

# Verslag gesprekstafel 'gebiedsontwikkeling in dialoog'

Woensdag 18 december 2019, Cinema The Movies

*"Kwaliteit van de interactie verbeteren"*

## Deelnemers

- Commissie Grote Projecten
- College en ambtelijke organisatie
- Marktpartijen: Marcel Schippers (Dudok), Chakir Ahaloui (Heijmans), Jan Dekker (ABB), Dico Smitsman (Van Wijnen), Salomé Schaap (Ooms Makelaardij), Dorrieth Kools (Waltmann Makelaars, namens de Woningmakers)
- Wouter Jan Verheul (expert namens Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, TU Delft)

## Ontwikkelingen en constatering

- Er is een omslag geweest bij de gemeente Dordrecht: ontwikkelaars zien dat de gemeente niet alleen maar plannen toetst, maar ook echt initiatieven mogelijk wil maken.
- Er zijn vaak te veel en soms ook tegenstrijdige kaders en eisen vanuit gemeente en hulpdiensten. Dat maakt gebiedsontwikkeling voor ontwikkelaars lastig. De raad moet aangeven welke kaders zij het belangrijkste vindt en keuzes maken.
- In tenders van de gemeente zit veel ambitie. De gemeente wil het hoogste groundbod én allerlei innovaties. Dat gaat niet samen, dus maak keuzes. Wat wenst de gemeente nu echt? Geld of ambitie? Ontwikkelaars willen er hun vingers niet altijd meer aan branden.
- De druk op de woningmarkt is hoog: er is veel enthousiasme om in Dordrecht te wonen of te verhuizen maar er is weinig aanbod. Met als gevolg dat starters op de woningmarkt niet aan bod komen door een gebrek aan doorstroming. De wens van de consument verandert ook heel snel. Dus je moet flexibel in je programmering zijn, kaders vooraf niet te strak vast zetten. Meebewegen met ontwikkelingen in de samenleving moet je inbouwen in je visie.
- De vraag komt nu vooral nog uit Dordrecht zelf, buiten de regio kan het imago van de stad nog verder verbeterd worden en ook hier ligt een gezamenlijke opgave.

## Samenwerking gemeente en markt

- Ontwikkelaars willen zo vroeg als mogelijk samen met raad, college en ambtenaren in een open en eerlijke dialoog bekijken wat er op een locatie mogelijk is en hoe daar het meeste uit te halen is. Stel als raad zo weinig mogelijk kaders, maar geef ruimte en vertrouwen. Dat is nodig om die open en eerlijke dialoog te kunnen voeren.
- De ontwikkelaars hebben behoefte aan een duidelijke visie op wonen in Dordrecht en visies voor grotere deelgebieden. Er ligt een kans om meer samen over de visie(s) na te denken. Daarbij kunnen alle verschillende thema's die horen bij een leefomgeving aan bod komen: niet alleen wonen maar mobiliteit, economie, voorzieningen, recreatie, werkgelegenheid.

- Voor commissieleden is het niet goed zichtbaar waar ontwikkelaars tegen aan lopen binnen de kaders die worden gesteld. Het is zinvol om meer begrip te krijgen van waar tegenstrijdigheden in de kaderstelling kan ontstaan.
- Voor alle ontwikkelingen geldt dat de commissie betaalbare, bereikbare woningen van goede kwaliteit wil realiseren. Ontwikkelaars: Ga gedifferentieerd door elkaar heen bouwen. Het is niet met een schaar te knippen in doelgroep, prijs enz. Bouw het allemaal! Bekijk het per wijk en per locatie.
- Gemeente en markt kunnen en moeten met elkaar optrekken in de promotie van de stad.

### Reflectie expert gebiedsontwikkeling Wouter Jan Verheul (TU Delft)

Als gemeente moet je op verschillende borden tegelijk schaken. Zowel 'harde' als 'zachte' sturing is nodig.

Suggesties en adviezen:

- Stuur op afstand (via visies) en stuur in overleg (met partijen). Zachte sturing (communicatie/relatieel) en harde sturing (juridisch/financieel).
- Ga van parkeernormen naar mobiliteitsnorm. Venijn zit dan wel in de uitwerking.
- Laat eigen inwoners met meer trots naar je stad kijken, dat zijn de ambassadeurs (branding van je stad).
- Neem het verleden mee in je verhaal van nu over de stad.
- Gebiedsontwikkeling gaat uiteindelijk om kwaliteit van de interactie om met elkaar ideeën te ontwikkelen. Investeer daarin, bijvoorbeeld via stadsmariniers.



Bron: Verheul, Daamen, Hobma & Heurkens, 2017

## Vervolgafspraken

- De commissie en marktpartijen spreken af om, in soortgelijke setting als de gesprekstafel, vroegtijdig de dialoog aan te gaan over de concrete grote projecten die de komende periode op de planning staan. Het idee is om de dialoog te zoeken over prioriteiten in het gebied en uit te wisselen waar eventuele knelpunten zitten. Het zal dan gaan over concrete locaties, want daar zit de meerwaarde. Ook over lopende projecten wordt het gesprek aan gegaan over de knelpunten waar de ontwikkelaars tegenaan lopen. De griffie bekijkt met de ambtelijke organisatie welke projecten zich hiervoor lenen.
- In 2020 wordt een begin gemaakt met het gesprek tussen gemeente en marktpartijen over een langlopende ontwikkeling. Voor de Spoorzone gaan gemeente en marktpartijen een lange termijn visie doorspreken. Dit is gelijk een goede oefening voor andere ontwikkelingen op langere termijn.