bovenzaal in het clubgebouw van de watersportvereniging Doeshaven was te klein om alle belangstellenden voor de informatiebijeenkomst in één keer te herbergen. Bij de aanvang om 19:00 uur werden de deuren gesloten, waardoor een groot aantal noodgedwongen buiten moesten wachten. Directeur Hans Broekman van het W4-ontwikkelingsbedrijf en Wethouder Victor Molkenboer waren niet te beroerd om nog eens uit de doeken te doen wat de omwonenden van de Oranjewijk te wachten staat. Vrees voor hoogbouw hoeft men niet te hebben. "Het wordt geen Monaco aan de Does", wist Broekman. "Kleinschalig wonen, lekker vissen en recreëren aan het water met veel groen", zei Broekman wervend. Logisch dat de medewerkers van projectontwikkelaar Bohemen het druk kregen de namen en adressen van de geïnteresseerden te noteren. Wat het allemaal gaat kosten dat moet in de nabije toekomst duidelijk worden.

Bron: Leiderdorps Weekblad, 3 juni 2004

Samenwerking in ontwikkeling

Nadat begin 2002 de afspraken tussen de publieke partijen in het kader van het Masterplan W4 en de Overeenkomst W4 werden geaccordeerd, en de besluitvormings- en overlegstructuur tussen de overheden in het vervolgtraject gezekerd was, kon Bohemen terugtreden als procesadviseur W4. Vrijwel aansluitend trad zij in de rol van ontwikkelingspartner van de Gemeente Leiderdorp. De keuze voor Bohemen werd door de Gemeente gedaan op basis van opgebouwd vertrouwen gedurende het traject rondom het Masterplan W4 en opgebouwde expertise op het gebied van infrastructuur en gebiedsontwikkeling met projecten als Sijtwende en de omleiding A9 te Badhoevedorp.

Basis van de Samenwerking W4 is dat de marktpartij Bohemen en gemeentelijke overheid van de allereerste start in het planvormingsproces bij de gebiedsontwikkeling zeer nauw samenwerken en alle opgebouwde kennis en kunde inbrengen om tot resultaat te komen. De marktpartij is daarbij financieel gezien mede verantwoordelijk voor het doorlopen van een efficiënt planproces. Bij goed resultaat is de marktpartij dan de logische ontwikkelaar.

De samenwerking vindt plaats binnen het Ontwikkelingsbedrijf W4 (OWB W4): een specifiek voor deze opgave ingestelde gemeentelijke dienst die de planontwikkeling van de W4-zone rond de Rijksweg aanstuurt. Binnen het Ontwikkelingsbedrijf zijn zowel medewerkers vanuit de Gemeente als Bohemen werkzaam. De directie van het OWB W4 wordt geleverd door Bohemen B.V.² Een unieke publiek-private-samenwerking binnen Nederland.

Het OWB W4 is een normale gemeentelijke dienst, in die zin dat besluitvorming over stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplan en grondverkoop e.d. voorbehouden is aan College en Raad. De controle op het Ontwikkelingsbedrijf W4 en de besluitvorming richting College en Raad wordt voorbereid binnen de Stuurgroep OWB W4, waarin twee Wethouders van de Gemeente Leiderdorp als ook de directie van Bohemen B.V. zitting hebben.

Binnen de Samenwerking W4 behoudt de Gemeente Leiderdorp gedurende het ontwikkelingsproces haar grondposities. Bohemen heeft echter, voor de gemeentelijke gronden die tot ontwikkeling dienen te worden gebracht, het recht om als eerste ontwikkelingsplannen te presenteren en grondbiedingen te doen. Een onafhankelijke Raad van Advies heeft daarbij tot taak om gevraagd en ongevraagd haar mening te geven op bestuurlijke, stedenbouwkundige en financiële aspecten betreffende de Samenwerking W4. Met name waar het gaat om de grondbiedingen van Bohemen B.V. heeft de Raad van Advies de toetsende rol. Het finale woord is aan de Gemeente.

² Hans Broekman is sedert de oprichting van het OWB W4 in februari 2002 namens Bohemen B.V. (nu dus 2,5 jaar) gedetacheerd als projectdirecteur van het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4.

Samenwerking en kennisoverdracht

Binnen het OWB W4 zijn zowel medewerkers van de Gemeente als Bohemen werkzaam. Naast de directie zijn vrijwel fulltime een procesmanager, een productmanager, een communicatiedeskundige en ondersteuning actief. Ook de overige Diensten binnen de gemeentelijke organisatie zijn op de verschillende beleidsterreinen betrokken. Verder leveren de Diensten ondersteuning waar het gaat om juridische adviezen en om civieltechnische vraagstukken. De kennis over de gemeentelijke besluitvorming, beleidsvorming en subsidiekanalen wordt via de procesmanager ontsloten.

Afstemming met de gemeentelijke organisatie vindt plaats via het Programmabureau W4. Hierin zijn vertegenwoordigd alle Hoofden van Diensten, de directeur van het OWB W4, voorgezeten door de portefeuillehouder. Deze overlegvorm is noodzakelijk omdat de planvorming voor W4 op allerlei facetten raakt aan andere gemeentelijke plannen en beleidsvelden.

Door de intensieve relatie tussen het OWB W4 en de andere Diensten van de Gemeente, krijgt de uitwisseling van kennis en expertise ook vorm en inhoud. Dat was een belangrijke doelstelling aan het begin van het traject. Bohemen brengt haar ervaring inzake integrale gebiedsontwikkeling, alsmede de commerciële en bedrijfsmatige kennis in en leert de betrokken personen daarmee hoe plannen haalbaar en binnen de planning kunnen worden ontwikkeld. Aan de andere kant levert de Gemeente kennis over de complexiteit van de planontwikkeling in de maatschappelijke en politiek-bestuurlijke omgeving. Uiteindelijk profiteert het plan W4 hiervan en wordt de bijdrage van de Gemeente veiliggesteld.

Bewegend doel

Het OWB W4 heeft de taak om de plannen voor de inpassing van de verdiepte/ verbrede Rijksweg A4 en de herontwikkeling van de naastgelegen grondgebieden voor te bereiden en uit te voeren. Eén en ander conform de afspraken die zijn gemaakt in het Masterplan W4.

Taak van het OWB W4 is de integrale en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van de plangebieden langs de Rijksweg. Dit is een dubbele opgave. Er moet een ruimtelijke en functionele verbetering van deze stadsrandzone langs de Rijksweg tot stand worden gebracht en er moet geld worden gegenereerd ten behoeve van de Rijksweg.

De wijze van planvorming binnen het OWB W4 kan het best beschreven worden als een “bewegend doel”, waarbij gewerkt wordt van grof naar fijn en er gedurende het planvormingsproces steeds ruimte is voor nieuwe ideeën, nieuwe opvattingen over plankwaliteit, maar ook ruimte is voor oplossingen voor onvoorziene knelpunten en tegenvallers. Kortom een dynamisch proces dat naadloos aansluit bij het begrip Ontwikkelingsplanologie met interactieve ontwikkelingsgerichte planvorming.

De eerste stap in het ontwikkelingstraject was het opstellen van een integraal Stedenbouwkundig Plan voor het gehele plangebied. In dit plan zijn alle ruimtelijke ingrepen voor de komende 10 jaar vastgelegd die noodzakelijk zijn voor de beoogde hoogwaardige en duurzame stedelijke structuur. De inpassing van de Rijksweg is nader bestudeerd (met nieuwe oplossingen en bijgestelde kwaliteitseisen ten aanzien van de geluidswering), de noodzakelijke ingrepen in de lokale infrastructuur zijn benoemd (met noodzaak nieuwe ontsluitingsweg), en er is aandacht besteed aan de toekomstige water- en groenstructuur in het gebied (aanleg nieuw stadspark en gemeentelijk boomcompensatieplan). Het programma en de wenselijke stedenbouwkundige structuur van de nieuwe ontwikkelingsgebieden zijn concreet benoemd (met onder meer politieke wens voor betreffende ontwikkeling van Brede School en sociale woningbouw op één van de exploitatiegebieden).

De Gemeenteraad heeft het Stedenbouwkundig Plan W4 in oktober 2002 unaniem vastgesteld als leidraad voor de verdere uitwerking. Het Stedenbouwkundig Plan vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied.

Het Stedenbouwkundig Plan is door het OWB W4 daarna uitgewerkt in deelprojecten. De volgende producten zijn sedert de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan gereedgekomen en zijn goedgekeurd door College en Raad.

- Medio 2002: Landschapsinrichtingsplan Munnikenpolder: ontwikkeling van nieuw recreatiegebied met een omvang van circa 6 ha. Geplande realisatie vanaf eind 2004.
- Medio 2003: Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp DSO voor locatie Vierzicht: ontwikkeling van geluidswerende bebouwing met een lengte van 850 meter direct langs de Rijksweg A4 die onder meer ruimte gaat bieden aan Zorgboulevard, Meubelboulevard en hoogwaardige kantoor-/bedrijfsruimten. Totale programma 45.000 m² b.v.o. Geplande realisatie vanaf 2005.
- Medio 2003: Voorontwerp Bestemmingsplan Plangebied W4.
- Medio 2003: DSO zwembadlocatie: herontwikkeling gronden zwembad, onder meer ten behoeve van Brede School en sociale woningbouw.
- Eind 2003: DSO Parallelweg: nieuwe lokale ontsluitingsweg over lengte van 2 km mede ter ontsluiting van de exploitatiegebieden en ter ontlasting van woongebieden.
- Eind 2003: DSO Mauritskwartier: herontwikkeling van bestaande stadsrandzone (o.a. volkstuincomplex, oude vuilstort en botenopslag) tot hoogwaardige ruim opgezette woonwijk met circa 140 woningen, inclusief sanering vuilstort ten behoeve van aanleg tennispark.
- Eind 2003: ISV-subsidie ter grootte van € 1 mio ten behoeve van sanering oude vuilstort.
- 1^o helft 2004: Plan van Aanpakken te verplaatsen recreatieve functies in plangebied zoals scouting, kanoclub, ijsbaan, postduivenvereniging.
- 2^o helft van 2004: Plan van Aanpak herontwikkeling van Bloemerd-Zuid (bestaande recreatiegebied) ten behoeve van verplaatsing weg en woonwagencentrum.
- 2^o helft van 2004: Grondbiedingen en presentatie Ontwikkelingsplannen Bohemen B.V. ten behoeve van Mauritskwartier en Vierzicht.
- 2^o helft van 2004: Gereedkomen van Ontwerp Bestemmingsplan.
- September 2004: start van artikel 19 procedures betrekking hebbend op Munnikenpolder, Mauritskwartier en Vierzicht.

Een haalbaar plan

De betrokkenheid vanuit Bohemen bij de gemeentelijke planontwikkeling betekent dat plannen worden gerealiseerd met een hoog realiteitsgehalte: afzetrisico van bedrijven, kantoren en woningen is een belangrijke component in de diverse studies.

Ruimtelijke ambities en noodzakelijke ingrepen zoals verwoord in de diverse gemeentelijke stukken worden steeds financieel getoetst door middel van een Gemeentelijke Integrale Grondexploitatie Plangebied W4 (GIG), waarin alle kostenelementen en opbrengst dragers in het plangebied worden benoemd: van de aanleg van de Parallelweg van circa € 8 miljoen tot de nieuwbouw voor de te verplaatsen postduivenvereniging voor € 25.000,- . Deze GIG wordt bij gereedkomen van ieder deelplan geactualiseerd en gepresenteerd aan een specifiek ingestelde financiële Commissie. Alleen op deze gedetailleerde wijze wordt vanuit Stuurgroep en College zicht gehouden op het proces en ontstaat vertrouwen bij Commissie en Raad.

Betrokkenheid

Gezien vanaf de Rijksweg A4 lijkt het wellicht de zoveelste Rijksweglocatie: braakliggend en wachtend om tot ontwikkeling te worden gebracht. In feite gaat het echter om stedelijke herstructurering, waarbij bestaande woonwijken en bedrijventerreinen van Leiderdorp worden doorgetrokken tot aan de A4. Gevolg hiervan is dat typische stadsrandfuncties zoals volkstuinen, ijsbaan, sportverenigingen en een jachthaven moeten doorschuiven. Al deze functies moeten dus in meer of mindere mate worden verplaatst of geherstructureerd. Dit betekent zeer veel overleg en informatie-uitwisseling met betrokkenen over de plannen.

Binnen de Samenwerking W4 bestaat derhalve veel aandacht voor het communicatietraject. Geen communicatie op afstand, maar een proces waarbij bestuurders, directie en medewerkers van het OWB W4 continue met betrokkenen en bevolking overleg voeren. Deze communicatie is gericht op verschillende doelgroepen:

- W4-partners. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau vindt overleg plaats, onder meer betrekking hebbend op de programmatische afstemming.

- Commissie en Raad. Het OWB W4 informeert de Commissie en Raad intensief over de te nemen stappen en het geboekte resultaat. Dit leidt ertoe dat tot nu toe alle ingediende stukken unaniem door de Raad zijn vastgesteld.
- Direct betrokkenen. De W4 ontwikkeling betekent dat woningen dienen te worden gesloopt, instellingen en bedrijven verplaatst dienen te worden. Deze partijen worden via “één-op-één” overleg door het OWB W4 geïnformeerd.
- De ontwikkeling van het W4-plan en de verbreding van de Rijksweg betekent langjarig overlast. Door middel van informatie-avonden, “berichten aan huis” in lokale kranten en speciale W4-magazines wordt de bevolking constant geïnformeerd.
- In oktober 2004 komt www.W4leiderdorp.nl een virtueel informatiecentrum over alle zaken die spelen binnen het plangebied W4.

Drive

De snelheid waarmee binnen het OWB W4, plannen worden gepresenteerd, de noodzakelijke producten tot stand komen en gemeentelijke besluitvorming plaatsvindt, laat de enorme “drive” van het OWB W4 zien. Dit tempo is mogelijk omdat tijdens de langjarige samenwerking in het kader van het Masterplan W4 tussen Gemeente en ontwikkelaar veel kennis is opgebouwd. Belangrijk is ook dat er vanaf het allereerste begin bij partijen vertrouwen bestaat in het slechten van de opgave. Vanuit dit vertrouwen worden steeds oplossingen gevonden voor opdagende problemen en knelpunten. Ook is de Gemeenteraad zich terdege bewust van het tempo dat noodzakelijk is vanwege de financiële afdracht aan Rijkswaterstaat.

3. LESSEN

Visie en geloof gaan vooraf aan discussies over geld. Wanneer je gezamenlijk geloof hebt in de visie is het ook redelijk om samen financieel aan de verwezenlijking daarvan bij te dragen.

Gedeputeerde Marnix Norder, Provincie Zuid-Holland

Uit "Blauwe Boekje W4"

Vanuit de ontwikkeling van het Masterplan W4 en de Samenwerking Ontwikkelingsbedrijf W4 kan een aantal lessen worden getrokken:

1. Eenduidig doel noodzakelijk

W4 leert dat ontwikkelingsplanologie werkt wanneer er bij betrokken partijen een eenduidig doel is: in dit geval een verantwoorde inpassing van de Rijksweg A4 zonder verdere aantasting van het leefklimaat. Een vergelijking met andere projecten maakt duidelijk dat de verschillende overheidslagen pas geneigd zijn om samen te werken wanneer er sprake is van een groot (maatschappelijk) probleem. De gekozen eindoplossing – het doel – moet een voor alle partijen aantrekkelijk resultaat hebben. Alleen op deze wijze kunnen discussies over geld en ruimte in samenhang worden gevoerd, en gewogen om tot een gezamenlijke eindoplossing te komen.

2. Bundeling privaat en publiek denken en handelen creëert meerwaarde

De samenwerking W4 leert dat een bundeling van private en publieke kennis en handelen leidt tot een optimaal en resultaat gericht proces. Bij het slechten van geschillen tussen overheden kunnen onafhankelijke private partijen een belangrijke rol spelen als procesmanager en "match-maker". Landelijk opererende marktpartijen kunnen bij gebiedsontwikkeling specifiek opgebouwde kennis inbrengen.

De keuze voor de ontwikkelingspartner dient dus (juist) niet gemaakt te worden op basis van grondposities of financieel vermogen. Ontwikkelingsplanologie vraagt om marktpartijen die willen samenwerken op basis van vertrouwen, opgebouwde kennis en drive.

3.

Harde afspraken noodzakelijk om (bewegend) doel te bereiken

Volgens de definitie gaat ontwikkelingsplanologie over een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Beleid en dynamiek zijn echter voor veel bestuurders en ambtenaren tegenstrijdigheden. De onzekerheid in het nog te doorlopen proces leidt er veelal toe dat tussen de verschillende publieke partijen (te) vrijblijvende afspraken worden gemaakt. Hierdoor worden projecten niet of met een “wrang gevoel” voor één van de partijen gerealiseerd.

W4 heeft aangetoond dat onder de juiste voorwaarden publieke en private partijen bereid zijn om verdergaande financiële afspraken met elkaar te maken.

4. Structuur Ontwikkelingsbedrijf W4: voorbeeld voor kleinere en middelgrote Gemeenten.

Er bestaat bij integrale gebiedsontwikkeling geen “blauwdruk Ontwikkelingsplanologie”. De structuur van het Ontwikkelingsbedrijf W4 Leiderdorp waarbij Gemeente en marktpartij zeer nauw samenwerken binnen een specifiek op de opgave gerichte gemeentelijke dienst, is evenwel een werkbaar instrument gebleken om te komen tot de integrale herontwikkeling van het stedelijke gebied. Dit zal zeker gelden zeker voor kleinere en middelgrote Gemeenten met een relatief klein ambtenarenapparaat en bestuurlijke onbekendheid bij het oplossen van complexe ruimtelijke opgaven waarbij nauw samenwerkt dient te worden met andere publieke en marktpartijen.

5. Persoonlijk commitment en vertrouwen noodzakelijk voor eindresultaat

W4 leert dat Ontwikkelingsplanologie pas een succes kan worden wanneer er persoonlijke verbondenheid is bij betrokken bestuurders, ambtenaren en marktpartijen. W4 gaat uiteindelijk niet over het geld of over de ruimtelijke vondsten, maar over het vertrouwen, het enthousiasme en de ambitie om tot een gezamenlijk gedragen eindresultaat te komen. Hierbij worden barrières tussen bestuurslagen en specialismen geslecht, en vervagen publiek en privaat belang. Dit is alleen mogelijk wanneer bestuurders zich persoonlijk aangesproken voelen op het te bereiken resultaat en indien er vertrouwen bestaat tussen de samenwerkende partijen.