

Plannen onder de loep

Particulier Opdrachtgeverschap > Tekst: Hans Vos > Beeld: Eva Kasbergen

Om de mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap bij het verhogen van ruimtelijke kwaliteit te onderzoeken vond de afgelopen maanden een serie werkateliers plaats in Meppel, Deventer en Delft. De gemeenten ontdekten dat eigenbouwers van alles kunnen bijdragen, mits ze als volwaardige partij worden behandeld.

Het door het Ministerie van OCW geïnitieerde Laboratorium Particulier Opdrachtgeverschap omvat een scala aan activiteiten. Veel daarvan zijn gericht op bewustwording en kennisoverdracht over (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Binnen het programma van het Laboratorium bieden werkateliers een vorm om aan concrete opgaven te werken. In bijeenkomsten van een dag werken direct betrokkenen aan een plan, samen met experts van buiten, die met een frisse blik de opgaven bekeken. In de serie van drie ateliers zochten we naar diverse opgaven, zowel in uitleggebieden als in de binnenstedelijke opgave. De rode

draad in de werkateliers was de vraag hoe particuliere bouw de ruimtelijke kwaliteit van de wijk kan versterken. Waar kan de particulier bijdragen en hoe ga je dat als gemeente mogelijk maken?

In Meppel stond het plan en de ambities voor Nieuwveense Landen centraal. Deze wijk moet met het motto *aangenaam duurzaam* in de komende 20 jaar een duurzame wijk worden. Naast harde energiezuinige doelstellingen wil men comfort en betrokkenheid bij de omgeving. In het plan is ook ruimte voor particuliere kavels. In het atelier ontdekte de gemeente dat particulieren op een flink aantal punten kunnen bijdragen aan kwaliteiten die

de gemeente wil waarmaken:

- zij kunnen bijdragen aan de variatie in de wijk (belevingswaarde),
- binnen een thematische aanpak van buurten (belevingswaarde en cultureel belang),
- betrokkenheid bij de wijk (sociaal belang),
- bijdrage aan kleinschaligheid (belevingswaarde en sociaal belang),
- praktisch en innovatief bouwen (ecologisch belang).

Een *eyeopener* voor wethouder Ton Dohle van Meppel was dat sommige kwaliteiten die voor de gemeente vanzelfsprekend zijn, zoals toekomstbestendigheid, niet expliciet geborgd bleken te zijn in de plandocumenten. Concreet benoemen van kernwaarden is dus van wezenlijk belang. Ook leerde de gemeente dat particuliere opdrachtgevers uitgedaagd kunnen worden om kwaliteit te maken door hen goed te begeleiden, kennis en routines aan te reiken en te zorgen dat de particulieren zien in welk geheel ze bouwen. Flexibiliteit in de plannen is daarbij een voorwaarde om te kunnen groeien.

Anders liep het in Deventer. Het Havenkwartier in Deventer is een karaktervol gebied met oude loodsen en nieuwe, kleinschalige, bedrijvigheid. De buurt moet een bruisender woon- en werkgebied gaan worden, ook na werktijd. Passend bij de omgeving wil de gemeente hier ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap, in een dichte *setting*. Daarbij is gekozen voor ontwikkeling via het *Vlaams model*, een groei-model waarbij initiatiefnemers, panden en locaties het tempo bepalen. Geen eindbeeld, wel een sterk sferbeeld. Met deze uitgangspunten is in het atelier stilgestaan bij de gebiedskwaliteiten waar de particulier als katalysator kan optreden, en bij de vraag welke regels de gemeente eigenlijk als kader zou kunnen of moeten meegeven. De gemeente schept ruimte voor de gewenste creativiteit. Daarbij concludeerde de gemeente:

- voor de aanleg voor spelen en parkeren moet extra ruimte worden gereserveerd. De aanleg en inrichting vindt plaats samen met de gebruikers die op dat moment in beeld zijn,
- de pioniersprojecten in het gebied zullen worden gebruikt als beeldreferentie voor de volgende fasen. Door te sturen op programmatische kwaliteit en diversiteit in plaats van beeldkwaliteit hoeven dit geen spelregels te worden die tijdens de rit veranderen,
- uitgifte van kavels gebeurt in kleine clusters, methoden zoals de kavelij⁽¹⁾ of een 'landjepik' zijn een aantrekkelijk alternatief voor vaste verkaveling,



In het midden Wytze Patijn (l) en wethouder Raimond de Prez (r). Verder aanwezig: het Q-team, diverse ontwikkelaars en corporaties en externe deskundigen



• de kopers worden met hun ontwerpen door de gemeente bijeengebracht om het totaalbeeld te ervaren.
Gezien de beperkte hoeveelheid woningen en de sterke identiteit van het gebied vertrouwt de gemeente er op dat er niet veel regels nodig zijn, maar wel praktische begeleiding, gestoeld op enthousiasme voor de plek.

De Harnaspolder in Delft is een voorbeeld van een uitbreiding die via bouwclaims door ontwikkelaars wordt volgebouwd. Een klein – maar steeds verder groeiend deel – zal in particuliere kavels worden omgezet om de stagnerende productie op gang te houden. Tegelijk zien alle betrokkenen dat de diversiteit in de wijk en de betrokkenheid van mensen bij hun woning veel kunnen winnen bij deze koerswijziging. In Delft kwam een groep mensen met brede deskundigheid bijeen om hierover van gedachten te wisselen. Zo kwamen aan het einde van de dag de ideeën van vaste kavelmaten, voorbestemmen van parkeren, sturen op beeldkwaliteit en marktonderzoek vooraf, ter discussie te staan. Gevoed door ervaringen van elders zochten de aanwezigen vervolgens naar alternatieven op twee concrete bouwvelden. Wethouder Raymond de Prez en stadsbouwmeester Wytze Patijn trokken de gezamenlijke conclusie dat 'vrijheid binnen kaders kan leiden tot het gedroomde plaatje van de Mooie Stad'. Kaders bestaan niet alleen uit voorwaarden rond de kavel, maar ook op het vlak van begeleiding en inspiratie.

In alle bijeenkomsten noemden de deelnemers als winstpunt dat in breed verband naar het plan gekeken is. Alle betrokkenen zaten bij elkaar, ook zij die tot dan toe nog niet zo op de hoogte waren van het plan. Elke bijeenkomst werd gestart met een ronde waarin ieder noemde wat ruimtelijke kwaliteit voor hem of haar betekent. Het is goed om over ruimtelijke kwaliteit te praten, ook met mensen die daar normaal gesproken niet expliciet bij betrokken zijn. Op veel posities wordt gewerkt aan de inkleuring van een plan, niet alleen door de stedenbouwer, maar ook vanuit het grondbedrijf of de vergunningverlening. De ateliers boden een gelegenheid om te concentreren op wat men echt van het gebied verwacht, en hoe daar dan in praktijk aan gewerkt wordt.

De particulier als bouwster is nog steeds een bijzonderheid. De bijeenkomsten hebben de blik op deze klant verruimd. Particulieren kunnen ook collectief bouwen en op die manier iets markants in de wijk neerzetten. Zij blijken, als ze hiertoe uitgedaagd worden, zeer gedreven duurzaam te willen bouwen. Bovendien zijn zij niet alleen geïnteresseerd in kavels voor vrijstaande woningen, maar willen zij ook in een aaneengesloten rij woningen iets bijzonders bouwen. Er zit veel energie bij particulieren die hun eigen woning bouwen en daar kan de gemeente de rode loper voor uitleggen. Een duidelijk aanbod is goud, want mensen willen weten waar ze aan toe zijn. 'Je moet niet jojoën met opdrachtgevers', aldus Wytze Patijn.

(1) Bij een kavellij wordt de plaats en gewenste hoeveelheid grond van alle kopers vastgelegd.

Informatie

Op verzoek van het ministerie van OCW zette Architectuur Lokaal het Laboratorium Particulier Opdrachtgeverschap op en ontwikkelde in het kader hiervan verschillende stimuleringsprogramma's. Laagland'advies organiseerde de werkateliers in opdracht van Architectuur Lokaal. De resultaten van alle activiteiten worden op 21 april gepresenteerd en besproken op de landelijke slotmanifestatie in Almere. Het bijbehorende boek Samen bouwen aan de stad is daarna te bestellen via Architectuur Lokaal á € 35,- (excl. verzendkosten). Voor meer informatie: www.arch-lokaal.nl