



# **De planbaarheid van spontane ontwikkelingen**

**over zelforganisatie  
bij organische  
ontwikkelingsprojecten**

**Kees Brouwer**



## **De Planbaarheid van Spontane Ontwikkelingen**

Over zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten in Nederland

### **Auteur**

K. Brouwer (BBE) - s2424134  
van Lenneplan 237  
9721 PJ Groningen  
telefoon: 06 - 36 38 66 93  
e-mail studie: k.brouwer.3@student.rug.nl  
e-mail privé: korn.brouwer@gmail.com

### **Opleiding**

Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen  
Master Sociale Planologie

### **Begeleider**

Prof. Dr. G. de Roo  
g.de.roo@rug.nl

Datum: mei 2015

Plaats: Groningen



## SAMENVATTING

In deze studie is onderzocht of (en in welke mate) er sprake kan zijn van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten. Aanleiding voor deze studie vormt de toenemende aandacht voor onzekerheden binnen de planologie en daarmee samenhangend de opkomst van nieuwe planningsmethoden zoals organische ontwikkeling. In deze studie wordt betoogd dat conventionele planningsmethoden onvoldoende rekening houden met non-lineaire ontwikkelingen. Aan de hand van de complexity theories wordt een andere perceptie van de realiteit aangedragen, die beter aansluit bij de complexe en dynamische realiteit. Deze perceptie vraagt om een bijstelling van de sturingsambities van de planoloog. In plaats van het forceren en controleren van ontwikkelingen zal de planoloog moeten proberen ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Hierbij hangt veel af van zelforganiserende processen. Bij organische ontwikkeling wordt beleidsmatig getracht institutionele ruimte te bieden voor dergelijke autonome ontwikkelingen, door slechts in beperkte mate bestuurlijke en ruimtelijke kaders te stellen. Het is echter de vraag of zelforganisatie kan de vraag of er überhaupt ruimte voor zelforganisatie is, binnen een samenleving die reeds in vergaande mate is geïnstitutionaliseerd. Bovendien is het de vraag of het zelforganiserende proces niet wordt aangetast door het stellen van ruimtelijke en bestuurlijke kaders en het controleren van autonome ontwikkelingen.

Om te onderzoeken in welke mate er sprake is of kan zijn van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten is een drietal cases bestudeerd. Uit de cases blijkt dat, afhankelijk van het gevoerde beleid, er ruimte kan zijn voor zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten. Ondanks deze institutionele ruimte handelen actoren bij ontwikkelingen veelal met een bepaalde vorm van intentie of is er sprake van een gezamenlijk actie. Hierdoor vervalt de organisatie veelal in een vorm van semi-zelforganisatie, zoals zelfmanagement of zelfregulering. Dergelijke vormen van semi-zelforganisatie zijn minder robuust en dynamisch dan zelforganisatie. Op basis van de onderzochte cases lijkt de motivatie om een organische ontwikkelingsbeleid toe te passen samen te hangen met de mate waarin ruimtelijke en bestuurlijke kaders gesteld worden. Bij de onderzochte cases neemt de sturing vanuit de overheid af naarmate financiële motieven een minder grote rol spelen. Het ontstaan van zelforganisatie lijkt hierbij echter niet direct gelinkt te zijn aan de mate waarin ruimtelijke en beleidsmatige kaders aanwezig zijn. Deze ruimtelijke en bestuurlijke kaders kunnen er echter wel toe leiden dat het zelforganiserende deel van het systeem kleiner wordt, waardoor het systeem mogelijk langer en vaker in een staat van chaos verkeert. Aan de andere kant kan het gebrek aan ruimtelijke en beleidsmatige kaders er ook toe leiden dat processen sneller in een vorm van semi-zelforganisatie vervallen. Ruimtelijke en bestuurlijke kaders kunnen bij relatief eenvoudige, gesloten vraagstukken mogelijk leiden tot zekerheden, waardoor actoren minder snel genoodzaakt zijn collectieve acties te ondernemen. Bij meer complexe vraagstukken met een verwijderde oorzakelijkheid zou dan ruimte gecreëerd kunnen worden voor zelforganisatie. Wat de invloed is van overige vormen van overheidssturing, zoals het selectief stimuleren van ontwikkelingen, is vooralsnog onduidelijk. Bij de onderzochte cases gaf dergelijke sturing slechts de aanleiding voor het ontstaan van nieuwe (semi)-zelforganiserende processen. Door processen als pad-afhankelijkheid kan dit mogelijk tot suboptimale uitkomsten leiden.

**Trefwoorden:** Complexity theories, non-lineariteit, zelforganisatie, zelfmanagement, zelfregulering, organische ontwikkeling, robuuste en dynamische ruimtelijke ontwikkeling



## VOORWOORD

De voorliggende scriptie vormt de afronding van mijn master Sociale Planologie aan de Rijksuniversiteit te Groningen. Getriggerd door mijn interesse in besluitvormingsprocessen ben ik in september 2012 met deze opleiding begonnen. Hierbij hopende antwoord te vinden op de vragen die ik had ten aanzien van de wijze waarop besluitvorming plaats vindt bij grote ruimtelijke vraagstukken. In tegenstelling tot de kant en klare antwoorden die ik verwachtte te vinden, kwam ik in aanraking met een van de belangrijkste planologische debatten: die van de wijze waarop invulling gegeven zou moeten worden aan het vakgebied zelf. Door vakken als Governance Dynamiek en Planning Theory ben ik in aanraking gekomen met de complexity theories. Hierdoor is mijn kijk op de wereld en het planologisch debat veranderd. Bovendien heeft het een nieuwe interesse gewekt in alternatieve planningsmethoden. Deze scriptie geeft mij de mogelijkheid beide interesses verder uit te diepen, door complexity theories en organische ontwikkeling met elkaar te combineren. Met deze scriptie hoop ik de lezer mee te nemen in deze interessegebieden en mogelijk een kleine bedrage te leveren aan het planologisch debat.

In dit voorwoord wil ik tevens van de gelegenheid gebruik maken mijn dank uit te spreken naar een aantal mensen die een bijdrage hebben geleverd bij het tot stand komen van deze scriptie. In het bijzonder gaat mijn dank uit naar mijn begeleider Gert de Roo. Onze gesprekken hebben mij geïnspireerd en gemotiveerd bij het schrijven van deze scriptie. De scherpe aantekeningen hebben mij geleerd vanuit een kritisch perspectief naar mijn eigen werk te kijken. Dit heeft mij mede geholpen mijn eigen gedachten en argumentatie te ordenen. Daarnaast gaat mijn dank uit naar mijn familie en mijn vriendin Els Oosterveer, die allen waardevolle gesprekspartners waren en mij in alles ondersteunden tijdens het schrijven van deze scriptie. Tot slot wil ik alle respondenten danken die tijd hebben vrij gemaakt om mee te werken aan dit onderzoek en mij daarmee van essentiële informatie voorzagen.

*Kees Brouwer  
Groningen, mei 2015*





## INHOUD

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding en probleemstelling.....	1
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen.....	2
1.3 Opzet van het onderzoek.....	3
2 Complexity theories en zelforganisatie.....	5
2.1 Planologisch debat.....	5
2.2 Complexity theories.....	6
2.3 Implicaties voor de ruimtelijke ordening.....	10
3 Organische ontwikkeling.....	13
3.1 Organische ontwikkeling als metafoor.....	13
3.2 Organische ontwikkeling als planologisch beleidsconcept.....	14
3.3 Definitie van organische ontwikkeling.....	16
3.4 Zelforganisatie bij organische ontwikkeling.....	17
4 Case 1: Havenkwartier - Deventer.....	21
4.1 Gebiedsomschrijving en ruimtelijke opgave.....	21
4.2 Ruimtelijk beleid.....	22
4.3 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	23
4.4 Deelconclusies.....	25
5 Case 2: Amstel III Oost - Amsterdam.....	27
5.1 Gebiedsomschrijving en ruimtelijke opgave.....	27
5.2 Ruimtelijk beleid.....	28
5.3 Ruimtelijke ontwikkelingen.....	30
5.4 Deelconclusies.....	31
6 Case 3: Oosterwold - Almere.....	33
6.1 Gebiedsomschrijving en ruimtelijke opgave.....	33



6.2 Ruimtelijk beleid .....	34
6.3 Ruimtelijke ontwikkelingen .....	36
6.4 Deelconclusies .....	37
7 Conclusie .....	39
7.1 Een theoretische onderbouwing voor organische ontwikkeling .....	39
7.2 Organische ontwikkeling in de praktijk.....	41
7.3 Synthese.....	43
7.4 Reflectie op dit onderzoek.....	44
7.5 Aanbevelingen voor verder onderzoek .....	45
Bibliografie .....	47

Bijlage I: Methodologie en methoden

Bijlage II: Interviewguide gemeente Deventer

Bijlage III: Interviewguide gemeente Amsterdam

Bijlage IV: Interviewguide gemeente Almere

Bijlage V: Interviewguide initiatiefnemers

Bijlage VI: Codetree interviews

Bijlage VII: Transcripten interviews Havenkwartier Deventer

Bijlage VIII: Transcripten interviews Amstel III Oost Amsterdam

Bijlage IX: Transcripten interviews Oosterwold Almere



## LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1: Spectrum technisch rationeel - communicatief rationeel (De Roo & Voogd, 2007).....	6
Figuur 2: Voorgesteld spectrum met de notie van tijd, afgeleid van de Roo (2010) .....	11
Figuur 3: Spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie.....	18
Figuur 4: Plangebied Havenkwartier te Deventer .....	21
Figuur 5: Plangebied Amstel III Oost te Amsterdam .....	27
Figuur 6: Plangebied Oosterwold te Almere .....	33
Figuur 7: Gewenste ruimteverdeling Almere Oosterwold (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013).....	35
Figuur 8: Spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie.....	40

## LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1: Overzicht gevoerd beleid .....	42
---	----



## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING EN PROBLEEMSTELLING

Een van de belangrijkste planologische debatten is die van de wijze waarop invulling aan het vakgebied gegeven zou moeten worden. Daarvan getuigt de grote hoeveelheid aan literatuur over dit onderwerp en de overvloed aan verschillende planningsmethoden (de Roo & Voogd, 2007; Allmendinger, 2009). Mede door de veranderende maatschappelijke context is het vakgebied tot op heden volop in beweging (de Roo & Voogd, 2007, pp. 15, 51). Waar planologische concepten aanvankelijk vanuit een modernistisch perspectief ingegeven werden, wordt de realiteit in de hedendaagse planningspraktijk meer benaderd vanuit het intersubjectieve perspectief. Hiermee wordt tot op zekere hoogte meer recht gedaan aan de dynamische praktijk; erkent wordt dat vraagstukken context afhankelijk zijn. Tegelijkertijd wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen echter niet of nauwelijks rekening gehouden met veranderingen door de tijd (de Roo & Rauws, 2010). Veelal wordt impliciet ervan uitgegaan dat de ontwikkelingen van de diverse systemen lineair verloopt. Dat gebeurtenissen in de praktijk veelal non-lineair verlopen werd eens te meer duidelijk tijdens de economische crisis van 2008. Door de financiële recessie nam de vraag naar woningen enorm af, waardoor velerlei bouwprojecten stil kwamen te liggen en gemeenten in financiële problemen raakten door noodzakelijke afschrijvingen op aangekochte bouwgronden (NRC, 2010). Gangbare planningsconcepten houden onvoldoende rekening met externe (non-lineaire) ontwikkelingen, zoals die in de financiële sector.

Om hier beter mee om te gaan ontstaat in toenemende mate aandacht voor complexiteitstheorieën. Complexiteitstheorieën gaan uit van verschillende systemen en subsystemen die zich autonoom ontwikkelen en tegelijkertijd allemaal met elkaar samenhangen (Heylighen, 2008). De mate van samenhang tussen de verschillende (sub)systemen is echter variabel en verandert door de tijd heen (de Roo & Voogd, 2007, p. 39). Dergelijke complexe systemen zijn daardoor gevoelig voor veranderingen van buitenaf en veranderen non-lineair. Binnen complexe systemen is zelforganisatie waarneembaar, waarbij zonder enige sturing van buitenaf sprake kan zijn van de spontane ontwikkeling van globale structuren door locale interacties tussen de verschillende actoren. Dit maakt een systeem robuust en dynamisch tegelijkertijd (Heylighen, 2008).

Een voorbeeld van een dergelijk complex systeem is de stad, die adaptief is aan invloeden van buitenaf en tegelijkertijd aan ontwikkelingen onderhevig is en daardoor dus robuust is. Ruimtelijke planning vraagt dus om een beleidsconcept die recht doet aan de complexiteit en de dynamiek van de praktijk. Organische ontwikkeling zou zo'n dergelijk beleidsconcept kunnen zijn. Bij organische ontwikkeling zou gebruik gemaakt kunnen worden van zelforganisatie, om beter om te gaan met non-lineaire ontwikkelingen. Het is dan ook geen wonder dat deze vorm van planning de laatste periode veel extra aandacht gekregen heeft.

Organische ontwikkeling is een planologisch beleidsconcept waarbij wordt uitgegaan van de ruimtelijke inpassing van individuele of collectieve wensen binnen de bestaande complexe, veranderlijke ruimtelijke en sociale structuren. Om hierop in te spelen wordt veelal gebruik gemaakt van een open planproces zonder vastgesteld einddoel, waarbij de overheid een voornamelijk faciliterende rol vervult. Het initiatief voor de ontwikkelingen komt hierbij vanuit de gebruikers van het gebied, waardoor de ontwikkelingen kleinschalig zijn en stapsgewijs (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012).

Doordat het initiatief vanuit de gebruiker komt, kan mogelijk gebruik gemaakt worden van zelforganisatie en vindt de ruimtelijke ontwikkeling vraag-gestuurd (in plaats van aanbod-gestuurd) plaats. Op deze wijze kan beter ingespeeld worden op de veranderende maatschappelijke context. Hiermee neemt tevens het financiële risico voor de overheid af (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Volgens Boonstra en Boelens (2011) sluit een dergelijke methode bovendien beter aan bij gebiedsspecifieke vraagstukken. Bij conventionele (participatieve) planningsmethoden zijn planologische interventies het resultaat van een door de overheid gedefinieerd probleem. Hierbij wordt het systeem a priori afgebakend door de planoloog om de complexiteit tot een werkbare situatie te reduceren. Het beleid wordt hierbij veelal beperkt tot de bestuurlijke grenzen. Bij participatieve planningsmethoden is de overheid bovendien zowel de institutie die de regels voor participatie opstelt als een participant zelf, waardoor machtsverschillen tussen participanten en de overheid vergroot worden. Wanneer het initiatief vanuit de samenleving komt spelen deze aspecten volgens Boonstra en Boelens een minder grote rol in het planningsproces (Boonstra & Boelens, 2011).

Dit betekent echter niet dat sturing op het ruimtelijk beleid volledig losgelaten moet worden. Zelforganiserende processen bij organische ontwikkeling leiden niet per definitie tot gewenste ontwikkelingen. Zo benadrukt Krugman: *“self-organisation is something we observe and try to understand, not necessarily something we want”* (in: Boonstra & Boelens, 2011). Beperkte ruimtelijke en bestuurlijke kaders bij het organische ontwikkelingsbeleid kunnen ruimte geven voor neveneffecten die indruisen tegen generieke normen als verkeersveiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Zo heeft het ontbreken van gerichte ruimtelijke en beleidsmatige kaders in de Verenigde Staten volgens Bruegmann (2005, p. 18) geleid tot urban sprawl met negatieve neveneffecten op het milieu, de verkeersveiligheid en de gezondheid (Frumkin, 2002) tot gevolg. De overheid zal dus een balans moeten vinden tussen het creëren van ruimte voor zelforganisatie enerzijds en het beperken van negatieve autonome ontwikkelingen anderzijds. Het is echter vooralsnog onduidelijk of zelforganisatie kan ontstaan binnen deze ruimtelijke en beleidsmatige kaders. Kan zelforganisatie worden opgewekt en beïnvloed door de planoloog om de negatieve autonome ontwikkelingen te voorkomen? Blijft er binnen de beleidsmatige kaders nog ruimte voor zelforganisatie? Het is juist deze vraag waar de hier beschreven studie op is gericht.

## 1.2 DOELSTELLING EN ONDERZOEKSVRAGEN

Het onderzoek naar organische ontwikkeling is veelal gericht op de vormgeving van het beleid in de praktijk, of de praktische gevolgen van dit beleid. Anderzijds is onderzoek naar de onderbouwing van organische ontwikkeling veelal uitsluitend gericht op theoretische argumentatie. In deze studie wordt getracht de theorie en de praktijk met betrekking tot organische ontwikkeling met elkaar te verbinden. Onderzocht wordt of de praktische uitvoering van organische ontwikkelingsprojecten aansluit bij de theoretische onderbouwing hiervan, door te onderzoeken of er sprake is of kan zijn van zelforganisatie binnen de beleidsmatige kaders van organische ontwikkelingsprojecten. Hiermee wordt beoogd een bijdrage te leveren aan het debat over de wijze waarop invulling gegeven kan worden aan de planologie.



Bij het onderzoek staat de volgende vraag centraal:

*In welke mate is er sprake van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten en wat zijn de implicaties voor de theoretische onderbouwing van organische ontwikkeling, gezien in relatie tot de cases van het Havenkwartier te Deventer, Amstel III oost te Amsterdam en Oosterwold te Almere?*

Om deze hoofdvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Op welke wijze vormen de complexity theories en de notie van zelforganisatie een theoretische onderbouwing voor organische ontwikkeling?
2. Wat wordt verstaan onder organische gebiedsontwikkeling en hoe wordt organische gebiedsontwikkeling in de cases vormgegeven?
3. Op welke wijze wordt bij de cases in het beleid een evenwicht gevonden tussen het creëren van ruimte voor zelforganisatie enerzijds en het induceren van zelforganisatie en beperken van ongewenste autonome ontwikkelingen van organische ontwikkeling anderzijds?
4. Is er sprake van zelforganisatie binnen organische ontwikkelingsprojecten het Havenkwartier te Deventer, Amstel III oost te Amsterdam en Oosterwold te Almere en wat zijn de gevolgen van het sturen van zelforganiserende systemen bij deze ontwikkelingsprojecten?

### 1.3 OPZET VAN HET ONDERZOEK

Het eerste deel van deze studie bevat een theoretisch onderzoek naar complexity theories, zelforganisatie en organische ontwikkeling, waarmee wordt ingegaan op de eerste en tweede deelvraag. Allereerst zal in het volgende hoofdstuk ingegaan worden op het planologisch debat. Betoogd zal worden dat conventionele planingsmethoden onvoldoende rekening houdt met non-lineaire veranderingen. Aan de hand van de complexity theories zal getracht worden een andere perceptie van de realiteit te scheppen, die beter aansluit bij de complexe en veranderlijke realiteit. Tot slot zal in hoofdstuk twee worden ingegaan op de implicaties van de complexity theories voor de ruimtelijke ordening. Hieruit zal blijken dat het noodzakelijk is om meer nadruk te leggen op het ontdekken van het zelforganiserende processen, negatieve autonome ontwikkelingen proberen tegen te houden en ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Een planologische methode die hier mogelijk op aansluit is organische ontwikkeling. Daarom wordt in hoofdstuk drie ingegaan op het concept "organische ontwikkeling". Hierbij zullen de uitgangspunten en het beleid omtrent organische ontwikkeling onderzocht worden, om zo vast te stellen welke definitie van organische ontwikkeling het meest passend is. Aanvullend zal in dit hoofdstuk onderzocht worden op welke wijze organische ontwikkeling aansluit bij de complexity theories. Aan de hand hiervan zal organische ontwikkeling theoretisch worden onderbouwd. Daarbij zal blijken dat bij organische ontwikkeling veel afhangt van zelforganisatie, maar dat binnen een samenleving die in verregaande mate geïnstitutionaliseerd is veelal geen sprake is van enkel en alleen volledige zelforganisatie volgens de meest strikte definitie. Betoogd wordt dat zelforganisatie gezien kan worden als het uiterste van een spectrum waarin diverse vormen van semi-zelforganisatie te onderscheiden zijn. Aan de hand van dit spectrum kan onderzocht worden of (en in welke mate) er sprake is van zelforganisatie bij organische ontwikkeling.

In het tweede deel van deze studie wordt ingaan op de derde en vierde deelvraag en zal de nadruk dus meer op de praktijk liggen. Aan de hand van een drietal casestudies zal worden onderzocht op welke wijze het beleid met betrekking tot organische ontwikkelingsprojecten wordt vormgegeven. Deze casestudies dienen niet als generalisatie, maar om het huidige beleid te illustreren. Bij dit empirisch onderzoek ligt de nadruk op de wijze waarop ruimte wordt geschapen voor zelforganisatie en in welke mate processen van zelforganisatie waarneembaar zijn binnen deze ontwikkelingsprojecten. De bij het onderzoek gehanteerde methodologie en methoden zijn weergegeven in bijlage I. De resultaten van de casestudies zijn weergegeven in hoofdstuk vier tot en met zes. In hoofdstuk zeven volgen de conclusies en wordt op het onderzoek en de bevindingen gereflecteerd.

## 2 COMPLEXITY THEORIES EN ZELFORGANISATIE

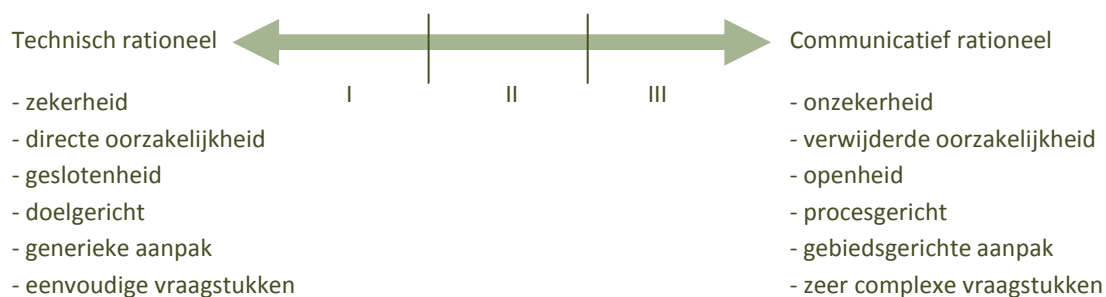
In het voorgaande hoofdstuk is al een beknopte introductie gegeven van de hedendaagse planningspraktijk en de beperkingen hiervan die de aanleiding vormen tot deze studie. Betoogd is dat de hedendaagse planningsmethoden veelal onvoldoende rekening houden met de complexe en dynamische realiteit. In dit hoofdstuk zal deze stelling theoretisch onderbouwd worden aan de hand van de complexity theories. Hiertoe zal allereerst dieper ingegaan worden op de hedendaagse planningspraktijk, om vervolgens de complexity theories te positioneren binnen het planologisch debat. Vervolgens zal dieper ingegaan worden op complexity theories en de notie van zelforganisatie. Hiermee wordt een perceptie van de realiteit geschapen die afwijkt van de (binnen de planologie) traditioneel aangehouden perceptie. Een perceptie die beter aansluit bij de complexe en dynamische praktijk. Tot slot zal in dit hoofdstuk de implicaties van deze perceptie op de ruimtelijke ordening worden onderzocht.

### 2.1 PLANOLOGISCH DEBAT

De planologie is, mede door de veranderende maatschappelijke context, tot op heden volop in beweging (de Roo & Voogd, 2007, pp. 15, 51). Planologische concepten waren aanvankelijk sterk gebaseerd op een modernistische idee van gesloten systemen bestaande uit duidelijke onderdelen met directe oorzaak-gevolg relaties (de Roo, 2010, p. 20). Deze vorm van planning, ook wel *technische rationele planning* genoemd, werd met name in de wederopbouwperiode na de tweede wereldoorlog ingegeven door de grote woningnood (de Roo & Voogd, 2007, p. 51) en vloeide mede voort uit de wens van sociale wetenschappen om de klassieke natuurwetenschappelijke benadering toe te passen (de Roo & Voogd, 2007, p. 26). De planologie werd gekenmerkt door een sterke sturing van bovenaf waarbij de planoloog op basis van technische, instrumentele en procedurele vaardigheden werd geacht het gehele systeem en de gevolgen van interventies te kunnen overzien. Het resultaat van het planologisch proces was een helder eindbeeld vastgelegd in alomvattende blauwdrukplannen. In de loop van de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw bleek deze vorm van planning echter niet meer te voldoen. De veronderstelde maakbaarheid van de samenleving bleek niet realistisch te zijn (de Roo & Rauws, 2010). Het besef kwam dat planologische vraagstukken politieke keuzes bevatten waardoor beslissingen aan veranderingen onderhevig zijn en vraagstukken minder universeel zijn dan aanvankelijk gedacht. In deze periode ontstonden diverse nieuwe planningsmethoden, waarbij gedurende het proces regelmatig een terugkoppeling plaatsvindt om de plannen te toetsen aan de veranderende maatschappelijke situatie. Op deze wijze werd getracht om te gaan met het gebrek aan zekerheid binnen de technisch rationele planning (de Roo & Voogd, 2007). Deze methode blijkt echter minder geschikt bij complexe vraagstukken waarbij een groot aantal actoren betrokken is. In de loop van de jaren '90 van de vorige eeuw vond daardoor een grote verschuiving plaats binnen de planologie, die naar de zogenaamde *communicatief rationele planning*. Hierbij wordt grotendeels Habermas' "Theory of Communicative Action" gevolgd (de Roo & Voogd, 2007, p. 54). In situaties waarbij verschillende mensen samenleven zou er volgens Habermas gezocht moeten worden naar een manier om consensus te vinden over de wijze van handelen. Hiertoe zou een verschuiving nodig zijn van de individuele, subject-object georiënteerde concepties van de realiteit naar een vorm van realiteit gebaseerd op intersubjectieve communicatie. De realiteit is volgens Habermas niet gebaseerd op individuele observaties, maar door communicatie en informatie ook op percepties van anderen (Healey, 1992). De communicatief rationele planning gaat dan ook niet uit van één actor (centrale overheid) die het volledige systeem overziet. De nadruk wordt daarentegen gelegd op het bereiken van consensus tussen verschillende (lokale) actoren. Hiermee

worden onzekerheden geaccepteerd en wordt getracht door communicatie zekerheden te creëren. De aandacht komt hiermee in toenemende mate te liggen op gebiedsspecifieke vraagstukken (de Roo & Rauws, 2010). Hiermee hoeft echter geen afscheid genomen te worden van de technisch rationele planning. De aanpak van een vraagstuk is afhankelijk van de mate van complexiteit. Bij relatief eenvoudige situaties met een hoge mate van zekerheid is een technisch rationele aanpak mogelijk, terwijl bij zeer complexe situaties met een hoge mate van onzekerheid een communicatief rationele aanpak meer geschikt is (de Roo & Voogd, 2007, p. 57).

Deze ontwikkeling is vergelijkbaar met die van de klassieke systeemtheorie, een wetenschap die gericht is op het beschouwen van structuren en patronen in en tussen systemen (Huys & van Gils, 2010, p. 141; de Roo & Rauws, 2010). Binnen de systeemtheorie worden drie verschillende systeemklassen onderscheiden. Systeemklasse I zijn gesloten systemen met directe oorzakelijkheid. In systeemklasse II is deze directe oorzakelijkheid afgenomen, waardoor behoefte ontstaat aan terugkoppeling. Systeemklasse III kent een verwijderde oorzakelijkheid, waarbij vraagstukken sterk contextafhankelijk zijn (de Roo & Rauws, 2010). Het spectrum dat op deze wijze ontstaat is weergegeven in figuur 1 (de Roo & Voogd, 2007).



Figuur 1: Spectrum technisch rationeel - communicatief rationeel (De Roo & Voogd, 2007)

De genoemde conventies in de planologie gaan allen uit van een vast moment in de tijd, waarbij structuur, functie, waarden en betekenis onveranderlijk zijn (de Roo, 2010). Hoewel er in de planologie in toenemende mate aandacht lijkt voor onzekerheden, wordt er vooralsnog nauwelijks rekening gehouden met non-lineaire veranderingen. Gebeurtenissen als de economische crisis van 2008 leren ons echter dat ontwikkelingen zich veelal non-lineair voltrekken. Dergelijke veranderingen zijn daarom onlosmakelijk verbonden met de planologische praktijk. De complexity theories zijn juist gericht op veranderingen en evoluties van systemen. Daarom ontstaat in toenemende mate aandacht voor de complexity theories.

## 2.2 COMPLEXITY THEORIES

De complexity theories vinden hun oorsprong onder meer in de klassieke natuurwetenschappen, met de ontdekking van zelf-organiserende systemen (Portugali, 2011, p. 53; Heylighen, 2008). Eén van de eersten die zelforganisatie vaststelde was de Franse natuurkundige Henri Bénard, tijdens een experiment dat hij uitvoerde aan het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Tijdens dit experiment werd een vloeistof aan de onderzijde verwarmd. Bénard ontdekte dat de moleculen van de vloeistof op een bepaald moment uit het niets volgens een geordend patroon bewogen, op een schaalniveau veel groter dan dat van een individuele molecuul; een vorm van zelforganisatie. Aanvankelijk werd dit slechts beschouwd als een interessant onderdeel van convectie. Pas enkele decennia later werd het een canoniek voorbeeld van

zelforganisatie (Portugali, 2011, p. 54). Het concept van zelforganisatie werd voor het eerst omschreven in de jaren '40 van de vorige eeuw (Portugali, 2011; Heylighen, 2008), door onder meer Ashby (1947), Yovits & Cameron (1959) en von Foerster & Zopf (1962). Het ging hierbij met name over de situaties waarbij systemen zich niet organiseren doordat dit wordt opgelegd door een externe kracht, maar waarbij deze externe kracht slechts de aanleiding geeft voor een intern proces waarbij het systeem zichzelf spontaan organiseert (Portugali, 2011). Bij dergelijke processen kunnen de verschillende onderdelen niet los van elkaar beschouwd worden, in tegenstelling tot de uitgangspunten van de klassieke wetenschap waarbij onderdelen van het systeem zo veel mogelijk los van hun omgeving gezien worden (Portugali, 2011). Theorieën omtrent dit onderwerp werden later verder uitgewerkt door onder meer Prigogine (dissipatieve structuren) en Haken (syntergetics). In de jaren '80 van de vorige eeuw werden deze theorieën verbonden met concepten als non-lineairiteit en chaostheorie tot wat samen de hedendaagse complexity theories vormt (Portugali, 2011; Heylighen, 2008).

De term “complexity theories” wordt gebruikt om een verzameling theorieën te duiden gericht op open en complexe systemen (Portugali, 2011, p. ix). Hierbij dient opgemerkt te worden dat het woord “complex” in deze term niet het zelfde is als “ingewikkeld”. Het woord “ingewikkeld” wordt veelal gebruikt om aan te duiden dat de uitkomst niet eenvoudig voorspelbaar is, doordat het geheel bestaat uit veel verschillende onderdelen. Bij complexity theories duidt het woord “complex” op de samenhang tussen de verschillende onderdelen die te samen een veranderlijk netwerk vormen. Complexity theories gaan ervan uit dat de realiteit bestaat uit verschillende systemen en subsystemen die zich autonoom ontwikkelen en tegelijkertijd allemaal met elkaar samenhangen (Heylighen, 2008). De verschillende componenten van het complexe systeem worden veelal “agents” genoemd. De mate van samenhang tussen de verschillende (sub)systemen is variabel en verandert door de tijd heen (de Roo & Voogd, 2007, p. 39). Hierdoor gedraagt dit complexe netwerk zich non-lineair en zijn processen niet volgens eenvoudige vergelijkingen of theorieën voorspelbaar (Portugali, 2011, p. 55; Batty, 2010).

Binnen deze complexe systemen is een aantal eigenschappen te onderscheiden, te weten zelforganisatie, non-lineairiteit, co-evolutie, pad-afhankelijkheid, emergence. Deze begrippen zullen hieronder toegelicht worden.

### *Zelforganisatie*

Zelforganisatie is een proces waarbij agents zich door locale interacties zo organiseren dat er een globale structuur of een globaal patroon ontstaat, zonder dat dit wordt opgelegd door een externe agent (Heylighen, 2008; Portugali, 2000). Het gaat hierbij dus om een situatie waarbij de verschillende agents voorafgaand aan het proces niet de intentie hebben om zich te organiseren. De agents worden bovendien niet door een externe of interne kracht gedwongen om zich te organiseren. Desondanks bewegen de agents zich allen in een bepaalde richting, waardoor er vanuit een ogenschijnlijk chaotische situatie een globale structuur zichtbaar wordt. Dit wordt veroorzaakt doordat agents, net als bij natuurlijke selectie, evolueren naar een gewenste (fite) situatie. Het gaat hierbij echter niet per definitie om een situatie waarbij de ene agent sterker is dan andere agents. Daarentegen bewegen de agents zich naar de meest stabiele situatie, waarbij zo min mogelijk sprake is van frictie tussen de agents (Heylighen, 2008). Het punt waar de agents naar toe bewegen wordt een *attractor* genoemd. Zolang er geen verstoring optreedt blijven agents die zich bij de attractor bevinden in deze voorkeurssituatie (Heylighen, 2001). Doordat de verschillende agents allen veranderen naar een staat waarbij zo min mogelijk frictie tussen de agents aanwezig is, ontstaat een zekere vorm van “organisatie”. De agents organiseren zich

onafhankelijk van elkaar op een dusdanige wijze dat het eindresultaat voor alle agents optimaal is, met een patroon als “gezamenlijk” resultaat.

Ondanks dat er bij zelforganisatie geen sprake is van een collectieve intentie of collectieve actie is het resultaat wel collectief. Bij een systeem dat groot genoeg is betekent dit dat iedere agent zou kunnen worden vervangen door een andere agent, zonder dat de structuur van het geheel verandert (Heylighen, 2008). Dit zorgt ervoor dat zelf-organiserende systemen robuust zijn; ze hebben de capaciteit zichzelf te herstellen wanneer de structuur wordt aangetast. Deze eigenschap komt voort uit de flexibiliteit van de agents, die zich na een impact kunnen aanpassen aan de onaangetaste agents, zodat de frictie tussen de aangestaste en niet aangestaste agents weer tot een minimum gereduceerd wordt (Heylighen, 2001).

Hoewel zelforganisatie ogenschijnlijk spontaan lijkt te ontstaan, is het meer waarschijnlijk dat een achterliggende, contextuele verandering ertoe leidt dat zelforganisatie ontstaat. In het voorbeeld van Bénards experiment is het duidelijk dat de vloeistofmoleculen zich in een stabiele situatie bevinden, totdat de context (verwarming van onderaf) verandert. De vloeistof aan de onderzijde wordt warm waardoor er een spanning wordt opgebouwd tussen de moleculen. Op een bepaald moment wordt de spanning tussen de moleculen te groot en ontstaat er een nieuwe structuur, waarbij de moleculen volgens een bepaald patroon beginnen te bewegen. Met andere woorden; er is sprake van een contextuele verandering die, wanneer een bepaalde grenswaarde wordt bereikt, leidt tot zelforganisatie. Hoewel deze trigger in het experiment van Bénard duidelijk zichtbaar is, kan het zijn dat er in complexere situaties geen duidelijk aanwijsbare oorzaak gevonden kan worden.

Binnen de planologie is vooralsnog slechts in beperkte mate aandacht voor zelf-organiserende systemen, hoewel zelf-organiserende systemen in de ruimtelijke ontwikkeling duidelijk aanwezig zijn. Een voorbeeld hiervan is de regionale clustering van economieën, met name binnen één bepaalde sector zoals de financiële sector in London, de automobielsector in Detroit en de digitaal-technische sector in Silicon Valley. Hoewel bedrijven aanvankelijk op willekeurige locaties gevestigd kunnen worden, ontstaan door de tijd heen gespecialiseerde regio's. Deze gespecialiseerde regio's zijn voor bedrijven binnen die sector aantrekkelijke vestigingsplaatsen, omdat hier veelal veel goed opgeleid personeel, specialistische kennis en ondersteunende bedrijven aanwezig is (McCann, 2013, pp. 50-56). Met andere woorden; in een ogenschijnlijk chaotische situatie waarbij bedrijven (agents) in eerste instantie op een willekeurige locatie gevestigd zijn, ontstaat spontaan een globale structuur van gespecialiseerde economische regio's. Deze ontwikkeling ontstaat niet doordat dit door een externe agent wordt opgelegd. Daarentegen komt de ontwikkeling voort uit de lokale interacties tussen bedrijven. De trigger voor deze ontwikkeling is niet eenduidig aan te wijzen, maar ontstaat wanneer de betreffende regio dermate meer voordelen biedt ten opzichte van een willekeurige andere regio, dat bedrijven in deze gespecialiseerde regio meer kans hebben om te overleven. Hiermee ontstaat een zichzelf versterkend effect, wat leidt tot *non-lineaire* veranderingen met processen als *co-evolutie*, *pad-afhankelijkheid* en *emergence*.

#### *Non-lineariteit*

Waar de klassieke systeemtheorie uitgaat van lineaire relaties met een direct oorzakelijk verband wordt binnen de complexity theories ervan uitgegaan dat relaties in complexe systemen veelal *non-lineair* zijn. De relatie tussen de verschillende actoren is niet constant, maar verandert door de tijd. Hierdoor kunnen oorzaken in nagenoeg dezelfde situaties leiden tot compleet verschillende gevolgen (Huys & van Gils, 2010, p. 144). De effecten staan hierbij veelal niet in proportionele verhouding met de oorzaken

(Heylighen, 2008). Eén van de eersten die een dergelijke non-lineaire relatie omschreef was de Amerikaanse meteoroloog Edward Norton Lorenz. In zijn paper "Deterministic Nonperiodic Flows" (Lorenz, 1963) beschreef hij een serie vergelijkingen behorende bij een model om het weer te voorspellen, waarbij een kleine verandering van een variabele kon leiden tot een compleet andere uitkomst van het model. Binnen de chaos en complexity theories wordt veelal naar dit fenomeen gerefereerd als het *butterfly effect*, dat verwijst naar een metafoor waarbij het flapperen van de vleugels van een vlinder in de Amazone leidt tot een tornado in New Orléans (Heylighen, 2008). Wanneer relatief kleine verstoringen door het systeem worden versterkt en leiden tot grote veranderingen spreekt men van *positive feedback*. In andere gevallen worden verstoringen juist onderdrukt waardoor het systeem langzaam terugkeert naar zijn oorspronkelijke staat. Dit effect wordt aangeduid als *negative feedback*. Tezamen zorgen deze effecten ervoor dat complexe systemen onvoorspelbaar en moeilijk te beheersen zijn (Heylighen, 2008).

#### *Co-evolutie*

De verschillende agents binnen een complex netwerk zijn in continue staat van verandering. Ze evolueren door zichzelf intern aan te passen aan de omgeving. Aangezien complexity theories er zoals gezegd vanuit gaan dat alle agents met elkaar samenhangen, zorgt een interne ontwikkeling van de ene agent er voor dat de omgeving van een andere agent verandert. Dit zal er toe leiden dat alle andere agents zich ook intern moeten ontwikkelen om zich aan te passen aan de nieuwe omgeving (Walby, 2003). Dit proces, waarbij agents elkaars evolutie beïnvloeden, wordt *co-evolutie* genoemd (Huys & van Gils, 2010; Walby, 2003; Heylighen, 2008). Dit vervangt klassieke noties van evolutie waarbij een eenheid simpelweg reageert op zijn omgeving. Er is sprake van een wederkerige impact door de interne verandering; alle systemen veranderen als reactie op elkaar (Walby, 2003; Heylighen, 2008). Systemen waarbij sprake is van co-evolutie ten gevolge van complexe adaptaties aan de omgeving worden ook wel "Complex adaptive systems" genoemd (Walby, 2003).

Doordat de verschillende agents zich autonoom ontwikkelen en de veranderingen van de omgeving dynamisch en onvoorspelbaar zijn, weten agents op voorhand niet wat het effect van de verandering is. Een agent past zich daarom veelal aan op basis van "trial and error" op zoek naar de gewenste fitteste situatie (Heylighen, 2008). Veranderingen zijn daardoor niet altijd technisch rationeel voorspelbaar (Bertolini, 2010).

#### *Pad-afhankelijkheid*

De (co-)evolutie van complexe systemen wordt tot op zekere hoogte verondersteld *pad-afhankelijk* te zijn. Bij pad-afhankelijkheid is de uitkomst van de evolutie (mede) afhankelijk van de geschiedenis van het eigen systeem (Martin & Sunley, 2006). De gedachte hierachter is dat keuzes of veranderingen van het systeem in het verleden een fundamentele invloed hebben op de mogelijkheden of de voorkeur voor veranderingen in de toekomst (Bertolini, 2010). Een bekend voorbeeld van pad-afhankelijkheid binnen de planologie zijn de "olifantenpaadjes" of bospaadjes; hoewel iedere wandelaar vrij is een eigen route te kiezen, wordt veelal voor dezelfde route gekozen. Naarmate vaker hetzelfde pad wordt gevolgd, wordt dit pad steeds comfortabeler en verdient het steeds meer de voorkeur boven andere routes (Helbing, et al., 2001). Het risico bestaat echter dat pad-afhankelijkheid leidt tot sub-optimale uitkomsten (Bertolini, 2010; Martin & Sunley, 2006) of zelfs het uiteenvallen van het systeem (Bertolini, 2010). Zo lopen de genoemde bospaadjes niet altijd in een kortste lijn van punt A naar B, maar wordt deze route desondanks toch het vaakst gebruikt (Helbing, et al., 2001).

## *Emergence*

De organisatie van agents tot een situatie waarbij zo min mogelijk frictie tussen de agents is en het eindresultaat voor alle agents optimaal is, brengt met zich mee dat er bepaalde beperkingen zijn voor de agents. De agents kunnen niet meer volledig vrij handelen, maar bewegen deels in het belang van het collectief en moeten zich daardoor houden aan bepaalde “regels” (Heylighen, 2008). Hierdoor ontstaat een geheel waarvan de eigenschappen niet meer terug te leiden zijn naar de oorspronkelijke onderdelen. In andere woorden; het geheel is meer dan de som der delen. Dit verschijnsel, waarbij het collectief nieuwe eigenschappen ontwikkelt die niet terug te leiden zijn naar de losse delen, wordt *emergence* genoemd (Heylighen, 2008; Manson, 2001).

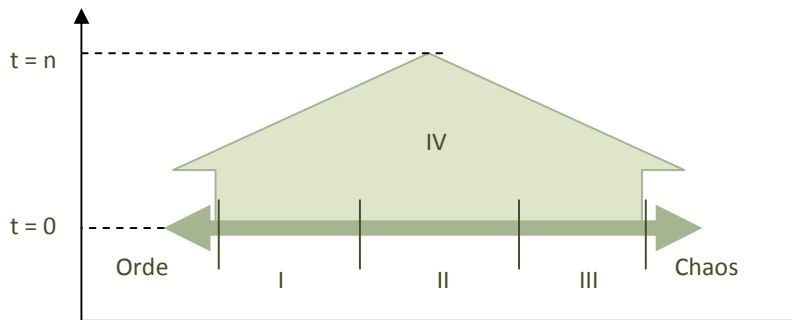
### 2.3 IMPLICATIES VOOR DE RUIMTELIJKE ORDENING

De hiervoor omschreven eigenschappen en processen binnen complexe systemen zijn duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke omgeving. Zo kan een stad gezien worden als een complex systeem. Een stad is een open systeem, dat onderdeel uitmaakt van een groot geheel: de regio, de provincie, het land enzovoorts. De stad is adaptief ten aanzien van contextuele veranderingen van buitenaf, zoals demografische en economische ontwikkelingen. Maar een stad is ook robuust; er vinden interne ontwikkelingen plaats dankzij de gebiedsspecifieke kenmerken die de stad competitief maken. Een kleine verandering in de stad kan bovendien grote gevolgen hebben. Zo kan de aanleg van een weg een enorme invloed hebben op de economische ontwikkeling en daarmee de werkgelegenheid en demografische samenstelling van een gebied. Binnen de stad is bovendien een grote hoeveelheid actoren (bewoners, bezoekers, etc.) aanwezig, die in continue staat van verandering zijn, verbindingen met elkaar aangaan en elkaar beïnvloeden. Daarnaast zijn verschillende deelsystemen te onderscheiden zoals de woningmarkt, de lokale economie en de binnenstad, die allen interne ontwikkelingen doormaken, maar niet als losse onderdelen beschouwd kunnen worden.

De complexity theories geven inzicht in autonome processen als zelforganisatie, die het systeem dynamisch en robuust maken. Bovendien laat het zien dat een verandering van een actor invloed heeft op het systeem en kan leiden tot een verandering binnen het systeem. De planoloog heeft dus de mogelijkheid om het systeem te beïnvloeden. Tegelijkertijd is het effect van een interventie in zekere zin onvoorspelbaar. Enerzijds door de verwevenheid van de diverse systemen die niet los van elkaar beschouwd kunnen worden en anderzijds door de non-lineaire veranderingen van het systeem die de toekomst onzeker maken.

Om recht te doen aan de dynamische en complexe realiteit zou in de planologie meer aandacht moeten worden besteed aan veranderingen door de tijd. Volgens de Roo (2010) betekent dit echter niet dat het planologisch spectrum als weergegeven in figuur 1 komt te vervallen. Het onderscheid tussen de verschillende systeemklassen blijft relevant. Het klassieke spectrum is echter gefixeerd op het huidige moment in de tijd, oftewel het tijdstip  $t = 0$ . Om recht te doen aan de factor tijd wijst de Roo naar een vanuit de complexity theories aangedragen systeemklasse. Deze nieuwe systeemklasse kan niet los gezien worden van de overige systeemklassen. Veranderingen in de tijd spelen altijd een rol, binnen alle systeemklassen. Een vierde systeemklasse zou dan ook gezien moeten worden als een nieuwe rationaliteit, aanvullend op de klassieke systeemklassen (de Roo, 2010; de Roo & Rauws, 2010). Deze vierde systeemklasse is in figuur 2 dan ook weergegeven boven op de bestaande systeemklassen.





Figuur 2: Voorgesteld spectrum met de notie van tijd, afgeleid van de Roo (2010)

De onzekerheden, die met dit nieuwe perspectief komen, degraderen planologische interventies niet tot volledige willekeur. Het vraagt echter wel om een bijstelling van de sturingsambities. In plaats van het forceren en controleren van ontwikkelingen zal de planoloog ontwikkelingen moeten signaleren en meebewegen met de kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze ontwikkelingen worden dan ook niet langer door de planoloog, maar door de gebruikers zelf geïnitieerd. Het is dan de taak van de planoloog om het zelf-organiserend vermogen te ontdekken, negatieve autonome ontwikkelingen proberen tegen te houden en ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Dit zou kunnen aan de hand van ruimtelijke en bestuurlijke kaders. De processen en begrippen uit de complexity theories kunnen hierbij helpen de dynamische realiteit beter te doorgronden. Daarnaast kan volgens de Roo en Rauws (2010) de flexibiliteit vergroot worden door de diversiteit van het gebied te vergroten. Hierdoor is de regio beter in staat om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Tegelijkertijd dient voorkomen te worden dat de robuuste structuur van het systeem aangetast wordt. De planologische interventies dienen dus kleinschalig en gericht te zijn, aangezien de neveneffecten van interventies in een complex systeem onvoorspelbaar zijn. De veranderlijkheid van het systeem impliceert tevens dat niet gewerkt kan worden met een vaststaand einddoel. Een ontwikkelingsplan zou adaptief moeten zijn met de op dat moment heersende behoeften. Doordat bij een dergelijk beleid de planoloog niet langer initiator, maar facilitator van ruimtelijke ontwikkelingen is, neemt bovendien het financiële risico voor de overheid af (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012, p. 44).

Temeer om deze laatste reden is de aandacht voor een planningsmethode die bij het bovenstaande aansluit enorm toegenomen sinds de economische recessie van 2008. Organische ontwikkeling is zo'n dergelijke planningsmethode. Het beleid bij organische ontwikkeling wordt onder andere gekenmerkt door het ontbreken van een vaststaand einddoel, relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen en een faciliterende rol voor de overheid. Niet alleen het beleid als aangehouden bij organische ontwikkelingen kent veel overeenkomsten met de hiervoor omschreven implicaties voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de perceptie van de realiteit, zoals die wordt aangehouden bij organische ontwikkeling, komt sterk overeen met de perceptie als aangedragen door de complexiteit theories. In beide gevallen wordt uitgegaan van een complexe en dynamische structuur. Organische ontwikkeling is daardoor mogelijk een methode die beter aansluit bij de complexe en dynamische realiteit dan conventionele planningsmethoden. In het volgende hoofdstuk zal het concept "organische ontwikkeling" dan ook nader onderzocht worden.



### 3 ORGANISCHE ONTWIKKELING

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is besproken kent Nederland een sterke traditie als het gaat om de ruimtelijke ordening, waarbij de rol van de planoloog altijd groot is geweest. In de wederopbouwperiode handelde de planoloog voornamelijk vanuit een modernistisch perspectief. Later kwam steeds meer aandacht voor het intersubject waarbij de planoloog een mediator is op zoek naar consensus tussen verschillende actoren (de Roo & Voogd, 2007). Diverse maatschappelijke ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de rol van de planoloog langzaam aan het veranderen is. Niet langer is het de planoloog die het initiatief neemt, maar steeds meer wordt deze rol door andere actoren vervuld. Inmiddels is er een grote variëteit aan terminologie ontstaan om deze nieuwe vorm van planning te duiden: “Organische gebiedsontwikkeling”, “zelf-organiserende steden”, “emergent urbanism”, “open source gebiedsontwikkeling”, “de spontane stad”.

De percepties die bij deze vormen van ontwikkeling aangehouden worden kennen sterke overeenkomsten met de percepties als aangedragen bij de hiervoor beschreven complexity theories. Daarom wordt in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het concept “organische ontwikkeling”. Hierbij zullen de uitgangspunten en het beleid ten aanzien van organische ontwikkeling onderzocht worden, om zo vast te stellen welke definitie van organische ontwikkeling het meest passend is. Vervolgens zal onderzocht worden op welke wijze de complexity theories een theoretische onderbouwing voor organische ontwikkeling kunnen vormen.

#### 3.1 ORGANISCHE ONTWIKKELING ALS METAFOR

Organisch is in de meest letterlijke betekenis van het woord “als een organisme”, wat een “biologische entiteit” of een “systematisch samenstel van verschillende onderdelen” is (van Dale, et al., 2008). Bij het begrip organische ontwikkeling kan het woord “organisch” verwijzen naar “natuurlijk”. Hierbij dient het woord “natuurlijk” beschouwd te worden als metafoor voor de wijze waarop het gebied ontwikkelt. Bij organische ontwikkeling als “natuurlijke” ontwikkeling wordt beoogd een ontwikkeling te duiden waarbij een gebied in gelijke omvang evalueert met het grotere geheel. Net als in de natuur vinden veranderingen stapsgewijs plaats en is het eindbeeld op voorhand niet volledig bekend.

Daarnaast kan het woord “organisch” verwijzen naar een metafoor, waarbij de samenleving of de ruimtelijke omgeving wordt vergeleken met een (levend) organisme. De vergelijking van de samenleving en de ruimtelijke omgeving met organismen wordt al geruime tijd gebruikt in de planologie en is nagenoeg algemeen geaccepteerd (Herbert, 1963). Met name binnen de systeemtheorie is gebruik gemaakt van deze metafoor om de structuur en de processen van ruimtelijke omgeving te duiden (Allmendinger, 2009, p. 66). Het gebruik van een dergelijk metafoor kan helpen de realiteit beter te begrijpen en op deze wijze bruikbare informatie verschaffen. Aan de hand van deze informatie kunnen mogelijk nieuwe concepten worden ontwikkeld over de wijze waarop met de realiteit omgegaan dient te worden.

In de metaforische betekenis van het woord kan een organisme gezien worden als een eenheid bestaande uit onafhankelijke onderdelen, die veranderlijk is in de tijd. Volgens Whitehead, een toonaangevend denker binnen deze filosofische stroming (Herbert, 1963, p. 200), kan de realiteit gezien worden als “[...] *a whole of parts in relatedness, of things and events in a network of spatial and temporal relationships*” (Herbert, 1963, p. 200). Hierbij zijn “dingen” niet per definitie een fysieke eenheid, maar

worden deze beschouwd als *“a creative synthesis of its relations to other events, or rather a center of experiencing (feeling) which is characterized by the way in which it feels other events”* (Emmet, 1966, pp. 87-88). De “dingen” zouden dus gezien kunnen worden als organisaties die gevormd worden door “gebeurtenissen” of andere “dingen” en op hun beurt weer andere “dingen” of “gebeurtenissen” vormen. Een organisatie bestaat altijd uit meerdere, onderling afhankelijke elementen, waarbij het geheel meer is dan de som der delen. Met andere woorden; de eigenschappen van de losse elementen bepalen niet alleen het geheel maar het geheel bepaalt ook de eigenschappen van de losse elementen. Dergelijke organisaties zijn geen vaste entiteiten, maar zijn veranderlijk en tijdelijk. Hierdoor zou je naast organisaties als “dingen” ook kunnen spreken van “gebeurtenissen” binnen een inter-afhankelijk netwerk (Herbert, 1963). Dit impliceert dat de realiteit bestaat uit diverse systemen en subsystemen die veranderlijk zijn en bij planologische vraagstukken altijd in relatie tot elkaar beschouwd moeten worden. Ruimtelijke vraagstukken zijn daardoor per definitie context-afhankelijk en relationeel. Deze perceptie van de realiteit komt sterk overeen met de complexity theories, als omschreven in hoofdstuk 2.

### 3.2 ORGANISCHE ONTWIKKELING ALS PLANOLOGISCH BELEIDSCONCEPT

Organische ontwikkeling als planologisch beleidsconcept is eveneens allerminst een nieuw concept. Lewis Mumford, door velen beschouwd als een van de belangrijkste publicisten op het gebied van organische ontwikkeling (Hill, 1985), gebruikte de term “organische ontwikkeling” om het beleid van de middeleeuwse stedenbouw te duiden. Mumford beschrijft organische ontwikkeling daarbij als volgt:

*“Organic planning does not begin with a preconceived goal: it moves from need to need, from opportunity to opportunity, in a series of adaptations that become increasingly coherent and purposeful, so that they generate a complex, final design, hardly less unified than a preformed geometric pattern”* (Mumford, 1961, p. 302).

Organische ontwikkeling is volgens Mumford een vorm van ontwikkelen waarbij op voorhand geen einddoel wordt vastgesteld, maar waarbij stapsgewijze ontwikkeling plaats vindt gebaseerd op de heersende behoefte. Op deze wijze speelt organische ontwikkeling in op de veranderende structuren. De stapsgewijze ontwikkelingen vormen vervolgens een serie aanpassingen die gezamenlijk een geheel vormen.

Een dergelijke ontwikkeling sluit volgens Mumford beter aan op de menselijke maat. Volgens Mumford zou de ruimtelijke omgeving zo moeten zijn dat het de persoonlijkheid van de mens en het sociaal kapitaal versterkt. Met de persoonlijke dimensie bedoelt Mumford menselijke eigenschappen als gevoel, rationeel gedrag en esthetische gevoeligheid, iets dat volgens hem de mens onderscheidt van het dierenrijk (Hill, 1985). Grootschalige ruimtelijke ontwikkeling met een lage dichtheid en een hoge mate van auto-afhankelijkheid, zoals bij de Amerikaanse urban sprawl gebieden, ondermijnen dit volgens Mumford. Hij pleit daarom voor ontwikkeling die is gebaseerd op de menselijke maat; kleine, zelfvoorzienende steden vergelijkbaar met Howards Garden Cities (Hill, 1985). Volgens Mumford zou organische ontwikkeling leiden tot kleinschalige ontwikkeling, omdat in zijn visie de samenleving hieraan behoefte had. Hierbij dient in het achterhoofd gehouden te worden dat Mumford zijn ideeën ontwikkelde in de jaren '50 van de vorige eeuw, een periode die gekenmerkt wordt door grote ruimtelijke veranderingen waarbij de auto een steeds prominentere plek in de samenleving innam (Jackson, 2011). Processen van schaalvergroting en globalisatie hebben er sinds die tijd voor gezorgd dat de menselijke maat veranderd is. Hoewel Mumford ervan uit ging dat de mens behoefte heeft aan

kleinschaligheid, is dit in de hedendaagse samenleving niet noodzakelijkerwijs het geval. In de hedendaagse context is organische ontwikkeling volgens de definitie van Mumford daarom niet per definitie kleinschalige ontwikkeling, maar stapsgewijze ontwikkeling gebaseerd op de behoefte van de mens.

In de hedendaagse planningspraktijk wordt organische ontwikkeling onder meer gezien als een methode om projecten vlot te trekken die door het huidige economische klimaat zijn vastgelopen (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012), als een nieuwe vorm van participatieve planning (Boonstra & Boelens, 2011; Plein, et al., 1998) of als een concept aansluitend bij een ander ideaal, zoals duurzaamheid (Evans, et al., 2009). Centraal staat hierbij dat het uitgaat van een *complexe* en *veranderlijke structuur* als omschreven in hoofdstuk 3.1.

Om beter aan te sluiten bij de *complexiteit van de (sociale) structuren* wordt bij organische ontwikkeling de structuur niet a priori vastgesteld, maar wordt gebruik gemaakt van een open planproces waarbij de participanten niet op voorhand worden vastgesteld (Plein, et al., 1998; Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012; Vinke, et al., 2005). Zoals Plein benadrukt: *"The structure is a pattern which evolves over time, rather than a pattern which is designed to determine the planning process"* (Plein, et al., 1998, p. 516). Hiertoe dient de overheid een faciliterende, in plaats van een ontwikkelende rol te vervullen. In plaats van regels voor te schrijven dient de overheid met name medewerking te verlenen om initiatieven mogelijk te maken, informatie te verstrekken, ontwikkelingen te monitoren en gedurende het proces bij te sturen indien noodzakelijk (Plein, et al., 1998). Deze bijsturing vindt plaats aan de hand van ruimtelijke en beleidsmatige kaders (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Volgens Boonstra en Boelens (2011) sluit een dergelijke methode beter aan op de heersende sociale structuren dan conventionele participatieve planningsmethoden. Wanneer een ruimtelijk vraagstuk wordt afgebakend door de planoloog spelen bestuurlijke grenzen en de perceptie van de planoloog een belangrijke rol. Bij organische ontwikkeling wordt het vraagstuk deels afgebakend door de participanten zelf, waardoor bestuurlijke grenzen en perceptie een minder belangrijke rol spelen (Boonstra & Boelens, 2011). Een representatieve afbakening van het ruimtelijk vraagstuk is in dat geval alleen mogelijk indien het planproces volledig open is. Het is de vraag of dit in de praktijk mogelijk is. Volgens Uitermark (2012) is de mate waarin een participant succesvol kan deelnemen aan een open planproces onder andere afhankelijk van de hoeveelheid tijd, kennis en het sociale netwerk van de participant. Nienhuis e.a. (2011) tonen bovendien aan dat participanten in een dergelijk proces doorgaans niet representatief zijn voor de volledige bevolking. Zonder het monitoren en bijsturen door de planoloog is een volledig representatieve afbakening van het vraagstuk daarom geen zekerheid.

Bij organische ontwikkeling wordt niet gebruik gemaakt van een vaststaand einddoel, om beter om te kunnen gaan met de *veranderende context*. In plaats daarvan ligt de focus meer op het proces (Plein, et al., 1998; Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012; Vinke, et al., 2005). Dit betekent echter niet dat organische ontwikkeling visieloos is. Volgens Plein (1998) kan visievorming door middel van een participatief proces deel uit maken van organische ontwikkeling. Hierbij wordt de visie beperkt tot gemeenschappelijke waarden voor de toekomst met betrekking tot bijvoorbeeld duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Hoewel een visie aanbevelingen kan bevatten over de wijze waarop deze gemeenschappelijke waarden bereikt kunnen worden bevat het geen vaststaand plan (Plein, et al., 1998). Urhahn benadrukt dat flexibiliteit niet alleen tijdens, maar ook na de ontwikkelingsfase van belang is (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Om

in te kunnen springen op de veranderende context dient de flexibiliteit in de vorm van onder meer functieverandering mogelijk te zijn.

Om adaptief in te spelen op de heersende behoefte stellen diverse publicaties daarnaast dat organische ontwikkeling ook “relatief kleinschalig” moet zijn (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012; Nirov - Platform 31, 2012). Hierbij is het woord “kleinschalig” een subjectief begrip dat enige toelichting behoeft. Wanneer de overheid een faciliterende functie vervult, zonder het stellen van ruimtelijke en bestuurlijke kaders, ontstaat er ruimte voor de markt om grootschalige projecten te ontwikkelen. De grootschaligheid van deze projecten maakt dat ze veelal niet flexibel kunnen inspringen op plotselinge veranderingen. Wanneer de ontwikkelingen worden geïnitieerd door de gebruiker zullen de ontwikkelingen wel reactief zijn aan de op dat moment heersende behoeften. Bij organische ontwikkeling ligt het initiatief van de ontwikkeling dan ook veelal bij de gebruiker (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Dit resulteert in relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen, die flexibel kunnen reageren op de veranderende context en die gezamenlijk deel uitmaken van een groter geheel.

### 3.3 DEFINITIE VAN ORGANISCHE ONTWIKKELING

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat organische ontwikkeling uitgaat van een andere perceptie van de realiteit dan doorgaans wordt aangehouden bij conventionele planningsmethoden. Het gaat uit van een complexe structuur waarbij de onderdelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en die veranderlijk is in de tijd. Organische ontwikkeling is dan ook een planologisch beleidsconcept waarbij wordt uitgegaan van de ruimtelijke inpassing van individuele of collectieve wensen binnen de bestaande complexe en veranderlijke ruimtelijke en sociale structuren. Dit brengt met zich mee dat bij organische ontwikkeling veelal gebruik gemaakt wordt van een open plan proces zonder vastgesteld einddoel, waarbij de overheid een voornamelijk faciliterende rol vervult. Het initiatief voor de ontwikkelingen komt hierbij vanuit de gebruikers van het gebied, waardoor de ontwikkelingen kleinschalig zijn en stapsgewijs plaatsvinden.

Een definitie die al deze essentiële kenmerken van organische ontwikkeling behelst is die van het Planbureau voor de Leefomgeving, dat organische ontwikkeling definieert als: “[...]een optelsom van relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen, met een open-eindeproces zonder blauwdruk, waarbij ontwikkeling en beheer door elkaar lopen, met een dominante rol voor eindgebruikers en een faciliterende rol voor de overheid” (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012).

Het is mogelijk discutabel of alle elementen van deze definitie een onlosmakelijk onderdeel zijn van organische ontwikkeling, of slechts een gevolg van het organische ontwikkelingsbeleid. Desalniettemin kan gesteld worden dat er in ieder geval sprake is van organische ontwikkeling wanneer al deze kenmerken aanwezig zijn. Bovendien is aan de hand van deze definitie organische ontwikkeling goed te onderscheiden van andere vormen van ontwikkeling. Daarmee is organische ontwikkeling voor deze studie voldoende afgebakend.

### 3.4 ZELFORGANISATIE BIJ ORGANISCHE ONTWIKKELING

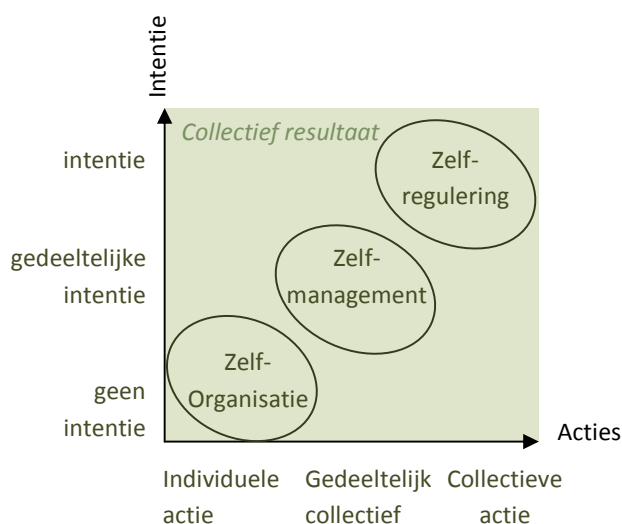
De perceptie van de realiteit zoals is aangedragen door de complexity theories, komt overeen met de perceptie van de realiteit die wordt gebruikt bij organische ontwikkeling. Hiermee sluit organische ontwikkeling theoretisch gezien beter aan bij de complexe en dynamische praktijk dan conventionele planningsmethoden. Zoals omschreven in hoofdstuk 2.3 wordt met dit perspectief een aantal belangrijke implicaties voor de ruimtelijke ordening aangedragen. Om tot een onderbouwing van organische ontwikkeling te komen zal het beleid moeten passen binnen deze implicaties. Zoals betoogd wijst het perspectief als aangedragen door de complexity theories op onzekerheden die vragen om een bijstelling van de sturingsambities van de planoloog. Hierbij hangt veel af van zelforganiserende processen. In plaats van het forceren en controleren van ontwikkelingen zal de planoloog moeten proberen ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Bij organische ontwikkeling wordt beleidsmatig getracht institutionele ruimte te bieden voor dergelijke autonome ontwikkelingen, door slechts in beperkte mate bestuurlijke en ruimtelijke kaders te stellen. Of hiermee voldoende ruimte ontstaat voor zelforganisatie hangt echter af van twee aspecten. Ten eerste is het de vraag of er überhaupt ruimte voor zelforganisatie is, binnen een samenleving die reeds in vergaande mate is geïnstitutionaliseerd. Ten tweede is het de vraag of de planoloog ontwikkelingen kan begeleiden, negatieve autonome ontwikkelingen kan tegenhouden en ontwikkelingen kan induceren zonder het zelforganiserende proces aan te tasten.

Om de eerste vraag te kunnen beantwoorden dient allereerst ingegaan te worden op de sociale context waarin de planoloog handelt. Deze sociale context wordt gevormd doordat de mens met anderen in een groep leeft, in de vorm van een samenleving (Lanski & Lenski, 1974, p. 6). Een samenleving is onlosmakelijk verbonden met instituties (normen en regels) en organisaties (Healey, 2006; North, 1990). Kenmerkend voor dergelijke organisaties en instituties is dat ze altijd een vooraf vastgesteld doel of intentie hebben (North, 1990). Bij zelforganisatie ontstaat juist een structuur of patroon door individuele acties van de agents, *zonder* een vooraf vastgestelde *intentie* en dus zonder dat dit wordt opgelegd door een externe agent. Dit is wat zelforganisatie onderscheidt van andere vormen van organisatie. Door de aanwezigheid van instituties en organisaties is het moeilijk om in een sociale context vormen van zelforganisatie te onderscheiden. Het is altijd de vraag of een proces waarbij een structuur of patroon ontstaat het gevolg is van een "spontaan" (zelforganiserend) proces of van een bepaald gewenst gedrag, een verwachtingspatroon of een gedragsnorm. Daar komt bij dat het mede afhankelijk is van het schaalniveau waarop naar een organisatie gekeken wordt of er sprake is van intentie. Waar een proces vanaf een hoger niveau autonoom kan lijken, kan er op een lager niveau wel degelijk een intentie tot collectieve actie zijn en vice versa.

In veel situaties speelt een bepaalde vorm van intentie tot collectieve actie een rol en is dus geen sprake van zelforganisatie wanneer de meest strikte definitie van zelforganisatie gehanteerd wordt. In dergelijke situaties zou gesproken kunnen worden van een vorm van semi-zelforganisatie. In de praktijk zijn diverse vormen van semi-zelforganisatie waarneembaar, zoals zelfmanagement of zelfregulering. Van zelfmanagement zou gesproken kunnen worden wanneer er gedeeltelijke sprake is van een intentie om een bepaalde situatie te bereiken, of wanneer er sprake is van een gedeeltelijk collectieve actie. Hierbij zijn de actoren zich ten dele bewust van de gevolgen van het eigen handelen en wordt hieraan actief sturing gegeven. Van zelfregulering zou gesproken kunnen worden in een situatie waarbij een groep mensen gezamenlijk een bepaald doel probeert te bereiken en gezamenlijk actie onderneemt zonder interventie van een autoriteit.

Bij semi-zelforganisatie bewegen de agents niet per definitie naar de meest stabiele situatie, maar naar een situatie die door de agents als gewenst geacht wordt. Dit gebeurt op basis van communicatie en gemaakte afspraken. Veranderingen van de context of het systeem zelf (bijvoorbeeld het toetreden van andere agents) kunnen er dan toe leiden dat de gemaakte afspraken niet meer actueel of passend zijn. In dat geval dienen bestaande afspraken te worden gewijzigd of nieuwe afspraken gemaakt te worden, voordat de agents zich opnieuw kunnen organiseren. Of deze afspraken daadwerkelijk worden gewijzigd of vernieuwd hangt echter af van de bereidheid en de mogelijkheden van de agents. Wanneer in de gewijzigde situatie de agents niet bereid of in staat zijn tot nieuwe afspraken te komen kan de organisatie vervallen. Hierdoor zijn vormen van semi-zelforganisatie gevoeliger voor veranderingen, en daarom minder robuust en dynamisch dan zelforganisatie.

Wat zelforganisatie en deze verschillende vormen van semi-zelforganisatie van elkaar onderscheidt is de mate waarin er sprake is van intentie en de wijze waarop acties ondernomen worden (individueel of collectief). De genoemde vormen van (semi-)zelforganisatie zouden dan ook geplaatst kunnen worden in een spectrum, met als uitersten aan de ene kant "geen intentie"/"individuele actie" en aan de andere kant "intentie"/"collectieve actie". Een voorbeeld van een dergelijk spectrum is weergegeven in figuur 3. Zelforganisatie zou hierbij dus gezien kunnen worden als het uiterste van het spectrum.



Figuur 3: Spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie

De diverse vormen van (semi-)zelforganisatie kunnen in de praktijk gelijktijdig naast elkaar plaatsvinden. Bovendien kan (semi-)zelforganisatie zorgen voor een contextuele verandering die weer kan leiden tot een nieuw vorm van (semi-)zelforganisatie. Hierdoor kan het lastig zijn om de diverse organisatievormen van elkaar te onderscheiden. Hoewel in veel situaties sprake zal zijn van semi-zelforganisatie is het niet uitgesloten dat zelforganisatie kan ontstaan bij organische ontwikkeling. Of in de praktijk daadwerkelijk zelforganisatie ontstaat kan alleen onderzocht worden aan de hand van case studies.

Naast de vraag of zelforganisatie überhaupt kan ontstaan in een geïnstitutionaliseerde samenleving, is het zoals gezegd ook de vraag of het zelforganiserende proces niet wordt aangetast door het handelen van de planoloog. De planoloog heeft de verantwoordelijkheid het zelforganiserende proces te herkennen en hierop in te spelen. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 kan zelforganisatie ontstaan



wanneer een spanning tussen structuur en functie een bepaalde grenswaarde bereikt. Deze spanning kan het gevolg zijn van een contextuele verandering. Het zelforganiserende proces kan zowel een zeer beperkte impact hebben, als het begin zijn van een reeks veranderingen met verre gaande gevolgen. Voor de planoloog is het zaak deze veranderingen te herkennen en te begrijpen wat de consequenties van deze veranderingen zijn. Aan de hand hiervan kunnen ruimtelijke en beleidsmatige kaders worden op- of bijgesteld om ruimte te creëren voor positieve autonome ontwikkelingen en om negatieve autonome ontwikkelingen tegen te gaan.

Daarnaast ligt er een uitdaging om zelforganisatie te induceren, wanneer gewenste ontwikkelingen uitblijven. Het organisch ontwikkelingsbeleid wordt veelal gevoerd omdat een ontwikkeling voor het betreffende gebied als wenselijk wordt geacht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer het terrein braak ligt, de bestaande bebouwing verouderd is, er veel leegstand is of wanneer het gebied verpaupert. Hoewel er in dit geval sprake is van een spanning tussen structuur en functie wordt niet per definitie een grenswaarde bereikt die een proces van zelforganisatie op gang kan brengen. Indien de gewenste ontwikkelingen uitblijven zal de planoloog dus voorwaarden moeten scheppen waardoor deze grenswaarde wel bereikt wordt.

Het sturen en reguleren van de context om vorm te geven aan “spontane” processen gaat echter in tegen wat zelforganisatie is; het spontaan ontstaan van globale structuren zonder intentie. Door een dergelijke sturing dreigen de processen snel te vervallen in vormen van semi-zelforganisatie. Het is dan ook de vraag of er nog ruimte voor zelforganisatie is in een situatie waar ruimtelijke en beleidsmatige kaders zijn vastgesteld om negatieve autonome ontwikkelingen te voorkomen en ontwikkelingen mogelijk geïnduceerd moeten worden. Ook deze vraag kan alleen onderzocht worden aan de hand van case studies.

Hoewel organische ontwikkeling theoretisch aansluit bij de complexity theories, is het onzeker of dit in de praktijk ook zo is. Ondanks dat bij organische ontwikkeling geprobeerd wordt beleidsmatig institutionele ruimte te creëren voor autonome processen, is het niet op voorhand vast te stellen of in de praktijk daadwerkelijk voldoende ruimte is voor zelforganisatie. Om antwoord te vinden op de vraag of zelforganisatie bij organische ontwikkeling mogelijk is zal in het tweede deel van deze studie een drietal cases nader onderzocht worden. Hierbij wordt bestudeerd op welke wijze in het beleid een evenwicht wordt gevonden tussen het beperken van ongewenste autonome ontwikkelingen en het induceren van ontwikkelingen enerzijds en het creëren van ruimte voor zelforganisatie anderzijds. Op basis hiervan wordt onderzocht of en welke vorm(en) van (semi-)zelforganisatie mogelijk is binnen de cases en of deze processen in de praktijk waarneembaar zijn. Per hoofdstuk zal één case geanalyseerd worden, waarbij in het beleid nadrukkelijk gekozen is voor een organische ontwikkelingsstrategie. Hierbij wordt telkens eerst het gebied en de ruimtelijke opgave beknopt geïntroduceerd. Vervolgens zal worden ingegaan op het gevoerde ruimtelijke beleid, waarbij de nadruk ligt op de beperkingen en mogelijkheden. Hierna zullen de ontwikkelingen in het gebied geanalyseerd worden, waarbij de nadruk ligt op de wijze van organisatie bij de ontwikkeling. Ieder hoofdstuk eindigt met een deelconclusie waarin wordt besproken of er daadwerkelijk sprake is van organische ontwikkeling als geformuleerd in hoofdstuk drie van dit onderzoek en van welke vormen van (semi-)zelforganisatie waarneembaar zijn in het gebied.



## 4 CASE 1: HAVENKWARTIER - DEVENTER

### 4.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING EN RUIMTELIJKE OPGAVE

Het Havenkwartier is een plangebied dat deel uitmaakt van het grotere bedrijventerrein Bergwijde, gelegen ten zuidoosten van het centrum van Deventer. Het plangebied wordt omsloten door de mr. H.F. de Boerlaan, de Industrierweg, de Hanzeweg en het Basiskanaal. Ten noorden en oosten grenst het gebied aan een bedrijventerrein. Ten westen is een woonwijk gelegen. Zuidelijk grenst het gebied aan openbaar vaarwater. Het totale plangebied heeft, exclusief het water, een omvang van circa 14 hectare (Gemeente Deventer, 2012 b). De locatie van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Plangebied Havenkwartier te Deventer

Het gebied is in de jaren '20 van de vorige eeuw ontwikkeld als haven en kent daardoor een industrieel karakter met diverse monumentale panden. Hoewel de haven aanvankelijk succesvol was, is de bedrijvigheid de afgelopen decennia sterk teruggelopen. De relatief kleinschalige bebouwing, met name ter plaatse van de eerste havenarm, sluit, door trends als schaalvergroting, onvoldoende aan bij huidige vraag. Daarnaast is het watergebonden transport afgenomen, ten gunste van het wegverkeer (Gemeente Deventer, 2012 b). Deze ontwikkelingen hebben geleid tot een grote structurele leegstand in het westelijke deel van het plangebied. Om leegstand en verpaupering tegen te gaan stelde de gemeente Deventer in 2004 een masterplan op, waarbij het gebied getransformeerd zou worden tot een stedelijke woonlocatie met een hoge dichtheid. Vooruitlopend op dit plan verwierf de gemeente Deventer in samenwerking met woonbedrijf Ieder1 en Ontwikkelmaatschappij Apeldoorn veel grond in het gebied

(Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Het plan stuitte echter op grote weerstand vanuit de bestaande bedrijven. Milieuconflicten tussen bestaande bedrijven en de geplande woningen en het ontbreken van aandacht voor bestaande gebiedskwaliteiten hebben ertoe geleid dat het plan uiteindelijk nooit uitgevoerd is (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012; Nirov - Platform 31, 2012). Door de grondpositie van de gemeente alsmede de leegstand en verpaupering in het gebied bleef een ontwikkeling van het gebied voor de gemeente zowel ruimtelijk als financieel noodzakelijk. Als tijdelijke oplossing besloot de gemeente een deel van het oude, karakteristieke industriële erfgoed te verhuren voor kleinschalige, creatieve initiatieven. Deze ontwikkeling tot artistieke vrijplaats leidde later mede tot een nieuwe ontwikkelingsstrategie, waar de gemeente zelf aan refereert als het "Vlaams model" (Gemeente Deventer, 2012 b).

## 4.2 RUIMTELIJK BELEID

In 2009 stelde de gemeenteraad van Deventer een nieuw ontwikkelingsscenario voor het Havenkwartier vast, later uitgewerkt in het ontwikkelingsplan "Ruimte voor ideeën" (Gemeente Deventer, 2010) en in het bestemmingsplan als vastgesteld op 13 juni 2012 (Gemeente Deventer, 2012 a). In deze ontwikkelingsstrategie probeert de gemeente ruimte te scheppen voor een organische ontwikkeling van het gebied. Hiermee zouden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen beter behouden kunnen worden en wordt volgens de gemeente meer ruimte geboden voor het doorontwikkelen van het gebied tot creatieve broedplaats (Gemeente Deventer, 2012 b). Het doel van het ontwikkelingsplan is om "[...]het Havenkwartier een geheel eigen ontwikkeldynamiek te geven, zodat werken, wonen en cultuur op den duur harmonieus samensmelten tot een volstrekt uniek stedelijk leefgebied." (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 10). Er is dus geen vaststaand einddoel, de focus ligt op het proces. De gemeente heeft wel een aantal ambities voor het gebied. Zo wenst het een attractief, multifunctioneel en inspirerend gebied te creëren waarbij kennis, creativiteit, talent en ondernemerschap samenkomen (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 17). Volgens de juridisch planoloog die namens de gemeente betrokken is bij het project, passen deze ambities bij de huidige bebouwing en aanwezige gebruikers van het gebied. De kleinschalige historische bebouwing is volgens hem niet handig voor veel grootschalige bedrijven, maar zijn juist aantrekkelijk voor kleinere bedrijven, ambachtslieden en kunstenaars. In het verleden hebben zich dan ook veel creatievelingen en kunstenaars in het gebied gevestigd. Met de ambities van de gemeente wordt getracht hierbij aan te sluiten. Er wordt dus uitgegaan van de wensen en behoeften binnen bestaande veranderlijke ruimtelijke en sociale structuren.

Hoewel het bestemmingsplan zoveel mogelijk vrijheid en ruimte biedt voor ontwikkelingen, stelt de gemeente dat enkele regels noodzakelijk zijn. Dit aangezien vrijheden voor de één tevens beperkingen kunnen opleveren voor een ander (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 11). Om de gebruikers van het gebied te beschermen zijn kent het bestemmingsplan een aantal regels, die veelal ook bij conventionele planningsmethoden worden toegepast. Het gaat hierbij om regels die gericht zijn op:

- I. Het garanderen van een ondergrens waarbij van een goed leef- en woonmilieu kan worden gesproken. Hierbij gaat het met name om wettelijke regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en geur. De emissies van de bestaande bedrijven resulteren in beperkingen ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. Zo is het gebied waarin woningbouw is toegestaan en de bouwhoogte van deze woningen beperkt, omdat anders niet voldaan wordt aan de wettelijke eisen ten aanzien van de geluidkwaliteit. Daarnaast stelt de gemeente dat toekomstige ontwikkelingen niet mogen leiden tot beperkingen voor de bestaande bedrijven.

Daarom is bij de zonering rekening gehouden met een groei van de bedrijven van 15% (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 48).

- II. Het behoud van cultuurhistorisch waardevolle kenmerken. Deze regels komen mede voort uit de wens van de provincie om cultuurhistorische waarden te beschermen (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 29). Ten behoeve van het behoud van waardevolle kenmerken worden vooral beperkingen gesteld ten aanzien van de mate waarin aanpassingen in de huidige structuur toelaatbaar zijn. Het gaat hierbij om het behoud van gebouwen, kenmerkende structuren zoals de hoekverdraaiing tussen de eerste en de tweede havenarm en de schaalverdeling van kleinschalige bebouwing in het westen van het gebied tot een steeds groter schaalniveau richting de tweede havenarm (Gemeente Deventer, 2012 a).
- III. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In de perceptie van de gemeente bepaalt het uiterlijk van de individuele bouwwerken het totaalbeeld van de gebouwde omgeving en de ruimtelijke kwaliteit. De bouwplannen worden daarom overeenkomstig de welstandsnota getoetst aan het beeldkwaliteitsplan (Gemeente Deventer, 2012 b, p. 32). Om hierin zoveel mogelijk vrijheden te creëren heeft het beeldkwaliteitsplan een open karakter. Het voorziet in de mogelijkheid voor het toepassen van goedkope bouwmaterialen en eenvoudige ontwerpen om ontwikkeling voor een ieder mogelijk te maken. Het enige uitgangspunt is dat het karakter van de omgeving in stand gehouden moet worden. Het behoud en doorontwikkelen van de bestaande bebouwing geniet daarom de voorkeur. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de bestaande omgeving. De materialen dienen daarom op “industriële wijze” te worden toegepast. Daarnaast probeert de gemeente de diversiteit te bevorderen door variatie in bouwvolumes te bevorderen en geen toestemming te verlenen aan seriematige bouw (Gemeente Deventer, 2011).

Binnen deze randvoorwaarden probeert de gemeente zoveel mogelijk institutionele ruimte te creëren voor ontwikkelingen. Zo geldt waar mogelijk geen beperking ten aanzien van de te realiseren functies. In de tweede havenarm is het volgens de juridisch planoloog van de gemeente echter niet overal mogelijk een gemengde bestemming op te leggen, aangezien dit de rechten van de bestaande gebruikers aantast. In deze gebieden gaat de gemeente wel flexibel om met wijzigingsverzoeken, zodat initiatieven van de bedrijven eenvoudiger gefaciliteerd kunnen worden. Hoewel de gemeente in de Bouwverordening stelt dat op het eigen terrein voorzien dient te worden in parkeergelegenheid (Gemeente Deventer, 1992), stelt de juridisch planoloog van de gemeente dat ook met dit aspect in de praktijk flexibel omgegaan wordt. Volgens de juridisch planoloog zijn dergelijke eisen bij ontwikkelingsprojecten vaak een heikel punt. Bovendien is in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de openbare ruimte. Daarom wordt vooralsnog slechts bij ontwikkelingen met een grote parkeerbehoefte in samenspraak met de initiatiefnemer onderzocht welke voorzieningen getroffen dienen te worden om een goede parkeerbalans te garanderen.

#### 4.3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In de aanloop naar de transformatie van het Havenkwartier heeft de gemeente de eigen panden tegen een relatief laag bedrag, of in een aantal gevallen zelfs gratis, beschikbaar gesteld voor (tijdelijke) initiatieven. Dit, in combinatie met het flexibele beleid van de gemeente en de fysieke kenmerken van het gebied, hebben ertoe geleid dat er een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontstond voor kleine zelfstandigen en creatieve ondernemers. Op basis hiervan is het gebied geleidelijk getransformeerd tot een creatieve broedplaats, wat deels een zichzelf versterkend effect heeft. Zo geeft een van de

respondenten aan dat de ontwikkelingen in het gebied aanleiding gaven zich in het gebied te vestigen: *"[...] bijna alle kunstenaars die dat kunstenaarscollectief vormden die zijn tegelijk hierheen gegaan, dat maakt 't voor een deel ook aantrekkelijk voor mij. Je werkt met een groep mensen die in meerdere disciplines bezig zijn en dat ondersteunt elkaar wel lekker."* Daarnaast stimuleren initiatiefnemers elkaar tot verdere ontwikkeling van het gebied. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde Lucy-in-the-Sky-hotelruimtes, wat als kleinschalig, individueel initiatief begon, maar later is opgepakt door andere initiatiefnemers en gezamenlijk is uitgebreid.

Vrijwel alle respondenten geven aan dat de ontwikkelingen in het gebied ertoe hebben geleid dat het gebied ook aantrekkelijk is geworden voor andere doelgroepen, die in staat zijn om hogere huurprijzen te betalen. Hierdoor zijn de huren veelal gestegen waardoor het gebied minder aantrekkelijk aan het worden is voor de creatieven die zich aanvankelijk in het gebied vestigden. Als reactie hierop probeert een deel van de oorspronkelijke creatieven de oude situatie bewust in stand te houden aan de hand van gezamenlijke acties. Zo stelt een van de respondenten: *"[...]maar we hebben wel bedongen bij de nieuwe eigenaar dat er een soort "ballotagecommissie" is, om te kijken of we de mix van ondernemers die hier in het gebouw gevestigd zitten, of we die een beetje divers kunnen houden, zeg maar. Dat je daar nog wel iets over te zeggen hebt als huurders. Dat is, anders dan zit je nog met een eigenaar die ook alleen maar de huur wil opbrengen en dan maakt het al minder uit. Terwijl voor een deel van de mensen die hier nu nog wel zitten is die mix gewoon heel belangrijk. Van wat voor bedrijven het zijn."*

Bij de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeente voornamelijk een faciliterende rol. Daarnaast heeft de gemeente ook een begeleidende en verbindende rol, om verdere ontwikkeling van het gebied te stimuleren. Het begeleiden varieert van het delen van kennis, bijvoorbeeld door het geven van workshops over het ontwerpen en bouwen van een eigen woning, tot actieve samenwerking om een initiatief mogelijk te maken. Zo geeft een van de respondenten aan: *"De keuze was echt van mezelf en uiteindelijk hebben we de gemeente nodig gehad voor de financiering van het schip, omdat dat amper mogelijk bleek en de gemeente vond het idee heel erg leuk voor het gebied. Die hebben het wel heel erg gestimuleerd. De mensen lagen eerst buiten de sluis, toen moesten ze daar weggekocht worden want die plek moest voor iets anders gebruikt worden. En toen heeft de gemeente wel direct contact met ons op genomen van joh, wij gaan het schip kopen inclusief die plek, waardoor die mensen het geld wel krijgen. Dus nu willen wij het aan jullie verhuren, omdat jullie graag iets in het havenkwartier doen. En toen bleek die huur weer heel hoog en toen hebben we een soort koop/lease constructie van gemaakt. Dus we hebben het wel aan de gemeente te danken dat we daar nu liggen."* Bij de verbindende rol probeert de gemeente initiatiefnemers met elkaar in contact te brengen of te helpen bij het zoeken naar een geschikte locatie voor het initiatief. Zo heeft de gemeente bij de Lucy-in-the-Sky-hotelruimtes de verschillende initiatiefnemers met elkaar in contact gebracht en zoekt de gemeente momenteel gezamenlijk met een ontwikkelaar naar een geschikte locatie voor een studentenhuusvesting.

In een aantal gevallen probeert de gemeente de ontwikkeling in het gebied te sturen. Zo werden de ateliers en de kantoorruimten in de panden van de gemeente aanvankelijk alleen beschikbaar gesteld voor creatieve ondernemers. De bouwkavels worden selectief beschikbaar gesteld aan creatieve initiatieven met een gecombineerde woon-werkfunctie (Gemeente Deventer, 2010). Daarnaast kan de gemeente ontwikkelingen sturen door selectief ontwikkelingen te begeleiden. Zo geeft een aantal respondenten aan dat zij hulp hebben gehad bij de ontwikkeling van hun initiatief, omdat de gemeente het beschouwde als een goede aanvulling op de ontwikkelingen in het gebied.

Hoewel de gemeente volgens de juridisch planoloog van de gemeente aanvankelijk slechts een faciliterende en begeleidende rol wilde spelen bij de ontwikkelingen, is de gemeente bij een aantal ontwikkelingen ook initiatiefnemer geweest. Zo is de gemeente zelf met het initiatief gekomen om een creatieve horecagelegenheid te creëren in een oude loods, waarna ze actief op zoek zijn gegaan naar een exploitant. De zogenaamde zelf- en samenbouwwoningen zijn eveneens op initiatief van de gemeente mogelijk gemaakt.

#### 4.4 DEELCONCLUSIES

Het beleid van de gemeente Deventer bij de ontwikkeling van het Havenkwartier had aanvankelijk een sterk modernistisch karakter, gekenmerkt door een sterke sturing van bovenaf en een vaststaand alomvattend eindplan. Nadat bleek dat dit plan onvoldoende steun had van de lokale politiek en de huidige gebruikers van het gebied, heeft de gemeente gekozen voor een andere ontwikkelingsstrategie. Hierbij is het beleid voornamelijk gericht op het creëren van institutionele ruimte voor ontwikkelingen die vanuit de markt geïnitieerd worden. De balans tussen creëren van ruimte voor ontwikkelingen en het beperken van negatieve autonome ontwikkelingen ligt hierbij op de grens waar de vrijheid voor de één een beperking voor de ander oplevert. Het huidige beleidsplan heeft geen vaststaand einddoel, maar focust zich voornamelijk op het proces. Hierbij heeft de gemeente voornamelijk een faciliterende rol en komen initiatieven veelal vanuit de gebruiker. Hierdoor zijn de ontwikkelingen relatief kleinschalig, waardoor de ontwikkeling en het beheer door elkaar heen loopt. Hiermee past het huidige beleid van de gemeente binnen de definitie van organische ontwikkeling als gegeven in hoofdstuk drie. De gemeente lijkt bij een aantal aspecten echter wel terug te vallen op klassieke methoden. Op de aspecten waar beleidsmatige kaders en regels worden gesteld komt de regelgeving bijvoorbeeld enigszins overeen met die als toegepast bij conventionele planningsmethoden. De ambitie om het gebied te ontwikkelen tot creatieve broedplaats doet eveneens denken aan een traditioneel planningsconcept, gebaseerd op de ideeën van Richard Florida, waarbij creatievelingen worden aangetrokken om de herontwikkeling van een gebied te stimuleren (LeGates & Stout, 2011, p. 143). Bovendien heeft de gemeente bij aanvang van de ontwikkelingen in een aantal situaties een initiërende en sturende rol gehad, wat invloed heeft op het zelforganiserende proces. Hierop zal hieronder nader ingegaan zal worden.

Bij aanvang van de ontwikkelingen sloot oorspronkelijke bebouwing van het gebied, door veranderende marktomstandigheden, niet meer aan bij de wensen. Hierdoor kan gesproken worden van een mismatch tussen structuur en functie. Een herontwikkeling van het gebied kwam echter niet autonoom op gang. Door functiewijzingen mogelijk te maken en de grondprijzen te verlagen heeft de gemeente contextuele veranderingen gerealiseerd, die diverse processen van (semi-)zelforganisatie geïnduceerd hebben. Zo is er een aantal ontwikkelingen die plaatsgevonden heeft op basis van individuele acties, waarbij geen sprake is van intentie om het gebied te transformeren. De lage kosten en de mogelijkheden die het flexibele beleid bieden gaven in deze situaties de doorslag om initiatieven in het gebied te ontwikkelen. In deze gevallen kan op het schaalniveau van de initiatiefnemers gesproken worden van zelforganisatie in de meest strikte definitie als geformuleerd in de paragrafen 2.2 en 3.4. Een aantal andere ontwikkelingen vond niet uitsluitend plaats op basis van individuele voorkeur, maar mede op basis van een toekomstbeeld waarbij het gebied wordt ontwikkeld tot een culturele broedplaats. Hierbij onderneemt een deel van de ontwikkelaars gezamenlijk bewuste acties om een vooraf ingesteld doel te kunnen bereiken. In deze gevallen zou gesproken kunnen worden van een vorm van semi-zelforganisatie; zelfmanagement of in enkele gevallen zelfregulering. Deze processen van (semi-)zelforganisatie hebben op hun beurt weer geleid tot nieuwe contextuele verandering waardoor het gebied tevens aantrekkelijk

is geworden voor andere initiatiefnemers. Door de ontwikkelingen is het gebied bijvoorbeeld aantrekkelijk geworden voor gezinnen, wat leidt tot een waardeestijging waardoor het gebied minder aantrekkelijk wordt voor de creativelingen die de gemeente aanvankelijk wilde aantrekken. De oorspronkelijke (semi-)zelforganiserende processen leiden dus tot nieuwe zelforganiserende processen; de ontwikkeling van gezinswoningen en meer commerciële bedrijven. Dit gaat deels ten koste van semi-zelforganiserende processen; de creativelingen die zich aanvankelijk in het gebied vestigden vertrekken weer. Anderzijds ontstaan door deze ontwikkelingen weer nieuwe semi-zelforganiserende processen, waarbij de gebruikers van het gebied proberen te voorkomen dat alle creativelingen uit het gebied vertrekken.

De totale ontwikkeling van het gebied is dus een resultante van diverse zelforganiserende en semi-zelforganiserende processen. Al deze processen hebben er gezamenlijk toe geleid dat het gebied is getransformeerd tot een gemengd woon-, werk- en recreatiegebied. Er is dus wel sprake van een collectief resultaat. Aangezien het gebied nog steeds in ontwikkeling is (en het gebied zich dus nog niet in een stabiele staat bevindt), is het vooralsnog niet vast te stellen wat de invloed van het beleid op de robuuste en dynamische structuur van het gebied is. Het sturende beleid dat de gemeente voornamelijk bij aanvang van de ontwikkelingen hanteerde kan, zoals betoogd in hoofdstuk 3.4, deze robuuste en dynamische structuur aantasten. In deze case heeft het beleid van de gemeente echter een reeks van processen op gang gebracht. Het is mogelijk dat deze veranderingen uiteindelijk zelforganiserende processen op gang brengen die zorgen voor een robuuste en dynamische structuur.



## 5 CASE 2: AMSTEL III OOST - AMSTERDAM

### 5.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING EN RUIMTELIJKE OPGAVE

Het plangebied Amstel III Oost is een kantorenzone die onderdeel uitmaakt van de stadsuitbreiding Bijlmermeer te Amsterdam. Het gebied wordt omsloten door de Hoogoorddreef, de Holtenbergweg (die overloopt in de Muntenbergweg), de Meibergdreef en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de ArenAPoort West waar onder andere de Amsterdam Arena gelegen is. Aan de oostzijde grenst het gebied aan een spoorlijn, met daarachter de woongebieden van de Bijlmermeer. Zuidelijk grenst het plangebied aan het terrein van het Academisch Medisch Centrum. Ten westen is het bedrijventerrein Amstel III west gelegen (Gemeente Amsterdam, 2013a). Het gebied heeft een oppervlakte van circa 110 hectare. De locatie van het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Plangebied Amstel III Oost te Amsterdam

Het gebied is eind jaren '70 van de vorige eeuw ontwikkeld als uitbreidingslocatie voor bedrijven, gelijktijdig met het plangebied Amstel III west. Aanvankelijk bestond het plan uit een strook met een breedte van circa 300 meter voor kantoorfuncties, maar in de loop der jaren is deze strook verbreed tot circa 600 meter ten koste van de bedrijvenstrook Amstel III west. In het oorspronkelijke bestemmingsplan waren (op een enkele uitzondering na) alleen kantoorfuncties toegestaan, waardoor het gebied is ontwikkeld tot een monofunctioneel kantorengedebied. De inrichting en de infrastructuur zijn dan ook afgestemd op eenzijdige gebruikers. Zo is de infrastructuur uitsluitend ingericht voor

autoverkeer en zijn er op dit moment geen openbare verblijfsruimtes (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 13).

Op dit moment is in het algemeen de vraag naar kantoorgebouwen afgenomen en de concurrentie van andere locaties voor kantoorfuncties vergroot. Daarnaast genieten volgens de gemeente multifunctionele stedelijke gebieden met voorzieningen en ontmoetingslocaties steeds meer de voorkeur. Mede hierdoor kende het plangebied bij het vaststellen van het strategiebepsluit in 2011 een leegstand van circa 30%, waarvan naar schatting ongeveer de helft structurele leegstand betrof. Tegelijkertijd zijn in toenemende mate initiatieven waarneembaar tot een diversifiëring van functies in het gebied. De laatste jaren is hier incidenteel toestemming voor verleend (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 14). De gemeente ziet het als haar taak verdere leegstand in het gebied te voorkomen, mede omdat de werkgelegenheid in het gebied belangrijk is voor de regio. Daarnaast heeft de gemeente volgens de projectmanager van Amstel III een economisch belang bij de ontwikkeling van het gebied, aangezien de grond in handen van de gemeente is. Aan de hand van een nieuwe strategie wordt daarom getracht beter in te spelen op autonome processen van diversifiëring (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 13).

## 5.2 RUIMTELIJK BELEID

Ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied heeft de gemeente Amsterdam diverse ontwikkelingsstrategieën nader onderzocht, variërend van “niets doen” tot “op korte termijn fors ingrijpen” (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 13). Gezien de bovengenoemde ontwikkelingen bestaat de kans dat “niets doen” ertoe leidt dat het gebied in een negatieve spiraal komt, met een onomkeerbaar proces van verdere leegstand en verloedering tot gevolg. Dit risico wordt volgens de gemeente vergroot doordat een groot deel van het vastgoed in handen is van vastgoedfondsen die doorgaans weinig betrokken zijn bij het gebied als geheel (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 11). Het andere uiterste (grootschalige herontwikkeling van het gebied) is alleen mogelijk wanneer de gemeente diverse gebouwen zou opkopen en herbesteden. In de huidige situatie is de boekwaarde van kantoorgebouwen echter hoger dan die van overige functies, waardoor de grondexploitatie zou resulteren in een negatief saldo. In het heersende economische klimaat (economische crisis) wordt dit niet wenselijk geacht. Daarom is gekozen voor een variant die tussen beide extremen in ligt. Hierbij probeert de gemeente het gebied geleidelijk te transformeren, waarbij het initiatief bij de gebruiker ligt (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 25; Gemeente Amsterdam, 2011). Deze nieuwe strategie is vastgesteld in het “Strategiebepsluit Amstel III” (Gemeente Amsterdam, 2011) en in het bestemmingsplan als vastgesteld op 13 september 2013 (Gemeente Amsterdam, 2013b).

Het doel van het ontwikkelingsplan is “[...] om de toenemende leegstand te keren, het gebied zijn waarde voor de werkgelegenheid te laten behouden en tegelijkertijd nieuwe functies aan het gebied toe te voegen” (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 6). Hiermee wordt geen vaststaand einddoel geformuleerd, maar een verwacht eindbeeld dat regelmatig kan worden bijgesteld aan de hand van de werkelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan dient volgens de gemeente zekerheid te bieden aan zowel de huidige gebruikers van het gebied als aan nieuwe initiatiefnemers (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 31). Het bestemmingsplan is daarom flexibel ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen, mits aan een vijftal randvoorwaarden wordt voldaan (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 35);

- I. Nieuwe functies moeten de plaats innemen van leegstaande kantoorfuncties. De regio Amsterdam kent een overschot aan kantoorfuncties, waardoor de leegstand relatief groot is. De gemeente Amsterdam heeft daarom een zogenaamde “kantorenstrategie”, die erop gericht is de totale kantorenvorraad te laten afnemen totdat gesproken kan worden van een “normaal” leegstandspercentage. Aangezien het plangebied Amstel III Oost is aangewezen als krimpg gebied dient het oppervlak aan kantoorfuncties ten hoogste gelijk te blijven en bij voorkeur af te nemen (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 29). Hierin wordt voorzien door het bestaande bruto vloeroppervlak (BVO) in het bestemmingsplan op te nemen als het maximale vloeroppervlak (Gemeente Amsterdam, 2013c, p. 14).
- II. Nieuwe functies moeten passen bij de huidige infrastructuur. De bestaande infrastructuur is afgestemd op kantoorfuncties, die volgens de gemeente een sterkere verkeersaantrekkende werking hebben dan andere functies. Over het algemeen zal het wijzigen van functies dus geen gevolgen hebben voor de infrastructuur. Slechts indien een zeer groot volume op één locatie wordt toegevoegd zal een verhoging van de verkeersdruk ontstaan. De bovengenoemde beperking van de vestigingsgrootte dient dus ook de huidige gebruikers van het gebied te beschermen tegen dergelijke veranderingen (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 36). Daarbij is in het bestemmingsplan tevens een maximaal vestigingsoppervlak bepaald (Gemeente Amsterdam, 2013c, p. 15) .
- III. In het bestemmingsplan worden aanvankelijk geen beperkingen ten aanzien van de te realiseren functies gesteld. Een uitzondering geldt echter voor woonfuncties en overige geluidgevoelige objecten. Dit aangezien de geluidbelasting en luchtkwaliteit voor deze functies voorsnog niet aan de wettelijke eisen voldoen. De gemeente is wel voornemens hierop uitzonderingen mogelijk te maken door onder meer de huidige infrastructuur aan te passen. Eventuele uitzonderingen zullen afhankelijk zijn van gebouwspecifieke kenmerken (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 64). Daarnaast dient wel rekening gehouden te worden met bestaand beleid en bestaande afspraken. De gemeente is gecommitteerd aan een divers aantal beleidsafspraken, dat dient voor een afstemming tussen verschillende deelgebieden. Een afstemming tussen onder andere de hoeveelheid woningen, kantoren, detailhandel, horeca en hotels dient er voor te zorgen dat het plangebied niet concurreert met overige plangebieden (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 15; Gemeente Amsterdam, 2013a). Op basis hiervan stelt het bestemmingsplan beperkingen ten aanzien van het aantal te realiseren detailhandelsvestigingen, horecagelegenheden en hotels (Gemeente Amsterdam, 2013c, p. 16).
- IV. Er dient sprake te zijn van een realistische economische onderbouwing, aangezien de gemeente voor de investering in de openbare ruimte financieel afhankelijk is van de erfpachtcanon.
- V. De ruimtelijke kwaliteit moet behouden blijven. Daarom is in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte vastgesteld (Gemeente Amsterdam, 2013c, p. 14). Aanvullend op het bestemmingsplan is een vervangend kwaliteitskader opgesteld voor de welstandstoets. Dit kwaliteitskader is beperkt tot een viertal voorwaarden, waarin wordt gesteld dat het ontwerp consistent en duurzaam moet zijn en moet aansluiten bij de bestaande bebouwing, (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 40).

Volgens de gemeente worden de gestelde kaders in de praktijk flexibel toegepast. Zo geeft de projectmanager van Amstel III aan: *“Het bestemmingsplan is niet heilig. We bekijken gewoon per initiatief of we een ontheffing kunnen verlenen”*. Afhankelijk van de ontheffing dient dit echter wel afgestemd te worden met het overige bestaande beleid, om concurrentie tussen verschillende deelgebieden te voorkomen.

### 5.3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

In het gebied zijn diverse ontwikkelingen naar diversifiëring van het gebied waarneembaar. In de aanloop naar het bestemmingsplan van 2013 heeft de gemeente al ontheffingen verleend voor de ontwikkeling van een hotel, een detailhandelsvestiging en een maatschappelijke functie (kerk). Naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan heeft een aantal gebouweigenaren een functiewijziging doorgevoerd voor (een deel van) hun gebouw. Zo heeft een van de respondenten een horecafunctie toegevoegd op de begane grond van het kantorengedouw. Deze ontwikkelingen vinden ten dele plaats op basis van individuele acties, omdat de verwachting is dat hier vraag naar is en op deze wijze de ruimte gemakkelijker verhuurd zal worden. Anderzijds is een aantal initiatiefnemers zich welbewust van de ontwikkelingen in het gebied en wil ze een actieve rol spelen bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Een van de respondenten geeft bijvoorbeeld aan: *“Maar ook omdat er hier wat verandert in het gebied, er komt ook meer horeca, misschien moeten we daar met z’n allen eens voor gaan zitten om een soort horecaweek in zuidoost op te zetten, of een beetje aandacht te vestigen op alles wat het plangebied te bieden heeft aan horeca. Want ik denk dat nog niet iedereen weet wat hier precies in het gebied zit.”* Dergelijke initiatieven waarbij (gedeeltelijk) collectieve acties plaatsvinden met de intentie het gebied verder te ontwikkelen zijn tevens zichtbaar aan de hand van een aantal formele instituties. Zo heeft een aantal vastgoedeigenaren zich verenigd in een Vereniging van Eigenaren, die gezamenlijk voor het onderhoud van de publieke ruimte zorgen. Daarnaast is er een organisatie opgericht onder de naam *“Glamourmanifest”*, die onafhankelijk van de gemeente probeert samenwerkingsverbanden tussen vastgoedeigenaren en ondernemers aan te gaan, om zo tot een transformatie van het gebied te komen. Dit wordt onder andere gedaan door vastgoedeigenaren en ondernemers met elkaar in contact te brengen aan de hand van activiteiten zoals borrels en vervolgens gezamenlijk de problematiek van het gebied te bespreken om zo tot een eigen gebiedsvisie te komen.

De gemeente probeert de ontwikkelingen in het gebied te faciliteren aan de hand van het bestemmingsplan, dat ruimte biedt voor het ontwikkelen van verschillende functies en door ontheffingen te verlenen voor ontwikkelingen die niet binnen het bestemmingsplan passen. Daarnaast heeft de gemeente een verbindende en begeleidende rol. De verbindende rol van de gemeente bestaat voornamelijk uit het met elkaar in contact brengen van vastgoedeigenaren en potentiële huurders. In de begeleidende rol tracht de gemeente het eenvoudiger te maken om nieuwe initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft bijvoorbeeld een vast aanspreekpunt voor ontwikkelaars, maar speelt in een aantal gevallen zelfs een actieve rol bij de ontwikkeling van een initiatief. Zo geeft de projectmanager aan: *“[...] het gaat soms zelfs zo ver dat wij zelf brieven gaan schrijven naar banken, om aan te geven dat het risico om in een bepaalde partij te investeren naar mijn mening niet zo groot is als ze zelf denken en of ze er toch nog eens mee om tafel willen gaan zitten. Maar dat doen we niet vaak hoor. Dat is wel heel erg bemoeierig, maar ja, het komt voor.”* Om de transformatie van het gebied verder te bespoedigen tracht de gemeente bovendien vastgoedeigenaren te motiveren om tot een ontwikkeling over te gaan. Dit wordt onder andere gedaan door vastgoedeigenaren actief te benaderen om ze te wijzen op de mogelijkheden voor de ontwikkeling van hun gebouw en door de erfpachtcanon na ontwikkeling te investeren in de openbare ruimte (Gemeente Amsterdam, 2013a).

## 5.4 DEELCONCLUSIES

Op basis van economische motieven heeft gemeente Amsterdam besloten om in het plangebied Amstel III Oost niet over te gaan tot een grootschalige herontwikkeling, maar is gekozen voor een beleid gericht op een geleidelijke, vanuit de markt geleide ontwikkeling. Het beleid van de gemeente kent geen vaststaand eindbeeld, maar een visie die regelmatig kan worden bijgesteld op basis van de werkelijke ontwikkelingen. Door de geleidelijke ontwikkelingen die vanuit de markt geïnitieerd worden zijn de ontwikkelingen relatief kleinschalig en loopt het beheer en de ontwikkeling door elkaar heen. De overheid speelt bij deze ontwikkelingen voornamelijk een faciliterende rol. Hiermee past het beleid van de gemeente binnen de definitie van organische ontwikkeling als gegeven in hoofdstuk drie.

De beperking van de vrijheden ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen is er met name op gericht om de ruimtelijke afstemming tussen de verschillende deelgebieden te waarborgen en huidige gebruikers te beschermen tegen van een afname van het leefklimaat door een toename van de verkeersintensiteit. De bescherming ten aanzien van de overige aspecten met betrekking tot het leefklimaat vindt grotendeels plaats op basis van landelijke regelgeving.

Door een afname van de vraag naar kantoorruimten en een toename van de concurrentie van andere kantoorgebieden kende het plangebied een grote leegstand. Bovendien had het plangebied een monofunctioneel karakter, terwijl multifunctionele stedelijke gebieden met voorzieningen en ontmoetingslocaties steeds meer de voorkeur genieten. Er kan dus gesproken worden van een mismatch tussen structuur en functie in het gebied. Door functiewijzigingen mogelijk te maken en vastgoedeigenaren te stimuleren om over te gaan tot de ontwikkeling van hun vastgoed heeft de gemeente voor een contextuele wijziging in het gebied gezorgd. De diversifiëring die deze ontwikkeling met zich meebrengt zorgt eveneens voor een contextuele wijziging. Naar aanleiding hiervan heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden op basis van individuele acties, zonder de intentie het gebied te transformeren. Aangezien het aantal ontwikkelingen vooralsnog relatief beperkt is, kan in deze fase echter nog niet gesproken worden van een collectief resultaat. Hierdoor is er vooralsnog dus geen sprake van zelforganisatie. Aangezien het gebied nog steeds in ontwikkeling is kan hier in de toekomst wel sprake van zijn.

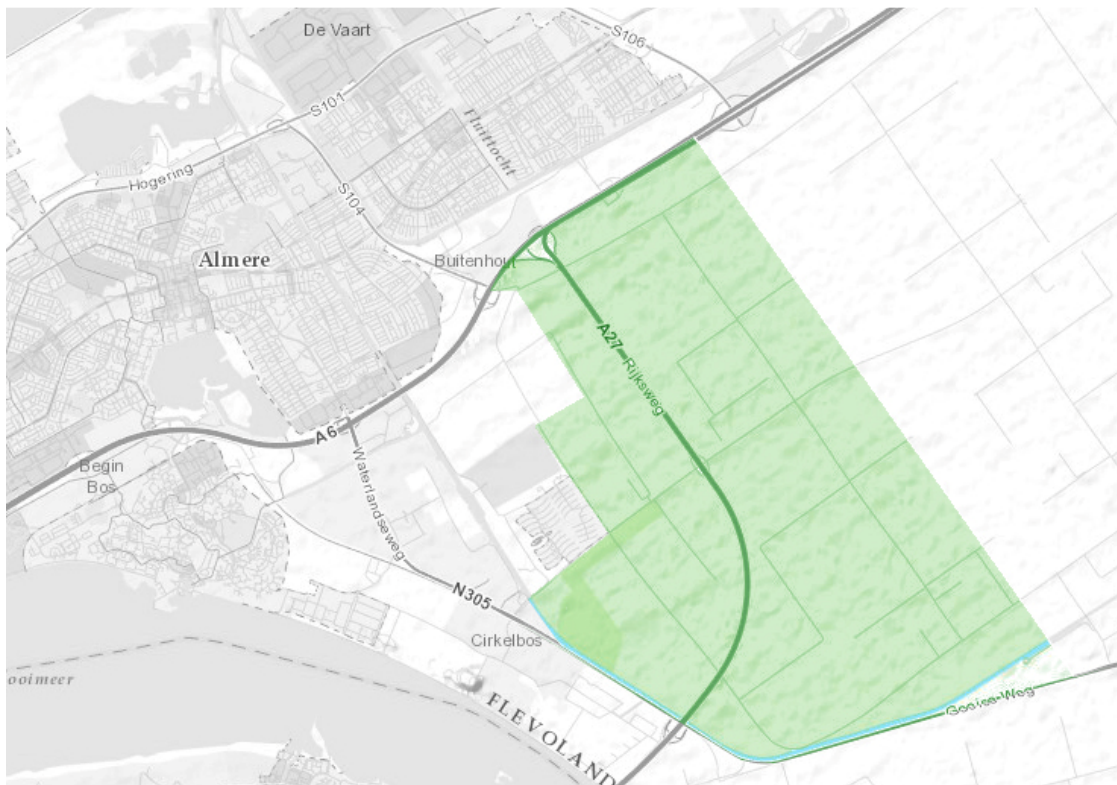
Een aantal deelgebieden in Amstel III oost is wel gediversifieerd. Deze ontwikkelingen hebben echter plaatsgevonden op basis van (gedeeltelijk) gezamenlijke acties van verschillende vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente, met de intentie het gebied verder te ontwikkelen en te diversifiëren. Hierbij is dan ook geen sprake van zelforganisatie, maar zou gesproken kunnen worden een vorm van semi-zelforganisatie; zelfmanagement of in een aantal gevallen zelfregulering. Deze ontwikkelingen kunnen echter wel een contextuele verandering veroorzaken die in een later stadium zelforganisatie opwekt, aangezien deze diversiteit een aantrekkelijke werking heeft op nieuwe initiatiefnemers. Het grote aantal regels en afspraken waaraan de gemeente geëncmitteerd is zorgt hierbij dus weliswaar voor een beperking ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen, maar houden het zelforganiserende proces niet volledig tegen. De institutionalisering kan er echter wel voor zorgen dat het zelforganiserende proces verminderd of vertraagt wordt.



## 6 CASE 3: OOSTERWOLD - ALMERE

### 6.1 GEBIEDSOMSCHRIJVING EN RUIMTELIJKE OPGAVE

Het plangebied Oosterwold is een stedelijke uitbreidingswijk ten oosten van Almere. Het gebied wordt ten noordwesten begrensd door de A6 met daarachter de woongebieden van Almere Buiten. Ten noordoosten is een agrarisch gebied gelegen behorende bij de gemeente Zeewolde. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de N305 met daarachter eveneens een agrarisch gebied. Ten zuidwesten grenst het plangebied aan de woonwijk Almere Hout en een golfclub. Het gebied wordt doorsneden door de rijksweg A27 en de N706. Het totale gebied beslaat een oppervlak van circa 4.300 ha op het grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013). De locatie van het plangebied is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Plangebied Oosterwold te Almere

Oorspronkelijk is Oosterwold een groen, open gebied, met voornamelijk landbouwgrond (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 24). Behoudens enkele verspreide boerderijen en een kleine buurtschap aan de Paradijsvogelweg is er nauwelijks bebouwing in het gebied aanwezig (Gemeente Almere, sd). In de Concept Structuurvisie Almere 2.0 uit 2009 is het gebied echter aangemerkt als stedelijke uitbreidingslocatie van de gemeente Almere. Dit in navolging van de zogenaamde Noordvleugelbrief waarin werd afgesproken dat Almere een groter aandeel zou nemen in de bouwopgave, om aan de grote bouwvraag van de verstedelijkte Noordvleugel te voldoen (Ministeries van V&W & VROM, 2006). In de concept structuurvisie is voorgesteld het gebied een suburbane invulling

te geven, als overgang tussen de stad en de agrarische omgeving. Op termijn zal het gebied volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie ruimte bieden aan 15.000 woningen (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 9-10).

## 6.2 RUIMTELIJK BELEID

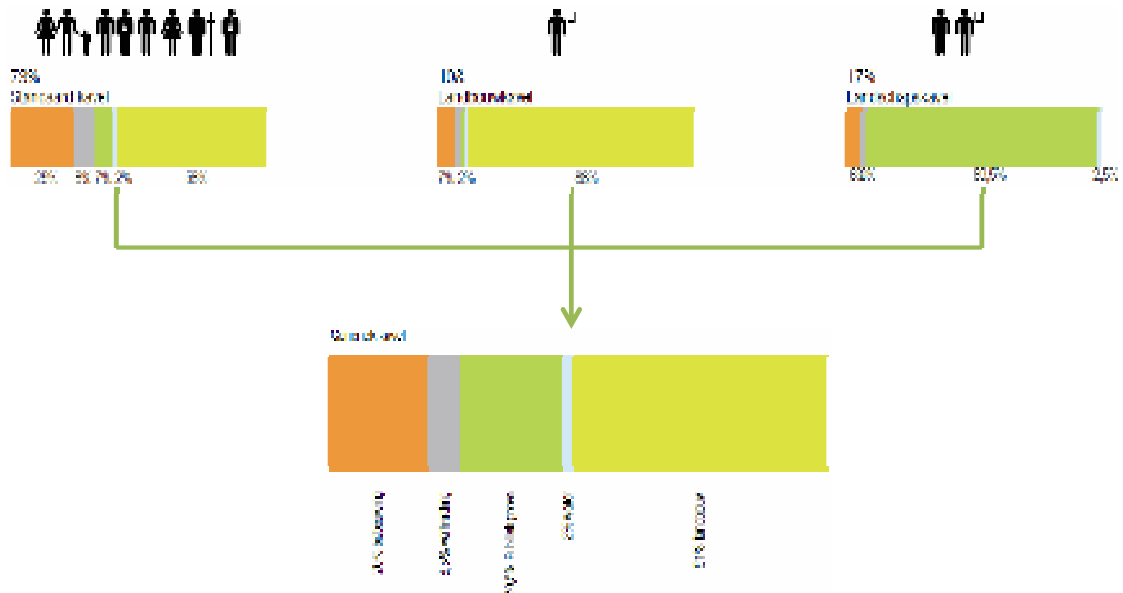
Bij de ontwikkeling van het gebied gaan de gemeenten duidelijk uit van de onzekerheden ten aanzien van de toekomst (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 7). De wens van de gemeenten is dat de ontwikkelingen plaatsvinden op basis van de huidige structuren en de toekomstige autonome ontwikkelingen (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 27). Daarom is gekozen voor een organische ontwikkelingsstrategie (RRAAM, 2012). Deze strategie is vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (2013), als vastgesteld door de gemeenteraden van Zuidwold en Almere op respectievelijk 27 juni 2013 en 4 juli 2013. De structuurvisie gaat uit van een stimulerende en faciliterende rol voor de overheid, waarbij het initiatief vanuit de markt komt (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 5, 43). In de structuurvisie is dan ook geen eindbeeld vastgesteld. Wel wordt een zestal ambities ten aanzien van de toekomst gesteld. Samen met een indicatief programma en de waardevolle kenmerken van het gebied leiden deze ambities tot een tiental principes waaraan ontwikkelingen in het gebied moeten voldoen. Deze tien ontwikkelprincipes zijn grofweg onder te verdelen in vier onderwerpen:

- i) Principes ten aanzien van de wijze van ontwikkeling. Hierin wordt gesteld dat een ieder vrij is om initiatieven te ontwikkelen in het plangebied, ongeacht of het gaat om burgers, bedrijven, ontwikkelaars, beleggers of andere organisaties. Daarnaast wordt gesteld dat de initiatiefnemers de vrijheid hebben om de locatie, vorm en omvang van de locatie zelf te bepalen (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 44). Er is wel een indicatief programma opgesteld, waarin de te realiseren functies zijn vastgelegd. Deze functies zijn volgens de projectsecretaris van Oosterwold gebaseerd op de regionale afspraken ten aanzien van het aantal te realiseren woningen, aangevuld met de ondersteunende functies die bij dit aantal woningen past. Aanvankelijk zal dit indicatieve programma echter niet leiden tot een beperking voor nieuwe ontwikkelingen, aangezien er nog voldoende ruimte in het programma is. Of dit in de toekomst wel tot beperkingen leidt hangt volgens de projectsecretaris van Oosterwold af van de wijze en het tempo waarop het gebied wordt ontwikkelt.
- ii) Principes ten aanzien van het ruimtegebruik. Hierbij is een vaste ruimteverdeling opgesteld voor standaard kavels, landbouwkavels en landschapskavels waarin de verhouding tussen de verschillende functies is vastgelegd (zie figuur 7), waaraan ieder initiatief dient te voldoen. Alle initiatieven dragen gezamenlijk bij tot de totale ruimteverdeling van het gebied, als vastgelegd in de zogenaamde "generieke kavel". Aan de hand van deze ruimteverdeling wordt getracht het landelijke karakter van de omgeving te behouden (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013). Volgens de projectsecretaris vindt aanvankelijk echter geen actieve sturing plaats om deze generieke kavel te realiseren, maar wordt slechts bijgehouden welke functies daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Naast de vastgestelde verdeling ten aanzien van de te realiseren functies is er een beperking ten aanzien van de bebouwing binnen het bebouwbaar oppervlak vastgesteld, aan de hand van een Floor Air Ratio van 0,5. Dit houdt in dat bij één bouwlaag 50% van het



beboubaar oppervlak daadwerkelijk bebouwd mag worden, bij twee bouwlagen 25% enzovoorts. Aan de hand van deze principes wordt getracht sturing te geven aan de programmatische en ruimtelijke invulling van het gebied (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 44-50).



Figuur 7: Gewenste ruimtverdeling Almere Oosterwold (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013)

- iii) Principes ten aanzien van verantwoordelijkheid voor voorzieningen. Het strategiebepsluit stelt dat de ontwikkelaars zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg en het beheer van de lokale infrastructuur, het openbaar groen, het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en energievoorziening (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 50-54). De overheid blijft wel verantwoordelijk voor de hoofdinfrastructuur, maar de ontwikkelaar deelt in deze kosten (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 71-72).
- iv) Principes ten aanzien van financiële verhoudingen. De ontwikkelingen dienen ook financieel zelfredzaam te zijn. De overheid zal dan ook geen investeringen doen. De door de overheid gemaakte procedurele kosten zullen worden verhaald op de initiatiefnemer (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 65-67). Daarnaast dient iedere initiatiefnemer bij te dragen aan de bovenplanse kosten. De publieke investeringen zijn hierbij volgend aan de ontwikkelingen (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, pp. 54, 71-72).

Naast de bovengenoemde randvoorwaarden dient bij de ontwikkeling rekening gehouden te worden met wettelijke regelgeving ten aanzien van hinderzones ten gevolge van wegen en windmolens alsmede ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur in het gebied (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 39). Volgens de projectsecretaris van Oosterwold dient eventuele hinder op eigen terrein opgelost te worden. Op deze wijze worden de (huidige)gebruikers van het gebied beschermd tegen ongewenste autonome ontwikkelingen.

Opmerkelijk is dat de bestaande bestemmingsplannen niet op voorhand worden aangepast aan deze structuurvisie. Voor kleinschalige initiatieven die geen grote inbreuk maken op het huidige bestemmingsplan is dan ook een projectafwijkingbesluit nodig. Voor projecten die niet binnen het huidige bestemmingsplan passen wordt een projectbestemmingsplan opgesteld (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 65). Eventuele planschade is in dat geval voor rekening van de initiatiefnemer (Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013, p. 69). Er is eveneens geen nieuw beeldkwaliteitsplan of welstandsnota opgesteld voor het gebied. Volgens de projectsecretaris van Oosterwold liggen er bij de gemeente Almere en Zeewolde plannen om het gebied welstandsvrij te laten zijn, aangezien dit beter aansluit bij deze ontwikkelingsstrategie.

Gezien de onzekerheden die de ontwikkelstrategie met zich meebrengt wordt het gebied gefaseerd ontwikkeld. De eerste drie jaar zal alleen het gebied ten westen van de A27 ontwikkeld worden. Daarna zal het beleid geëvalueerd worden alvorens de rest van het gebied ontwikkeld wordt.

### 6.3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Naar aanleiding van de intergemeentelijke structuurvisie zijn diverse initiatiefnemers gestart met een ontwikkeling in het gebied. Volgens opgave van de projectsecretaris van Oosterwold hebben tot nu toe circa 60 initiatiefnemers zich gemeld, waarvan circa 20 een intentieovereenkomst hebben ondertekend en circa 10 eveneens een anterieure grondexploitatieovereenkomst hebben ondertekend. De ontwikkelaars geven aan zich aangetrokken te voelen tot het gebied door de locatie, de lage grondprijzen door het gevoerde beleid en de vrijheid ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen. Zo geeft één van de respondenten aan: *“Dus wat triggerde is dat je landelijk kon wonen en het tweede is dat het zelfvoorzienend is, dus dat je alles zelf moet gaan regelen. En dat is natuurlijk heel nieuw in wat ik gewend was. Hele wijken werden opgespoten met zand en alle infrastructuur werd aangelegd en er werd heel veel gespeculeerd met gronden, zowel door gemeenten als projectontwikkelaars, dus er werd flink geld aan verdiend, en hier was het eigenlijk in één keer helemaal blanco, hier moet je alles zelf doen. En op het moment dat het werd verteld, in maart 2013, dat triggerde mij.”*

De initiatieven betreffen voornamelijk woningen of gecombineerde woon-werk functies. Deze initiatieven worden veelal in groepsverband ontwikkeld als ware het één project, om de kosten per individu te beperken. Enkele voorbeelden hiervan zijn het Paradijsvogelbosje en het Ecoparkhof. Dergelijke ontwikkelingen vinden veelal plaats binnen formele instituties, zoals een stichting of een vereniging. Daarnaast worden diverse informele instituties opgericht voor de informatieoverdracht ten aanzien van praktische problemen waar de ontwikkelaars tegenaan lopen en formele instituties ten aanzien van de aanleg en het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de ontsluitingswegen. Eén van de respondenten geeft aan dat dit laatste in de huidige situatie ook noodzakelijk is en zegt daarover: *“Dus de vereniging van eigenaren koopt een stuk grond en legt daar 800 meter weg neer en iedereen die daar overheen wil rijden moet lid wordt. Dat is eigenlijk niet afdwingbaar. [...] Aan de ene kant kun je op je strepen gaan staan en zeggen dat je het niet doet en het niet hoeft en de vrijheid hebt om er over heen te rijden. Aan de andere kant wil je natuurlijk niet de voortgang van de bouw van die weg saboteren, want dan kun je straks ook niet meer naar je huis rijden. Dus je hebt wel het belang om mee te werken.”*

Een aantal initiatiefnemers ontwikkelt met de intentie om een bepaalde leefomgeving te realiseren. Zo houdt een van de respondenten een blog bij over de ontwikkeling van zijn initiatief en merkt daarover

op: *“Dus blijkbaar is er echt wel behoefte aan informatie en dat is ook mijn enige doel hoor. Ik wil dat er zo snel mogelijk zoveel mogelijk initiatiefnemers komen zitten. Dus niet mensen die via een projectontwikkelaar zo’n huisje kopen, maar gewoon mensen die net zoals wij iets gaan ontwikkelen, want daar hebben wij belang bij. Ten eerste vinden wij dat leuke mensen, die zelf zo’n project aanpakken. Dat zijn niet echt de meest normale mensen zal ik maar zeggen, ze hebben meer lef en bereidheid iets nieuws en out of the box iets te verzinnen, dan wanneer je gewoon ergens een huisje gaat kopen zal ik maar zeggen. Dat lijken mij wel leuke mensen om mij heen. Ik heb ook geen zin in allemaal van die eenheidsworsten van projectontwikkelaars om mij heen, dus ik hoop op die manier dat er verscheidenheid komt, mensen die leuke ideeën hebben, creatief zijn, van aanpakken houden, waar wij ook weer wat aan hebben of die het landschap eenvoudig weg leuker maken.”*

De gemeente vervult bij de ontwikkelingen een conditionerende en faciliterende rol. Hierbij informeert de gemeente initiatiefnemers over de stappen die initiatiefnemers moeten doorlopen om tot een ontwikkeling te komen. Daarnaast tracht de gemeente initiatiefnemers met elkaar in contact te brengen aan de hand van een Facebookpagina, waar nieuws en informatie gedeeld kan worden. Buiten het uitbrengen van nieuwsberichten vindt verder geen actieve werving door de gemeente plaats.

#### 6.4 DEELCONCLUSIES

De gemeenten Almere en Zeewolde gaan duidelijk uit van complexe en veranderlijke structuren. Het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van Oosterwold is hierop dan ook aangepast. Het beleid kent geen vaststaand einddoel. Door initiatiefnemers vrij te laten in de locatie, functie, vorm en omvang van hun ontwikkelingen wordt ruimte gegeven aan de ruimtelijke inpassing van individuele of collectieve wensen. De gestelde regels zijn met name gericht op het beschermen van de bestaande ruimtelijke structuren. De (bestaande)gebruikers van het gebied dienen beschermd te worden aan de hand van bestaande (landelijke) wet- en regelgeving. Op deze wijze vinden de ontwikkelingen plaats binnen de bestaande ruimtelijke en sociale structuren. Het gevoerde beleid waarbij initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg en het beheer van de infrastructuur zorgt er, gezien de ligging van het plangebied, voor dat de kosten voor een individuele ontwikkelaar hoger worden. Hoewel grootschalige ontwikkelingen hierdoor financieel aantrekkelijker worden, zijn de ontwikkelaars tot op heden veelal tevens eindgebruiker. Hierdoor kan flexibeler gereageerd worden op de veranderende context dan bij grootschalige ontwikkelingsprojecten het geval is. De gemeenten spelen bij de ontwikkelingen voornamelijk een faciliterende rol. Het gevoerde beleid van de gemeenten bij de ontwikkeling van Oosterwold past dan ook binnen de definitie van organische ontwikkeling als gegeven in hoofdstuk drie.

Door ontwikkelingen in een landelijke omgeving mogelijk te maken is gezorgd voor een contextuele verandering, die de trigger kan vormen voor zelforganisatie. Het gevoerde beleid waarbij ontwikkelaars zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg van de infrastructuur en vrij zijn ten aanzien van de locatie, functie, vorm en omvang van hun project is vrij uniek en vormt daardoor eveneens een trigger die zelforganisatie op gang kan brengen.

De relatief hoge investeringskosten ten aanzien van de infrastructuur en voorzieningen maken het voor initiatiefnemers aantrekkelijk om gedeeltelijk collectieve acties te ondernemen. Dit wordt door veel initiatiefnemers dan ook gedaan. De wederzijdse afhankelijkheid ten aanzien van de aanleg en het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen maken het welhaast noodzakelijk om (gedeeltelijk)

collectieve acties te ondernemen. Dit gebeurt in het onderhavige case dan ook ten aanzien van de ontsluitingsweg. Doordat het gebied aanvankelijk nog niet ontwikkeld is en de invloed op het eindresultaat dus relatief groot is, ondernemen diverse initiatiefnemers bovendien actie met de intentie een bepaalde leefomgeving te realiseren.

In de huidige situatie is het aantal ontwikkelingen in het gebied relatief beperkt, waardoor nog niet gesproken kan worden van een collectief resultaat. Daardoor kan vooralsnog geen sprake zijn van een vorm van (semi-)zelforganisatie. In de toekomst is dit echter wel mogelijk, aangezien het gebied nog volop in ontwikkeling is. Gezien het gevoerde beleid en de huidige ontwikkelingen kan verwacht worden dat hierbij altijd sprake zal zijn van gedeeltelijk collectieve acties. Daarom zou bij verdere ontwikkeling sprake zijn van een vorm van semi-zelforganisatie: zelfmanagement of zelfregulering.

## 7 CONCLUSIE

In deze studie staat de vraag centraal of er sprake is (of kan zijn) van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten. Hiermee wordt onderzocht of de praktische uitvoering van organische ontwikkelingsprojecten aan bij de theoretische onderbouwing. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het debat over de wijze waarop aan de planologie invulling moet worden gegeven. Het onderzoek bestaat uit een theoretische studie naar de complexity theories, zelforganisatie en organische ontwikkeling enerzijds en een praktische studie aan de hand van een drietal cases anderzijds. In dit hoofdstuk zal op basis van zowel het theoretische als empirische deel van deze studie een conclusie worden gevormd. Hiermee wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van deze studie: *“In welke mate is er sprake van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten en wat zijn de implicaties voor de theoretische onderbouwing van organische ontwikkeling, gezien in relatie tot de cases van het Havenkwartier te Deventer, Amstel III oost te Amsterdam en Oosterwold te Almere?”*. Vervolgens zullen aanbevelingen voor verder onderzoek gegeven worden en vindt een reflectie op dit onderzoek plaats.

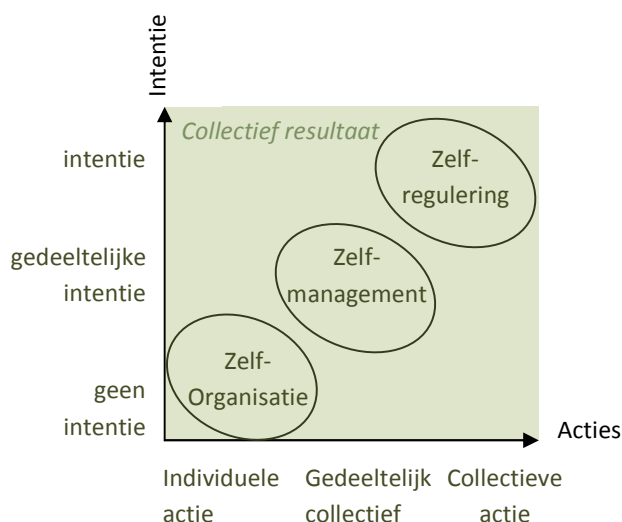
### 7.1 EEN THEORETISCHE ONDERBOUWING VOOR ORGANISCHE ONTWIKKELING

Aanleiding voor deze studie vormt de toenemende aandacht voor onzekerheden binnen de planologie. In de hedendaagse planologie wordt veelal onderscheid gemaakt tussen verschillende systeemklassen, variërend van eenvoudige vraagstukken met een direct oorzakelijk verband tot complexe vraagstukken met een verwijderd oorzakelijk verband. Hoewel hiermee aandacht is voor onzekerheden wordt doorgaans uitgegaan van een vast moment in tijd, waarbij structuur, functie, waarden en betekenis onveranderlijk zijn. Gebeurtenissen als de economische crisis van 2008 leren ons echter dat ontwikkelingen vaak non-lineair verlopen. Daarom ontstaat er steeds meer aandacht voor alternatieve planningsmethoden die beter rekening houden met deze dynamische en complexe realiteit. Organische ontwikkeling is mogelijk een methode die adaptief is aan non-lineaire veranderingen. Daarom is deze studie juist op dit onderwerp gericht. Misschien ten overvloede: deze studie is niet gericht op de praktische gevolgen (zoals de tevredenheid van de betrokkenen) van organische ontwikkeling. Er zijn andere studies die op dat aspect gericht zijn. Daarentegen is deze studie gericht op de veranderingsspankracht die het beleid met zich meebrengt. Beoogt is te onderzoeken of de praktische uitvoering van organische ontwikkelingsprojecten aansluit bij de theoretische onderbouwing hiervan en daarmee antwoord te krijgen op de vraag of organische ontwikkeling een planningsmethode is die beter omgaat met non-lineaire ontwikkelingen dan conventionele planningsmethoden.

Om non-lineaire ontwikkelingen beter te begrijpen en inzicht te krijgen in de wijze waarop met deze ontwikkelingen omgegaan kan worden zijn in deze studie de complexity theories geïntroduceerd. De term “complexity theories” wordt gebruikt om een verzameling theorieën te duiden die gericht zijn op open en complexe systemen. De complexity theories gaan ervan uit dat de realiteit bestaat uit diverse systemen en subsystemen die allen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en in een continue staat van verandering zijn. De verschillende componenten van het complexe systeem worden veelal “agents” genoemd. Binnen deze complexe systemen zijn diverse eigenschappen te onderscheiden, zoals zelforganisatie, non-lineairiteit, co-evolutie, pad-afhankelijkheid en emergence. Deze eigenschappen zorgen ervoor dat de veranderingen van de systemen veelal onvoorspelbaar zijn. Om recht te doen aan de dynamische en complexe realiteit zou binnen de planologie meer aandacht moeten worden besteed aan veranderingen door de tijd. Hierbij blijft het onderscheid tussen verschillende systeemklassen echter

onverminderd relevant. De factor tijd zou als aanvulling van de bestaande systeemklassen gezien moeten worden. Door deze nieuwe perceptie van de realiteit moet de planoloog zijn sturingsambities bij stellen. In plaats van het forceren en controleren van ontwikkelingen zal de planoloog ontwikkelingen sturen op basis van de robuuste en dynamische structuur van het systeem. Het is dan de taak van de planoloog om het zelf-organiserend vermogen te ontdekken, negatieve autonome ontwikkelingen proberen tegen te houden en ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Hierbij wordt zelforganisatie in deze studie gedefinieerd als een proces waarbij een collectief resultaat ontstaat op basis van individuele acties, zonder dat de individuele agents de intentie hebben zich te organiseren. Zelforganisatie ontstaat wanneer een contextuele verandering ervoor zorgt dat de structuur en functie van een organisatie niet meer op elkaar aansluiten. Een zelforganiserend systeem is enerzijds robuust (het kan zichzelf herstellen wanneer het systeem wordt aangetast) en anderzijds flexibel (het kan zichzelf aanpassen aan een veranderende context).

Een aanpassing van de sturingsambitie vraagt tevens om een andere planningsmethode, die aansluit bij de perceptie op de realiteit zoals die wordt aangedragen door de complexity theories. Organische ontwikkeling zou zo'n dergelijke planningsmethode kunnen zijn. In deze studie is organische ontwikkeling gedefinieerd als "[...]een optelsom van relatief kleinschalige (her)ontwikkelingen, met een open-eindeproces zonder blauwdruk, waarbij ontwikkeling en beheer door elkaar lopen, met een dominante rol voor eindgebruikers en een faciliterende rol voor de overheid" (Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012). Bij organische ontwikkeling wordt beleidsmatig geprobeerd institutionele ruimte te bieden voor dergelijke autonome ontwikkelingen, door slechts in beperkte mate bestuurlijke en ruimtelijke kaders te stellen. Zoals aangetoond in deze studie is in een geïnstitutionaliseerde samenleving vaak geen sprake van zelforganisatie volgens de meest strikte definitie, maar zou gesproken kunnen worden van een vorm van semi-zelforganisatie. De diverse vormen van (semi-)zelforganisatie zouden geplaatst kunnen worden in een spectrum, met als uitersten aan de ene kant "geen intentie"/"individuele actie" en aan de andere kant "intentie"/"collectieve actie". Een voorbeeld van een dergelijk spectrum is weergegeven in figuur 8. Zelforganisatie zou hierbij gezien kunnen worden als het uiterste van het spectrum.



Figuur 8: Spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie

Aangezien de samenleving in verregaande mate is geïnstitutionaliseerd, is het de vraag of er voldoende ruimte is voor zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten. Daarnaast blijven bij organische ontwikkeling ruimtelijke en bestuurlijke kaders noodzakelijk om negatieve autonome ontwikkelingen tegen te gaan. Er ligt een uitdaging voor de planoloog ruimtelijke ontwikkelingen te induceren wanneer deze niet uit zichzelf op gang komen. Een probleem dat vervolgens zou kunnen opspelen is dat het zelforganiserende proces wordt aangetast door het handelen van de planoloog.

## 7.2 ORGANISCHE ONTWIKKELING IN DE PRAKTIJK

Om te onderzoeken in welke mate er sprake is of kan zijn van zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten is een drietal cases bestudeerd, te weten het Havenkwartier te Deventer, Amstel III Oost te Amsterdam en Oosterwold te Almere. Hierbij is achtereenvolgens onderzocht welke ruimtelijke en bestuurlijke kaders gesteld worden, op welke wijze daarnaast sturing plaatsvindt vanuit institutionele kaders van de overheid, of er sprake is van enige vorm van organisatie en op welke wijze deze tot stand komt. De cases dienen hierbij niet ter generalisatie, maar ter illustratie.

Een overzicht van het gevoerde beleid is weergegeven in tabel 1. Het gevoerde beleid bij al deze ontwikkelingsprojecten past binnen de gestelde definitie van organische ontwikkeling, maar de motivatie om voor deze ontwikkelingsstrategie te kiezen varieert per case. Het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van Almere Oosterwold is principieel (los van de economische crisis) gekozen om beter om te kunnen gaan met de onzekerheden van de toekomst. Bij de ontwikkeling van Amstel III Oost te Amsterdam is het beleid daarentegen met name ingegeven door de beperkte financiële middelen van de gemeente. Bij de keuze voor het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van het Havenkwartier te Deventer spelen zowel het financiële motief als de onzekerheid ten aanzien van de toekomst een rol. Dit verschil in de achterliggende motivatie om voor een organische ontwikkelingsstrategie te kiezen is bij de onderzochte cases terug te zien in het gevoerde beleid: de sturing vanuit de overheid neemt af naarmate financiële motieven een minder grote rol spelen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de beleidsmatige en ruimtelijke kaders. Bij alle onderzochte cases is het beleid erop gericht de gebruikers van het gebied te beschermen en de sociale en ruimtelijke structuren te behouden. De balans tussen het creëren van ruimte voor zelforganisatie enerzijds en het beperken van negatieve autonome ontwikkelingen anderzijds ligt dan ook op de grens waar de vrijheid van de één een beperking oplevert voor een ander. De mate waarin en de wijze waarop de gebruikers van het gebied beschermd worden verschilt echter per case. Zo wordt er bij de ontwikkeling van Almere Oosterwold van uitgegaan dat de landelijke wet- en regelgeving voldoende bescherming biedt voor de gebruikers van het gebied. Het Havenkwartier Deventer en Amstel III Oost Amsterdam kennen daarentegen een beperking ten aanzien van de te realiseren functies om de gebruikers van het gebied te beschermen. Bij Amstel III Oost gelden bovendien aanvullende beperkingen ten aanzien van de te realiseren functies om sturing te geven aan de ontwikkeling. De wijze waarop de ruimtelijke en sociale structuur van het gebied beschermd wordt verschilt per case en is afhankelijk van de context. Veelal hebben deze regels betrekking op het bouwvolume of de bebouwingsdichtheid. Ook de welstandsnormen verschillen per case. Zo kan in Almere Oosterwold welstandsvrij gebouwd worden, terwijl voor het Havenkwartier Deventer en Amstel III Oost Amsterdam een welstandskader is opgesteld waarin wordt gesteld dat het ontwerp moet aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Bij de onderzochte cases komt het verschil in motivatie ook tot uitdrukking in de rol die de overheid aanneemt. Bij de ontwikkeling van Almere Oosterwold beperkt deze rol zich tot het faciliteren van

ontwikkelingen door initiatiefnemers te informeren, begeleiden en met elkaar in contact te brengen. Bij de ontwikkeling van het Havenkwartier Deventer en Amstel III Oost Amsterdam heeft de gemeente naast een faciliterende rol ook een sturende rol. Zo gaan deze gemeenten actief op zoek naar mogelijke initiatiefnemers, om hen te motiveren om initiatieven te ontplooiën. Daarnaast worden initiatieven die binnen de visie van de gemeente passen in verregaande mate gestimuleerd en ondersteund. Op deze wijze vindt een sturing van de ontwikkelingen plaats. Hierbij dient echter wel opgemerkt te worden dat het volgens de juridisch planoloog van de gemeente Deventer aanvankelijk niet de bedoeling was dat de gemeente een dergelijke sturende rol zou aannemen. De gemeente Deventer heeft zijn rol gedurende het proces aangepast.

Tabel 1: Overzicht gevoerd beleid

	Havenkwartier Deventer	Amstel III oost Amsterdam	Oosterwold Almere
Motivatie	- Complexity theorie - Financieel	- Financieel	- Complexity theorie
<b>Ruimtelijke en beleidsmatige kaders</b>			
Beschermen gebruikers	- Beperking functies - Landelijke wet- en regelgeving	- Beperking functies - Landelijke wet- en regelgeving	- Landelijke wet- en regelgeving
Beschermen ruimtelijke structuur	- Regels bouwvolume/ bebouwingsoppervlak	- Regels bouwvolume/ bebouwingsoppervlak	- Regels bouwvolume/ bebouwingsoppervlak
Beschermen ruimtelijke kwaliteit	- Ontwerp moet aansluiten bij bestaande bebouwing	- Ontwerp moet aansluiten bij bestaande bebouwing	- Geen welstandseisen
Overige sturing		- Beperking functies	
<b>Rol van de overheid</b>			
Faciliteren	- Begeleiden - Verbinden - Informeren	- Begeleiden - Verbinden - Informeren	- Begeleiden - Verbinden - Informeren
Sturen/initiëren van ontwikkelingen	- Actief zoeken naar initiatiefnemers - Verregaande begeleiding van initiatieven die passen binnen de visie van de overheid	- Actief zoeken naar initiatiefnemers - Verregaande begeleiding van initiatieven die passen binnen de visie van de overheid	

In alle onderzochte cases zorgt de verandering van het ruimtelijke beleid voor een contextuele verandering van het project die mogelijk een trigger kan zijn voor het ontstaan van zelforganisatie. Een aantal respondenten gaf ook aan dat het organische ontwikkelingsbeleid de belangrijkste reden was om een initiatief in het gebied te ontplooiën. Bij het Havenkwartier Deventer en Amstel III Oost Amsterdam (beiden herontwikkelingsgebieden) hadden autonome ontwikkelingen bovendien reeds voor een contextuele verandering gezorgd die mogelijk een trigger voor het ontstaan van zelforganisatie zouden kunnen zijn. Bij deze cases hadden dan ook al enkele ontwikkelingen plaatsgevonden voordat het organische ontwikkelingsbeleid was vastgesteld.



De ontwikkelingen van Amstel III Oost Amsterdam en Almere Oosterwold bevonden zich tijdens het onderzoek in een vroegtijdig stadium van de ontwikkelingen. Hierdoor is in de huidige situatie nog geen collectief resultaat waarneembaar en kan strikt genomen dus nog niet gesproken worden van (semi-) zelforganisatie. Aangezien deze gebieden nog in ontwikkeling zijn en er wel processen richting een collectief resultaat waarneembaar zijn is het waarschijnlijk dat dit in de toekomst wel het geval is. Dit buiten beschouwing gelaten, zijn bij alle onderzochte gebieden diverse vormen van (semi-) zelforganisatie waarneembaar. Deze processen zorgen op hun beurt weer voor contextuele veranderingen die nieuwe processen van (semi-) zelforganisatie op gang kunnen brengen. Bij een groot deel van de ontwikkelingen is sprake van samenwerking of afspraken tussen (een deel) van de initiatiefnemers, of hebben de initiatiefnemers de intentie om tot een vooraf vastgesteld eindresultaat te komen. In deze situaties is sprake van zelfmanagement of zelfregulering. Bij een klein deel van de ontwikkelingen in het Havenkwartier Deventer is geen sprake van een intentie of gezamenlijke acties. In deze situaties zou kan gesproken worden van zelforganisatie. Een dergelijk proces is niet waargenomen in Amstel III Oost Amsterdam, maar de huidige ontwikkelingen naar diversifiëring van het gebied zouden er wel toe kunnen leiden dat het gebied in de toekomst aantrekkelijker is voor andere initiatiefnemers. Hierdoor kan in de toekomst wel een zelforganiserend proces op gang komen. Bij de ontwikkeling van Almere Oosterwold is eveneens geen zelforganiserend proces waargenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat de gebruikers van het gebied zelf verantwoordelijk zijn voor de aanleg en het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen. Dit maakt het welhaast noodzakelijk om gezamenlijke afspraken te maken en acties te ondernemen. Daarnaast maken de relatief hoge investeringskosten het aantrekkelijk om samen te werken. Zoals betoogd in hoofdstuk 3.4 is het mede afhankelijk van het schaalniveau waarop naar een organisatie gekeken wordt of er sprake is van zelforganisatie. Hierdoor zou ondanks een samenwerking tussen actoren sprake kunnen zijn van zelforganisatie als er voldoende verschillende collecties zijn, die geen gezamenlijk doel/intentie hebben en geen gezamenlijke acties ondernemen. Op dit moment is hiervan nog geen sprake.

### 7.3 SYNTHESE

In deze studie is betoogd dat in de planologie meer aandacht zou moeten worden besteed aan veranderingen door de tijd, om recht te doen aan de dynamische en complexe realiteit. Hierbij hangt veel af van zelforganiserende processen, aangezien deze het systeem robuust en dynamisch maken. In plaats van het forceren en controleren van ontwikkelingen zal planoloog dan ook moeten proberen ruimte te bieden voor positieve autonome ontwikkelingen. Bij organische ontwikkeling wordt beleidsmatig getracht institutionele ruimte te bieden voor dergelijke autonome ontwikkelingen, door slechts in beperkte mate bestuurlijke en ruimtelijke kaders te stellen. In deze studie zijn echter de vragen opgeworpen of zelforganisatie überhaupt kan ontstaan in een geïnstitutionaliseerde samenleving en of het zelforganiserende proces niet wordt aangetast door het handelen van de planoloog.

Uit de onderzochte cases blijkt dat er, afhankelijk van het gevoerde beleid er ruimte kan zijn voor zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten. Ondanks dat in een aantal situaties zelforganiserende processen zijn waargenomen, speelt bij een groot aantal ontwikkelingen een bepaalde vorm van intentie of collectieve actie een rol. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt doordat het mens eigen is om na te denken over acties, zichzelf te organiseren en instituties te vormen. Bij deze ontwikkelingen kan daardoor niet gesproken worden van zelforganisatie volgens de meest strikte definitie, maar kan gesproken worden van een vorm van semi-zelforganisatie. Bij semi-zelforganisatie bewegen de agents niet naar een attractor, maar naar een situatie die door de agents als gewenst geacht

wordt. Dit gebeurt op basis van communicatie en gemaakte afspraken. Veranderingen van de context of het systeem zelf kunnen er dan toe leiden dat de gemaakte afspraken niet meer actueel of passend zijn, waardoor de structuur wordt aangetast. Hierdoor zijn semi-zelforganiserende processen gevoeliger voor veranderingen dan zelforganiserende processen.

Het handelen van de planoloog zorgt er dus niet per definitie voor dat zelforganisatie niet mogelijk is. Doordat het organisch ontwikkelingsbeleid op zichzelf een contextuele verandering is die een trigger kan zijn voor zelforganisatie, is het actief induceren van ontwikkelingen niet altijd noodzakelijk. Wanneer ontwikkelingen gewenst zijn, maar niet autonoom ontstaan kan dit geïnduceerd worden door bewust te zorgen voor een contextuele verandering. Hoewel dit aanvankelijk niet altijd leidt tot een zelforganiserend proces kan dit wel een proces op gang brengen die leidt tot zelforganisatie. Het is vooralsnog echter onduidelijk wat de gevolgen voor een dergelijke sturing zijn; door pad-afhankelijkheid kan dit mogelijk tot suboptimale uitkomsten leiden.

Ruimtelijke en beleidsmatige kaders hoeven eveneens geen beperking op te leveren voor het ontstaan van zelforganisatie. De onderzochte cases tonen aan dat het ontstaan van zelforganisatie niet direct gelinkt is aan de mate waarin ruimtelijke en beleidsmatige kaders aanwezig zijn. Deze ruimtelijke en beleidsmatige kaders kunnen er echter wel toe leiden dat het zelforganiserende proces minder snel op gang komt. Aan de andere kant kan het gebrek aan ruimtelijke en beleidsmatige kaders er ook toe leiden dat er semi-zelforganiserende processen ontstaan, in plaats van zelforganiserende processen. Bij een gebrek aan duidelijkheid omtrent de aanleg en het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen zijn de actoren welhaast genoodzaakt om collectieve acties te ondernemen. Bij het vinden van een balans tussen het creëren van zekerheden enerzijds en het creëren van ruimte voor zelforganisatie anderzijds kunnen de verschillende systeemklassen uit de klassieke systeemtheorie mogelijk houvast bieden. Eenvoudige, gesloten vraagstukken die vragen om een generieke aanpak zouden op een technisch rationele wijze opgelost kunnen worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om vraagstukken omtrent de uitvoering, de verantwoordelijkheden en het beheer van de gemeenschappelijke infrastructuur. Heldere regels omtrent dergelijke relatief eenvoudige vraagstukken leiden tot zekerheden bij de actoren waardoor zij minder snel genoodzaakt zijn collectieve acties te ondernemen. Bij meer complexe vraagstukken met een verwijderde oorzakelijkheid zou ruimte gecreëerd kunnen worden voor zelforganisatie.

#### 7.4 REFLECTIE OP DIT ONDERZOEK

Deze studie heeft een verkennend karakter. Hier is voor gekozen aangezien er vooralsnog relatief weinig informatie over zelforganisatie bij organische ontwikkelingsprojecten beschikbaar is. Er is dan ook gekozen voor een kwalitatief onderzoek, waarmee inzicht verkregen kan worden in de factoren die invloed hebben op de vraagstelling. Bovendien kan deze methode inzicht geven in de context van het vraagstuk. Gezien het verkennende karakter van deze studie is bovendien niet gekozen voor vergelijkbare cases, maar voor zoveel mogelijk differentiatie tussen de cases. Hierdoor ontstaat een breed beeld van het onderwerp. Het nadeel van deze benadering is echter dat de resultaten van deze studie niet zomaar generaliseerbaar zijn. Bovendien geeft deze studie geen zekerheid over mogelijke oorzaak-gevolg relaties. Volgens de complexity theories hangen immers alle deelsystemen met elkaar samen in een veranderlijk netwerk, waardoor de context nooit volledig te analyseren is. Het is dan ook niet uit te sluiten dat er variabelen zijn die vooralsnog onopgemerkt zijn gebleven, maar wel invloed

hebben op de resultaten. Om een meer generiek beeld van het onderwerp te krijgen is een grootschaliger onderzoek aan te bevelen.

Het empirisch onderzoek heeft bovendien plaats gevonden op een gefixeerd moment van de ontwikkelingen. Dit terwijl de studie aantoont dat de ontwikkelingen het resultaat zijn van diverse processen die op hun beurt weer andere processen opgang brengen. Het inzicht in dit procesverloop heeft bij deze studie dan ook alleen kunnen plaatsvinden op basis van de waarnemingen van de respondenten, waarbij subjectiviteit mogelijk een rol speelt. Bovendien gaven diverse beleidsmakers aan dat deze werkwijze voor hen nieuw was en daardoor aan veranderingen onderhevig is. Veranderingen in het beleid kunnen een grote impact hebben in het procesverloop, waardoor de resultaten van deze studie kunnen worden beïnvloed. Een ander nadeel van deze beperkte tijdspanne is dat de onderzochte cases zich nog in de beginfase van de ontwikkeling bevonden. Hierdoor kon bij Amsterdam Amstel III oost en Almere Oosterwold nog niet of nauwelijks gesproken worden van een collectief resultaat. Mede hierdoor konden minder harde conclusies verbonden worden aan de waargenomen procesvormen. Het hier gedefinieerde organisch ontwikkelingsconcept wordt echter pas sinds de laatste jaren toegepast in Nederland en de processen verlopen relatief traag.

## 7.5 AANBEVELINGEN VOOR VERDER ONDERZOEK

Zoals in de voorgaande paragraaf omschreven is deze studie verkennend van aard. Aan de hand van dit onderzoek is inzicht verkregen in de factoren die invloed hebben op de vraagstelling. Hiermee is een breed beeld verkregen van het onderwerp. De resultaten van deze studie hierdoor niet zomaar generaliseerbaar zijn. Bovendien is het niet uit te sluiten dat er meer variabelen zijn die invloed hebben op de resultaten. Om een meer generiek beeld van het onderzoeksonderwerp te krijgen is een aanvullend onderzoek dan ook gewenst. Hierbij verdient het aanbeveling een onderzoek te doen over een langere tijdspanne, zodat meer inzicht gekregen kan worden over het procesverloop van de ontwikkelingen en de invloed van contextuele veranderingen op het procesverloop.

Deze studie heeft aangetoond dat er ruimte is voor zelforganisatie bij organische ontwikkelingen. Desondanks is in veel situaties geen sprake van zelforganisatie, maar van een vorm van semi-zelforganisatie. Dit kan mede worden veroorzaakt door het gevoerde ruimtelijke beleid. Het is voornamelijk onduidelijk wat de gevolgen van deze semi-zelforganiserende processen zijn op de robuuste en dynamische structuur. Het verdient dan ook de aanbeveling deze gevolgen nader te onderzoeken.

Los van het vraagstuk of organische ontwikkeling als planologische methode beter aansluit bij de perceptie op de realiteit die de complexity theories biedt, verdient het de aanbeveling sociologische aspecten van organische ontwikkeling nader te onderzoeken. Zoals diverse schrijvers (Nienhuis, et al., 2011; Uitermark, 2012) aangeven heeft niet iedereen dezelfde middelen (tijd, kennis, geld, etc.) om te participeren bij organische ontwikkelingen. Dit leidt mogelijk tot sociale ongelijkheid. Het is de vraag of (en op welke wijze) organische ontwikkeling voorziet in de behoeften van degenen die niet kunnen of willen participeren.



## BIBLIOGRAFIE

- Allmendinger, P., 2009. *Planning Theory*. 2nd edition red. Basingstoke: Palgrave MacMillan.
- Ashby, W. R., 1947. Principles of self-organizing dynamic system. *Journal of General Psychology*, 37(2), pp. 125-128.
- Batty, M., 2010. Complexity in City Systems: Understanding, Evolution, and Design. In: G. de Roo & E. A. Silva, red. *A Planners Encounter with Complexity*. Farnham: Ashgate Publishing Limited, pp. 99-121.
- Bertolini, L., 2010. Complex Systems, Evolutionary Planning?. In: G. de Roo & E. A. Silva, red. *A Planners Encounter with Complexity*. Farnham: Ashgate publishing Limited, pp. 81-98.
- Boonstra, B. & Boelens, L., 2011. Self-organization in urban development: towards a new perspective on spatial planning. *Urban Research & Practice*, 4(2), pp. 99-122.
- Bruegmann, R., 2005. *Sprawl; A Compact History*. Chicago: The University of Chicago Press.
- de Roo, G., 2010. Being or Becoming? That is the Question!. In: G. De Roo & E. A. Silva, red. *A planner's encounter with complexity*. Farnham: Ashgate Publishing Limited, pp. 19-40.
- de Roo, G. & Rauws, W., 2010. *De orde voorbij... Over complexiteit, chaos en transities in de ruimtelijke ontwikkeling*. Amsterdam, Project Management Bureau Amsterdam.
- de Roo, G. & Voogd, H., 2007. *Methodologie van planning*. Bussum: Coutinho.
- Emmet, D., 1966. *Whithead's philosophy of organism*. 2nd red. London: MacMillan.
- Evans, J., Jones, P. & Krueger, R., 2009. Organic regeneration and sustainability or can the credit crunch save our cities?. *Local Environment*, 14(7), pp. 1-16.
- Foerster, G. v. & Zopf, G. W., 1962. *Principles of Self-Organization*. New York: Pergamon.
- Frumkin, H., 2002. Urban Sprawl and Public Health. *Public Health Reports*, 28(3), pp. 201-217.
- Gemeente Almere & gemeente Zeewolde, 2013. *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold*, Den Haag: OBT bv.
- Gemeente Almere, sd *Maak Oosterwold: kenmerken van het landschap*. [Online]  
Available at: <http://maakoosterwold.nl/gebied/kenmerken/>  
[Geopend 24 november 2014].
- Gemeente Amsterdam, 2011. *Strategiebesluit Amstel III*. [Online]  
Available at: [http://www.amstel3.amsterdam.nl/main.asp?wpl\\_id=55714](http://www.amstel3.amsterdam.nl/main.asp?wpl_id=55714)  
[Geopend 14 september 2014].
- Gemeente Amsterdam, 2013a. *Toelichting bestemmingsplan Amstel III Oost*. [Online]  
Available at: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>  
[Geopend 11 september 2014].

Gemeente Amsterdam, 2013b. *Vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Amstel III Oost*. [Online]  
Available at: • <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>  
[Geopend 14 september 2014].

Gemeente Amsterdam, 2013c. *Regels bestemmingsplan Amstel III Oost*. [Online]  
Available at: • <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>  
[Geopend 14 september 2014].

Gemeente Deventer, 1992. *Bouwverordening gemeente Deventer 1992/2013*. [Online]  
Available at:  
<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Deventer/82331.html>  
[Geopend 4 november 2014].

Gemeente Deventer, 2010. *Havenkwartier Deventer: Ontwikkelingsplan Ruimte voor Ideeën*. [Online]  
Available at: <http://www.havenkwartierdeventer.com/bestanden/2-ontwikkelingsplan-ruimte-voor-ideeen.pdf>  
[Geopend 4 september 2014].

Gemeente Deventer, 2011. *Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer*. [Online]  
Available at: [http://ruimtelijkeplannen.deventer.nl/plans\\_test/NL.IMRO.0150.D133-/NL.IMRO.0150.D133-VO01/t\\_NL.IMRO.0150.D133-VO01\\_4.3.html](http://ruimtelijkeplannen.deventer.nl/plans_test/NL.IMRO.0150.D133-/NL.IMRO.0150.D133-VO01/t_NL.IMRO.0150.D133-VO01_4.3.html)  
[Geopend 4 september 2014].

Gemeente Deventer, 2012 a. *Vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Deventer*. [Online]  
Available at: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0150.D133-OH01>  
[Geopend 4 september 2014].

Gemeente Deventer, 2012 b. *Toelichting bestemmingsplan Havenkwartier*. [Online]  
Available at: <http://www.deventer.nl/besturen/ruimtelijke-plannen/bestemmingsplannen/geldende-bestemmingsplannen/havenkwartier>  
[Geopend 4 september 2014].

Healey, P., 1992. Planning through Debate: The Communicative Turn in Planning Theory. *The Town Planning Review*, 63(2), pp. 143-162.

Healey, P., 2006. Transforming governance: Challenges of institutional adaptation and a new politics of space. *European Planning Studies*, 14(3), pp. 299-320.

Helbing, D., Molnár, P., Farkas, I. J. & Bolay, K., 2001. Self-organizing pedestrian movement. *Environment and Planning B: Planning and Design*, Volume 28, pp. 361-383.

Herbert, G., 1963. The Organic Analogy in Town Planning. *Journal of the American Institute of Planners*, 29(3), pp. 198-209.

- Heylighen, F., 2001. The science of self-organization and Adaptivity. In: D. L. Kiel, red. *Knowledge management, organizational intelligence and learning, and complexity*. Oxford: Eolss Publishers.
- Heylighen, F., 2008. Complexity and Self-organization. In: M. J. Bates & M. N. Maack, red. *Encyclopedia of Library and Information Sciences*. Oxford: Taylor & Francis, pp. 1-18.
- Hill, D. R., 1985. Lewis Mumford's Ideas on the City. *Journal of the American Planning Association*, 51(4), pp. 407-421.
- Huys, M. & van Gils, M., 2010. Spatial Planning Processes: Applying a Dynamic Complex Systems Perspective. In: G. de Roo & E. A. Silva, red. *A Planners Encounter With Complexity*. Farnham: Ashgate Publishing Limited, pp. 139-153.
- Jackson, K. T., 2011. The Drive-in Culture of Contemporary America. In: R. T. LeGates & F. Stout, red. *The City Reader*. New York: Routleg, pp. 65-74.
- LeGates, R. T. & Stout, F., 2011. *The City Reader*. 5e editie red. New York: Routleg.
- Lenski, G. E. & Lenski, J., 1974. *Human societies: an introduction to macrosociology*. 2nd red. New York: McGraw-Hill.
- Lorenz, E. N., 1963. Deterministics Nonperiodic Flows. *Journal of Atmospheric Sciences*, Issue 20, pp. 130-141.
- Manson, S. M., 2001. Simplifying Complexity: a review of complexity theory. *Geoforum*, Issue 32, pp. 405-414.
- Martin, R. & Sunley, P., 2006. Path dependence and regional economic evolution. *Journal of Economic Geography*, Volume 6, pp. 395-437.
- Maxwell, J. A., 2005. *Qualitative research design; an interactive approach*. 2nd red. London: Sage Publications Ltd.
- McCann, P., 2013. *Modern Urban and Regional Economics*. second edition red. Oxford: Oxford University Press.
- Miles, M. B. & Huberman, M. A., 1994. *Qualitative Data Analysis*. 2nd red. London: Sage Publications Ltd.
- Ministeries van V&W & VROM, 2006. *Noordvleugel Randstad*. Den Haag, sn
- Mumford, L., 1961. *The City in History; Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. London: Secker & Warburg.
- Nienhuis, I., van Dijk, T. & de Roo, G., 2011. Let's Collaborate! But Who's Really Collaborating? Individual Interests as a Leitmotiv for Urban Renewal and Regeneration Strategies. *Planning Theory & Practice*, Issue 12, pp. 95-109.
- Nirov - Platform 31, 2012. *Ruimte voor initiatief; organische stedelijke ontwikkeling*, Den Haag: Platform P.

North, D. C., 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.

NRC, 2010. *Gemeenten in geldnood door crisis in bouw*. [Online]

Available at:

[http://vorige.nrc.nl/binnenland/article2640784.ece/Gemeenten\\_in\\_geldnood\\_door\\_crisis\\_in\\_bouw](http://vorige.nrc.nl/binnenland/article2640784.ece/Gemeenten_in_geldnood_door_crisis_in_bouw)

[Geopend 2 juni 2014].

O'Leary, Z., 2010. *The essential guide to doing your research project*. London: Sage Publications Ltd.

Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design, 2012. *Vormgeven aan de Spontane Stad; belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Plein, C. L., Green, K. E. & Williams, D. G., 1998. Organic Planning: A New Approach to Public Participation in Local Governance. *The Social Science journal*, 35(4), pp. 509-523.

Portugali, J., 2000. *Self-Organization and the City*. Berlijn: Springer.

Portugali, J., 2011. *Complexity, Cognition and the City*. Berlijn: Springer.

Rice, S., 2010. Sampling in Geography. In: N. Clifford, S. French & G. Valentine, red. *Key Methods in Geography*. London: Sage Publishing Ltd., pp. 230-252.

RRAAM, 2012. *Almere Oosterwold: Land-Goed voor Initiatieven*, Almere: Werkmaatschappij Almere Oosterwold.

Uitermark, J., 2012. De zelforganiserende stad. In: R. v. d. I. e. infrastructuur, red. *Essays toekomst van de stad*. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, pp. 5-9.

van Dale, J. H., den Boon, C. A., Geeraerts, D. & van der Sijs, N., 2008. *Van Dale; Groot woordenboek van de Nederlandse taal*. 14e herziene uitgave red. Utrecht: Van Dale Lexicografie.

Vinke, J. et al., 2005. *Not Done; Onderzoek naar een instrumentarium voor organische ontwikkeling en bottum up planvorming*, sl: sn

Walby, S., 2003. *Complexity Theory, Globalisation and Diversity*. York, British Sociological Association.

Yovits, M. C. & Cameron, S., 1959. *Self-Organizing Systems*. New York: Pergamon.



## BIJLAGE I: METHODOLOGIE EN METHODEN

### METHODOLOGIE

Deze studie bevat zowel een theoretisch als een empirisch onderzoek. Het eerste deel van deze studie bevat een theoretisch onderzoek naar organische ontwikkeling, complexity theories en zelforganisatie. Hiermee wordt ingegaan op de eerste en tweede deelvraag. Aan de hand van een literatuurstudie wordt het planologisch debat nader onderzocht en wordt onderzocht op welke wijze de complexity theories en de notie van zelforganisatie een perceptie van de realiteit kunnen scheppen die beter aansluit bij de complexe en dynamische praktijk. Tevens wordt aan de hand van een literatuurstudie getracht tot een afbakening van het begrip organische ontwikkeling te komen en wordt ingegaan op welke wijze organische ontwikkeling kan aansluiten bij de perceptie van de realiteit als geschapen door de complexity theories. Hierbij zal tevens een raamwerk worden gevormd waarbinnen kan worden vastgesteld of (en in welke mate) sprake is van zelforganisatie bij organische ontwikkeling.

Het tweede deel van deze studie zal ingaan op de derde en vierde deelvraag en is dan ook meer gericht op de praktijk. Zoals in hoofdstuk twee zal worden benadrukt is de ruimtelijke ontwikkeling in sterke mate context afhankelijk en veranderlijk. De manier waarop het beleid bij organische ontwikkeling wordt vormgegeven (en daarmee de mate waarin zelforganisatie mogelijk is), hangt onder meer af van het ruimtelijk vraagstuk, het economisch klimaat, sociale netwerken, cultuur etc. Dit maakt het voor deze studie onmogelijk om eenduidig variabelen vast te stellen aan de hand waarvan een onderzoek naar een grote populatie mogelijk is. Deze studie is dan ook niet geschikt voor een kwantitatief onderzoek. Daarentegen bevat deze studie een kwalitatief onderzoek. Op deze wijze kan inzicht verkregen worden over de context van het vraagstuk en wat de invloed van deze context op de acties van de actoren is. Daarnaast geeft deze benadering inzicht in het proces waarbinnen bepaalde acties en gebeurtenissen plaatsvinden. Kwalitatief onderzoek staat bovendien open voor onverwachte gebeurtenissen en invloeden, waardoor het onderzoek flexibel aangepast kan worden aan nieuw verkregen inzichten (Maxwell, 2005, pp. 22-23). Hoewel dergelijk onderzoek doorgaans niet leidt tot een generiek beeld over een hele populatie geeft het wel substantiële en gedetailleerde informatie die gebruikt kan worden bij het creëren en aanpassen van modellen en hypotheses (Rice, 2010, p. 232), wat aansluit bij de doelstelling van deze studie.

Een nadeel van kwalitatief onderzoek is dat de validiteit van het onderzoek gedurende het onderzoek continue bedreigt wordt. Deze validiteitsbedreigingen komen volgens Maxwell (2005, p. 107) door enerzijds een vooringenomenheid (bias) van de onderzoeker en anderzijds de reactiviteit van het onderzochte object. Voorafgaand aan het onderzoek zijn deze eventuele validiteitsbedreigingen daardoor niet uit te sluiten. Om de validiteit te waarborgen dient op voorhand geanticipeerd te worden op mogelijke validiteitsbedreigingen, zodat deze tijdens het onderzoek tegengegaan kunnen worden. Daarom wordt in het navolgende stuk met betrekking tot de geselecteerde cases en de gehanteerde methoden tevens beschreven welke validiteitsbedreigingen verwacht worden en hoe hiermee omgegaan zal worden.

### CASES

Bij deze studie is gebruik gemaakt van een drietal cases van gebieden in Nederland die op organische wijze worden ontwikkeld. Door het beperkte aantal cases ontstaat de mogelijkheid deze diepgaand te onderzoeken. Tegelijkertijd ontstaat een triangulatie van cases, waardoor de mogelijkheid ontstaat om overeenkomsten tussen de cases aan te tonen. Wanneer slechts twee cases onderzocht zouden worden

ontstaat onduidelijkheid over de representativiteit van de cases ten opzichte van de realiteit indien er geen overeenkomst wordt gevonden tussen beide cases (Miles & Huberman, 1994, p. 266). De selectie van de cases heeft plaatsgevonden op basis van de volgende voorwaarden:

- Bij het gevoerde beleid moet sprake zijn van organische ontwikkeling als gedefinieerd in hoofdstuk 3.
- Aangezien deze studie gericht is op ruimtelijk beleid in Nederland worden uitsluitend projecten binnen Nederland onderzocht.
- Het gebied moet reeds in ontwikkeling zijn, aangezien er anders per definitie geen processen van zelforganisatie waarneembaar zijn.
- Het beleid moet gericht zijn op de permanente invulling van het gebied. Zoals vermeld in hoofdstuk 3 wordt organische ontwikkeling veelal gebruikt als methode om ontwikkelingen vlot te trekken die door de economische crisis zijn vastgelopen. Deze projecten kennen veelal een tijdelijke invulling. Bij dergelijke projecten kan volstaan worden met een beperkt aantal beleidsmatige kaders, waardoor er meer ruimte is voor zelforganisatie. Dergelijke cases kunnen daardoor leiden tot afwijkende resultaten ten aanzien van projecten met een permanente invulling.
- De projecten moeten een voldoende grote omvang hebben. Bij kleinere projecten (bijvoorbeeld op het niveau van een aantal kavels) zijn de mogelijke negatieve autonome ontwikkelingen beperkt en kan dus volstaan worden met een beperkt aantal beleidsmatige kaders, waardoor de resultaten niet representatief zijn voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Daarnaast zal het bij kleinere projecten moeilijker zijn respondenten te vinden.

Zoals reeds aangegeven dienen de cases niet ter generalisatie, maar ter illustratie. Binnen de boven gestelde randvoorwaarden is dan ook niet gezocht naar vergelijkbare cases, maar zoveel mogelijk naar differentiatie tussen de projecten. Op basis van deze voorwaarden zijn de onderstaande cases geselecteerd.

- Havenkwartier te Deventer: Dit betreft de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein ter grootte van circa 14 hectare, nabij het centrum van Deventer. Het gebied kent een grote structurele leegstand, wat leidt tot verpaupering van het gebied. De gemeente is grootgrondbezitter in het gebied, wat ervoor zorgt dat zij veel invloed kunnen uitoefenen op de ontwikkelingen in het gebied.
- Amstel III Oost te Amsterdam: Dit betreft de herontwikkeling van een kantorengedebied ten zuidoosten van Amsterdam, met een omvang van circa 100 hectare. Het oorspronkelijke beleid heeft ertoe geleid dat het gebied is ontwikkeld tot een monofunctioneel kantorengedebied. Aangezien de vraag hiernaar de laatste jaren is afgenomen kent het gebied een grote structurele leegstand. Een groot deel van de bebouwing is eigendom van vastgoedhandelaren en de gemeente heeft geen financiële middelen om te investeren. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor gemeente beperkt.
- Oosterwold te Almere: Dit betreft de ontwikkeling van een agrarisch gebied ten zuidoosten van Almere, met een omvang van circa 4.300 hectare. Het gebied is aangewezen als stedelijke uitbreidingslocatie in navolging van regionale afspraken waarbij de gemeente Almere is geïmmiteerd aan een extra bouwopgave van circa 15.000 woningen. Aangezien de gemeente een beperkte grondpositie heeft in het gebied en het de wens van de gemeente is dat de

ontwikkelingen plaatsvinden op basis van de huidige structuren en de toekomstige autonome ontwikkelingen is gekozen voor een organische ontwikkelingsstrategie.

## METHODEN

### *Documentanalyse*

Voor de omschrijving van de cases en de wijze waarop het beleid is vormgegeven (ter beantwoording van de tweede en derde deelvraag) is gebruik gemaakt van een document-analyse. Om vast te stellen hoe de systeembalans wordt gevormd, zijn de beleidsdocumenten geanalyseerd die een beperking kunnen opleggen aan de ontwikkelingen van het gebied. Hiertoe behoren het bestemmingsplan en de welstandsnota of het beeldkwaliteitsplan. Teneinde meer inzicht te krijgen in de achterliggende visie zijn ondersteunende documenten geanalyseerd, zoals de toelichting bij het bestemmingsplan en de ontwikkelingsstrategie. Naast deze primaire data is gebruik gemaakt van secundaire data om aanvullende subjectieve informatie te vergaren. Een overzicht van de geanalyseerde documenten is opgenomen in tabel b1.1.

Tabel b1.1: Overzicht geanalyseerde documenten

Case 1: Havenkwartier Deventer		
Auteur	Jaar	Titel
Gemeente Deventer	1992	Bouwverordening gemeente Deventer 1992/2013
Gemeente Deventer	2010	Havenkwartier Deventer: Ontwikkelingsplan Ruimte voor Ideeën
Gemeente Deventer	2011	Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer
Gemeente Deventer	2012	Vastgesteld bestemmingsplan Havenkwartier Deventer
Gemeente Deventer	2012	Toelichting bestemmingsplan Havenkwartier
Nirov-Platform 31	2012	Ruimte voor initiatief: organische stedelijke ontwikkeling
PBL & Urhahn	2012	Vormgeven aan de Spontane Stad
Case 2: Amstel III Oost Amsterdam		
Auteur	Jaar	Titel
Gemeente Amsterdam	2011	Strategiebesluit Amstel III
Gemeente Amsterdam	2013	Toelichting bestemmingsplan Amstel III Oost
Gemeente Amsterdam	2013	Vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Amstel III Oost
Gemeente Amsterdam	2013	Regels bestemmingsplan Amstel III Oost
Nirov-Platform 31	2012	Ruimte voor initiatief: organische stedelijke ontwikkeling
PBL & Urhahn	2012	Vormgeven aan de Spontane Stad
Case 3: Oosterwold Almere		
Auteur	Jaar	Titel
Gemeente Almere & gemeente Zeewolde	2013	Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold
Gemeente Almere	s.d.	Maak Oosterwold (via: <a href="http://www.maakoosterwold.nl">www.maakoosterwold.nl</a> )
RRAAM	2012	Almere Oosterwold: Land-Goed voor Initiatieven
Ministeries van V&W en VROM	2006	Noordvleugelbrief

Bij de analyse van de documenten is gebruik gemaakt van de methode “interviewen van documenten” als omschreven door O’leary (2010, p. 224). Bij deze methode worden voorafgaand aan de analyse vragen opgesteld. Elke deel van de tekst dat een antwoord of bijdrage levert aan de beantwoording van deze vragen wordt vervolgens gemarkeerd. Om de informatie te organiseren zijn de tekstdelen

gekopieerd in een apart bestand en per vraag gesorteerd. Bij de documentanalyse zijn de volgende vragen opgesteld:

1. Wat zijn de fysieke kenmerken van het gebied (omvang, soort bebouwing, functies, etc.)?
2. Wat is de ruimtelijke opgave?
3. Waarom is gekozen voor een organische ontwikkelingsstrategie?
4. Hoe is het beleid vormgegeven?
5. Welke beperkingen worden opgelegd in het gevoerde beleid en waarom?
6. Welke rol kent de gemeente zichzelf toe?
7. Wat doet de gemeente om ruimtelijke ontwikkelingen te induceren?

Een dergelijke documenten-analyse is gevoelig voor een bias van de onderzoeker, waardoor de resultaten beïnvloed kunnen worden (O'Leary, 2010, p. 223). Om dit te voorkomen zijn de resultaten van de documentenanalyse tijdens de interviews ter validatie voorgelegd aan de respondenten en waar nodig bijgesteld.

#### *Semigestructureerde interviews*

Naast een documentanalyse zijn semigestructureerde interviews gehouden met betrokken beleidsmedewerkers en initiatiefnemers die een initiatief hebben ontplooid naar aanleiding van (of in de aanloop naar) de gevoerde organische ontwikkelingsstrategie. Het doel van deze interviews is het verkrijgen van extra informatie omtrent het beleid, het valideren van de resultaten uit de documentanalyse en het verkrijgen van inzicht in het proces waarbij de ontwikkeling tot stand komt (ter beantwoording van deelvraag vier). Bij dit laatste doel gaat het om een proces en ervaringen die niet eerder gepubliceerd zijn. Deze ervaringen zijn bovendien moeilijk te achterhalen aan de hand van een enquête. Gezien de maximale duur van deze studie is een participantobservatie niet mogelijk. Daarom zijn interviews het meest geschikt voor dit deel van het onderzoek. Bij de interviews is gebruik gemaakt van de interviewguides als weergegeven in bijlage II tot en met V. De structuur van de vragenlijsten zorgt ervoor dat alle benodigde data kan worden verzameld en data kan worden vergeleken. Doordat de interviews semigestructureerd zijn kunnen daarnaast onderwerpen worden besproken die niet op voorhand vastgelegd zijn. De professionals zijn geselecteerd op basis van hun betrokkenheid bij het project. De overige respondenten zijn geselecteerd op basis van "snowballing" en "volunteering". Bij deze eerste techniek wordt gebruik gemaakt van het doorverwijzen van de ene respondent naar de volgende respondent. Bij laatste genoemde techniek wordt een groep benaderd met het verzoek mee te werken aan het onderzoek. Door ten minste drie respondenten per case te interviewen ontstaat een breder beeld van de ontwikkelingen en kan eventuele discrepantie in de verkregen informatie eenvoudiger gesignaleerd worden. Een overzicht van de respondenten is weergegeven in tabel b1.2.

De interviews zijn geanalyseerd aan de hand van een kwalitatieve tekstanalyse. Hiertoe zijn de interviews volledig uitgeschreven. Vervolgens is een codelijst opgesteld met alle hoofdthema's die tijdens de interviews aan bod zijn gekomen. De gehanteerde codelijst is opgenomen in bijlage VI. Alle bruikbare passages van het interview zijn vervolgens gemarkeerd en gecodeerd. Op deze wijze ontstaat een overzicht van alle bruikbare informatie uit de anders onoverzichtelijke hoeveelheid tekst. De gecodeerde transcripten van de interviews zijn opgenomen in bijlagen VII tot en met IX. Alle informatie is vervolgens georganiseerd in een apart document om een algemeen beeld te genereren.

Tabel b1.2: Overzicht respondenten

Case 1: Havenkwartier Deventer	
Respondent	Functie
1	Juridisch planoloog, gemeente Deventer
2	Bewoner van het gebied, eigenaar van een bed&breakfast-boot en voormalig eigenaar en oprichter van een restaurant annex evenementenlocatie
3	Zelfstandig ondernemer in grafisch design, mede initiatiefnemer van één kamer hotelruimtes, ontwikkelaar van een eigen woning in het Havenkwartier
4	Bewoner van het gebied, zelfstandig ondernemer in grafisch design, medeoprichter van een voormalig poppodium
Case 2: Amstel III Oost Amsterdam	
Respondent	Functie
5	Projectmanager Amstel III, gemeente Amsterdam
6	Oprichter van een organisatie gericht op de gebiedstransformatie van Amstel III
7	Eigenaar Grand Café
Case 3: Oosterwold Almere	
Respondent	Functie
8	Projectsecretaris Almere Oosterwold
9	Ontwikkelaar negen woningen met bedrijf aan huis, waaronder zijn eigen woning
10	Ontwikkelaar eigen woning en zelfstandig ondernemer gericht op het ondersteunen van ontwikkelaars in het gebied
11	Ontwikkelaar eigen woning

De semigestructureerde interviews zijn gevoelig voor een bias van de onderzoeker. Zo kan de houding van de onderzoeker leiden tot sturende vragen. Om dat te voorkomen zijn de vragen uit de interviewgide vooraf ter controle voorgelegd aan derden. Daarnaast kan een bias invloed hebben op de resultaten van de analyse. Om dat te voorkomen zijn de interviews opgenomen en is het transcript voorgelegd aan de respondenten. Daarnaast worden de respondenten op de hoogte gehouden van het vervolg van het onderzoek. Naast de gevoeligheid voor een bias van de onderzoeker zijn de semigestructureerde interviews tevens gevoelig voor een bias of de reactiviteit van de respondenten. De respondenten zouden bijvoorbeeld belang kunnen hebben bij de uitkomst van deze studie, ter rechtvaardiging van de door hun gemaakte (beleids-)keuzes. Bij aanvang van het onderzoek is daarom gevraagd naar achtergrondinformatie omtrent de geïnterviewde om zo mogelijk een eventuele bias te signaleren. Tijdens de interviews worden bovendien zowel algemene vragen naar de procesgang als specifieke, inhoudelijke vragen gesteld. Aan de hand van deze diepgang zal getracht worden mogelijke discrepanties te zoeken. Daarnaast is rekening gehouden met de positie van de interviewer ten opzichte van de respondent. Om ervoor te zorgen dat de respondenten vrijuit kunnen spreken zijn de interviews voor zover mogelijk afgenomen in een neutrale omgeving. Daarnaast zijn de gegevens en de informatie van de respondenten vertrouwelijk behandeld.



## BIJLAGE II: INTERVIEWGUIDE GEMEENTE DEVENTER

### Introductie

- Introduceren van mijzelf en het onderzoeksonderwerp.
- Contactinformatie controleren.
- Inventariseren hoeveel tijd we hebben/indicatie geven van de duur van het interview.
- Controleren of er bezwaar is tegen het opnemen van het gesprek.
- Aangeven dat er een transcript van het gesprek gemaakt zal worden, nagaan of de geïnterviewde deze wenst te ontvangen.
- Nagaan of de geïnterviewde nog vragen heeft voor aanvang van het interview.
- Controleren of de opnameapparatuur werkt.

### Interviewvragen

#### Openingsvragen

- Wat is uw functie/wat is uw precieze taak/wat zijn uw verantwoordelijkheden/wat zijn uw dagelijkse bezigheden binnen het project?
- Vanaf welk moment bent u betrokken bij dit project?
- De gemeente heeft in het voortraject diverse gebouwen/bouwgronden opgekocht. Kunt u aangeven om welke gebouwen/bouwgronden dit gaat? Is dit beperkt tot de gronden als weergegeven op het overzicht van de kavels of bijvoorbeeld ook de monumentale panden die aanjaagprojecten worden?

#### Hoofdvragen

##### *Ontologie*

- Waarom is gekozen voor de huidige ontwikkelingsstrategie, waarbij de ontwikkelende partij meer vrijheden heeft?
  - Wat was de doorslaggevende factor?
  - Waarom past deze strategie beter bij dit plangebied dan een meer conventionele (top-down) strategie?
- Denkt u dat de werkwijze als gehanteerd bij het Havenkwartier ook elders toegepast kan/gaat worden?
  - Waarom wel/niet?
  - Bij welke projecten wel/niet? Bijvoorbeeld alleen bij herontwikkeling/ook bij nieuwbouw?
- Wat zijn volgens u de voornaamste voor- en nadelen van een dergelijke strategie?

##### *Induceren van organische ontwikkeling*

- Volgens het ontwikkelingsplan “ruimte voor ideeën” (blz. 100) ziet de gemeente het als haar taak om ontwikkelingen aan te jagen. Waarom ziet u dit als taak van de gemeente? Verwacht u dat dit noodzakelijk is om ontwikkelingen op gang te helpen, of ziet u dit als middel om het proces te bespoedigen?
- Op welke wijze tracht de gemeente ontwikkelingen aan te jagen?

- Het ontwikkelingsplan spreekt van bepaalde “aanjaag projecten” waarbij op voorhand duidelijk is binnen welke bestemmingen en kaders ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Kunt u aangeven om welke projecten dit gaat en hoe dit wordt ingekleed?
- Heeft het aanjagen van ontwikkelingen in uw optiek ook een sturende werking ten aanzien van het soort ontwikkelingen dat plaats vindt?

#### *Balans tussen vrijheid en beperken ongewenste autonome ontwikkelingen*

- Volgens de toelichting van het bestemmingsplan ligt de balans tussen het creëren van ruimte en het beperken van ongewenste autonome ontwikkelingen op de grens waar de vrijheid voor de een beperking op kan leveren voor een ander. De opgestelde regels hebben dan ook met name betrekking op i) Het garanderen van een ondergrens waarbij van een goed leef- en woonmilieu kan worden gesproken, ii) Het behoud van cultuurhistorische waardevolle kenmerken en iii) Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Kunt u zich in deze onderverdeling vinden?
  - Is er een onderdeel dat volgens u ontbreekt?
  - Waarom is voor deze aspecten gekozen? Zijn er in principe niet meer aspecten denkbaar, zoals verkeersintensiteit?
  - Er is geen eis opgenomen ten aanzien van parkeergelegenheid, maar de gemeente verwacht volgens de toelichting van het bestemmingsplan dat dit in de toekomst wel beperkingen gaat opleveren. Daarom is ervoor gekozen bij de grondprijs een bedrag te verdisconteren waarmee de gemeente in een later stadium parkeergelegenheid kan realiseren. Hoe wordt dit bedrag bepaald als de functie en daarmee het aantal benodigde parkeerplaatsen vooraf onbekend is?
    - Waarom heeft u voor deze strategie omtrent het parkeerbeleid gekozen en is hiertoe geen eis opgenomen in het bestemmingsplan?
- Volgens de toelichting van het bestemmingsplan tracht de gemeente te sturen op functiemening en creativiteit. Deze sturing vindt onder andere plaats op basis van de kaveluitgifte. Vindt er op een andere wijze ook sturing plaats?
  - Waarom is ervoor gekozen om op deze aspecten te sturen?

#### *Zelforganisatie*

- Op welke wijze komen de projecten tot stand?
  - In welke mate is er sprake van een zelfstandig initiatief en zelfstandige acties?
  - In welke mate is er contact/samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers?
- Volgens het ontwikkelingsplan kan *"Het Havenkwartier Deventer [...] het beste gezien worden als een netwerkorganisatie.[...] Onderdelen werken autonoom maar hebben elkaar ook nodig. Bij een doorontwikkeling wordt aan de verschillende relaties inhoud gegeven."* (Gemeente Deventer, 2010, p. 101). Waar bestaan deze onderlinge relaties uit?
  - Op welke wijze wordt hieraan invulling gegeven?
  - Op welke wijze beïnvloedt dit in uw optiek het proces?
- Gezien het spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie, als weergegeven in deze scriptie, waar plaatst u de organisatievorm van het Havenkwartier?



### Afsluitende vragen

- Het sturen en aanjagen van projecten gebeurt mede aan de hand van bouwgronden die in het bezit zijn van de gemeente. Ziet u het bezit van grond als noodzakelijk voor dergelijke organische ontwikkelingsprojecten?
- Heeft u nog aanvullingen of informatie die relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?

### **Afronding**

- Bedanken voor de medewerking.
- Eventueel afspraken maken voor het vervolg, zoals het verzenden van het transcript.



### **Introductie**

- Introduceren van mijzelf en het onderzoeksonderwerp.
- Contactinformatie controleren.
- Inventariseren hoeveel tijd we hebben/indicatie geven van de duur van het interview.
- Controleren of er bezwaar is tegen het opnemen van het gesprek.
- Aangeven dat er een transcript van het gesprek gemaakt zal worden, nagaan of de geïnterviewde deze wenst te ontvangen.
- Nagaan of de geïnterviewde nog vragen heeft voor aanvang van het interview.
- Controleren of de opnameapparatuur werkt.

### **Interviewvragen**

#### Openingsvragen

- Wat is uw functie/wat is uw precieze taak/wat zijn uw verantwoordelijkheden/wat zijn uw dagelijkse bezigheden binnen het project?
- Vanaf welk moment bent u betrokken bij dit project?
- De gemeente heeft volgens de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 13) voorafgaand aan het huidige bestemmingsplan een aantal ontheffingen verleend ten aanzien van het toenmalig geldende bestemmingsplan, die afwijken van kantoorfuncties. Kunt u aangeven om welke projecten dit gaat en op welke wijze deze tot stand zijn gekomen?
  - Vond hierbij inmenging van de gemeente plaats of zijn dit zelfstandige initiatieven geweest via een ontheffingsprocedure?

#### Hoofdvragen

##### *Ontologie*

- Waarom is gekozen voor de huidige ontwikkelingsstrategie, waarbij de ontwikkelende partij meer vrijheden heeft?
  - Wat was de doorslaggevende factor? De beperkte financiële middelen, de onzekerheid ten aanzien van de toekomst of een andere reden?
  - Waarom past deze strategie beter bij dit plangebied dan een meer conventionele (top-down) strategie?
- Denkt u dat de werkwijze als gehanteerd bij Amstel III Oost ook elders toegepast kan/gaat worden?
  - Waarom wel/niet?
  - Bij welke projecten wel/niet? Bijvoorbeeld alleen bij herontwikkeling/ook bij nieuwbouw?
- Wat zijn volgens u de voornaamste voor en nadelen van een dergelijke strategie?

### *Induceren van organische ontwikkeling*

- Volgens de ontwikkelingsstrategie heeft de gemeente naast een faciliterende functie ook een taak als het gaat om het aanjagen van projecten. Waarom ziet u dit als taak van de gemeente? Verwacht u dat dit noodzakelijk is om ontwikkelingen op gang te helpen, of ziet u dit als middel om het proces te bespoedigen?
- Op welke wijze probeert de gemeente ontwikkelingen te stimuleren?
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat gekozen is voor de huidige strategie, omdat een transformatie naar een andere functie negatieve gevolgen zal hebben ten aanzien van de boekwaarde. Het opkopen en transformeren zou daardoor leiden tot een negatieve grondexploitatie (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 25). Als een dergelijke transformatie voor de gemeente niet aantrekkelijk is, waarom zou dit dan wel aantrekkelijk zijn voor de huidige eigenaren? Met andere woorden; waarom verwacht u dat het gebied autonoom zal transformeren?
- Heeft het stimuleren van ontwikkelingen in uw optiek ook een sturende werking ten aanzien van het soort ontwikkelingen dat plaats vindt?

### *Balans tussen vrijheid en beperken ongewenste autonome ontwikkelingen*

- Volgens het strategiebesluit dient het bestemmingsplan zekerheid aan zittende partijen te geven, maar tevens zekerheid te bieden aan nieuwe initiatieven ten aanzien van de beleidsvoornemens van de overheid (Gemeente Amsterdam, 2011, p. 31). Het huidige bestemmingsplan kent echter nauwelijks beperkingen ten behoeve van het beschermen van het leefklimaat van bestaande gebruikers. Heeft dit te maken het reeds beperkte leefklimaat (ten aanzien van verkeersintensiteit, geluid- en luchtkwaliteit)?
  - De opgenomen beperkingen zijn met name gericht op de bescherming/afstemming met andere projecten/afspraken. Ziet u dit als een beperking voor de ontwikkeling van het gebied?
  - Op welke wijze en in welke mate denkt u dat dit invloed heeft op de ontwikkelingen in het gebied?
- Volgens de toelichting van het bestemmingsplan tracht de gemeente te sturen op functiemening. Deze sturing vindt onder andere plaats op basis een beperking ten aanzien van de te realiseren functies (kantoorfunctie, detailhandel in beperkte mate). Vindt er op een andere wijze ook sturing plaats?
  - Waarom is ervoor gekozen om op functiemening te sturen? Verwacht u dat dit geen uitkomst zou zijn van een autonoom proces?
- Volgens het bestemmingsplan dienen nieuwe functies te voldoen aan een aantal randvoorwaarden. Een van deze randvoorwaarden is: "Er dient sprake te zijn van een realistische economische onderbouwing." (Gemeente Amsterdam, 2013a, p. 35). Waarom is gekozen voor deze randvoorwaarde en hoe wordt deze randvoorwaarde gewaarborgd in het huidige bestemmingsplan?
- Waarom is er een beperking opgelegd ten aanzien van de maximale bouwhoogte en het bebouwingsoppervlak?

### *Zelforganisatie*

- Op welke wijze komen de projecten tot stand?
  - In welke mate is er sprake van een zelfstandig initiatief en zelfstandige acties?
  - In welke mate is er contact/samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers?
- Gezien het spectrum van zelforganisatie en diverse vormen van semi-zelforganisatie, als weergegeven in deze scriptie, waar plaatst u de organisatievorm van het Havenkwartier?

### Afsluitende vragen

- Aan diverse functies is een beperking gesteld ten aanzien van het te realiseren oppervlak om te voorkomen dat het plan concurreert met overige projecten. Bij aanvang van de ontwikkelingen zal deze beperking nog niet zo'n grote rol spelen. In hoeverre verwacht u dat deze beperking in de toekomst een rol gaat spelen?
- Heeft u nog aanvullingen of informatie die relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?

### **Afronding**

- Bedanken voor de medewerking.
- Eventueel afspraken maken voor het vervolg, zoals het verzenden van het transcript.



## BIJLAGE IV: INTERVIEWGUIDE GEMEENTE ALMERE

### Introductie

- Introduceren van mijzelf en het onderzoeksonderwerp.
- Contactinformatie controleren.
- Inventariseren hoeveel tijd we hebben/indicatie geven van de duur van het interview.
- Controleren of er bezwaar is tegen het opnemen van het gesprek.
- Aangeven dat er een transcript van het gesprek gemaakt zal worden, nagaan of de geïnterviewde deze wenst te ontvangen.
- Nagaan of de geïnterviewde nog vragen heeft voor aanvang van het interview.
- Controleren of de opnameapparatuur werkt.

### Interviewvragen

#### Openingsvragen

- Wat is uw functie/wat is uw precieze taak/wat zijn uw verantwoordelijkheden/wat zijn uw dagelijkse bezigheden binnen het project?
- Vanaf welk moment bent u betrokken bij dit project?
- Waarom is gekozen voor deze afbakening van het plangebied?
- Welk beeldkwaliteitsplan/welke welstandsnota is/zijn van toepassing op het gebied?
  - Volgens de Welstandsnota 2010 van Zeewolde moet voor een nieuwe ontwikkelingslocatie eerst een beeldkwaliteit plan worden vastgesteld voorafgaand aan eerste ontwikkeling (blz 76), is deze ook opgesteld voor dit plangebied?

#### Hoofdvragen

##### *Ontologie*

- Waarom is gekozen voor de huidige ontwikkelingsstrategie, waarbij de ontwikkelende partij meer vrijheden heeft?
  - Wat was de doorslaggevende factor? De beperkte financiële middelen, de onzekerheid ten aanzien van de toekomst of een andere reden?
  - Waarom past deze strategie beter bij dit plangebied dan een meer conventionele (top-down) strategie?
- Denkt u dat de werkwijze als gehanteerd bij Oosterwold ook elders toegepast kan/gaat worden?
  - Waarom wel/niet?
  - Bij welke projecten wel/niet?
- Wat zijn volgens u de voornaamste voor en nadelen van een dergelijke strategie?

##### *Induceren van organische ontwikkeling*

- Volgens de structuurvisie heeft de gemeente naast een faciliterende functie ook stimulerende rol. Op welke wijze probeert de gemeente ontwikkelingen te stimuleren?
  - Heeft het stimuleren van ontwikkelingen in uw optiek ook een sturende werking ten aanzien van het soort ontwikkelingen dat plaats vindt?

### *Balans tussen vrijheid en beperken ongewenste autonome ontwikkelingen*

- In de structuurvisie is een indicatief programma opgenomen (blz 23). Op welke wijze wordt hierin voorzien?
- De structuurvisie kent geen regels ter bescherming van de huidige gebruikers van het gebied. Op welke wijze worden de huidige gebruikers beschermd tegen negatieve autonome ontwikkelingen, zoals geluidhinder?
- Naast een maximaal te bebouwen oppervlakte stelt de structuurvisie ook een eis ten aanzien van het realiseren van (stads)landbouw voor ieder initiatief (blz 44). Waarom is specifiek voor (stads)landbouw gekozen?
  - Op welke wijze verwacht u dat dit invloed heeft op de initiatieven die ontplooit worden in het gebied?

### *Zelforganisatie*

- Op welke wijze komen de projecten tot stand?
  - In welke mate is er sprake van een zelfstandig initiatief en zelfstandige acties?
  - In welke mate is er contact/samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers?
- Volgens de structuurvisie (blz 50-54) dienen de initiatieven zelfvoorzienend te zijn met betrekking tot de infrastructuur, nutsaansluitingen, openbaargroen en financieel. Daarnaast dient ieder initiatief (stads)landbouw te realiseren. Verwacht u dat dit een drempel is voor nieuwe initiatieven?
  - Verwacht u dat deze drempel hoger is voor individuele initiatieven?
  - Op welke wijze merkt u dit bij de ontwikkelingen?
- De structuurvisie stelt dat iedereen vrij is om initiatieven te ontplooiën in het gebied. Er is tevens geen eis ten aanzien van de omvang van de ontwikkeling. Een grootschalige ontwikkeling door een projectontwikkelaar behoort daarom tot de mogelijkheden. Wat verwacht u dat het effect van een dergelijke grootschalige ontwikkeling is?
  - Op welke wijze wijkt een dergelijke ontwikkeling af van een traditionele ontwikkelingsstrategie, buiten het beperkte financiële risico dat de gemeente dan loopt?

### Afsluitende vragen

- Heeft u nog aanvullingen of informatie die relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?

### **Afronding**

- Bedanken voor de medewerking.
- Eventueel afspraken maken voor het vervolg, zoals het verzenden van het transcript.
- Vragen of de betreffende persoon contactgegevens heeft van initiatiefnemers die ik kan interviewen.



## BIJLAGE V: INTERVIEWGUIDE INITIATIEFNEMERS

### Introductie

- Introduceren van mijzelf en het onderzoeksonderwerp.
- Contactinformatie controleren.
- Inventariseren hoeveel tijd we hebben/indicatie geven van de duur van het interview.
- Controleren of er bezwaar is tegen het opnemen van het gesprek.
- Aangeven dat er een transcript van het gesprek gemaakt zal worden, nagaan of de geïnterviewde deze wenst te ontvangen.
- Nagaan of de geïnterviewde nog vragen heeft voor aanvang van het interview.
- Controleren of de opnameapparatuur werkt.

### Interviewvragen

#### Openingsvragen

- Kunt u iets vertellen over uw zelf?
  - Hoe oud bent u?
  - Wat voor werk doet u?
  - Wat is uw achtergrond?
  - Etc.
- Kunt u iets vertellen over het project dat u ontwikkeld?
  - Waar vindt de ontwikkeling plaats?
  - Welke functie kan er aan toe gekend worden?
  - Sinds wanneer werkt u aan dit project?
  - Etc.
- Bent u naast dit project ook op een andere wijze bij het gebied betrokken? Bijvoorbeeld door andere initiatieven?

#### Hoofdvragen

##### *Initiatief*

- Hoe bent u tot dit initiatief gekomen?
  - Hebben buitenstaanders hierop invloed gehad? En welke?
- Hoe bent u met het plangebied in aanraking gekomen?
- Waarom heeft u gekozen voor een ontwikkeling binnen het plangebied?
  - Wat is de invloed van anderen hierin geweest?
- Hebben de ontwikkeling van het gebied en de plannen van derden invloed gehad op uw besluit een initiatief te starten in het gebied?

##### *Ontwikkeling van het project*

- Op welke wijze vindt de ontwikkeling van uw project plaats?
  - Wat is uw rol?
  - Wat is de rol van anderen?
- Hoe ziet u het beleid van de gemeente?
  - Ervaart u inderdaad de ruimte die de gemeente tracht te scheppen of ziet u nog belemmeringen?

- Heeft de aanjagende/stimulerende rol van de gemeente invloed gehad op de ontwikkeling van uw plan?
- Hoe ziet u de toekomst van uw project en de ontwikkeling van het gebied?

#### *Contacten met anderen*

- Heeft u gedurende het project contact met andere belanghebbenden?
  - In welke fase van het project?
  - Wat is de inhoud van dit contact?
  - Hoe komt dit contact tot stand?
  - Wat is de invloed van dit contact op uw project?

#### Afsluitende vragen

- Heeft u nog aanvullingen of informatie die relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?

#### **Afronding**

- Bedanken voor de medewerking.
- Eventueel afspraken maken voor het vervolg, zoals het verzenden van het transcript.

## BIJLAGE VI: CODETREE INTERVIEWS

### Beleid gemeente

- Ontologie gemeente
  - o Economisch motief
  - o Veranderlijke context/complexity theory benadering
  - o Politiek motief
- Initiatief
  - o Gemeente faciliteert/laat over aan markt
  - o Wijzen op mogelijkheden
  - o Begeleiden/verbinden
  - o Gemeente initieert
  - o Gemeente ontwikkeld
- Beleid
  - o Beschermen (huidige)gebruikers
  - o Vrijheid voor nieuwe ontwikkelingen
  - o Sturen ontwikkelingen
  - o Behoud ruimtelijke/sociale structuren

### Zelforganisatie

- Intentie
  - o Geen intentie
  - o Gedeeltelijke intentie
  - o intentie
- Actie
  - o Individuele actie
  - o Gedeeltelijk collectieve actie
  - o Collectieve actie



BIJLAGE VII: TRANSCRIPTEN INTERVIEWS HAVENKWARTIER DEVENTER



Respondent: 1

Functie: Juridisch planoloog, gemeente Deventer

Datum: 24 oktober 2014

**Kunt u vertellen wat uw functie binnen het Havenkwartier Deventer is?**

Ja, ik ben juridisch planoloog in het project Havenkwartier geweest en dat betekent dat ik zeg maar samen met een bureau het bestemmingsplan heb opgesteld en begeleid, qua procedure.

**En momenteel bent u niet meer betrokken bij het project?**

Nou, omdat het bestemmingsplan eigenlijk onherroepelijk is geworden, ben ik niet meer direct betrokken. Wel weer betrokken bij initiatieven die uit de markt komen, om die te toetsen aan het bestemmingsplan en te kijken past dat nou binnen de opzet die wij hebben bedacht. Dus in zoverre ben ik er nog wel bij betrokken, maar niet meer actief in het maken van beleid. Dat staat nu eigenlijk.

**Bent u vanaf het begin van het project erbij betrokken geweest?**

Nou dit project kent al een hele lange aanloop. Er is zelfs nog een keer een masterplan voor het havenkwartier vastgesteld. Volgens mij was dat zelfs in 2002 en in 2007 is volgens mij een masterplan vastgesteld waar nog heel erg wordt ingezet op de oude manier van ontwikkelen. Het waren dus zware programma's met sloop en nieuwbouw en met name veel gevoelige functies als woningen in het gebied met flink wat programma daarin. Daarvan heeft de gemeenteraad toen gezegd van nou, dat vinden wij eigenlijk niet de juiste koers die we moeten gaan varen voor dat gebied en die heeft dan ook het masterplan niet vastgesteld. Dat masterplan was, er was ook heel veel weerstand tegen dat plan omdat, ja je zit wel tegen een bestaand industrieterrein aan en de bedrijven die daar zitten zijn ook erg belangrijk voor Deventer en die hadden toch wel heel veel bezwaren. Die zagen hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden. Dus in zoverre heeft die ontwikkeling geen doorgang gekregen. Nou toen is er natuurlijk wel nagedacht van wat gaan we dan met het gebied doen. En toen is er eigenlijk een heel andere koers gekozen om eerst te kijken wat kunnen we doen binnen de bestaande rechten van de bedrijven. Dat is een belangrijk uitgangspunt geweest. Maar toen veranderde de markt in die tijd natuurlijk ook. Dat was denk ik 2008, 2009, 2010, waar eigenlijk duidelijk werd dat gemeente de traditionele manier van ontwikkelen dat dat eigenlijk ook niet meer ging werken. Toen is er een idee ontstaan om te zorgen van nou, kunnen we niet een visie ontwikkelen, dat is uiteindelijk de Visie Havenkwartier geworden, om te kijken van kunnen we niet een model hanteren waarin wij als gemeente de markt de uitnodiging doen om zoveel mogelijk de ontwikkeling op te pakken in dat gebied. En eigenlijk niet meer in te zetten op sloop en nieuwbouw, maar zoveel mogelijk van de karakteristieken van het gebied te behouden. Dan heb je eigenlijk al 3 elementen die erg belangrijk zijn geweest voor het maken van de ontwikkelvisie. En die ontwikkelvisie is op een gegeven moment wel vastgesteld door de raad. En die ontwikkelvisie was ingestoken op die uitgangspunten en gericht op het "Vlaamse model". De markt die zal de bal eigenlijk moet oppakken. Wij als gemeente faciliteren daar zoveel mogelijk in, door een flexibel bestemmingsplan en door te kijken wat zijn nog meer de mogelijkheden. Dus uiteindelijk na, zeg maar die ontwikkelvisie is direct gestart met het bestemmingsplan van het Havenkwartier. Het

bestemmingsplan is dan één van de instrumenten om zeg maar te proberen die strategie uit te rollen en werkzaam te maken.

**Denkt u dat deze strategie ook elders toegepast zou kunnen worden?**

In Deventer zelf?

**Ja bijvoorbeeld. Want de beweegredenen die u noemt als de economische crisis spelen natuurlijk ook elders.**

Nou het is altijd wel maatwerk. Dit is wel een heel specifiek gebied. We hebben daar ook industrieel erfgoed zitten en natuurlijk ook bestaande rechten, maar het is ook wel een gebied dat ook wel rijp was voor transformatie. Dus deze strategie, denk ik, dat niet overal toepasbaar is, maar wel in vergelijkbare vorm. Met name de voorkant sturing bij dit project, van goed met alle partners in het gebied praten voordat je een bepaalde richting kiest, heeft uiteindelijk wel geholpen. Want we zijn eigenlijk eerst de verkeerde weg in geslagen, of verkeerde weg, een andere weg in geslagen waar veel weerstand was en toen hebben we toch gekeken wat we kunnen doen binnen de huidige mogelijkheden, sowieso de bestaande milieumogelijkheden en de rechten van de bestaande bedrijven. Dus ik denk dat dat wel een belangrijk punt is, dat dat toegepast kan worden bij een heleboel ontwikkel of transformatiegebieden, om aan de voorkant heel goed met elkaar in gesprek te gaan van nou, wat willen we, wat is haalbaar en ook willen de bedrijven zelf in het gebied dingen doen, of hoe zit het met de bestaande rechten in het gebied en de wijken erom heen? Dat is wel een groot winstpunt geweest voor het Havenkwartier.

**Zijn er ook belangrijke nadelen aan deze strategie geweest?**

Nee, eigenlijk niet veel nadelen. Wel dat de gemeente natuurlijk een derde van het gebied in eigendom had. Dat proberen we natuurlijk zo goed mogelijk uit te geven voor initiatiefnemers die daar leuke plannen volgens de filosofie uitwerken. Maar we zien niet echt heel veel nadelen eigenlijk. Maar goed, we zijn, kijk als je gaat nadenken van gaat het uiteindelijk allemaal zo werken als we hebben bedacht op dit moment, ja dat is voor de gemeente, wij denken dat we de juiste randvoorwaarden hebben gemaakt, maar het is maar de vraag of we over 10 of 15 jaar kunnen zeggen nou het is echt zoals we voor ogen hadden.

**Waar ligt dan de meeste risico in?**

Nou we hebben natuurlijk een deel, we hebben zeg maar in het Havenkwartier drie havenarmen, de eerste, tweede en derde. De eerste havenarm hadden we veel bezit. Dat zie je ook terug aan het bestemmingsplan. En op die eerste havenarm hebben we dus heel veel, ook omdat daar een deel woningbouw zit, hebben we al heel snel kunnen ontwikkelen. En we merken dat we daar ook een hele brede bestemming op hebben kunnen leggen. Voor die andere gebieden, de tweede en derde havenarm, daar zitten nog bestaande bedrijven. Dus die rechten worden gerespecteerd. We willen eigenlijk wel zo'n transformatie in die gebieden, zoals op de eerste havenarm, maargoed doordat we daar geen positie hebben en ook niet heel actief als overheid die ontwikkelende partij zijn, is het afhankelijk van gaan daar ontwikkelingen ontstaan door de markt zelf. En dat is wel een hele grote uitdaging, dat wordt wel spannend of dat ook echt opgepakt gaat worden op die manier.



**Dus mogelijk is het zo dat de grondpositie wel noodzakelijk is om ontwikkelingen te krijgen?**

Nee, want als overheid willen we ook niet meer de ontwikkelende partij zijn. Dus die eerste havenarm hadden we wel grondpositie en dan zie je ook dat je de randvoorwaarden beter kan neerleggen, omdat je dan gelijk gemengde bestemmingen kan opleggen, maar dat kun je in die andere gebieden niet doen, omdat je dan gelijk de rechten aantast van de bedrijven die daar zitten. Dus dat wil je als overheid ook niet doen. En we hebben natuurlijk wel gezorgd dat die gebieden makkelijk kunnen worden omgezet als er initiatieven komen. Dus er zijn wijzigingsbevoegdheden die je op die gebieden legt. En op die manier proberen we ook te faciliteren dat als er een initiatief komt van een bedrijf dat daar zit en mogelijk wil stoppen of een andere invulling wil doen, dat dat ook makkelijker kan. Alleen het is natuurlijk wel aan de markt om dat op te pakken en ja, dan is het helemaal afhankelijk van die partijen of ze dat ook echt gaan doen.

**De gemeente geeft ook aan dat ze projecten willen aanjagen, dat kan onder andere met de gronden die in bezit zijn. Kunt u aangeven welke gronden in bezit zijn van de gemeente? Zijn dat alleen de kavels die verkocht worden?**

Dat zijn eigenlijk, wat ik heb begrepen, hang me er niet aan op, als je naar het bestemmingsplan kijkt, er zijn nu al heel wat grondtransacties geweest dus ik weet niet meer precies hoe het zat, maar de beginsituatie hadden wij qua grond het meeste in bezit in die eerste havenarm. Dus alles wat als gemengd gebied, zeg maar dat oranje/gele gebied is geworden, dat hadden wij in bezit. Maar intussen is dat al weer verkocht aan onder andere ondernemers en particulieren met de woningbouw. Maar we hadden daar wel een aanzienlijke grondpositie.

**En in de tweede en derde havenarm is helemaal niets van de gemeente?**

Nee, hebben wij geen grondbezit. Ja misschien sporadisch een paar kavels, maar daar hebben wij heel weinig in bezit.

**Het aanjagen van die projecten, doet de gemeente dat vooral om de ontwikkelingen te stimuleren? Of heeft dat ook een andere reden?**

Ja dat verbaast me eigenlijk een beetje, dat aanjagen. Want we hebben eigenlijk wel een rol gekozen waar we hebben gezegd van nou, de markt moet eigenlijk de aanjagende factor zijn en niet wij als gemeente, wij faciliteren. Dus wij hebben bijvoorbeeld ook niet echt een aanjaagteam of zo. Het is wel zo dat wij wel merken dat je wel actief moet blijven als overheid. Je kan niet achterover gaan leunen. Je hebt de randvoorwaarden neergelegd, maar dat betekent wel dat je moet zorgen voor die bindende factor tussen de verschillende partijen en kijken waar kansen liggen en mogelijkheden zijn. Maar wij zijn niet echt projecten aan het aanjagen.

**Maar dat wordt wel zo gesteld in het ontwikkelingsplan.**

Ja, nou ik wist niet dat wij in ons ontwikkelingsplan echt een aanjaagfunctie voor ons zelf hadden bedeed. Als dat er zo in staat dan zal dat zo zijn, maar de projectgroep die er nu zijn gevormd die zijn niet echt om het aanjagen. Wel om te begeleiden en te faciliteren.

**Dus het idee is dat mensen zelf met een initiatief bij de gemeente komen?**

Ja. Dat is het idee.

**En daar wordt dan ruimte aan gegeven en gekeken hoe (...)**

Ja binnen de randvoorwaarden wordt daar zoveel mogelijk ruimte aan gegeven.

**U zegt dat er in eerste instantie niet voor is gekozen om een aanjaagfunctie aan de gemeente toe te kennen. Waarom is dat niet gedaan?**

Nou, juist omdat we het "Vlaamse model" hebben gekozen. We willen dat de markt zoveel mogelijk zelf gaat oppakken. We kunnen als gemeente niet meer alles zelf doen. Daar hoort ook een andere rol in. We zijn geen ontwikkelende partij binnen het Havenkwartier. Voor een deel wel, we hebben wel daar een aantal ontwikkellocaties, maar in principe zijn we daar niet als aanjaagteam mee bezig.

**Want de gemeente zou natuurlijk kunnen zeggen: "We hebben een aantal gebouwen, we zoeken daar actief initiatiefnemers voor".**

Ja, nou ja het zal een mengvorm zijn. De projectleider kan je daar denk ik meer over vertellen. Het zal een mengvorm zijn maar mochten wij ideeën hebben voor partijen waarvan wij denken dat kan interessant zijn dan zullen wij die wel opzoeken. Maar ik denk wel dat het aanjagen zoals vroeger van we gaan heel actief de markt op, dat is niet het geval. We hebben denk ik een goede PR gehad voor het Havenkwartier en initiatiefnemers zien ook wel de kansen in het Havenkwartier zelf. We zien wel een goede stroom van initiatieven die zelf binnen komen.

**In het bestemmingsplan wordt gesproken dat er enerzijds ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe bewoners, maar anderzijds moeten de huidige gebruikers van het gebied beschermd worden. Als ik het bestemmingsplan lees krijg ik de indruk dat er rond drie punten regels worden opgesteld, dat gaat dan om het garanderen van een ondergrens waarbij van een goed leef- en woonmilieu het behoud van cultuurhistorische waardevolle kenmerken en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Kunt u zich in deze onderverdeling vinden? Of ontbreekt er nog iets?**

Nou ja en natuurlijk het respecteren van bestaande rechten van bedrijven die gevestigd zijn. Wat je dan wel sterk ziet is dat qua cultuurhistorie, industrieel erfgoed dat daar zit, dat is een belangrijk uitgangspunt geweest en het eerste punt dat jij zei heeft te maken met de bestaande rechten van bedrijven. Dus ik denk dat die onderverdeling wel klopt ja.

**Het viel mij ook op dat er geen eis is opgenomen ten aanzien van de parkeergelegenheid. Er wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat in de grondprijs een bedrag wordt verdisconteerd om later parkeergelegenheid te bouwen. Waarom heeft de gemeente voor deze strategie gekozen?**

Nou, omdat we wel merken dat parkeren bij ontwikkelgebieden vaak een heikel punt is. Daardoor kunnen veel initiatieven worden tegengehouden, terwijl wij op dit moment in het Havenkwartier voldoende ruimte hebben in de openbare ruimte en dan zou het zonde zijn om initiatieven, het is van de eis van u moet parkeren op eigen terrein, dat is voor die initiatieven vaak wel heel erg moeilijk uitvoerbaar. Terwijl we wel hadden van nou, er is een goede parkeerbalans op dit moment. Ook voor nieuwe initiatieven voor de komende jaren nog in de openbare ruimte. Maar goed op het moment dat wij merken dat er geen goede parkeerbalans meer is dan zullen wij ook gaan kijken of we alternatieve parkeermogelijkheden gaan maken. En daarvoor is deels de reservering van dat bedrag in die grondprijs. Dat was het idee. Maar het is wel gewoon zo dat er wel gewoon parkeernormen gelden in het Havenkwartier. Dus als een initiatiefnemer, want we hebben geen parkeernormen in het

bestemmingsplan, maar dat laat onverlet dat als er een initiatief komt, bijvoorbeeld voor ik noem maar wat, voor een appartementengebouw, daar hoort een bepaalde parkeernorm bij. En die staat in de bouwverordening. Dus als er een aanvraag komt dan moeten ze wel zorgen dat ze voldoende parkeergelegenheid zelf maken in eerste gelegenheid. Maar wel met de insteek dat als er ruimte is in de openbare ruimte, dat daar ook gebruik gemaakt van kan worden. En dat zal dan misschien gaan dat er ook in de grondprijs weer afspraken worden gemaakt, of dat ze zeggen nou er is mogelijkheid voor afkoop van een aantal parkeergelegenheden, maar het gaat er altijd wel om, de insteek, er moet een goede parkeerbalans in het gebied zijn. Dus op het moment dat er een initiatief komt waarvan wij denken: ja daar zal zo'n grote parkeervraag zijn, dan moet je gaan kijken kan de initiatiefnemer iets doen om een goede parkeerbalans te houden, of kunnen we samen als gemeente daar iets in doen. Het is dus niet zo dat er geen parkeernormen gelden, die gelden gewoon vanuit de bouwverordening. Dat is gewoon de traditionele manier eigenlijk. Alleen voor het Havenkwartier hebben wij gezegd; wij gaan daar wat soepeler mee om, dat niet alles op eigen terrein hoeft als daar ruimte is in de openbare ruimte.

**Volgens de toelichting van het bestemmingsplan probeert de gemeente wel te sturen op functiemenging en creativiteit, onder andere op basis van de uitgifte van de kavels. Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen op deze aspecten te sturen?**

Dat heeft ook met de ontwikkelvisie te maken. Kijk het Havenkwartier is een transformatiegebied maar heeft wel de insteek van creatieve broedplaats. Dus wij zoeken wel een bepaalde uitstraling in het gebied. Het is niet een normale transformatiegebied naar wonen, nee de aspecten van creatieve broedplaats, vernieuwende economie, dat zijn wel dingen die wij daar graag zien. Dat heeft te maken met de uitstraling van het totale gebied met industrieel erfgoed, dat maakt het wel een speciaal gebied. Het is ook een gebied waar veel creatievelingen zich de afgelopen jaren hebben gevestigd, kunstenaars, er gebeuren toch wat minder gemiddelde dingen in het Havenkwartier, het is wel een creatieve broedplaats.

**Waren dat soort ontwikkelingen al zichtbaar voor dat deze ontwikkelvisie werd opgesteld?**

Ja, dat ging wel hand in hand. Juist dat we gekozen hadden meer voor de kleinschalige ontwikkeling te gaan. Ook omdat we de karakteristieke panden zo goed mogelijk wilden behouden, dat beperkt je al weer gelijk in de mogelijkheden, omdat er vooral kleinere panden zijn, panden die functioneel ook niet heel handig zijn voor hele nieuwe bedrijven. Het zijn vaak wat verouderde panden ook. Dat is vaak wel een aantrekking voor kleine of kleinere bedrijven, ambachtsbedrijfjes, kunstenaars, ambachtlieden, noem maar op. Dat soort niches zoeken wel dat soort gebieden en dat maakt de leefomgeving Havenkwartier eigenlijk.

**Dus er is eigenlijk ook voor gekomen omdat het beter aansluit bij het gebied?**

Ja we zagen ook dat daar vraag naar was. Eigenlijk wordt dat op dit moment nog steeds doorgezet. Dus de oude, noem het creatievelingen, die daar tijdelijk zaten die proberen ook in het gebied te blijven, die proberen daar ook ondernemingen en bedrijfjes op te zetten.

**De ontwikkelingen die tot stand komen, zijn dat voornamelijk zelfstandige initiatieven, of zijn dat samenwerkingsverbanden?**

Soms wel, we hebben bijvoorbeeld ook een gebied, dat noemen we zelf- en samenbouwen, dat is in de eerste havenarm. Daar stonden allemaal oude huizen, kleine huisjes en die zijn allemaal gesloopt en daar

hebben we gezorgd dat daar een soort herenhuizen kunnen ontstaan, maar wel met een hele, qua welstand, heel vrij beleid. Je kan er eigenlijk als koper van zo'n kavel eigenlijk qua opzet van zo'n herenhuis heel erg, ja heb je de vrije hand. En dat is ook duidelijk terug te zien in het gebied. Je hebt bijvoorbeeld een herenhuis met een container op het dak waar dan weer een atelier in zit van een kunstenaar, of een werkruimte of iets dergelijks. Dus dat wordt wel gestimuleerd.

**Heeft de gemeente daar een grote rol in?**

Nou eigenlijk niet, wij hebben daar de randvoorwaarden voor gesteld, welke soort bouw willen we en die zijn redelijk ruim. Maar wel is gevraagd om het niet te traditioneel te doen. Dat is toch, dat is aardig gelukt. En we hebben ook, waar de gemeente dan wel actief is, om met partners samen te kijken, is om te kijken of er ook studentenhuisvesting kan worden gevestigd kan worden in een appartementengebouw. He dat wordt wat traditioneler qua opzet, maar daar zoekt de gemeente duidelijk wel een actieve rol met partners. Niet dat we het zelf doen, die studentenhuisvesting, dat doet dan weer een partner, maar we kijken wel met ze mee van nou, Havenkwartier is daar een geschikte locatie voor.

**En het Davogebouw, dat is ook van de gemeente heb ik begrepen, zoekt de gemeente daar ook zelf naar initiatiefnemers?**

Nou, volgens mij wordt daar niet actief gezocht, maar goed dat zal de projectleider je wat beter kunnen vertellen. Wij hebben natuurlijk wel contacten met alle partners in de stad. Dat het Kunstenlab er heen gaat is niet toevallig.

**Het ontwikkelplan stelt ook dat het Havenkwartier het beste het beste gezien worden als een netwerkorganisatie waarbij de onderdelen autonoom werken maar elkaar ook nodig hebben. Kunt u uitleggen wat daarmee wordt bedoeld?**

Nee daar durf ik geen uitspraak over te doen. Dat zou ik niet weten.

**Als je dan kijkt naar de mate waarin de gemeente invloed uitoefent, je zou een spectrum kunnen opstellen van volledige vrijheid tot volledig gestuurd, in uw visie, waar zit het Havenkwart dan ongeveer op het spectrum?**

Nou met name was de gedachte zoveel mogelijk te faciliteren was de randvoorwaarde, de markt moet de rol oppakken. Dat was eigenlijk in eerste instantie het idee, maar wat ik dan vanuit de projecten wel terug hoor is dat je als gemeente wel actief moet worden. Dan betekend niet top down, maar wel dat de partijen elkaar kunnen vinden en dat de verbinding wordt gemaakt tussen mogelijkheden en initiatieven die er zijn. Het is dus zeker niet zo dat je dan dus achterover kan gaan leunen, maar je zal echt actief moeten blijven.

**Die actieve rol is dus vooral het leggen van contacten?**

Ja met name dat en natuurlijk heb je onderhandelingen over grondprijzen. Dus daar ben je als grondeigenaar nog wel actief mee. Voor gronden die je dan in bezit hebt. Voor de tweede en derde havenarm wordt dat een heel ander verhaal, omdat je daar als gemeente geen grond hebt, dus dan zal je daar ook een andere rol aan gaan nemen.

**Die tweede en derde havenarm worden in een later stadium ontwikkeld?**

Ja dat hopen we wel, maar dat is nu juist de crux in het Havenkwartier, van gaat dat opgepakt worden door de markt. Want zelf gaan we het niet doen namelijk. Althans dat zeggen we nu he. Maar dat is dus niet de insteek, dat wij er zelf heel actief, bijvoorbeeld met grondposities zullen gaan werken. Dat zal de komende 15 jaar niet meer gebeuren dus dan zal echt de markt het moeten gaan oppakken. Die zal zijn kansen moeten zien. En dan hopen wij dat de ontwikkeling op gang komt. En het ziet er wel goed uit, want zeker voor de tweede havenarm zijn er al aardig wat initiatieven die lopen, ook een aantal die op het laatste moment niet door zijn gegaan, maar je merkt wel dat marktpartijen daar naar kijken.

**Oké, dank u wel, dat waren de vragen die ik u wilde stellen. Heeft u misschien nog aanvullingen die relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?**

Nou, wat ik wel weet, we worden natuurlijk heel veel bevraagd over het Havenkwartier, door onderzoekers en er is ook iemand hier geweest en die heeft een analyse gemaakt van verschillende ontwikkelgebieden in het land met de insteek; is het nou een flexibel bestemmingsplan of juist niet. En dat was wel een leuke analyse want soms wordt gepretendeerd dat er heel flexibel wordt ingestoken, maar dan wordt het aan een aantal criteria getoetst waaronder proces en houding en rol van de gemeente en dan blijkt eigenlijk dat waar gepretendeerd wordt dat een bestemmingsplan flexibel is, het eigenlijk helemaal niet zo is. Ik zal anders eens kijken of ik dat onderzoek kan opzoeken voor je. Anders kan ik je misschien een naam doorgeven van degene die dat heeft gemaakt. Dat is wel interessant om te zien welke criteria zijn gehanteerd als je zegt; de gemeente heeft hier een andere rol gehanteerd en het bestemmingsplan als instrument zo flexibel mogelijk heeft ingestoken. Ik zal voor je zoeken of ik dat kan achterhalen nog.



Respondent: 2

Functie: Bewoner van het gebied, eigenaar van een bed&breakfast-boot en voormalig eigenaar en oprichter van een restaurant annex evenementenlocatie

Datum: 10 oktober 2014

**Zou je misschien iets over jezelf en over je bedrijf in het Havenkwartier kunnen vertellen?**

Ja, wat wij hebben is een bed & breakfast schip met plek voor 16 mensen om te overnachten en we hebben daar nog een algemene ruimte bij waar ook feestjes gevierd kunnen worden.

**En hoe lang zitten jullie daar al?**

Wij zitten daar officieel vanaf 2013. Onofficieel al wat langer, maar dat was ook allemaal vergunningtechnisch nogal een gedoetje.

**En u bent zelf de initiatiefnemer en eigenaar hiervan?**

Ja dat klopt.

**En dat doet u samen met nog een partner zag ik op de website?**

Nee Martijn Gils is mijn partner en hij heeft een groot vaarbewijs. Als er vaartochten zijn huur ik of een gepensioneerd schipper in, of Martijn die vaart. En als er feesten of partijen zijn doen we dat ook met z'n tweeën. Maar het is wel gewoon mijn bedrijf.

**En ik heb ook begrepen dat je betrokken bent geweest bij het Doc H2O?**

Ja daar ben ik eigenaresse van geweest.

**En dat is overgedragen?**

Ja, dat hebben wij verkocht aan Ard en Linda.

**Heeft u in het verleden nog meer bedrijven gehad?**

Ja, eetcafé Engel en Bengel in de stad, dat bestaat nu ook nog steeds. En wat nu heet café Vrienden van Vroeger. Toen wij dat deden heette dat café Vroeger op het Grote Kerkhof. Zizo heb ik gehad, een sierraden en woondecoratie winkel. En Divan, een bloemen zaak.

**Mag ik vragen hoe oud u bent?**

Ja, 37. Elke paar jaar wat anders gedaan.

### **En hoe bent u bij dit initiatief gekomen?**

Eigenlijk via Doc H2O. Toen we daar zaten, kwamen de oud schippers. Het is wel 15 jaar ongeveer al een bed & breakfast. En die oud eigenaren kwamen bijna elk weekend bij ons. Daar hadden wij ook heel leuk contact mee. Die lagen net buiten de sluis. Wij liggen daar nu net buiten. Omdat we zo leuk contact hadden zijn we eens op dat schip gaan kijken. Toen hebben we een personeelsuitje met Engel en Bengel met 17 man op dat schip gedaan, als vaartocht. Allemaal goed gegaan. En nou ja goed, zo leerden we het kennen. Toen mijn zusje ging trouwen heeft ze daar de receptie ook gehouden. Toen hebben ze hem naast het Doc neergelegd. Had ze het feest bij het Doc en de receptie daar op het schip. Toen zijn we ook met de beste vrienden daar op het schip blijven slapen. De dag daarna hebben we nog de hele dag feest gevierd. En toen zijn we wel behoorlijk verliefd op dat schip geworden. En op een gegeven moment vroeg ik aan hem hoe het er mee ging en toen vertelde hij dat hij hem verkocht had. En toen baalde ik wel van, shit, want ik wist wel dat Doc H2o dat we daar mee wilden stoppen na vijf jaar. En toen hadden we iets van shit, als we dat hadden geweten dan hadden we het wel gewild. En een half jaar later bleek dat die verkoop niet rond was gekomen en toen bleek dat er in het Havenkwartier drie plekken vrij kwamen. Want er zijn verder helemaal geen ligplekken in Deventer. Maar voor cultuur en ontspanning, theaterschip valt daar ook onder en toen dacht ik: nou ja een bed & breakfast schip valt daar ook wel onder. Toen hebben wij in ieder geval vast aanvraag voor die plek gedaan. En toen zijn we heel lang bezig geweest met hoe we dat schip konden financieren en uiteindelijk is dat gelukt.

### **Je zegt: "Er waren alleen ligplaatsen voor culturele activiteiten"?**

Ja, cultuur en ontspanning. Dus er is nu, het theaterschip ligt nu ook weer te koop, ik weet niet of de mensen het zelfde blijven doen, maar er zijn in ieder geval naast ons nog twee plekken, waarvan 1 theaterschip dus nog 1 vrije plek om nog iets te beginnen op dat water.

### **Want die ligplaatsen zijn allemaal in eigendom van de gemeente begrijp ik?**

Ja die huur je.

### **Het Doc H2O bestond dus al langer begrijp ik?**

Ja zij hebben dat volgens mij, o ik ben zo slecht in jaartallen, maar zij hebben volgens mij dat in 2012 overgenomen. Maar wij hebben het vijf jaar gedaan. Dus in 2007 of 2008 zijn wij er mee begonnen.

### **Ja, dus jullie waren al bekend met het gebied. Hoe zijn jullie in 2007 bij Doc H2O gekomen?**

De gemeente vroeg, iemand vanuit de gemeente, dus dat was iemand die volgens mij voor de ontwikkeling van dat pand daar, die loods, die moest iemand zoeken. Hij zou het eerst zelf gaan doen, maar toen ging hij scheiden. Hij heeft toen vanuit de gemeente iemand gezocht die daar dus horeca wilde gaan beginnen. Maar wel cultureel horeca moest het worden. En omdat wij dus Engel en Bengel hadden, mensen kenden ons al vanuit de horeca, hadden ze dus iets van hé, misschien, zij zijn altijd wel in voor gekke dingen, dus misschien vinden zij het ook wel leuk. En toen vonden wij dat ook wel heel erg leuk.

### **En wilden die boot perse in dat gebied te willen hebben begrijp ik?**



Nou dat is niet helemaal zo. Dat is een bijkomstigheid omdat dat de enige drie plekken waren waar wij rechten hadden om daar een bedrijf te beginnen en daar te wonen. We mogen daar wonen omdat we voor die bed & breakfast gewoon bereikbaar moeten zijn. Altijd daar aanwezig moeten zijn. Dus vandaar. We hebben nu een bedrijfswoning daarnaast. Maar als we stoppen met de bed & breakfast dan moeten we daar ook direct weg.

Maar eerder toen wij daar in 2007/2008 kwamen, toen was het echt een gebied, ja nog heel vrij, veel kunstenaars en ook heel veel, een soort van illegale festivalletjes en feestjes werden daar gehouden. Dus in die zin, vind ik het wel mooi dat je zegt dat de gemeente zoiets heeft van, nou ja iedereen heeft alle vrijheid, maar ik zie wel een verschil met toen en nu. Het is nu ook wel aan de ene kant veel gelikter, maar of het daarom nou ook zoveel leuker is. Voor mezelf denk ik van niet en ook voor de mensen die er wonen. Maar ik snap dat het nu wel commercieel voor de gemeente een aantrekkelijk gebied aan het worden is. En dat was het eerder natuurlijk niet. Toen was het allemaal anti-kraak huren en in 2005 is ook bijvoorbeeld, nee in 2012 toen Ard en Lennart gingen overnemen heeft de gemeente ook het complete pand verbouwd, waardoor ook wel een deel van de charme weg is. Maar waardoor het ook wel weer een stuk praktischer is wat betreft stookkosten en nou ja, isolatie van het dak en de wanden, geluidisolatie. Dus het heeft voor en nadelen.

**De gemeente had eerst plannen om grootschalige nieuwbouw te plegen. Dat is uiteindelijk niet doorgegaan en nu willen ze geleidelijke ontwikkeling. Dat was in 2008, maar was het daarvoor dan al een soort van cultureel gebied, waar veel kunstenaars en dergelijke zaten?**

Ja veel meer dan nu. Veel meer zoals het Berlijn principe. Eigenlijk veel meer wat bij kunstenaars past. Eigenlijk wat er nu gebeurd is dat commerciële kunstenaars, mensen die veel workshops doen, graffiti artiesten, grafisch ontwerpers, kunstenlab. Maar toen was het echt heel erg authentiek. Nu is het gewoon commercieel.

**En hoe komt dat denkt u?**

Ja dat is gewoon de bemoeienis van de gemeente, omdat er gewoon geld uit de vierkante meter moet komen en dat was eerder niet zo.

**Ja, want de gebouwen die ze zelf hebben vragen ze nu meer voor en eerst was dat allemaal gekraakt?**

Ja, dat was allemaal anti-kraak en nu verkopen ze het aan andere partijen. Wat wel grappig is moet ik zeggen is dat veel mensen die daar begonnen zijn, zoals wij, zijn wel verliefd geworden op dat gebied. En wat mij wel heel erg vrolijk stemt, dat zag ik eerst niet zo gebeuren, is dat heel veel mensen die er zaten er toch wel blijven. Omdat ze hun eigen pandje tegen een redelijk laag tarief met behoud van industrieel erfgoed, provinciale gelden, subsidiegelden, dat ze met behulp daarvan hun eigen panden hebben kunnen kopen en meer initiatieven hebben kunnen neerzetten in het gebied.

**Dus voorafgaand was er eigenlijk niet heel veel invloed van de gemeente. Nu komt dat steeds meer begrijp ik?**

Ja.

**En die invloed uit zich onder anderen in dat het wat meer commercieel wordt? Waar merk je dat dan aan? Is dat minder creativiteit?**

Ja andere creativiteit. Het is wel creativiteit. Maar zo'n kunstenlab is wel een bedrijf zou ik bijna willen zeggen. Er komt bijvoorbeeld ook zo'n Fablab, zo'n 3d printer. Zo'n kunstlab vind ik wel anders creatief dan zo'n underground scene. Dat is eigenlijk het enige verschil nu. Dat merk je wel, ja.

**En bij de vestiging van het Doc H2O is er dus invloed geweest van de gemeente, die echt actief naar iets op zoek was. Bij het bed & breakfast, hebben andere daar nog invloed op gehad?**

Uiteindelijk wel, maar dat was in eerste instantie niet zo. De keuze was echt van mezelf en uiteindelijk hebben we de gemeente nodig gehad voor de financiering van het schip, omdat dat amper mogelijk bleek en de gemeente vond het idee heel erg leuk voor het gebied. Die hebben het wel heel erg gestimuleerd. De mensen lagen eerst buiten de sluis, toen moesten ze daar weg gekocht worden want die plek moest voor iets anders gebruikt worden. En toen heeft de gemeente wel direct contact met ons op genomen van joh wij gaan het schip kopen inclusief die plek, waardoor die mensen het geld wel krijgen. Dus nu willen wij het aan jullie verhuren, omdat jullie graag iets in het havenkwartier te doen. En toen bleek die huur weer heel hoog en toen hebben we een soort koop/lease constructie van gemaakt. Dus we hebben het wel aan de gemeente te danken dat we daar nu liggen.

**Ja precies en hebben er nog anderen invloed gehad?**

Nee, echt alleen maar de gemeente. Die heeft het plan goed gekeurd, de lig plek, dat is allemaal met de gemeente gegaan.

**En als je kijkt naar het beleid van wat de gemeente daar nu voert. Ik begrijp dat het toch nog wel deels belemmerend voelt, de regels die ze stellen?**

Ja ze doen wel hun best. Voor wat de gemeente kan doen denk ik dat ze het heel goed doen. Want wij hebben bij wijze van ook een huisje naast ons staan en daar wilden we een hele grote graffiti schildering op en dan keuren ze dat wel goed. En grote plantenbakken voor de deur en dan keurt de havenmeester dat ook goed. Creatieve ontwikkelingen keuren ze wel makkelijk. Het is niet dat het door een ballotagecommissie moet en je daar ook weer vergunningen voor aanvragen. Ik geloof dat dat echt de bedoeling is van het gebied. Festivalletjes krijg je eerder toestemming voor, net als opendagen. Ze doen wel heel erg hun best om dat te vergemakkelijken waardoor er ook wel meer initiatieven en makkelijker initiatieven kunnen plaatsvinden.

**Gaan dat soort dingen vooral om creatieve dingen, zoals een graffiti schildering? Probeert de gemeente daar op te sturen of is dat in uw indruk algemeen gemakkelijk om ideeën gedaan te krijgen?**

Nou je moet wel het ontwerp even laten zien. Dus je stuurt even een foto van het ontwerp. Maar dan gaan ze niet zeggen: "Nee, dat wordt niet". Als je plannen maar mooi genoeg zijn. Dit was ook gewoon professioneel, dus ze mogen al blij zijn dat iemand er zelf geld voor uit geeft om het gebied mooier te maken denk ik maar. Want dat is volgens mij precies ook wat ze willen. Als iemand maar wat moois neerzet en die betaald dat zelf dan zijn ze daar wel makkelijk in.

**Dus de gemeente stimuleert ontwikkelingen wel en helpt ze van de grond te krijgen. Heb je ook het idee dat daardoor het gebied sneller ontwikkeld? Er was in eerste instantie veel leegstand.**

Ja ik denk wel dat het nu als een soort sneeuwbal effect is. Doordat er een paar van die mensen zoals wij zijn gaan zitten en de Spacecowboys zijn gebleven en Doc H2O is gebleven. Ik denk wel dat daardoor en het aanleggen van wat mooiere parkeergelegenheden, ja ik denk wel dat het daardoor werkt. En mensen die hun eigen huizen bouwen. Er zitten hele gekke woningen bij, met echt containers op het dak en heel veel gekkigheid. Het zijn zeker geen standaard woningen. En dat trekt mensen wel aan. Het zijn wel jonge, hippe gezinnen of mensen die op die plek komen wonen. Ook ondernemers die denken he, dat Havenkwartier is zo gek nog niet.

**Komt dat dan vooral door de invloed die de gemeente uitoefent door mensen zoals u te zoeken voor deze plek, of heeft dat er vooral mee te maken met de mensen die er dan toch al zaten of er bij komen, dat die meer andere mensen aantrekken?**

Ik denk het laatste, maar ik denk dat heeft natuurlijk ook vanuit de gemeente gebeurd, dus ik denk dat dat ook wel hun insteek is geweest die acht jaar geleden. We hopen mensen te binden aan het gebied en kijken of die er in de toekomst blijven. En ik vind dat ze dat wel heel goed, ik was er eerst bang voor, maar ik merk dat ze daar toch wel heel goed mee bezig zijn geweest. De mensen die graag wilden blijven, dat die ook de mogelijkheid krijgen en ze die daar ook wel mee willen helpen. En ik denk dat dat voornamelijk ook mensen aantrekt die nu geïnteresseerd zijn in het gebied.

**Hoe ziet u de toekomst van het gebied, qua ontwikkeling? Wat verwacht u er van?**

Ja het stemt mij nu wel heel erg positief. De meeste dingen die ze doen die doen ze wel in overleg en die worden ook wel heel mooi. En ook de initiatieven die ik hoor die er gaan komen, of die mensen, die ideeën die mensen nog hebben die vindt ik ook heel erg leuk. Ik weet nog dat er iemand een idee heeft voor een indoor camping. Dat hebben ze in Duitsland heb ik laatst gezien. Ziet er super grappig uit, allemaal gekke caravans in een loods. En er komt een shop in shop concept met jonge kunstenaars naast ons in de Zwarte Silo, met een horeca plekje. Een dagzaak met mensen met een beperking die daar werken. Dus het wordt denk ik wel een hele leuke mix van mensen.

Ik zie alleen nog wat weinig buitenlanders daar. Dat multiculti mag nog wel een beetje meer. Nee, dat vind ik eigenlijk wel weer apart om te zien.

**En heeft u toevallig een idee van de mensen die er nu nog bij komen, worden die ook benaderd door de gemeente? Of komende nu omdat het inmiddels meer bekend geworden is.**

Ja, dat is het meer. Via ons. Bijvoorbeeld die indoorcamping dat is een bekende van mij en die komt dan weer naar mij toe van: "Joh eigenlijk wil ik wel wat leuks doen in het Havenkwartier maar waar moet ik zijn". Dus het is niet zo dat mensen zo'n idee hebben van, ze weten dat ze iets willen maar dan zijn eerder de mensen van Doc en wij het aanspreekpunt dan dat ze weten waar ze zijn moeten. Dat is wat ik ook net bedoelde, dat via de huidige bezetting, dat via die mensen ook veel nieuwe initiatieven die kant op komen.

**In het begin zei je dat het nu wel wat commerciëler wordt, maar het zijn toch wel mensen zelf die daar ontwikkelen. Dat commerciële komt dus vooral eruit voort dat een project rendabel moet zijn?**

Ja dat bedoel ik meer. Je kunt niet meer zomaar, er zijn geen kunstenaars meer die hele gekke kunst maken en amper iets verkopen en daar dus een atelier kunnen kopen. Ik ben dus nu net naar een kunstenaars geweest die daar altijd heeft gezeten en haar atelier daar had opgezegd. En die maakt echt

de meest prachtige dingen, maar die zei ook van: "Joh, mijn atelier werd 2 keer zo duur" en die heeft nu een anti-kraak boerderij, daar kan ze alles doen wat ze wil voor een habbekrats. Die mensen die trekken echt wel weg.

**Kun je tot slot iets vertellen in hoeverre mensen samen werken in het gebied? Werkt iedereen vooral aan zijn eigen initiatieven of zijn er gezamenlijke plannen om het gebied op een bepaalde manier te ontwikkelen?**

Nee, dat zijn wel allemaal individuele initiatieven. We weten wel dat we elkaar allemaal nodig hebben, dus we doen wel één a twee keer per jaar open dag wat de vorige keer wel 1500 man trok. Dus het is wel dat we met elkaar zoiets hebben van goh, we moeten laten zien dat we er zijn. Dus er is uiteindelijk, maar net andersom dat jij zegt. Doordat iedereen individueel iets begint daar, ontstaat daar uiteindelijk wel een samenwerkingsverband.

**Dus het initiatief is individueel.**

Ja, 100%.

**En de mensen die daar zitten hebben dan een opendag, maar zijn er nog meer samenwerkingsdingen?**

Ja festivalletjes ook wel. Maar ook wel, kijk weet je, dat is dan bijvoorbeeld iemand van het theaterschip die doet al jaren daar theaterfestivalletjes, dus Havenwerkersfestival heet dat en die betreft dan ook weer zoveel mogelijk ondernemers daar bij, dus ja, dat kun je dan ook weer niet echt zien als een samenwerkingsverband. Dat doet hij zelf. Hij betreft de mensen daar bij. Dus ik denk dat die opendag het duidelijkste voorbeeld is van wat we met elkaar doen. We hebben een buurtvereniging opgericht en daar hebben we elke twee maanden een vergaderingetje mee over wat we met elkaar kunnen of willen. Of we last van elkaar hebben of niet.

**Want is er veel overlast van elkaar?**

Nou ja, we hebben nu bijvoorbeeld een smid naast ons zitten en die heeft een oude V12 motor gekregen van iemand en die is daar, ja dat is wel grappig, maar als je dan een feestje heb en hij gaat dat ding helemaal los laten dan denk je wel mag het even een andere keer? Maar omdat we zo goed met elkaar omgaan kun je dat tegen elkaar zeggen. Dan heb je ook respect voor elkaar en dan stopt hij ook direct. Dus, het is wel goed om dat soort dingen af en toe met elkaar te bespreken. Of als er een house festival is waar ik niets van weet terwijl ik net een feestje op mijn schip heb, daar wordt ik niet blij van. Dus dan ga je wel met elkaar overleggen hoe je dat met elkaar kan voorkomen. Dus we hebben nu een algemene agenda, intern, waar we allemaal van elkaar een beetje kunnen zien wat er is. En die gaat de gemeente ook krijgen, waardoor de gemeente ook als vergunningen verlenen voor het festival het festival direct kunnen inboeken. Dat soort dingen.

**En dat is dan met name in de eerste havenarm? In de tweede havenarm heb je wat grotere bedrijven zitten. Is daar ook nog veel contact mee? Of speelt het zich vooral in de eerste havenarm af?**

Nou er is wel eens contact mee, maar niet heel uitvoerig. We vinden het allemaal heel leuk dat ze er zijn, maar het is niet, nou ze doen ook wel eens mee met de open dagen. Je kunt vanaf de eerste havenarm naar de 2<sup>e</sup> havenarm en dan gebeurt dat ook soms wel. Met pendeldiensten en bootjes enzo. Er ligt bijvoorbeeld ook een heel groot skatepark.

**Oké, bedankt. Dit waren de vragen die ik wilde stellen. Heeft u zelf nog iets waarvan u denkt dat het relevant kan zijn voor mijn onderzoek?**

Nee, ik denk het niet.



Respondent: 3

Functie: Zelfstandig ondernemer in grafisch design, mede initiatiefnemer van één kamer hotelruimtes, ontwikkelaar van een eigen woning in het Havenkwartier

Datum: 16 oktober 2014

**Om te beginnen: zou je iets kunnen vertellen over jezelf en de projecten waarmee je betrokken bent in het Havenkwartier?**

Ja, ik heb ooit planologie gestudeerd in Deventer op HBO niveau en ben toen via architectenbureaus in Rotterdam en de gemeente daar als stedenbouwkundige voor mezelf begonnen en toen heb ik allemaal kleine bedrijfjes gehad. En op een gegeven moment kwam ik in het Havenkwartier terecht. Dat is zo'n zes jaar geleden. En dat gebied dat was toen al, daar waren ze mee bezig. Er waren eerst grootschalige plannen, maar die zijn van tafel geveegd. Er ontstond discussie en toen hadden ze eigenlijk al andere ideeën met het gebied. En toen hebben ze het zogenaamde "Vlaamse model" toegepast. Maar misschien dat ik nu al op de zaak vooruitloop. Nee ik zit daar met mijn bedrijfjes. Ik ben mede-initiator van Lucy in the Sky. Dat is het hotelconcept in het Havenkwartier. En 2 jaar geleden heb ik een kavel gekocht in het Havenkwartier. We bouwen ons huis daar. Dat zijn de 3 manieren waarop ik betrokken ben in het Havenkwartier.

**En zes jaar geleden daar dus gekomen. Hoe bent u daar precies terecht gekomen?**

Nou het gebouw waar ik mijn kantoor wilde vestigen dat was een bedrijfsverzamelgebouw. Een oud jaren '30 pand, ooit gefungeerd als Davo albums en het is een pettenfabriek geweest. En de huren waren daar heel erg laag. Deels gesubsidieerd vanuit de provincie. Het was echt een broedplaats van kunstenaars en wat commercieel creatieven. En ik heb toen een soort thesis moeten schrijven waarom ik daar naar toe wilde en wat mijn bijdrage zou kunnen zijn in dat gebouw. Het was een soort visitatie. En wij konden daar toen komen met ons bedrijf. We zijn een ontwerp bureau dus dat was de reden dat we daar mochten komen.

**Dus voor jullie speelde vooral de lage huur een belangrijke rol.**

Ja dat was zes jaar geleden onze grootste voorwaarde. De huurprijzen waren volgens mij rond de €35,- per m<sup>2</sup> en de commerciële prijzen nu liggen zo rond de €100 - €120,-. Dus dan is het wel logisch waarom wij die keuze gemaakt hadden.

**En voor de gemeente was het een eis dat het wel een creatief bedrijf moest zijn?**

Ja, de gemeente wilde dat gebied eigenlijk laden en dat lukt volgens mij het beste met partijen die creatief zijn. Die ook iets in het gebied willen. Dus het was volgens mij niet een strikte voorwaarde. Ze wilden volgens mij vooral reuring.

**En Lucy in the Sky is dus later gekomen begrijp ik?**

Ja, dat klopt. Daar zijn wij twee jaar geleden mee begonnen. Ik had dat bedrijf een aantal jaren en dan weet je ook een beetje de weg te vinden daar in het Havenkwartier. In het pand verderop, mijn bureaus,

dat zijn twee kunstenaars en daar kwam ik regelmatig over de vloer. En we hadden heel vaak het idee: hoe mooi zou het zijn als je boven op het dak een schuurtje hebt staan, of in ieder geval een plek waar je vrijdagmiddag een biertje drinkt met het zicht op de IJssel of de haven. Dat idee hadden we al een tijdje en bleef een beetje sudderen. Toen hebben we daar toch wat mee gedaan en hebben we een aantal schetsen gemaakt hoe dat eruit zou komen te zien. En de gemeente heeft dat opgepikt en vroeg ons dat te presenteren in het lokale architectuurcentrum in Deventer. Dat hebben we gedaan en werd toen opgepikt door Guido de Vries. Hij is projectleider in allerlei culturele en kunst projecten en hij zei: "Nou dit is eigenlijk heel leuk, maar waarom zou je dat bij 1 schuurtje houden? Waarom zou je er niet meer maken en het als verblijfsunit verhuren?". Daar hebben wij schetsen voor gemaakt en ook weer bij de gemeente neergelegd. Die waren daar heel erg enthousiast over. Toen mochten we het nog een keer presenteren en toen hebben we een klein beetje geld gekregen van de provincie om het plan van de grond te krijgen. Vervolgens hebben we ook subsidie gekregen om de uitvoering te doen. Dus dat was een enorm geluk.

**Dus als ik het goed begrijp kwam het initiatief vanuit jou en de Spacecowboys en vervolgens heeft de gemeente alleen de invloed gehad in de vorm van subsidies?**

Nee de gemeente heeft daar niets mee te maken gehad. Ze hebben alleen in eerste instantie het podium gegeven om dit plan te presenteren. Eigenlijk merkten we dat er heel veel mogelijk was in het Havenkwartier. Dat kwam niet alleen door het enthousiasme van de gemeente, maar ook het bestemmingsplan liet het toe. Alleen het bestemmingsplan stelt dat je 10% van de openbare ruimte mag bebouwen en dat is ook de 10% waar wij ons in manoeuvreren. Dus eigenlijk met Guido samen zijn we initiatiefnemers en hebben we zelf de subsidie aangevraagd bij de provincie en de gemeente heeft hier geen andere rol gehad dan in het begin. En ja, later in het proces ook een klein beetje. Ze hebben meegeholpen met het vinden van de locaties. Ze zijn ook deels eigenaar van panden. En in de vergunningverlening het advies. Maar we hebben het hele riedeltje moeten doorlopen. Leges moeten betalen, dat soort zaken. Dus de gemeente heeft niet echt invloed gehad.

**En de woning, je werkte al in het gebied en toen kwamen er kavels beschikbaar?**

Ja klopt. Even kijken ik denk dat het twee jaar is geleden toen, er stonden allerlei arbeiderswoningen aan de Mr. De Boerlaan, dat is eigenlijk de belangrijkste straat in het gebied, die begrenst het gebied. En die huizen waren in slechte staat, die zijn gesloopt. Toen zijn er kavels uitgegeven. Mensen die binding hadden of hebben met het Havenkwartier die hadden voorrang bij de kavelkeuze. Daar hoorde ik dus ook bij en wij hebben toen een kavel kunnen afnemen. Dus ja, ik was wel op de hoogte omdat wij al in het gebied zaten was wel ons geluk. Het was nog niet heel erg bekend in Deventer. Een beetje, ja je hoort wel eens wat van die early adaptors en dit was wel een gevalletje. Hier moest je wel echt van op de hoogte zijn en het aandurven. En nu zijn er kavels verkocht en de eerste huizen die dus verrijzen en dan merk je dat het ook elders in de stad wordt opgepikt en inmiddels zijn alle kavels verkocht.

**De gemeente verteld in het ontwikkelingsplan wel dat ze ook de voorkeur willen geven aan mensen die daar wonen en werken en meer creatieve mensen. Heb je dat ook gemerkt bij het kopen van de kavel?**

Ja, in het begin waren ze daar vrij stellig in. Maar je merkt wel, ik heb laatst nog met de projectleider gesproken en die waren in het begin heel erg bang dat ze de kavels niet zouden slijten onder die strikte voorwaarden dus die zijn wel wat versoepeld. In eerste instantie zeiden ze wel dat je binding moest



hebben met het gebied en dat er geen verhuur mogelijk was. Je moest er zelf wonen, het mag geen investeringsobject zijn. Daar zijn ze inmiddels van afgestapt. Tenminste, er ontstaan dingen waarvan je denkt: ja ik weet niet of dat het gebied wel ten goede komt. Er zijn mensen die dan meerdere appartementen maken en in één wonen en de rest verhuren ze. Dat was volgens mij niet helemaal de bedoeling zoals ze dat in eerste instantie hadden bedacht, maar daar is nu toch ruimte voor.

**Waarom heeft u ervoor gekozen om ook in dit gebied dan een woning te ontwikkelen?**

Wat het leukste is dat je gewoon zelf je huis kunt ontwerpen. Ik was al een tijdje op zoek naar een nieuwe woning en dan kom je al snel bij een Vinex wijk hier. Dat is iets wat wij niet wilden. Eigenlijk wil je zoveel mogelijk ruimte voor zo min mogelijk geld en dat is hier gewoon realiseerbaar. We hebben onder bepaalde voorwaarden, kun je vrij eenvoudig bouwen wat je zelf wilt.

**En hoe ervaar je dan in het algemeen het beleid van de gemeente? Ervaar je veel vrijheden of zijn er nog wel veel belemmeringen?**

Ja ik ben echt heel positief over de wat de gemeente doet. Ja misschien dat het een beetje een vertekend beeld geeft. Het zijn vrij korte lijntjes die we hebben met ze en dat werkt prettig. Je wordt er redelijk in begeleid. Ze hebben in eerste instantie ook aangegeven dat de aspirant kopers ook een soort workshops kunnen volgen die door de gemeente worden georganiseerd. En dat ging onder andere, ja een college over materiaal in de architectuur. Er kon heel veel maar ze wilden graag nog wel een beetje sturen. Maar uiteindelijk ligt er ook een ontwerp van een Turkse meneer die, ja ik moest een beetje lachen, maar ik vind het minder mooi. Dat is ook het enige ontwerp waar de welstand wat moeite mee had. Maar in principe kan alles, maar ze proberen het wel een beetje in banen te leiden.

**Maar dat wordt niet ervaren als belemmering? Meer begeleiding dan sturing?**

Ja precies, het was coachend.

**De gemeente probeert ook ontwikkelingen in het gebied aan te jagen of te stimuleren. Merk je daar ook van bij de projecten die je ontwikkeld?**

Ja nou in zoverre dat, we zijn met die Lucy dingen bezig en dan spreek je de gemeente vaker dan een ander denk ik. Tenminste, wij willen iets van de gemeente en zij denken ook wel mee. Zij komen af en toe ook met tips van: denk daar ook eens aan. Wij zoeken eigenlijk nog één locatie voor één van de Lucy's. Die staat op een kavel waar mensen een optie op hebben en die moet daar nog weg en de gemeente werkt wel mee van: "Ga daar eens kijken, wellicht dat je daar in de haven één op kan zetten". Dat zijn dingen waar ze zelf ook mee komen. Dat is ook de agenda van de gemeente. Het ene initiatief zullen ze meer steunen dan anderen. Ik merk wel dat, ze hebben ooit dat ontwikkelingsperspectief voor het Havenkwartier gemaakt. Daarin was de eerste havenarm fase één. Dat is nu redelijk in ontwikkeling en nu willen ze eigenlijk ook de ontwikkeling maken naar het haveneiland, aan de overkant van de eerste havenarm en dan komen ze ook wel met dingen van: "Hé, ga daar eens wat doen, als jullie nog ideeën hebben, of jullie willen feestjes geven of noem maar op", dan verwijzen ze ons wel naar de overkant, om daar ook reuring te creëren.

**Dus dat is vooral attenderen op de mogelijkheden die in dat gebied zijn.**

Ja, precies. En ze hebben ons dan ook wel nodig. Dat is de nieuwe manier van ontwikkelen. Dat de gemeente meer gaat coachen en initiëren dan dat ze alles, over alles de regie hebben.

**Nou heb ik in een ander interview dat ik gehouden heb gehoord dat er in eerste instantie minder commerciële initiatieven zijn. Er zaten eerst wat meer krakers. Merk jij die ontwikkeling ook?**

Ja, absoluut. Het is wel wat commerciëler. Dat moet ook wel. Je hebt met meer partijen te maken, dus als je daar iets wil dan moet je daar wel een vergunning voor aanvragen. Er zaten nog in dat Davo gebouw wel wat, nou niet echt krakers, maar wel de kunstenaars van het eerste uur. Die hadden daar ook een bar, dat heette Willie. Dat was fantastisch. Dan kon je vrijdag aan het eind van de dag even een biertje drinken. Maar het probleem was, het was ook wel charmant, maar ook lastig. Het is niet altijd even levensvatbaar. En dat is ook wel gebleken. De gemeente die liet ze overal een vergunning voor aanvragen. Ze wisten gewoon dat er iedere vrijdag daar die borrel was, maar ze moesten zo vaak vergunningen aanvragen dat het eigenlijk gewoon niet te doen was. En toen is dat ook een stille dood gestorven. En nu zegt iedereen: "wat zonde, want dat Willie, dat was fantastisch". En de gemeente ook, die liep daar ook een beetje mee te confronteren en ondertussen was die ook wel de reden dat het niet meer door kon gaan. En ondertussen zie je ook wel initiatieven omdat het wel goed heeft gewerkt en iedereen ziet hoe leuk dat was en dat proberen ze nu ook wel een beetje in de stap naar de overkant, naar de tweede havenarm, om het daar wel te organiseren. Maar het is zeker waar, het is allemaal wel wat gelikter. De rauwe kantjes die het allemaal zo leuk maken zijn er wel een beetje af.

**Wat verwacht je zelf nu nog meer van de toekomst van het gebied en de projecten die je daar ontwikkeld?**

Er is nog heel veel, de kavels die zijn allemaal vergeven, dus dat zal de komende jaren gewoon een woongebied zijn. En ze hebben ook wel aangegeven van, weet wat je hier koopt, want er is ook wel overlast. Er worden hier feesten gegeven, er is hier horeca. En je merkt wel dat als er dan eenmaal mensen wonen, dan komt er ook een beetje getrut. In eerste instantie waren het allemaal samenwonende mensen, die nu een kindje krijgen en dat is toch wel spannend met een haven voor de deur en auto's die dan hard rijden en dat soort dingen. Dus het is, je valt heel snel in die Vinex gedoe en dat zal de komende jaren denk ik meer worden. En ik hoop dat de initiatieven aan de overkant dat dat wel wat rauwer blijft. En waar ze wel een kans hebben gemist is dat de mensen die in eerste instantie het gebied wel hebben gemaakt, de kunstenaars, dat de mensen van het eerste uur geen plek hebben kunnen geven in de nieuwe situatie. Want er waren ook kunstenaars bij die daar best wel wilden wonen maar dat niet direct de financiën voor hadden. Maar ze hebben zich daar ook niet echt sterk voor gemaakt om alternatieve financieringsmogelijkheden te creëren. Terwijl die er wel zijn. Dus dat vindt ik wel zonde en een gemiste kans.

**Komt dat vooral doordat de gemeente de panden had opgekocht en dus dat geld er weer uit moesten halen?**

Dat zou ik niet durven zeggen. Ik weet wel dat ze die panden in bezit hadden en daar moesten ze iets mee. Ik denk ook dat het meer tot last zou zijn geweest als ze alternatieve financieringsmogelijkheden moesten verzinnen voor een relatief kleine groep, maar dus ja dat durf ik niet helemaal te zeggen. Maar ik kan me er wel iets voorstellen.

**Bij de projecten die jij ontwikkeld, heb je daar ook veel contact met andere mensen? Je hebt contact met de Spacecowboys, maar voor de woning bijvoorbeeld?**

Nou, je bent twee jaar met dat project bezig, vanaf de aankoop van de kavel. Dus je leert de aspirant bewoners allemaal kennen en dat inmiddels weet je gewoon wat iedereen bouwt en wie dat zijn. Dus in zoverre heb je al wel contact met burens. In mijn werk probeer ik wel lokale ondernemers te gebruiken. Dus fotograven of tekstschrijvers of kunstenaars. Ja, verder, het is nog niet heel groot. Het Kunstenlab zit er net en daar doe en deed ik al wel zaken mee. Dus er zijn wel contacten.

**Oké, bedankt. Dit zijn de vragen die ik graag wilde stellen. Ik weet niet of u nog aanvullingen heeft waarvan u denkt dat ze relevant zijn voor mijn onderzoek?**

Nee, ik zou het zo niet weten.



Respondent: 4

Functie: Bewoner van het gebied, zelfstandig ondernemer in grafisch design, medeoprichter van een voormalig poppodium

Datum: 21 oktober 2014

**Om te beginnen, zou u misschien iets kunnen vertellen over uzelf en het bedrijf dat u heeft in het Havenkwartier?**

Ja, ik ben Harco Rutgers en ik heb onder mijn eigen naam een bedrijf. Ik ben zelfstandig beeldend kunstenaars, vormgever, heb een klein platenlabel, organiseer concerten. Dat is het ongeveer. En ik woon en werk in het Havenkwartier.

**U woont daar ook, op dezelfde locatie?**

Nee.

**Heeft u daar een kavel gekocht?**

Nee ik woon er al langer. Ik woonde eerst in het stuk dat nu plat is gegooid om kavels te verkopen en ik woon nu in een blok verderop dat nog niet plat is.

**En dat gaat nog wel plat?**

Uiteindelijk wel ja. Het is alleen nu nog niet duidelijk wanneer.

**Kunt u mij vertellen hoe u in het gebied terecht bent gekomen?**

Ja ik zit hier eigenlijk al vanaf de eerste periode dat je hier terecht kon. Er werd toen als een soort van tussenoplossing, toen er nog sprake van was dat het hele gebied inderdaad wel plat ging, werden de leegstaande bedrijfspanden gebruikt als ateliers voor kunstenaars. En toen ben ik daar in gekomen. In eerste instantie was dat inderdaad met het idee dat het tijdelijk was voor 5 jaar, maar gedurende die 5 jaar is dat eigenlijk allemaal verandert. Ten eerste omdat ze van plan waren om er appartementengebouwen neer te zetten, maar dat bleek niet te kunnen in verband met gevarencirkels van de bedrijven die hier achter zitten. Er zijn wat grotere bedrijven die hier verderop zitten. Die hebben zich toen der tijd verenigd en hebben dat tegen gehouden. En de financiële crisis hielp ook niet mee, waardoor het ook niet meer in één keer ontwikkeld kon worden, omdat er geen ontwikkelaars meer gevonden konden worden. En vanaf dat moment is het inderdaad een geleidelijke ontwikkeling geworden. Maar omdat daar ook allerlei culturele activiteiten hebben ontwikkeld, ik was zelf ondermeer betrokken bij een podium die daar regelmatig dingen programmeerde, Poppodium Willie en die heeft het uiteindelijk niet gered. Maar mede daardoor heeft de gemeente wel het plan enigszins bijgesteld en heeft bedacht dat er ruimte voor kunst en cultuur moest blijven in het gebied. Dat lukte uiteraard niet overal, maar voor een deel wel. Dat is ook de waarom ik nu nog steeds een atelier heb hier.

**De eerste reden om naar het gebied te komen, was dat omdat er meer culturele activiteiten zaten, of had dat en andere redenen?**

Ik was daarvoor ook al betrokken bij Willie, die zaten toen nog in een ander pand en bijna alle kunstenaars die daarbij betrokken zijn die zijn in één keer hier naartoe verhuisd, omdat hier ook een ruimte was als publieksruimte en dus ook als podium. Dus ja bijna alle kunstenaars die dat kunstenaarscollectief vormden die zijn tegelijk hier heen gegaan, dat maakt het voor een deel ook aantrekkelijk voor mij. Je werkt met een groep mensen die in meerdere disciplines bezig zijn en dat ondersteund elkaar wel lekker. Goede werksfeer, fijne ruimtes enzovoorts.

**En u bent later in het gebied komen wonen?**

Nee ook ongeveer tegelijk. Omdat de huurwoningen die, de gemeente had bijna alle arbeiderswoningen die bij de industriepanden hoorden hadden ze ook opgekocht, omdat dat hoorde bij de ontwikkeling die ze in eerste instantie in gedachte hadden. En die werden met voorrang verhuurd aan de mensen die ook werkten in het gebied. Omdat er in eerste instantie bedacht was dat wij ook uit ons atelier zouden moeten en door dat aan elkaar te koppelen was de gedachte dat we allemaal weten dat we zouden wegmoeten en dan zijn het in totaal minder mensen. Daarom is er voorrang verleend aan het verhuren van huizen aan mensen die hier ook een onderneming hadden.

**De gemeente heeft ook actief geprobeerd om creatievellingen aan te trekken tot het gebied. Heeft dat invloed gehad op jou? Naast het feit dat ze het atelier beschikbaar stelden?**

Euh...

**Bijvoorbeeld een bepaalde ondersteuning van de gemeente?**

Dan moet ik even nadenken hoor. Want we hebben eigenlijk wel heel veel zelf gedaan. De voornaamste reden voor de gemeente om creatievellingen aan te trekken is omdat het een beproefde methode is om een gebied te ontwikkelen. En een hele goede methode om de waarde van grond te vermeerderen. Dus daar zijn we een beetje voor ingezet. Wat ze verder gefaciliteerd hebben zijn goedkope werkruimtes en die publieksruimte die we konden gebruiken daar betaalden we zelfs helemaal niets voor in de beginperiode. Dus dat gaf ons de gelegenheid om publieksactiviteiten te ontwikkelen die goed aansloten bij de rest van de culturele instellingen in Deventer, omdat we wat experimenteler konden werken. Dus dat is een goede aanvulling van wat er al was en dat vonden de andere culturele instellingen in Deventer ook. Die hebben zich ook wel hard gemaakt om Willie nog te behouden hier, samen met Willie, maar dat is uiteindelijk niet gelukt. Met name omdat de gemeente toch een commerciële huur wilde vragen voor die ruimte en dat is voor een vrijwilligersorganisatie niet op te brengen.

**En heeft dat ook invloed op uw andere bedrijven? Misschien een aantrekkende of juist een afstotende werking?**

Je bedoelt culturele activiteiten? Ja die hebben absoluut een aantrekkende werking gehad op andere bedrijven in het algemeen. Een aantal bedrijven zijn naar het gebied gekomen omdat in eerste het een goedkopere plek was, maar al vrij snel hebben die zich aangepast. Je hebt hier een aantal cultuurmakers in het gebied zitten en dat er regelmatig culturele activiteiten en kunstuitingen te zien zijn in het gebied, festivals georganiseerd werden en die bedrijven hebben zich daar vrij snel bij aan gesloten. Voor hun werd dat ook een meerwaarde. Een aantal bedrijven heeft ook hun beroepspraktijk daarop aangepast.

Zoals een garage voor Italiaanse auto's die inmiddels ook een terras heeft en bij festivals zijn showroom leegruimte zodat het een festival locatie kan zijn. Dus dat ondersteund elkaar eigenlijk wel aardig goed.

**En merk je daar dan dus ook samenwerking tussen bedrijven?**

Ja.

**Op welke manier?**

Nou ik ontwerp en bouw ook websites bijvoorbeeld, er zitten hier ook grafisch vormgevers in het gebied, dus dat is een hele makkelijke click. Maar ook bedrijven die websites nodig hebben in het gebied die komen dan uit het gebied zelf. Andere samenwerkingen, op het gebied van kunst en cultuur zijn er ook veel samenwerkingen uiteraard. Met de andere bedrijven zit hem dat dan vooral in coaching trajecten. Ja wat nog meer activiteiten die opgeleukt moeten worden. Dus die samenwerkingen zijn er eigenlijk allemaal wel. De mensen hier in het gebied liggen elkaar over het algemeen ook wel goed.

**En ten aanzien van het ontwikkeling in het gebied? Is daar ook samenwerking in? Bijvoorbeeld dat er samen dingen worden georganiseerd om het gebied verder te ontwikkelen?**

Nou, ja op zich wel, maar dat zit hem dan vooral in de culturele activiteiten. Zoals 1 november opent kunstenlab op deze locatie, die is verhuisd naar de plek waar Willie zat en daar zijn we ook wel blij mee omdat die ruimte inmiddels al een tijdje heeft leeg gestaan omdat de gemeente een commerciële huur wilde hebben maar niet kreeg. Toen bloedde de culturele activiteiten ook een beetje droog en nu komt er weer een speler die daar wat in kan betekenen. Maar die opening van het Kunstlab wordt nu ondersteund doordat alle andere mensen in het gebied ook iets aan het doen zijn. Daardoor wordt het een weekend met veel meer activiteiten en daardoor ook meer een magneet voor een grotere doelgroep. Dat hebben we één keer eerder gedaan en dat werkte heel goed. Voor een groot deel van de ondernemers is dat niet meer dan alleen het openzetten van de deuren, een soort van openhuis. Bij anderen gebeurd er meer, worden er speciale activiteiten georganiseerd.

**En bij wie ligt het initiatief voor zo'n soort opendag dan?**

Dat gaat eigenlijk redelijk organisch. Dat gebeurd eigenlijk door de ondernemers zelf. Ik zorg voor het Havenkwartier al heel lang algemene publiciteit, voor zover dat kan. Dat heb ik een tijd vrijwillig gedaan en dat is niet echt vol te houden dus doe ik dat naar de hoeveelheid budget die er is. Maar voor de rest is er eigenlijk vrij weinig algemene coördinatie. Dus het is het verzamelen van wat iedereen doet en iedereen doet dat dan. En dat wordt in communicatie als een geheel naar buiten gebracht waardoor het ook makkelijker opgepikt wordt.

**Nu probeert de gemeente bij het ontwikkelen van het gebied zoveel mogelijk vrijheid te geven in het beleid omtrent de ontwikkelingen. Ervaart u die ruimte in het beleid ook zo?**

Dat ervaar ik deels wel, of ik ervaar de intentie wel laat ik het zo zeggen, maar in de praktijk blijven er gewoon dingen die niet werken. Nou ja, in handhaving bijvoorbeeld, kijk de gemeente kan als beleid wel uitzetten dat hier van alles kan, maar als je iets wil organiseren dan zit je toch vast aan de regels die daarvoor gelden, die dat dan vaak weer moeilijker maken. Dus we zijn ook wel aan het kijken of er niet een klein deel van het gebied kunnen aanwijzen als echt regelluwe zone. Die term die valt al regelmatig maar in de praktijk valt dat toch wel een beetje tegen af en toe. Dus of er niet een soort van gebied kunnen aanwijzen waar als er iets georganiseerd wil worden en het is kleinschalig dat het dan zonder alle

vergunningen stappen misschien voor elkaar gekregen kan worden. Zodat je wat laagdrempeliger dingen kan organiseren. Nu houdt het toch in dat als je iets gaat organiseren dan heb je sowieso meldingsplicht naar de gemeente toe, zodra je dan iets organiseert wat voor meer dan 350 mensen is dan kom je in een vergunningen traject terecht. Daar zitten dan weer leges aan vast. Als je iets van een festival organiseert dan zijn dat kosten die niet heel gemakkelijk opgebracht kunnen worden, dus dat zijn dingen die dan mee spelen. Dus dat kan nog wel wat beter. Maar de intentie vanuit de gemeente proef ik inderdaad wel, dat het zou moeten kunnen. Het zelfde geldt voor het wonen een beetje. Toen we hier kwamen wonen toen hadden we net zoals met het werk het idee dat we hier 5 jaar zouden kunnen blijven zitten en dan weer weg zouden moeten. Toen duidelijk werd dat het gefaseerd ontwikkeld zou worden hebben we ingezet om hier te kunnen blijven wonen. In eerste instantie was er ook nog sprake van dat er ook huurkavels of huurwonen aangeboden zou worden, omdat de meeste mensen die in die woningen wonen, ja allemaal zelfstandig ondernemers zijn die niet heel makkelijk een hypotheek kunnen krijgen waarmee je zo'n koopkavel voor elkaar krijgt. In eerste instantie was daar dus ook nog wel ruimte voor, omdat het ook een doelstelling was, toen nog, van de gemeente om zoveel mogelijk bewoners die op dat moment in het gebied zaten, om die te behouden, omdat dat in hun ogen ideale bewoners waren omdat ze gewent waren aan de culturele activiteiten in het gebied. Hoe meer mensen je in het gebied krijgt wonen die daar potentieel over gaan klagen, dan kan dat elkaar in de weg gaan zitten. Dus dan zou het inderdaad goed zijn om die bewoners die ook hun leven in het gebied hebben gehouden en getracht hun in het gebied te kunnen houden. Maar vanaf het moment dat die huurwoningen van tafel gingen betekende dat voor bijna alle bewoners dat dat niet door ging. En dat, in de praktijk klopt dat dus ook. De woningen die nu gebouwd worden zit niemand bij van de mensen die hier oorspronkelijk woonden. We hebben nog wel allemaal andere methodes geprobeerd om daar nog weer tussen te komen, maar dat is tot nu toe nog allemaal niet gelukt en ik verwacht ook niet dat dat nog gaat lukken. Dus zijn we ook aan het kijken of we op andere manieren in het gebied kunnen blijven wonen. Maar de manieren die de gemeente in eerste instantie nog wel voor ogen had, die zijn eigenlijk van tafel gegaan. Ik denk ook doordat de aantrekkelijkheid van het gebied behoorlijk omhoog is gegaan. Dus waar ze eerst nog het idee hadden dat ze moeite zouden hebben om de kavels te verkopen is gedurende het traject makkelijk geworden en is voor de gemeente ook niet veel drijfveer meer om te proberen die bewoners te behouden. Als je de kavels toch wel verkoopt dan is dat de bewoners misschien minder goed in het gebied passen weer een zorg voor later.

**Zou je kunnen zeggen dat er doordat de gemeente financieel belang had, de ontwikkeling in het gebied is veranderd? Zoals je aangaf kon Willie de huur niet betalen en kunnen de huidige bewoners er niet meer bij blijven wonen.**

Ja dat zorgt wel voor een andere ontwikkeling. De gemeente had praktisch het gehele gebied aangekocht, in een achteraf wat ongunstigere tijd. Al dat eigendom staat voor een bepaald bedrag in de boeken. Daar hebben ze al een deel van af moeten boeken, omdat het die waarde gewoon niet meer heeft. Maar op een gegeven moment merk je ook wel bij de gemeente dat ze zo hard mogelijk aan het proberen waren om dat verlies zo klein mogelijk te houden. Dus waar geld verdiend kan worden, wat dat betreft is de gemeente, heb ik inmiddels wel geleerd, hiervoor was ik nog niet zo erg thuis in politiek, maar nu inmiddels wel redelijk en ook in hoe dat soort processen in de gemeenten lopen. De gemeente is gewoon niet één partij. Ook daar zitten heel veel conflicterende partijen in. Dan kan een deel van de gemeente wel vinden dat hier in het gebied plek moet zijn voor de huidige bewoners om terug te keren en er moet plek zijn voor kunst en cultuur. Maar als vervolgens de vastgoedafdelingschef zegt: "maar ja we kunnen veel meer verdienen als we het zelf verkopen", dan kan dat wel eens voorgaan.



**En merk je dat ook in de samenstelling van de bedrijven of de mensen die er wonen?**

In de samenstelling van de bedrijven merk ik het vooral dat er heel veel van de kunstenaars die hier aanvankelijk zaten en die het gebied ook aantrekkelijk hebben gemaakt zijn inmiddels vertrokken. Er zijn eigenlijk vrijwel geen autonoom, of eigenlijk helemaal geen autonoom beeldend kunstenaars voor terug gekomen en wel andere creatieve bedrijven. Het zijn van creatieve bedrijven die net iets meer kunnen betalen. Voor mij zelf geldt, mijn beroepspraktijk is gemengd, dat is voor een deel autonoom beeldend kunstenaar, maar ook voor een heel groot deel toegepaste kunst en vormgeving. En dat in combinatie met dat ik niet een ontzettend grote oppervlakte atelier heb, betekend dat ik wel kan blijven zitten. Maar ik heb ook wel gespeeld met het idee om weg te gaan. Vooral toen er nog geen sprake was dat het kunstenlab hier naartoe zou komen. Omdat zowel de publieksruimte wat het voor mij aantrekkelijk maakte als de mix van ondernemers die hier zat behoorlijk aan het veranderen was. Maar goed dat is nu wel weer op een andere manier aan het aantrekken, dus dat is voor mij een reden om te blijven.

**En hoe verwacht je dat in de toekomst?**

Dat vindt ik lastig in te schatten. We hebben wel afgedwongen bij de nieuwe eigenaar van het atelierpand waar ik in zit, ik zit in het voormalig Davo gebouw waar Willie ook in zat. Die huren zijn daar wel omhoog gegaan, maar we hebben wel bedongen bij de nieuwe eigenaar dat er een soort ballotagecommissie is, om te kijken of we de mix van ondernemers die hier in het gebouw gevestigd zitten of we die een beetje divers kunnen houden zeg maar. Dat je daar nog wel iets over te zeggen hebt als huurders. Dat is, anders dan zit je nog met een eigenaar die ook alleen maar de huur wil opbrengen en dat maakt het al minder uit. Terwijl voor een deel van de mensen die hier nu nog wel zitten is die mix gewoon heel belangrijk. Van wat voor bedrijven het zijn. Maar het is voor mij lastig in te schatten in hoeverre dat ook op lange termijn vol te houden is. Omdat er in Deventer ook andere locaties zijn en natuurlijk ook buiten Deventer, die prijstechnisch en met wat allemaal mag misschien wel veel aantrekkelijker zijn om te zitten als beeldend kunstenaar. Met name die groep ondernemers wordt denk ik lastig om die hier te houden en ook nieuwe aan te trekken. We hebben wel één ruimte aangewezen als een soort doorstoomruimte. Om te kijken of afgestudeerde academici van kunstacademies of we die hier naartoe kunnen trekken met goedkope werkruimte waar je dan 2 jaar mag blijven zitten en dan is het weer tijd voor de volgende. Om toch wat vers bloed te houden en ook in het gebied. Of dat gaat werken dat weten we nog niet.

**En dat soort initiatieven om het divers te houden komt ook van de ondernemers uit het Davo gebouw zelf?**

Ja. Dat komt echt vanuit de ondernemers zelf inderdaad.

**En mocht het nou in de toekomst minder divers worden, zou dat dan een reden zijn om te vertrekken?**

Nou voor mij zijn er een paar nieuwe redenen voor terug gekomen om te blijven. Met name het kunstenlab, maar er vestigt hier ook een Fablab, ik weet niet of je weet wat dat is? Dat is een ruimte waar heel veel machines staan, zoals 3d printers, lasersnijders, waar je tegen betaling zelf mee aan de slag kan. Dat zijn faciliteiten waar iedereen dus gebruik van kan maken en die wel meerwaarde toevoegen om hier te blijven zitten. Nou ja goed, dat zijn dus eigenlijk de twee voornaamste redenen voor mij om hier te blijven hangen. Plus dat ik het gebied nog steeds heel fijn vindt en dat bij kunstenlab kan ik weer door met experimentele concepten organiseren. Dat deed ik altijd in het Havenkwartier, voornamelijk bij Willie, maar omdat het kunstenlab nu voor het eerst een podium heeft, het was een

beeldende kunst instelling, nu hebben ze dus ook een podium. Dus nou goed, ik ben nu bezig om samen met het Kunstlab om te kijken hoe we daar ook geluidkunst met experimentele muziek programma neer kunnen zetten. Dat schuift dus op zich ook wel goed in elkaar. Ja goed, dat zijn voor mij nu redenen om te blijven zitten. Ik weet eigenlijk niet als die mix nog verder verandert dan, ik heb voor mezelf wel een werkomgeving nodig waar wat mensen om me heen zitten, al is het maar voor de werksfeer zeg maar. Dus dat blijft wel belangrijk voor me, maar het Kunstlab en Fablab zijn wel wat permanente factoren die wel voor de lange termijn zitten. Dat kan ik dus nog moeilijk inschatten.

**Oké, nou bedankt. Voor mij waren dit de belangrijkste vragen. Heeft u zelf nog aanvullingen waarvan u denkt dat deze relevant kunnen zijn voor mijn onderzoek?**

Nee ik denk het niet. Nou ja, nog één ding wel. Ik bedoel ik krijg wel vaker van dit soort onderzoeken. Maar wat ik wel altijd wel mee probeer te geven is dat ik het aan de ene kant begrijp dat een gebiedsontwikkeling zo werkt, maar ik ook wel graag eens een gebiedsontwikkeling zou zien en het leek er heel even op dat hier zo zou gebeuren, die op zo'n manier verloopt dat de pioniers in het gebied, die het gebied zijn waarde terug geeft zeg maar, dat die op de een of andere manier in zo'n gebiedsontwikkeling meegenomen worden en beloond worden voor die waardevermeerdering. Ik bedoel het is een soort van standaard patroon dat altijd weer gebruikt wordt. Ik snap heel goed waarom en het geeft ook niet. Maar ik zou het zelf heel interessant vinden om te kijken wat er gebeurd als je daar een vorm voor vindt. Helemaal als je als doelstelling om een gebied organisch te ontwikkelen, gefaseerd te ontwikkelen, om dat ook te waarderen. Kijk de standaard manier is je nodigt een paar creatieven uit om het gebied weer aantrekkelijk te maken en daarmee vermeerderd de waarde van het gebied dat die creatieven de huur niet meer op kunnen brengen. Door hun eigen succes verdrijven ze zichzelf uit een gebied. Maar goed, die zoeken dan wel weer een ander gebied, dat klopt ook wel, maar ik denk dat het ook wel goed zou zijn om te zoeken naar een vorm waar die waardevermeerdering niet alleen maar voor de eigenaar van de grond is en voor de ontwikkelaar, of dat nou gemeente of een bedrijf is maakt me niet veel uit, maar dat die waardevermeerdering ook mee kan helpen voor de mensen die dat gedaan hebben. Ik heb daar zelf inmiddels wel veel over nagedacht. Ik denk stel ik zou hier weer weg gaan en ik ga naar een dergelijk gebied waarvan eigenlijk wel duidelijk is dat je de waarde daarvan gaat vermeerderen dan zou je eigenlijk van tevoren een dergelijke afspraak moeten maken dat je deelt in die waardevermeerdering. Die is heel goed aantoonbaar. Maar als je dat dus niet van tevoren doet dan, achteraf werkt het in ieder geval niet. Je dwingt eigenlijk mensen die heel veel tijd hebben gestoken in het opwaarderen van het gebied, dwing je tot verhuizen, terwijl je er eigenlijk alleen maar profiteert van hebt gehad. Dus als je die op de een of andere manier ook iets kan bieden waardoor ze toch wel kunnen blijven, of een financiële compensatie hebben voor al het werk dat ze gedaan hebben, dan voelt dat voor mij beter. En ik denk dat dat ook meer kan opleveren in waardevermeerdering van andere plekken. Als je van tevoren weet dat alle energie die ik erin stop is niet alleen maar omdat ik hier dan zelf een paar jaar lekker kan zitten, maar is ook echt een investering, dan denk ik dat dat effect nog veel groter zou kunnen zijn. Dan wordt het voor al die creatieve bedrijven die zo'n gebied opwaarderen, wordt het ook een investering in hun toekomst. Een grotere investering dan het nu is. Je profiteert nu ook wel van goedkopere werkruimte, dat is ook een investering, maar dan zou je er nog meer profijt van kunnen hebben en dan heeft de gemeente of ontwikkelaar er ook meer profijt van. Dat zijn de gedachte die ik er altijd even bij gooi. Met name omdat de gemeente in eerste instantie een beetje liet doorschemeren dat dit een totaal andere ontwikkeling zou zijn en op sommige vlakken is dat ook wel, maar op een aantal vlakken is dat toch een beetje blijven liggen. Dat vindt ik jammer.

BIJLAGE VIII: TRANSCRIPTEN INTERVIEWS AMSTEL III OOST AMSTERDAM



Respondent: 5

Functie: Projectmanager Amstel III, gemeente Amsterdam

Datum: 15 oktober 2014

**Kunt u vertellen op welke manier u betrokken bent bij het project Amstel III oost Amsterdam?**

Nou, omdat in dit gebied dingen niet vanzelf gaan heeft de gemeente bedacht om daar een projectorganisatie van te maken en wat ik dus doe met het team is het faciliteren en begeleiden van initiatiefnemers om dit gebied te verbeteren.

**Bij faciliteren betekent het dus dat initiatiefnemers bij u komen, of bent u ook actief opzoek naar nieuwe initiatieven?**

Ja ook, allebei.

**Hoe lang bent u al betrokken bij dit project?**

Nu pas een half jaar.

**En hiervoor werd de functie door een ander vervuld, of gaat het om een nieuwe functie?**

Daar was een andere projectmanager.

**In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er voorafgaand aan het huidige bestemmingsplan al een aantal ontheffingen verleend zijn ten aanzien van het toenmalige bestemmingsplan. Ik heb begrepen dat aanvankelijk voornamelijk kantoorfuncties waren toegestaan. Kunt u ook aangeven welke ontheffingen zijn verleend?**

Ja, een hotel, een detailhandel en ook een kerk, maatschappelijke voorziening.

**Dus dat gaat om drie losse projecten?**

Ja.

**En zijn die ontheffingen zijn tot stand gekomen doordat initiatiefnemers zelf naar de gemeente kwamen met een verzoek, of was de gemeente toen al bezig met het aanpassen van het bestemmingsplan?**

We zijn al heel lang bezig met het bewerken van de markt in dat gebied, al een paar jaar, al, weet ik veel, in 2011 is het besluit genomen en het is sinds 2010 echt serieus, ja.

**En de initiatieven waar u het over had waren daar voor al gestart?**

Nee die waren voor, je hebt een bestemmingsplan, nu een nieuw bestemmingsplan, maar er is ook, dat kun je op het internet vinden, dat heet "Strategiebesluit Amstel III" en dat is het besluit waarin de gemeenteraad heeft vastgesteld dat er extra inzet in dit gebied zou komen en waarom.

**En daarna zijn die drie ontheffingen verleend?**

Nee, die zijn verleend voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

**Waarom heeft de gemeente gekozen voor de huidige ontwikkelingsstrategie? Ik heb begrepen dat er veel leegstand was in dit gebied en de gemeente had beperkte financiële middelen? Is dat dan ook de reden geweest om voor deze strategie te kiezen?**

Ja, er is ooit bedacht, je kan eigenlijk drie dingen doen als je ziet dat er zoveel leegstand is en dat er achterstallig onderhoud aan de openbare ruimte is en het er ook naar uit ziet dat de vastgoedmarkt en de kantorenmarkt niet snel gaat aantrekken. Je kan het gewoon laten en dan wordt het alleen maar slechter en dat is niet alleen slecht voor zo'n belangrijk werkgebied in je stad, maar in Amsterdam hebben we ook erfpacht. Als je dan na 30 jaar weer terug komt om geld op te halen dan, nou ja dan is ook jouw eigen bezit, de grond, veel minder waard geworden. Dat zou jammer zijn. Dus dat kun je doen, je kunt het gewoon laten. En de andere strategie zou zijn, nou 20 jaar geleden toen de gemeente nog heel rijk was, dan zouden ze waarschijnlijk alle leegstaande kantoren hebben opgekocht en via voorkeursrecht gemeente hebben gezegd of onteigende ze de gebouwen die slecht waren en nog verhuurd en dan kun je alles slopen en kun je daar iets heel anders maken, bijvoorbeeld weet ik veel, de Rai daar naartoe verhuizen, want die staat nogal in de weg in de stad. Maar dat geld was er niet, dus toen is besloten om toch wel capaciteit op het gebied te zetten, om ervoor te zorgen dat het niet verder zou afgeleiden.

**Ja, dus dat er niet grootschalig is ingegrepen is voornamelijk een om financiële redenen geweest?**

Ja.

**Denkt u dat deze strategie ook bij andere plangebieden toepasbaar is?**

In Amsterdam? Of in Nederland?

**Ja in Amsterdam, of überhaupt ergens in Nederland.**

Ja en dat gebeurt ook in andere gebieden.

**En is de gemeente ook van plan om de strategie voorlopig overal te gaan toepassen, of hangt dat van de situatie af?**

Nou dat weet ik niet zo goed, we hebben natuurlijk weer nieuwe verkiezingen gehad en een nieuw bestuur en die zijn er nu over aan het nadenken of ze hier mee door willen gaan.

**Want wat zijn dan de voornaamste nadelen bij deze strategie?**

Nou, ik vind wel dat, van de 50 initiatieven waar je tijd in steekt, lukt er hopelijk één.

**Waar heeft dat mee te maken?**

Met tijd vooral en de verwachtingen van ondernemers en ook de gemeente zelf. Niet iedereen, niet alle ambtenaren zijn zo flexibel dat ze mee willen werken aan dingen die heel anders gaan dan ze gewent zijn.

**Die zitten nog een beetje vast in oude gewoontes?**

Ja.

**Hoe komen de meeste initiatieven in het plangebied tot nu toe tot stand? U gaf al aan dat voor een deel de gemeente op zoek gaat naar initiatieven en voor een deel komen de initiatieven uit zichzelf.**

Ja, of wij horen dat van marktpartijen zelf die benaderen ons en er is ook in deze gemeente een kantorenloods, die heeft als opdracht om binnen de hele gemeente en ook in de regio kantorenleegstand terug te brengen, dus uit zijn netwerk komt wel eens iets. En er is ook een stadsloods en bij de stadsloods komen eigenlijk grote ruimtevragen binnen en soms kunnen wij die faciliteren. En daarnaast onderhouden wij heel goed ons netwerk.

**Dus het aanjagen van projecten wat door de gemeente als doel wordt gesteld gebeurt dan voornamelijk door actief in te spelen op de vraag die heerst, zodra er een initiatief komt. Begrijp ik dat zo goed?**

Ja, bijvoorbeeld er meldt zich een eigenaar van een kantoorpand en die zegt: "We willen eigenlijk op de begane grond een restaurant maken", dan gaan wij, of een eigenaar krijgt zijn pand niet goed verhuurd, dan zeggen wij: "Nou misschien zou u op de begane grond een restaurant kunnen maken" of zoiets dergelijks. En dan gaan wij kijken van hoe en wat.

**Volgens de toelichting van het bestemmingsplan zou het opkopen en transformeren van gebouwen nadelige gevolgen hebben voor de boekwaarde van het gebouw. Dat geldt natuurlijk ook voor de eigenaren van het gebouw op dit moment. Wat zijn dan de beweegredenen voor een gebouweigenaar om toch een andere functie in het gebouw te willen?**

Nou, in sommige gevallen realiseert die eigenaar zich ook na jaren van leegstand dat het gebouw nooit meer verhuurd gaat worden als kantoor. Dat het gebouw zo niet meer van deze tijd is of dat er zoveel leegstaat in de omgeving dat beter is, dat het nooit meer voor die prijs de markt op zal gaan.

**Dus dat de boekwaarde toch al een stuk lager ligt dan gedacht?**

Nou dat is bijna altijd het geval. En als de eigenaar een persoon is die je kunt bellen of spreken, dan komt het ook veel eerder tot stand dan wanneer het pand onderdeel is van een enorm grote beleggingsportefeuille, waarvan de eigenaar een pensioenfonds is, of een Duitser, of soms zit het nog veel ingewikkelder in elkaar en dan is het nog veel lastiger om via het verleiden en stimuleren zo'n transformatie op gang te krijgen.

**En dat verleiden en stimuleren, gebeurt dat dan vooral door te laten zien wat er voor dat gebouw op die locatie mogelijk is, of zijn er ook andere prikkels?**

Wij kunnen dus als een eigenaar besluit om te transformeren, dan moet er allemaal juridisch-planologisch dingen worden geregeld, maar ook privaatrechtelijk, want zo'n partij heeft dus een

erfpachtovereenkomst met de gemeente dat geldt voor kantoor en dat is meestal hier 50 jaar en stel dat ze nu in jaar 30 zitten, dan kunnen wij die erfpachtovereenkomst verlengen, weer met 20 jaar, zodat ze weer een nieuw tijdvak krijgen van 50 jaar en dan betaald de initiatiefnemer opnieuw de canon voor de nieuwe functie. Dus stel dat het een kantoor is en het wordt een hotel en de vierkante meter prijs voor hotel is meestal lager dan voor kantoor, dan betaald die eigenaar dus opnieuw voor 20 jaar en dan voor hotel en dat geldt mogen wij investeren in de openbare ruimte. Dus wij kunnen altijd zeggen met zo'n initiatiefnemer dat wij de weg weer gaan opknappen en de openbare ruimte verbeteren. Dus daar kunnen wij in ieder geval iets terug doen.

**Heeft de gemeente daarin ook voorkeur voor de functies die er gaan komen? Of ligt dat volledig bij de gebouweigenaar?**

Nee, wij hebben zeker voorkeuren, maar die is, dat zijn eigenlijk die randvoorwaarden, die meetlat waarlangs wij nieuwe initiatieven leggen. Die zijn eigenlijk gebaseerd op wat er in dat strategiebesluit staat en daarvan is eigenlijk de ambitie om de leegstand tegen te gaan, de wijk te "verlevendigen", dus wat Amsterdam eigenlijk wel als ambitie heeft is dat er op termijn gewoon kan worden, dus als iemand daar een functie wil doen die wonen onmogelijk maakt, iets dat heel veel geluid maakt of met een milieucontour, dan zullen wij niet mee werken aan een bestemmingswijziging. Dus wij kijken altijd van ja, is het iets wat de wijk "verlevendigd" en past het dus in een wijk als hier op termijn gewoon gaat worden.

**Die randvoorwaarden die u noemt dat zijn die punten als dat het kantoorfunctie moet vervangen en dat er rekening moet worden gehouden met de bestaande infrastructuur?**

Nou, dat soort randvoorwaarden zijn natuurlijk in het bestemmingsplan meegenomen, al die verkeersonderzoeken en dergelijke, maar stel dat iemand nu in een leegstaand kantoor een club wil maken, of een partycentrum of zoiets, nou dan is dat best lastig als je als gemeente de ambitie hebt om er op termijn woningen te bouwen. Dan kun je daar dus nooit meer wonen.

**Nee precies, dus alles wat dat verstoord mag niet.**

Ja.

**Volgens het strategiebesluit dient het bestemmingsplan zekerheid te bieden aan zittende partijen, maar ook zekerheid te bieden aan nieuwe initiatieven. Het huidige bestemmingsplan kent eigenlijk nauwelijks beperkingen ten aanzien van de bescherming van het leefklimaat, zoals de geluidscontouren en dergelijke. U geeft wel aan dat de gemeente niet meewerkt aan dergelijke projecten, maar het bestemmingsplan stelt daarover geen regels. Heeft dat te maken met de hoge geluidbelasting die er nu al is?**

Nou dat is gewoon wettelijke regelgeving, gewoon Wet geluidhinder en Bouwbesluit. Daar moet je altijd aan voldoen.

**U geeft aan dat de gemeente probeert te sturen op functiemenging, waarom probeert de gemeente daarop te sturen? Verwacht u dat het niet op autonome wijze zou kunnen?**

Nee, ben je er wel eens geweest? In Amsterdam zuidoost?



**Ja, daar ben ik wel eens geweest.**

Nou, het is niet een wijk waar mensen heel graag wonen. Dus dat zal vanzelf niet gebeuren. Het is wel een wijk die heel veel potentieel heeft. Veel meer dan bijvoorbeeld Sloterdijk. Omdat het heel goed ontsloten is, met de metro, de snelwegen, er zijn twee NS stations en er zijn heel veel onderwijsinstellingen en er ligt een woonwijk aan de andere kant van het spoor, dus ik denk dat het op termijn een hele geschikte locatie zou kunnen zijn om te wonen.

**Maar aan het begin van het traject, tijdens het strategiebesluit, kwamen er ook al vanzelf initiatieven zoals een hotel en detailhandel en de kerk. Verwacht u niet dat dergelijke ontwikkelingen vanzelf doorzetten, zoals in het document ook wordt gesteld, omdat er meer vraag is naar multifunctionele kantoorgebieden. Dat daardoor automatisch aan die vraag voldaan zou worden?**

Ja, ik hoop het wel, dat dat gewoon wordt.

**Maar de sturing van de gemeente is er om dat proces te bespoedigen?**

Ja en om ook te laten zien dat het kan.

**Om op die manier nieuwe initiatieven aan te wakkeren?**

Ja.

**Volgens het bestemmingsplan dienen nieuwe functies te voldoen aan een aantal randvoorwaarden en één van die randvoorwaarden is dat er sprake dient te zijn van een realistische economische onderbouwing. Kunt u toelichten wat bedoeld wordt met een realistische economische onderbouwing?**

Ja, even denken hoor, dat heeft ook te maken met een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de economische haalbaarheid moet worden bepaald, maar wij kunnen niet een initiatief faciliteren dat de financiering helemaal niet rond heeft en waarvan het er niet naar uit ziet dat het ook niet gaat gebeuren.

**Omdat u financieel afhankelijk bent van het initiatief dat er komt?**

Ja en omdat wij dan ook investeren.

**Denkt u dat dit een grote belemmering is voor nieuwe initiatieven in het gebied?**

Nou, dat is het soms wel en het gaat soms zelfs zo ver dat wij zelf brieven gaan schrijven naar banken, om aan te geven dat het risico om in een bepaalde partij te investeren naar mijn mening niet zo groot is als ze zelf denken en of ze er toch nog eens mee om tafel willen gaan zitten. Maar dat doen we niet vaak hoor. Dat is wel heel erg bemoeierig, maar ja het komt voor.

**Heeft dat te maken met de terughoudendheid van de banken door de economische crisis denkt u?**

Absoluut ja. Nou ja dat heeft er ook mee te maken dat banken, ja dat komt omdat die hele wereld is veranderd. Dus banken die financieren meestal pas panden die klaar zijn, of beleggers en die bemoeien zich dus niet meer met de projectontwikkeling en daar hebben ze juist geld voor nodig. Dus het is nog iets waar gewoon, ook in een bank hebben ze daar nog niet zoveel ervaring is. Dus dan is het soms heel goed om ze mee te nemen in dat proces, waarom dat zo werkt.

**Verwacht u dan ook dat als dit soort projecten vaker worden gehanteerd dat banken daar ook vertrouwd mee raken?**

Ja, als het een paar keer succesvol is en blijkt dat een bank daar juist een hele goede investering mee heeft gedaan, dan zullen denk ik wel meerdere volgen. Steeds vaker zijn ook banken eigenaar van de panden geworden, omdat de oude eigenaar failliet is.

**In het bestemmingsplan is ook een beperking opgelegd ten aanzien van de maximale bouwhoogte en het bebouwingsoppervlak. Kunt u aangeven waarom die beperking is opgenomen?**

Ten aanzien van het bebouwingsoppervlak heeft dat er veelal mee te maken dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dat zijn gewoon stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dat is dus uit stedenbouwkundige overweging.

**En de maximale bouwhoogte dat heeft te maken met het beeldkwaliteit?**

Ja.

**Heeft u tot nu toe de indruk dat deze beperking belemmerend zijn voor nieuwe initiatieven?**

Nee en we hebben wel eens iets aan de hand gehad waarbij dat wel zo was en toen hebben we een ontheffing verleend voor de maximale bouwhoogte. Het bestemmingsplan is niet heilig. We bekijken gewoon per initiatief of we een ontheffing kunnen verlenen.

**Er is dus best veel contact tussen de gemeente en initiatiefnemers als ik het goed begrijp?**

Ja.

**Is er ook veel samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers onderling?**

Nou dat weet ik eigenlijk niet. Dat proberen we wel, er zijn ook verschillende verenigingen, bedrijvenverenigingen en bedrijven die zelf hebben besloten zich te verenigen. Dus op die manier wel. Dus ik denk dat zij wel onderling contact hebben.

**Maar ze ontwikkelen niet samen nieuwe initiatieven?**

Jawel, dat gebeurt wel. Bijvoorbeeld: er is één blok waar dan denk ik 15 panden staan met tig huurders en die willen dan de openbare ruimte in zelfbeheer en die willen wat doen aan de bewegwijzering en het allemaal wat overzichtelijker maken. Dan gaan wij kijken hoe we dat voor elkaar kunnen krijgen. En er zijn ook bijvoorbeeld bedrijven die op energetisch gebied samenwerken, die warmte koude uitwisselen of gezamenlijk zonnepanelen inkopen. Dan brengen wij soms wel bedrijven met elkaar in contact en soms doen ze het ook zelf.

**Aan de diverse functies is ook een beperking gesteld aan het te realiseren oppervlak om te voorkomen dat het concurreert met andere gebieden. Er is bijvoorbeeld vastgesteld hoeveel detailhandel er in het gebied mag zijn, maar er wordt ook aangegeven dat bij aanvang van de ontwikkeling deze eisen nog niet zo'n grote rol speelt, omdat de ontwikkelingen geleidelijk gaan. Dus tot nu toe zal dit nog niet zo'n belangrijke rol zijn, maar in hoeverre verwacht u dat deze beperking in de toekomst een belangrijke rol gaat spelen?**

Nou dat gaat wel een rol spelen, want voor bijvoorbeeld hotel is het al weer bijna op. Nou ja, bijna op, volgens mij is er nog 9000 m<sup>2</sup> of zo iets, dus dat is best snel gegaan. Maar het bestemmingsplan is nu net in werking een jaar in werking en over 10 jaar kijken we gewoon weer. Maar op zich is het nog niet een probleem geworden.

**En mocht die ruimte voor hotelfunctie op zijn, gaat u dan alsnog kijken wat er mogelijk is, of houdt het dan echt op?**

Nee, wat mij betreft, stel het zou op zijn en er komt een hotel, als wij denken dat dat hotel een aanvulling is en goed zou zijn voor het gebied en we zouden een ontheffing willen verlenen, dan moeten we ook nog langs een heel circus van stedelijke toets-teams die over hotels gaan en die moeten daar wel achter staan, anders gaat het niet lukken.

**Dus als ik het goed begrijp ligt het initiatief wel eens waar bij de eindgebruikers, maar de gemeente hanteert wel een toekomstvisie. In hoeverre wijkt dit dan af van het "oude model". Er worden wel eens waar geen gebouwen meer opgekocht, maar er is nog wel een eindbeeld waar naartoe gewerkt wordt.**

Nou, in het oude model was de gemeente het die initiatief nam en nu is er veel meer samenwerking. Dus dat is een heel groot verschil. En de gemeente kan ook niet meer alles bepalen, je moet veel meer aan de markt overlaten. Je kunt alleen maar criteria hanteren.

**Dus de werkwijze verandert met name, er zijn minder financiële risico's en er moet meer worden samengewerkt, maar het eindbeeld dat verandert in principe niet?**

Even denken. Wat er ook gebeurd is dat er heel veel overleg en consultatie is geweest over het eindbeeld. Met zowel de huurders als de eigenaren in dat gebied. Er zijn allemaal avonden en praatjes geweest, dus ik denk dat als zo'n heel gebied achter het eindresultaat moet staan zou dat kunnen. Als de gemeente dat gewoon in haar eentje had gepresenteerd, dan heb je veel minder kans dat het lukt.

**Dus op deze wijze ontstaat meer draagvlak voor het plan?**

Ja.

**Oké, dank u wel. Dat waren de vragen die ik wilde stellen. Ik weet niet of u nog aanvullende informatie heeft die relevant kan zijn voor mijn onderzoek?**

Nou, daar denk ik even over na. Ik weet niet precies of ik dat nu mag geven, dat moet ik even vragen. Als ik wat heb zal ik het naar je opsturen.

Respondent: 6

Functie: Oprichter van een organisatie gericht op de gebiedstransformatie van Amstel III

Datum: 9 december 2014

**Kunt u iets vertellen over uzelf en wat u precies doet in het gebied?**

Ja, even kort over mijzelf, mijn achtergrond is architect en ben vier jaar geleden op eigen initiatief in het gebied beland, omdat nou ja de problematiek is hier duidelijk natuurlijk. Enerzijds de leegstand en anderzijds het terugtrekken van de overheid uit de leidende plannersrol. Ik ben toen gaan kijken of er niet een heel andere rol mogelijk is waarop je stapsgewijs en in samenwerking met alle stakeholders in het gebied toch een transformatie in gang weet te zetten, wat veel meer een collectieve actie wordt. Daar heb ik eerst een jaar onderzoek naar gedaan, puur als architect. Met heel veel stakeholders gesproken, met de gemeente gesproken, nooit om opdracht van de gemeente gevraagd overigens. Ik had een startstipendium destijds voor zelfstandige jonge architecten en dat is wel belangrijk om te zeggen, omdat die onafhankelijk heel belangrijk is gebleken. Uiteindelijk heeft dat jaar onderzoek geresulteerd in het lanceren van het Glamourmanifest in de zomer van 2011 en dat is, nou ja heel klein en campagneachtig gestart, maar in feite is dat een onafhankelijk transformatieplatform waarin we alle stakeholders in het gebied met elkaar in contact brengen, maar ook met de transformatievisie die er voor Amstel III ligt. Wij zetten daar verschillende tools voor in en dat project evolueert zich ook steeds verder naar mate de tijd vordert en ons netwerk groeit en het vertrouwen in ons groeit, maar ook het begrip in het gebied groeit. Dus dat is eigenlijk als experiment aangegaan, ook in alliantie met de gemeente, dus om echt te kijken van nou goed, we gaan dit aan als een experiment en we blijven afstemmen, dus we doen geen beloftes voor over 10 jaar maar we kijken wel hoe dit gaat en we helpen elkaar waar dat kan. Ik met alle energie, lokaal commitment en mijn eigen inzicht en creativiteit en de gemeente met netwerk, kennis, data input en een loket functie. Dus als ik een vraag had dan zet ik die bij mijn contactpersoon neer en dan kwam die beantwoordt weer terug, in plaats van dat ik zelf door die gemeentelijke organisatie moest gaan zwerven. En zo is het ontstaan en vandaaruit zijn we in samenspraak verder gegaan en hebben wij een steeds breder draagvlak en als het ware een community om die transformatie opgave heen gebouwd en nu kunnen we vervolgstappen gaan zetten.

**U geeft aan dat u vier jaar geleden betrokken bent geraakt bij het gebied. Is er een speciale reden voor waarom u voor dit gebied heeft gekozen?**

Het is een mix van een aantal redenen. Een persoonlijke fascinatie doordat ik er vroeger een bijbaantje had. Dus ik liep daar vroeger al rond in die dagelijkse routine en bedacht mij: goh, dit kan met een aantal dingen toch veel aantrekkelijker worden. Maar goed dat was nog voor de crisis, toen dachten alle architecten dat ze de nieuwe Rem Koolhaas gingen worden. Dus dat ging niet door, maar het gebied fascineerde me wel, ook omdat het zo strategisch ligt, maar het voelt als enorm perifeer. Terwijl als je goed kijkt op de kaart dan liggen er enorme kansen. Een tweede is strategisch of misschien wel tactisch geweest en dat is dat ik ben gaan kijken van hé, er ontstaat ruimte in die crisis doordat alle grote jongens stil vielen, dus de grote gebiedsontwikkelaars, de gemeente, iedereen moest even een pas op de plaats maken en vroeg zich af: wat moeten we nu doen. En de gemeente wist wel dat ze iets moesten doen, maar ze wisten niet precies wat en hoe en op welke manier, in welke rol. Maar de grote ontwikkelaars

die bleven echt even stil. En toen dacht ik: ja, ik moet een gebied hebben dat wel kansrijk is, als je een transformatiemissie wil starten dan moet je wel ergens naar toe kunnen transformeren en moet er wel iets van vraag zijn. Nou ja, met de druk op de woningmarkt, ik bedoel er is nog steeds wel vraag in Amsterdam naar ruimte, alleen niet naar kantoorruimte. Dus ik dacht: daar is vraag en aanbod wel samen te brengen, daar ligt het probleem niet. Maar het gebied was bij projectontwikkelaars destijds, dan praat ik over 2010, stond het nog zo niet op het netvlies. Dat was nog helemaal niet interessant, er waren veel meer gebieden zoals Zeeburgereiland of Cruquiusgebied of noem maar op, er waren veel meer gebieden die in hun ogen veel interessanter waren. Toen dacht ik: nou dat is wel goed, want ik ga toch een beetje onorthodox en in eerste instantie een heel klein en kwetsbaar initiatief opzetten, als ongewone partij zonder een groot netwerk en zonder grote investeringsmogelijkheden. Kijk als ik daar mijn hele ziel en zaligheid in ga leggen als eenling, om daar waarde te gaan creëren is het wel fijn als je niet na een jaar aan de kant wordt gezet door iemand die er mooi met de poen vandoor gaat. Dus weet je wel, ik heb ook wel gezocht naar een plek waar ik echt de tijd had om iets op te bouwen en daar zelf ook wel een zekere positie te kunnen verwerven om daar ook wel zelf in door te kunnen. Dat het commitment ook wel wederkerig kan worden.

**U geeft aan dat u onafhankelijk van de gemeente ben begonnen, maar als ik het zo zie bent u wel in dezelfde tijd als de gemeente begonnen? Er is een strategiebesluit uit 2011 en het Glamourmanifest is ook uit 2011.**

Ja zeker, nou de alliantie met de gemeente stamt al uit 2010. Dus ik ben al een jaar bezig geweest met onderzoek in het gebied voordat het Glamourmanifest publiekelijk werd gelanceerd. Toen was ik dus al een jaar in het gebied. Ik ken de gemeente vanaf zeg maar de zomer van 2010 en we zijn die alliantie aangegaan in het najaar van 2010. Deze aanloop van de gemeente ligt er natuurlijk ook al langer, dus dat is wel een beetje parallel gegaan. In eerste instantie ben ik aangetrokken door hun, zeg maar de structuurvisie die zij in 2008 nog hadden gepresenteerd voor 2040, dat nog helemaal op de oude leest gestoeld was, dus actief grondbeleid, nou ja dat beeld heb je ongetwijfeld gezien en zij riepen op een gegeven moment in de zomer van 2010 tijdens een event waar ik ze heb ontmoet, Leve de Leegstand, gaven ze eigenlijk letterlijk aan van: "Hé, wij hebben hulp nodig". Vooral voor de komende vijf jaar. Hoe kickstarten we dit proces? Daar hebben ze toen ook een European prijsvraag voor uitgeschreven en uiteindelijk heeft dat ook geresulteerd in het strategiebesluit en uiteindelijk heeft dat begin dit jaar ook weer geleid tot een flexibel bestemmingsplan bijvoorbeeld en een Transformatie Exploitatie Index. Dus allerlei tools hebben ze ontwikkeld vanuit de overheidskant, vanuit de beleidskant en wij zijn ondertussen vanuit die marktpartijen die we hebben verbonden en betrokken en bevroegd, zijn wij ondertussen ook allerlei tools aan het ontwikkelen, ook in samenspraak met de gemeente, om veel meer die markt te kunnen verbinden en activeren en eigenaarschap te laten nemen. Dus we werken daarmee best veel samen om te kijken hoe we die bij elkaar kunnen brengen.

**Wat zijn dan de exacte werkzaamheden van het Glamourmanifest? Ik heb gezien dat er ondermeer borrels worden georganiseerd.**

Ja zo zijn we vooral begonnen en dat doen we nog steeds wel. Maar je moet je eigenlijk voorstellen dat het Glamourmanifest een aantal fases heeft. Omdat ons draagvlak groeit in het gebied en de data die we hebben verzamelt in het gebied, het begrip ervan en het moment waarop je genoeg lokale input hebt om daadwerkelijk voorstellen te gaan doen en een visie kan gaan vormen, daar gaat wat tijd over heen. Dus we zijn begonnen met vooral een aantal hele vrolijke acties. Dus wat ik al zei heel erg campagneachtig. We zijn borrels gaan organiseren, soms in panden, maar ook wel eens op een braak

liggend stuk bij het station waar we zelf met wat kratjes een bar hebben gebouwd en op vrijdag middag champagne opentrokken. We hebben heel veel guerrilla acties gedaan, van goud gespoten kabouters uitzetten tot bloembollen poten tot kunstwerken neerzetten, kersversiering in de bomen hangen, chocolaatjes uitdelen, nou ja, echt van alles. In eerste instantie heel klein en heel onbedreigend sowieso. En op een gegeven moment werd dat langzamerhand een beetje groter. Dat was het andere aspect van die campagne, dat we ook naar buiten toe dat heel erg zichtbaar gaan maken. Dus begonnen we persberichten naar buiten te brengen, via social media alles gaan delen wat we gaan doen, een website gaan bijhouden, dus gaandeweg bouwden we ook een netwerk op van partners die vanuit hun eigen activiteiten het leuk vonden om samen te werken. En zo ontstonden er bijvoorbeeld een eendaags filmfestival onder het metrostation, kunstexposities en toen konden wij daar een wat meer faciliterende rol in aannemen en hoefden wij alleen maar ons netwerk en ons publiciteitskanaal te delen en hoefden we zelf niet meer te produceren. Dat is een van die lijnen waarvan je ziet dat die wat verandert. Het zelfde met die borrels, daar zijn we mee begonnen omdat er gewoon geen plekken waren waar mensen elkaar op een informele wijze konden ontmoeten. Inmiddels zijn we zo'n vier jaar verder en beginnen er allerlei kleine horecagelegenheden in het gebied te komen. Nou dan hoeven we die alleen maar te verbinden en te activeren van joh, zorg dat je af en toe iets leuks organiseert en dan delen wij dat weer via onze communicatiekanalen en hoeven wij niet zelf borrels te blijven organiseren. Dus vaak zijn het kickstarters, in eerste instantie converstationstarters zeg maar, maar ook luchtige manieren om die informatie te agenderen. Dus dat soort acties zijn we mee begonnen, om heel zichtbaar te zijn en om mensen een beetje warm te draaien om na te denken over hun eigen omgeving. De meeste mensen zijn natuurlijk leek op dat gebied, dus die hebben geen idee. Maar ook om een veel taaiere klus te klaren, want we moesten dat hele netwerk in kaart brengen. Nou het zijn onwijs veel verschillende stakeholders. Je moet trouwens ook maar eens op onze website kijken, want daar staat een onderzoeksrapport wat voor jou interessant is en een kort filmpje van 10 minuutjes waar ik een presentatie geef over Glamourmanifest, daar haal je ook nog wel wat dingen uit bedenk ik me nu. Maar we hebben dat netwerk in kaart moeten brengen, we hebben met heel veel verschillende stakeholders gesproken van wat vinden jullie van het gebied, wat zijn jullie eigen prioriteiten, waar loop je tegen aan, wat zijn je ambities, zijn jullie al met dingen bezig die ook interessant zijn voor andere partijen in het gebied? Dat zijn we allemaal in kaart gaan brengen, nou dan ben je echt wel een paar jaar verder voordat je die allemaal hebt gesproken. Dan gaat er weer eentje weg en komt er weer eentje bij, nou het is een ongoing proces. Maar wat je dan ziet is dat je op een gegeven moment een analyse kunt maken van alle data die je hebt verzameld en je kan natuurlijk via die website en sociale media mensen op de hoogte blijven houden, dus je onderhoudt je netwerk en je deelt wat er allemaal gebeurd en op een gegeven moment kun je gaan kijken van wat speelt er allemaal achter die voordeuren en waar kun je verbindingen leggen. Heel vaak spelen er dingen die op een iets grotere schaal in de omgeving, je eigen belangen kan verbinden tot een algemener belang. Het kan heel goed zijn dat, zonder dat ze het van elkaar weten, er zes bedrijven rond het station allemaal klagen dat het unheimlich is om naar het station te lopen. Als je dat al bespreekt en op tafel legt en de gemeente erbij betreft kun je met elkaar tot collectieve oplossingen komen. Dus daar zijn wij nu mee bezig. Dat betekent dat, waar het Glamourmanifest heel erg campagneachtig was, groeit het nu veel meer door naar een gebiedseigen visie. Dat betekent ook dat het vanaf volgend jaar een andere naam gaat krijgen. Het Glamourmanifest is ook een soort interim ding geweest. Op een gegeven moment wil je die aandacht veel meer doorglijden naar het gebied zelf en naar de stakeholders zelf. Dus dat gaat ook allemaal volgend jaar gebeuren. En het belangrijkste waar we nu mee bezig zijn is dat we ook zijn gaan kijken van als je zo'n visie gaat vormen en je gaat die analyse maken en je gaat gezamenlijke projecten proberen van de grond

te krijgen, dan moet je ook gaan nadenken hoe je dat vormgeeft, maar ook hoe je dat communiceert. Dat je eigenlijk hele andere tools nodig hebt, nieuwe tools, om de stakeholders ook echt met elkaar geïnformeerde beslissingen kunt laten nemen, maar ook investeringen te laten koppelen. En daarvoor zijn we nu ook een digitale, interactieve gebiedsinterface aan het ontwikkelen, met taken als thematische open data sets, maar ook user generated data uit het gebied eigenlijk verschillende partijen een overzicht geven, maar waar ook mensen zelf een project kunnen lanceren en ook kunnen aansluiten bij een bestaand project, waar ze scenario's kunnen helpen co-creëren, maar waar ook een crowdfundinginfrastructuur ingebouwd wordt, zodat we ook met elkaar projecten van de grond kunnen krijgen. Dat is dan ook weer richting de gemeente belangrijk, van h , stel er ligt een project in de openbare ruimte waar zes bedrijven aan mee doen en die al, ik noem maar iets, 60% van het totale budget bij elkaar hebben gebracht, dan is het voor de gemeente ook duidelijk dat er veel belang ligt en ze er iets mee moeten. Of je kunt er een externe sponsor bijtrekken. Je kan dus op heel veel lagen, in principe, omdat er zoveel stakeholders zijn zitten er heel veel lagen en heel veel belangen en als je die slim met elkaar kunt verbinden en dwarsbalkjes kunt leggen, dan kun je dat versnipperde kapitaal ook slim samenvoegen. Dan kun je toch op termijn een gebiedsontwikkeling op gang brengen. Dus dat is eigenlijk een beetje wat er speelt. Dus het begint heel klein en vrolijk, en dat vrolijke suikerlaagje dat blijft er wel een beetje om zitten, maar gaandeweg wordt het ook structureler en serieuzer.

**Als ik het goed begrijp is het doel dus voornamelijk om samenwerkingsverbanden aan te gaan, om zo tot een gebiedstransformatie te komen?**

Ja.

**U geeft al aan dat het zich nu in de fase van visievorming bevindt, betekend dat ook dat er uiteindelijk  n totaalvisie komt met ontwikkelingen die jullie willen realiseren? Of gaat dat stapsgewijs en zijn er nu ook al ontwikkelingen gaande?**

Ja dat is stapsgewijs, want de ontwikkelingen gaan niet wachten tot wij onze visie klaar hebben. Sommige wel, maar anderen niet. Soms kan het ook zo zijn dat het in  n hoekje van het gebied harder gaat dan op andere plekken. Stel er komt een groot pand leeg, er gaat iemand failliet of er komt juist een nieuwe partij die met mega veel energie en ambitie daar in springt, ja dat zijn van die stenen in de vijver die gewoon het hele verloop veranderen. Daarom is die visievorming ook iets dat we veel meer in real time gaan doen. Vandaar ook de digitale interface , waarop we dat kunnen kortsluiten en waar het ook kan zijn dat sommige plekken wat minder uitgesproken zijn en andere plekken waar het hard kan gaan. Nou ja, dan kunnen andere deelgebieden zich daar door laten inspireren, of een beetje door laten opjagen misschien, een beetje om te zien wat daar allemaal gebeurd. Dus we gaan wel met partijen in verschillende deelgebieden om tafel om te kijken wat we op kunnen halen, omdat je dus aan kunt haken op wat er al gebeurd en hoe je dat kan projecteren of extrapoleren van nou ja wacht even, als je dit samen brengt, maar ook met grotere thema's waar je stakeholders zelf niet over hebt gehoord, maar waarvan je weet dat ze er spelen, dat je die op een slimme manier koppelt en dat je tot een visie komt dat meer is dan de som der delen. Maar die visie blijft wel in ontwikkeling, want als er iets gebeurd dan moet die kunnen aanpassen, hij moet flexibel genoeg zijn, continue moet die eigenlijk een reflectie zijn van wat er in het gebied speelt. Binnen de kaders van wat er kan natuurlijk, daarom is die samenwerking met de gemeente ook zo belangrijk.

**Heeft u ook voorbeelden van ontwikkelingen die nu al hebben plaats gevonden? Of bevinden de meeste dingen zich nog in de initiatiefase?**

Op gebouw niveau hebben wij zelf de opdracht gekregen van een gebouweigenaar om zijn pand aan te pakken, dus dat hebben wij bijvoorbeeld opengebrouwen naar de straatkant, die was eerst helemaal gesloten naar de straat zoals bijna alle panden daar, die staan allemaal naar het binnenterrein met parkeerplekken geopend, die hebben opengebrouwen, daar hebben we een horecaondernemer naar toe getrokken, er komen flexwerkplekken, er komt een evenementenruimte, we hebben een nieuw soort huurders naar toe gehaald, die daar ook programmeren. Dus dat is een kleine, levendige plek aan het worden, Carte Blanche heet dat. En verder is er wat mobiele horeca naar het gebied gekomen. Er zijn ook eigenaren, ik bedoel wij zijn op het gebouwniveau niet overal bij betrokken, dus er zijn ook eigenaren die zelf bijvoorbeeld horeca hebben toegevoegd, die hun pand helemaal hebben opgeknapt en de kantine openbaar hebben gemaakt, dat soort dingen. We zijn nu ook wel aan het kijken, bijvoorbeeld in het zuidelijke puntje van Amstel III, onder de A9, of we daar de samenwerking met het AMC wat kunnen verstevigen, dus daar zijn we dan ook over in gesprek. Dus dat soort dingen, maar veel zit ook nog in de pijplijn. Veel dingen op gebouwniveau zijn er al en echt grote openbare ruimte projecten die kun je de komende twee jaar wel verwachten.

**U heeft het vooral opgezet uit persoonlijke fascinatie, maar is het dan uiteindelijk wel de bedoeling dat u daar zelf opdracht uit krijgt als architect, of heeft u daar een ander belang bij?**

Nee, dat dachten mensen in het begin wel. Dat is logisch, omdat ik voor veel mensen zo uit de onverwachte hoek kwam dat mensen automatisch nog iets in de klassieke verdienmodellen denken. Dus die dachten: "die komt hier haar beste beentje voort zetten als marketing, en dit is een soort van heel groot agressief project en die gaat straks proberen opdrachten binnen te halen". Dat is niet zo, omdat ik dit gewoon veel leuker vindt dan het architectenwerk. Gebiedstransformator past veel beter bij mij dan de rol van architect. Ik hou nog steeds van de gebouwde omgeving en ik houd ook van mooie ontwerpen, alleen ik merk dat de precieze uitwerking van het fysieke object, dat vind ik net iets minder interessant dan deze processen waar ik me nu mee bezig houd, dus hier heb ik mij echt aan gecommitteerd. Ik werk wel samen met andere architecten, dus als er iets is waarvan mensen willen dat wij toch eens meedenken dan kunnen we dat wel door zetten naar anderen, maar in feite wil ik, ik heb het dus voor één eigenaar gedaan, maar a. omdat wij een gat in onze begroting hadden, dus ik had die opdracht gewoon nodig, en b. omdat wij ook wel graag een soort voorbeeld wilden stellen van wat er kan in dat gebied, omdat er toen nog best wel veel stemmen opgingen van nou, flexwerkers en zzp'ers en zo die willen niet naar Amstel III, terwijl Amsterdam er mee vol zit en ook zuid-oost ermee vol zit. Dus wij hadden zoiets van: "het kan wel, maar dan moet je het wel op een andere manier aanpakken dan dat je gewent bent". Dus daarvan hebben wij gezegd, we gaan deze aan, maar het is niet mijn voornemen om daar veel meer van te gaan doen nee. Wel strategisch meewerken, maar niet gaan ontwerpen.

**Hoe zit het dan verder commercieel? Dragen de leden van het Glamourmanifest bij?**

Ja, zo leven wij. Vastgoedeigenaren, hypotheekverstrekkers en de gemeente zijn lid van ons en de gemeente zet nog wel eens gericht wat extra sponsors in op specifieke projecten waarvan zij zien dat die voor hen relevant zijn, zoals die interface ontwikkeling, daar zijn zij een sponsor van, net als een aantal marktpartijen die daar ook sponsor van zijn. Dus de basis zijn die lidmaatschappen en daarboven hebben we af en toe gerichte projecten, waar we ander krediet voor krijgen. Maar in feite werken we zo.

**De gemeente heeft ook zichzelf een rol toebedeeld waarin zij contacten leggen met initiatiefnemers en deels actief op zoek zijn naar initiatiefnemers en mensen begeleiden. Waarin verschilt het Glamourmanifest daarin?**



Nou soms overlapt het wel eens wat. Soms komt er een partij via de gemeente het gebied binnen, soms komt die via ons het gebied in. Dan stemmen we samen af waar we die het best kunnen plaatsen. En soms ook niet hoor, soms iemand bij de gemeente binnen komt en die denken: die past goed in dat pand, dan kan het ook gewoon met een eigenaar worden afgestemd. Daar hoeven wij niet altijd tussen te zitten. Het zelfde geldt voor ons, als het een kleine huurder is kan ik ook gewoon een eigenaar bellen en zeggen: "Hé, deze past mooi bij jou in die plek die je nog leeg hebt staan, wat vindt je er van?". Dus dat is niet heel strak verdeeld, maar we kijken wel naar sommige dingen, hoe leg ik dat het beste uit. Kijk soms krijgen wij dingen beter gedaan, omdat wij onafhankelijk zijn en soms moeten we juist heel erg samen optrekken, maar dat is continue een beetje uitzoeken. En sommige tools die wij aan het ontwikkelen zijn, dat is gewoon omdat wij dat hebben bedacht en ontwikkelen en dan stemmen we dat wel met elkaar af, maar dan is het maar net een beetje waar de focus ligt. Wij zijn meer de community organizer, dus de soort verbinder die vanuit de marktkant staat, inhoudelijk zitten we er wel tussen in, maar technisch gezien zijn wij natuurlijk ook een markt partij en de gemeente is meer de contactpersoon tussen de grote gemeentelijke organisatie en de marktpartij. Dus in wezen proberen we allebei een soort brug te vervullen en werken we veel samen, maar krijgen we samen wel meer gedaan dan alleen de één of alleen de ander.

**De gemeente probeert in het gebied ruimtelijk gezien een vrij beleid te voeren, met een beperkt aantal regels. Ervaart u die vrijheid ook bij het ontwikkelen van initiatieven?**

Ja, wel degelijk.

**Zijn er ook nog beperkingen waar u in het beleid tegenaan loopt?**

Ja, wat wij wel wat merken, daar zijn we wel over in gesprek hoor en daar is de gemeente zelf intern ook wel naar opzoek, ze zijn van oudsher gewent dat wanneer een marktpartij iets in de openbare ruimte wil doen het meestal reclame is, of een evenement, of een buurtfeest waar je een vergunning voor nodig hebt en waar je leges voor moet betalen, maar op het moment dat marktpartijen met elkaar gaan investeren in de openbare ruimte omdat zij daar allemaal een stukje eigenbelang in hebben, maar daarmee een collectief belang dienen, zoals ik zei dat onveilige gevoel naar de metro, stel dat 10 bedrijven in dat gebied allemaal geld op één hoop gooien en die gaan een heel mooi verlichtingsplan aanleggen in de openbare ruimte, om dat hele openbare gebied te upgraden en daarmee hun eigen personeel een veiliger gevoel te geven bijvoorbeeld, hoe ga je daar dan mee om als gemeente? Dan moet je op een andere manier kijken naar hoe je dat faciliteert en hoe je daar financieel mee om gaat. Dan kom je weer op allerlei zaken waar zo'n contactpersoon van de gemeente 9 van de 10 keer zou zeggen dat is niet eerlijk als je daar iets voor moet betalen, alleen zit dat privaatrechtelijk ook zo? Dat zijn van die dingen. En die worden ook uitgezocht hoor. Het is soms ook zo, soms zijn wij dat of soms merken ze dat zelf al vanuit het gebied, dat als je de voelsprietten uitgooit je dat soort dingen tegenkomt en dan bespreken we dat met elkaar, van hoe gaan we daar mee om? Dat is een concreet voorbeeld waar je dan over na moet denken: kun je daar beleid op maken of moet je juist alleen maar beleid schrappen, of wat doe je als het wel heel erg reclame wordt. Maar dat is ook een beetje running by doing. Dat klinkt een beetje raar voor een overheid, maar sommige dingen kunnen ze wel op anticiperen en sommige dingen blijkt ook een beetje op het moment dat je die vrijheid gaat geven.

**Het is voor de gemeente dus nog een beetje wennen aan de nieuwe rol die ze aannemen?**

Ja, kijk de verhouding tussen markt en overheid is misschien nog wel een beetje anders. Hoewel ze misschien ook wel in PPS samenwerkten, maar hoe je omgaat met initiatieven en hoe je daarmee

samenwerkt als overheid, daar hebben ze net als mij ook wel over na moeten denken. In het begin dachten ze dat wij een burgerinitiatief waren. Een burgerinitiatief kan heel veel verschillende vormen aannemen en representeren vaak een specifiek eigenbelang van de burger. Bijvoorbeeld het naast ons huis op braakliggende terrein willen we een kinderspeelplaats maken, maar als een paar jaar later die kinderspeelplaats weg moet sta je weer recht tegenover elkaar. Terwijl het Glamourmanifest een heel ander initiatief is. Het is eigenlijk veel meer een professionele intermediair die vanaf een onafhankelijke positie andermans eigenbelangen aan dat gemeenschappelijke belang probeert te koppelen. Dus hoe je daar als gemeente dan weer mee om gaat, daar moet je ook een beetje het experiment voor durven aangaan.

**Tot slot, wat verwacht u van het gebied als het Glamourmanifest zich op den duur zou terugtrekken en helemaal zou stoppen? U gaf zelf al aan dat een aantal dingen, zoals borrels, al door anderen worden georganiseerd?**

Ja, dat is precies de bedoeling. De bedoeling is dat wij ons op een gegeven moment kunnen terugtrekken, maar niet voordat de belangrijkste zaken zijn overgedragen. Het liefst dragen we die informeel over, dat er door een gevoel van eigenbelang door de mensen in het gebied wordt overgenomen. Kijk voor een horecaondernemer is het gewoon gezond eigenbelang dat je af en toe een borrel organiseert of af en toe iets leuks doet, dat is gewoon de marketing van je kroeg. Dus is veel duurzamer dan dat wij elke maand er een borrel uit persen, dat plannen is op een gegeven moment ook niet altijd even leuk meer. Dus het is veel duurzamer als dat vanuit iemands eigen belang komt. Dat proberen wij zoveel mogelijk naar het gebied te halen waardoor het gebied meer tot leven komt. Ik denk wel dat er altijd een bepaalde vorm van regie of wat dan ook nodig blijft, maar dat zouden wij op een gegeven moment kunnen overdragen aan hetzij een gebiedseigen partij kunnen zijn, zoals een bedrijf of de gemeente, of het zou op een soort gebiedsmanager kunnen zijn. Dan hebben wij het opgezet en wordt dat door iemand gemanaged. Dus dat zijn verschillende exit scenario's die wij zien, maar tegen die tijd heet het al geen Glamourmanifest meer, dan is het al iets van het gebied. Dus dat zijn allemaal stappen om het gebied steeds, je had het over zelforganisatie, om het gebied steeds zelf organiserender en zelf regisserender te maken. Waar wij in het begin volop in de spotlight sprongen als Glamourmanifest, is het de bedoeling dat wij steeds een kleinere rol pakken en dat we die spotlight steeds meer doorleiden naar het gebied zelf, tot ze het, idealiter, helemaal zelf kunnen doen, maar je zal altijd wel iemand nodig hebben die coördineert. Dus dat is de bedoeling. De bedoeling is om ons niet zomaar abrupt terug te trekken, tenzij de wederkerigheid stopt en niemand meer lid wordt, dan gaan we ervan uit dat er geen behoefte meer is. Maar tot die tijd gaan we door tot we het netjes en verantwoord achter kunnen laten.

**Oké, bedankt, tot zo ver mijn vragen. Ik weet niet of u zelf nog een aanvulling heeft waarvan u denkt dat het relevant kan zijn voor mijn onderzoek?**

Nou wat ik zei, als je meer over Glamourmanifest wil weten, zou ik even op de website kijken. Dat had je misschien al gedaan, maar ook even in de diepte zegmaar. Er zijn een aantal dingen die je daar kunt downloaden. En verder niet, ik neem aan dat een aantal mensen van de gemeente, dat je die al hebt gesproken. Dan kom je denk ik al een heel eind. Nee, dat is alles.

Respondent: 7  
Functie: Eigenaar Grand Café  
Datum: 10 december 2014

**Zou u iets kunnen vertellen over uzelf en de onderneming die u in het gebied heeft?**

Ik heb een grand café, horeca onderneming, geopend sinds medio maart van dit jaar, nu dus een maand of 8 ongeveer. Ik weet niet wat voor informatie je nog meer wilt?

**Bent u zelf eigenaar?**

Ja.

**Bent u zelf met het idee voor deze onderneming gekomen?**

Ik ben in contact gekomen met de eigenaar van dit pand. Die wilde horeca in dit gebied realiseren en die zocht een ondernemer die daar brood in zag. Zodoende zijn wij met elkaar gaan praten en is deze onderneming tot stand gekomen.

**En de gebouweigenaar heeft u dus opgezocht. Hoe zijn jullie met elkaar in contact gekomen?**

Ja, wij zijn met elkaar in contact gekomen via wederzijdse kennissen, waarvan de kennis wisten dat ze hier een ondernemer voor zochten en ook wisten dat ik wel opzoek was naar een locatie voor een horeca onderneming. Zodoende heeft hij ons met elkaar in contact gebracht.

**En was u daarvoor al bekend met het gebied?**

Nee, niet heel erg.

**U bent dus wel de eigenaar van het bedrijf, maar huurt de ruimte?**

Ik ben de eigenaar van het bedrijf en het is gewoon een huurovereenkomst die ik heb. Dus ik huur de ruimte.

**En de horecagelegenheid die was al gebouwd?**

Nee, dat had een kantoorbestemming en dat is omgezet naar een horeca.

**Heeft u dat gedaan of heeft de gebouweigenaar dat laten omzetten?**

De gebouweigenaar heeft dat omgezet naar horeca. Die heeft de aanvraag ingediend.

**Heeft u daar nog invloed op gehad? Bent u daarbij betrokken geweest?**

Nee, in principe is dat via de gebouweigenaar gegaan. Als je een gebouw hebt en je wilt daar iets anders in dan de huidige bestemming dan zal je dat zelf moeten regelen. Het is voor mij onmogelijk om een horecabedrijf te beginnen als er nog geen horecabestemming op zit. Dus dat hebben zij geregeld.

**Waarom heeft u ervoor gekozen om in dit gebied een horecaonderneming te beginnen?**

Ja ik was al actief in de horeca gericht op de zakelijke markt. En dit gebied is natuurlijk eigenlijk alleen maar zakelijke markt aanwezig. Dus wat dat betreft is het een branche waar ik al in zat. Vandaar dat ik daarin door ben gegaan.

**Zoals gezegd voert de gemeente beleid om het gebied te diversifiëren. Was u daar destijds ook al van op de hoogte?**

Nou, uit de gesprekken bleek wel dat de gemeente open stond voor nieuwe ideeën in het gebied. Ook dat er sprake is van een aantal studentenwoningen, een kantorenpand dat tot studentenwoningen gaat worden verbouwd en meer van dat soort initiatieven. Dus ik wist dat er wat ontwikkelingen voor het gebied aanstaande was.

**Heeft dat ook invloed gehad op uw keuze om in dit gebied een onderneming te starten?**

Nou, ja dat maakt het wel gemakkelijker om ervoor te kiezen ja. Als je weet dat er in de komende jaren veel meer bedrijvigheid en dingen staan te gebeuren in het gebied, dan maakt dat het wel gemakkelijker om in zo'n gebied iets te durven beginnen.

**Bij het starten van het bedrijf, hoe heeft u daarbij de rol van de gemeente ervaren? Ik begrijp dat u zelf in contact bent gekomen met de gebouweigenaar, daar speelde de gemeente geen rol in?**

Nee, nee het enige contact dat ik met de gemeente heb gehad dat is puur voor het aanvragen van eigen vergunningen, exploitatievergunningen.

**Hoe heeft u daarin de rol van de gemeente ervaren? Was de gemeente behulpzaam?**

Ja, op zich wel, maar het duurt natuurlijk altijd langer dan je wilt. Maar in principe weet je dat van te voren.

**Heeft u het idee dat het in dit gebied gemakkelijker gaat dan in andere gebieden?**

Dat zou ik niet durven zeggen.

**In het gebied zijn verder ook bedrijven actief die ontwikkelingen tot stand te brengen. Eén daarvan is bijvoorbeeld het Glamourmanifest. Bent u daar ook bekend mee?**

Ja, het Glamourmanifest heb ik een aantal keer mee gesproken ja.

**Waar gingen dat soort gesprekken over?**

Nou, eigenlijk hebben wij in het begin met elkaar gesproken om een beetje kennis te maken. Zij wilden uitleggen wat zij een beetje doen, dat zij het gebied proberen te promoten en dat soort dingen en een beetje kennis maken met het bedrijf dat wij hebben. Dat was eigenlijk meer ter kennismaking. En ik moet zeggen dat daar verder nog niet heel veel uit is gekomen qua samenwerking of projecten die we samen gedaan hebben. Het was eigenlijk meer kennismaking.

**Verwacht u dat daar in de toekomst meer samenwerking mee zal zijn?**

Nou, of het heel veel zal zijn weet ik verder niet, maar er bestaat een kans dat we daar wat mee gaan doen. Kijk, zeker in het eerste jaar richt je je heel erg op het interne gebeuren, dat alles hier vaste vormen krijgt en goed loopt en dan ben je nog niet bezig met samenwerking in allerlei projecten, maar zeker omdat er hier meer dingen gebeuren in het gebied, bestaat de kans wel dat we daar met z'n allen van zeggen dat we daar iets mee moeten doen en iets gaan proberen.

**En wat voor dingen zouden dat kunnen zijn?**

Ja, daar heb ik nog niet echt over nagedacht. Maar ook omdat er hier wat verandert in het gebied, er komt ook meer horeca, misschien moeten we daar met z'n allen eens voor gaan zitten om een soort horeca week in zuid-oost op te zetten, of een beetje de aandacht te vestigen op alles wat het gebied te bieden heeft aan horeca. Want ik denk dat nog niet iedereen weet wat hier precies in het gebied zit.

**Dus dat zou vooral een stukje marketing zijn, om mensen bekend te laten worden met het gebied.**

Ja.

**Heeft u nu al contact met andere ondernemers of verenigingen van ondernemers in het gebied?**

Ja ik heb wel contacten binnen de Vaso ondernemersvereniging en ik heb wel contact met, maar dat komt omdat de eigenaar van het pand de Caransagroep is en die zitten zelf in de vereniging van eigenaren in het gebied die het gebied zelfstandig beheren, het groengebied.

**En waar hebben die contacten betrekking op?**

Nou het is niet zo dat ik invloed heb op andere dingen, maar gewoon dat ik ze regelmatig spreek en dan hoor wat er gaat gebeuren, of de plannen die ze hebben.

**Dus u wordt voornamelijk geïnformeerd?**

Ja, meer informatie mijn kant op. Van er zijn plannen voor dat gebouw en daar komt misschien iets aan de buitenkant. Meer dat soort informatie.

**En heeft u zelf ook wel eens ideeën voor het gebied, waarvan u denkt: dat zou anders kunnen, of zo iets dergelijks?**

Nou, wat mij betreft mogen de gebouwen wel wat voller hier. Daar wordt hard aan gewerkt. Het gebied is volop in ontwikkeling en ik denk dat het in de loop der jaren ook wel goed gaat komen, maar het kan mij natuurlijk niet snel genoeg gaan.

**Nee precies, maar u houdt zichzelf niet inhoudelijk met dat soort dingen bezig?**

Nee, op dit moment niet. Wat ik zeg, we zijn 8 maanden bezig en we hebben onze handen er vol aan om hier alles gewoon op de rails te krijgen, dus wat dat betreft gaat daar nu de eerste aandacht naar uit.

**Oké bedankt, dit waren de vragen die ik u wilde stellen. Alvast bedankt voor uw medewerking. Ik weet niet of u zelf nog informatie heeft waarvan u denkt dat ik daar in mijn onderzoek iets aan kan hebben?**

Nou ik weet niet of je al contact in het gebied hebt? Wat ik net aangaf, de Caransagroep is een vrij grote speler hier in het gebied, die hebben een aantal panden en die zitten overal vrij goed in qua informatie,

dus wellicht is het interessant om een van de heren van Caransa voor de microfoon te krijgen. Zij weten vrij veel van het gebied en zitten ook in de vereniging van eigenaren die met de gemeente een convenant hebben getekend dat ze zelf het een en ander in het gebied mogen nemen. Wellicht dat dat voor jou interessant is.

BIJLAGE IX: TRANSCRIPTEN INTERVIEWS OOSTERWOLD ALMERE





Respondent: 8  
Functie: Projectsecretaris Almere Oosterwold  
Datum: 19 december 2014

**Zou je kunnen aangeven wat je functie bij het project is en wat die functie precies inhoudt?**

Ja, ik ben de projectsecretaris van de uitvoeringsorganisatie Oosterwold. Dat betekent dat ik de directe rechterhand ben van de gebiedsregisseur Oosterwold en de gebiedsregisseur is Esther Geuting. Wij zijn ingehuurd door een drietal partijen. Dat zijn de gemeente Almere, gemeente Zeewolde en het RVD, dat is het Rijksvastgoed bedrijf.

**Wat zijn precies jouw verantwoordelijkheden binnen het project?**

Nou ik ben dus de directe rechterhand van de gebiedsregisseur, de gebiedsregisseur Oosterwold heeft als belangrijkste taak om contacten te hebben met alle initiatiefnemers in Oosterwold en ik help haar daar mee, maar ik zorg ook voor zaken als anterieure overeenkomsten, intentieovereenkomsten, ik verzorg de voorbereiding van het bestuurlijk overleg Oosterwold, ik draag zorg voor college- en raadsvoorstellen die gemaakt moeten worden voor Oosterwold, dus een heel breed scala aan dingen.

**Vanaf wanneer ben je betrokken bij het project?**

Dan moet ik even heel goed nadenken. Ik ben nu in januari 4 jaar betrokken bij het project. Dat is bij aanvang van het project. We zijn in het eerste jaar begonnen met het maken van een ontwikkelingsstrategie en daar ben ik bijna vanaf het begin bij betrokken geweest.

**En over het project zelf; waarom is gekozen voor deze afbakening van het plangebied?**

Ja, ik heb de vraag inderdaad gelezen, ik vind het een beetje een lastige. Ik denk dat de achtergrond ligt in, Oosterwold is een onderdeel van Almere 2.0. Almere 2.0 valt onder het RAAM, dat is het Rijksregio Amsterdam, Almere, Markermeer en Almere heeft eigenlijk de opgave gekregen om 60.000 woningen aanvullend te bouwen, om de woningbouwbehoefte van met name de Noordvleugel op te vangen. Toen is bedacht, een beetje voor mijn tijd, om 15.000 woningen in Oosterwold te gaan realiseren. Oosterwold is een heel landelijk gebied en toen is Zeewolde er bij genomen, een deel van het grondgebied van Zeewolde is toegevoegd. Dus dat is eigenlijk de achtergrond daarvan.

**En dat het precies deze grenzen is, is dan op basis van de hoeveelheid woningen en de oppervlakte die daarbij benodigd is?**

Nou, er is ook wel gekeken naar de bestaande grenzen in Almere, want het grenst bijvoorbeeld direct aan een villapark en aan de Nobelhorst, dat is een nieuwe wijk in Almere, dus daar is wel naar gekeken. Maar helemaal de precieze achtergrond... En ja, ook nog de noord-oostgrens dat grenst aan het voormalige Oostvaarderswold. Dus direct daarnaast zou het Oostvaarderswold gerealiseerd worden. Die plannen zijn inmiddels achterhaald, maar toen deze plangrens ontstond waren die plannen er nog wel.

**Is er ook een beeldkwaliteitsplan of een welstandsnota opgesteld voor dit gebied?**

Nee, want... Dat is nooit gebeurd, er waren toen al plannen om Almere voor een groot gedeelte welstandsvrij te laten zijn en dat is ook de bedoeling van Oosterwold. Zeker gezien de achtergrond van het plan, organisch, vrijheid voor initiatiefnemers. Dus in Almere is het bijna door de raad heen dat het echt welstandsvrij is en in Zeewolde zijne er ook plannen voor om het gebied welstandsvrij te laten zijn.

**Waarom is er gekozen voor deze ontwikkelingsstrategie?**

Wij hebben een tijd lang Adrie Duivensteijn, nu ook wel bekend in het nieuws met die hele zorgwet, als wethouder gehad in Almere. Toen hij een jaar of 10 geleden begon in Almere vond hij het gelijk heel belangrijk dat particulier opdrachtgeverschap, dus dat mensen meer zelfbeschikking hebben over wat ze precies willen met hun huis en dat bouwen niet alleen voor mensen met een grote portemonnee is, maar ook voor mensen met lage inkomens. En gedurende zijn wethouderschap in Almere heeft hij dat steeds verder doorgevoerd. Oosterwold is eigenlijk de meest extreme vorm van zelfbouw door initiatiefnemers, waar ook de grond bouw- en woonrijp moet worden gemaakt en de riolering moet worden aangelegd door de initiatiefnemer. Dus dat is eigenlijk een heel geleidelijk proces geweest van de afgelopen 10 jaar.

**Is het dan voornamelijk een politiekstandpunt?**

Ja, een politiek standpunt maar er wordt ook gedacht dat het vanuit de markt gewenst is, dat mensen meer vrijheid krijgen om hun eigen plannen te ontwikkelen, dat daar behoefte aan is vanuit de markt.

**Heeft u ook het idee dat het daardoor gemakkelijker of beter ontwikkeld bijvoorbeeld?**

Nou, je loopt ook als overheid minder risico, dus dat is ook een argument. Dat je...In andere delen van Almere zijn grote stukken grond bouw- en woonrijp gemaakt en dan lag die grond daar jaren niets te doen, dat kost natuurlijk heel veel rente. Bij Oosterwold is het idee: dat doen we dus niet. Pas als er een initiatiefnemer komt moet hij zelf aan de slag met die grond. Dus als overheid heb je ook niet allemaal van die kosten die je van te voren moet maken.

**Er zijn dus minder financiële risico's.**

Ja.

**En denkt u dat op basis daarvan deze werkwijze ook elders toegepast kan worden?**

Ja, dat denk ik wel. We hebben regelmatig ook andere gemeenten langs die een praatje willen horen over Oosterwold en willen weten hoe het hier aan toe gaat en dan hoor je ook wel dat het, vaak op veel kleinere schaal, ook elders toegepast wordt. Dus ik denk dat het wel een voorbeeld is, ook voor andere gebieden in Nederland.

**Nou is Oosterwold natuurlijk een vrij leeg gebied, het is een agrarisch gebied, zou het ook passen bij bebouwde gebieden? Bijvoorbeeld bij herbestemming?**

Nou, ik ben de gemeente even kwijt, maar volgens mij was het bij Rotterdam ergens, was ook een gemeente die had in binnenstedelijk gebied een stuk grond en die wilde toch ook deze manier van werken daar gaan proberen toe te passen. Dus ik denk in principe, ja waarom zou het niet elders kunnen.

Het moet natuurlijk enige schaal hebben, dat gebied, denk ik. Ik hoor dus zelfs ook enthousiasme voor binnenstedelijke gebieden.

**U noemt als voordelen van deze strategie ook dat het minder financiële risico's met zich mee brengt. Zijn er nog meer voordelen die je nu al merkt?**

Nou ik merk wel, dat hebben we ook geleerd in Almere, dat mensen bijvoorbeeld in Almerepoort die gingen daar hun eigen huis bouwen en die vonden toch dat er nog best veel regels waren waar ze aan moesten voldoen. Ze waren bijvoorbeeld verplicht om via de Nuon warmte af te nemen en dat stuitte ook op mensen die dat gewoon niet wilde. Je merkt wel dat Oosterwold, al is de markt niet heel groot, het is een niche, maar er zijn wel geïnteresseerden in die het volledig in eigen hand willen hebben op wat ze gaan bouwen. Dus dat vindt ik ook wel een voordeel van deze wijze.

**Zijn er ook belangrijke nadelen aan deze strategie?**

Je bent als overheid natuurlijk heel afwachtend. We kunnen wel zeggen dat we over 20, 30 jaar dit gebied helemaal klaar willen hebben, maar dat is heel moeilijk, hoe het werkt. Voor de initiatiefnemers is het ook lastig dat je niet weet wie er naast je komt, want dat plannen we niet van tevoren. Dus dat zijn wel, onzekerheden zeg maar, voor dit gebied.

**Daar moet men mee leren leven zeg maar, met die onzekerheden.**

Ja, dat moet je maar accepteren inderdaad. Je weet dus niet hoe de toekomst loopt. Je weet niet of deze manier van werken ook politiek gezien stand houdt. In theorie zou het kunnen zijn dat, als het niet goed loopt, nieuwe bestuurders over 10 jaar toch een andere manier van planontwikkeling willen. Dat is ook een onzekerheid.

**De structuurvisie geeft aan dat de gemeente naast een faciliterende rol ook een stimulerende rol wil hebben. Op welke wijze wordt die stimulerende rol ingevuld?**

Nou, redelijk afhoudend zeg maar, we zijn niet heel erg aan het stimuleren, maar we proberen bijvoorbeeld wel partijen eventueel bij elkaar te krijgen. Er zijn bijvoorbeeld ontwikkelaars in het gebied die heel goed zijn om de rode functie, om de woningen te realiseren, maar die het lastig vinden om de stadslandbouw op te pakken. En er zijn weer andere partijen die dat juist wel heel goed kunnen. Dus dan suggereren we, we gaan ze niet allebei bij elkaar roepen van: "Gaan jullie maar samen werken", maar we melden het wel aan beide initiatiefnemers van: "hé, misschien kunnen jullie hier samen iets doen". Dat geldt ook voor bijvoorbeeld Staatsbosbeheer en stichting Flevolandschap die groenontwikkeling in het gebied willen doen, die proberen we ook te koppelen aan de mensen die juist wat rood voor ze willen doen en die het ook leuk vinden om in een hele groene omgeving te wonen. Dus we proberen een beetje mensen met elkaar te verbinden.

**Is de gemeente dan ook actief opzoek naar intitiatiefnemers? Of alleen als er een initiatiefnemer zelf naar de gemeente komt?**

Ja, dat laatste. Wij zijn niet actief opzoek. We zijn wel, langzamerhand willen we wat meer naamsbekendheid krijgen, want dat heeft ook nog niet op hele grote schaal plaatsgevonden, maar we gaan niet actief werven.

**In de structuurvisie is ook een indicatief programma opgenomen, op welke wijze wordt hierin voorzien?**

Tot nu toe zijn er nog maar relatief weinig concrete initiatiefnemers. We hebben nu 60 initiatiefnemers en ongeveer 20 die een intentieovereenkomst hebben gesloten, dus op dit moment monitoren we wat er ongeveer gerealiseerd gaat worden. Dat blijven we natuurlijk ook doen, maar het is nu nog niet dat het programma opraakt of zo, want er kunnen 15.000 woningen komen. Maar op het moment dat je tegen de limiet van de structuurvisie aanloopt, dan zul je toch wel nee moeten verkopen of iets dergelijks. Maar we zijn nu nog niet actief met het programma bezig, behalve het bijhouden wat er gerealiseerd gaat worden.

**Dus er vindt nu nog geen sturing plaats, maar stel je bent halverwege het programma, gaat er dan sturing plaatsvinden?**

Dat zou kunnen, we hebben ook 3 verschillende typen kavels. Het kan zijn dat die landschapskavels heel snel gaan, of juist niet en dat moeten we wel gaan monitoren en dan moeten we wel met bestuurders gaan overleggen of we iets moeten gaan aanpassen in de hele organisatie. Dus het is wel een aandachtspunt, maar op dit moment nog niet aan de orde om daar iets mee te gaan doen.

**Dat programma, op basis waarvan is dat gebaseerd?**

Dan moet ik even heel goed gaan terug denken. Die 15.000 woningen is echt gebaseerd op de opgave van het rijk in het kader van RAAM om die 60.000 woningen in Almere, waar dus 15.000 van in Oosterwold komen en de werkgelegenheid komt daar ook vandaan en verder hebben we gewoon gekeken wat er bij zo'n 15.000 woningen maal zoveel mensen, wat er dan aan voorzieningen zou moeten komen in de toekomst. Op die manier hebben we het beschouwd.

**Is dat programma heilig of zou dat in de toekomst nog kunnen worden aangepast?**

Nou, op dit moment, omdat het in die structuurvisie staat is dat natuurlijk heilig, maar ik sluit absoluut niet uit dat je toch in de toekomst denk: "bij 10.000 woningen is het ook wel mooi genoeg", of "er kunnen nog wel 5.000 bij", omdat je natuurlijk ook over zo'n lange ontwikkelingsperiode praat denk ik echt dat er nog wel wat gaat veranderen. Maar dan moet je ook echt die structuurvisie gaan aanpassen, dus dat is nog wel een heel besluitvormingstraject. Dat moet eerst in een bestuurlijk overleg, en de intergemeentelijke structuurvisie is door de gemeenteraad van Almere en Zeewolde goedgekeurd, dus dat hele traject moet je dan weer in gaan. Dus dat zal de komende periode ook echt niet gebeuren, maar je weet niet hoe het loopt.

**De structuurvisie kent verder geen regels voor de bescherming van de huidige gebruikers in het gebied. In theorie zou er naast een boer een kartbaan kunnen komen, ik noem maar iets. Op welke wijze worden de gebruikers van het gebied beschermd tegen negatieve externaliteiten zoals geluidshinder?**

De regel is dat als je een functie wil gaan realiseren in Oosterwold, bijvoorbeeld een kartbaan, dat je de geluidshinder die je veroorzaakt, die moet je op je eigen terrein oplossen. Dus wil je een kartbaan, of er is een geluidscirkel van een kilometer, bij wijze van spreke, dan moet je een kilometer land eromheen erbij kopen.

**Die zou je dan eventueel wel zelf weer kunnen ontwikkelen?**

Ja, we hadden bijvoorbeeld een geïnteresseerde die inmiddels een beetje on-hold staat, een kippenboer, die heeft gewoon een bepaalde stankcirkel en die moest dus ook een heel stuk grond erom heen meekopen, anders zou hij zijn burens benadelen of hinderen, die had toen bedacht om in het omliggende gebied graan te verbouwen, dat graan is dan het voer voor die kippen, zodat je ook minder last hebt van allemaal vervoersbewegingen. Maar die initiatiefnemer moest het dus echt op zijn eigen terrein oplossen.

**Is een gevolg daarvan niet dat er sowieso alleen maar grote initiatieven kunnen? Bijvoorbeeld zo'n kippenboer die moet dan meteen een groot bedrijf beginnen.**

Dat is ook wel gelijk de kern van het probleem, dat hij dan veel grond moet afnemen en daardoor kost het dus ook heel veel voor zo'n initiatiefnemer, dus de financiële haalbaarheid staat nu een beetje ter discussie. Dat is het lastige. Maar daarin zijn we wat dat betreft vrij hard. Dat is gewoon de regel en daaraan moet je voldoen.

**Merk je ook dat er daardoor meer samenwerkingsverbanden komen tussen verschillende initiatiefnemers?**

Daar merk ik op dit moment nog niet zoveel van, maar we zijn ook nog echt in de begin fase van de hele uitgifte. Dus op dit moment merk ik dat nog niet.

**Hoe komen de initiatieven tot nu toe dan tot stand?**

Ja, we hebben toch wel wat publiciteit gehad. Het zijn vaak individuele mensen die initiatief nemen in Oosterwold. Dus gewoon mensen die een huis willen met een grote kavel er omheen.

**Initiatiefnemers moeten ook zelf zorgen voor de nutsvoorzieningen, wordt het daardoor niet relatief duur? Resulteert dat er niet in dat mensen samenwerkingsverbanden aangaan om iets te kunnen realiseren?**

Ja wel, dat toch wel ook. Er zijn een aantal mensen die horen dat andere initiatiefnemers ook ergens in Oosterwold willen gaan zitten. Dus je merkt wel dat de initiatieven zich enigszins concentreren bij elkaar, zodat ze toch bijvoorbeeld de aanleg van de nutsvoorzieningen qua kosten kunnen delen. En ook in ervaring kunnen delen.

**Hoe komt zo'n samenwerking dan tot stand? Door die contacten met de gemeente?**

Ja, ook wel deels. We hebben dan wat gesprekken met initiatiefnemers, die geven dan toch aan dat ze niet weten hoe het moet, en vragen waar andere initiatieven zitten, omdat ze anders toch wel een beetje in the middle of nowhere zitten en daardoor hebben wij sommige initiatiefnemers wel aan elkaar gekoppeld.

**Er is in de structuurvisie voor gekozen om het verplicht te stellen dat ieder initiatief stadslandbouw realiseert. Waarom is specifiek voor stadslandbouw gekozen?**

Oosterwold ligt net buiten Almere en aan de andere kant ligt veel meer echt het landbouwgebied van Flevoland. We hebben bedacht dat Oosterwold een overgangszone is om stad en land met elkaar te

verbinden en stadslandbouw vinden we dan een aardig aspect om groente en gewassen die dan in Oosterwold worden verbouwd dat die door de stad gebruikt kunnen worden.

**Heeft dat tot nu toe invloed op de ontwikkelingen die er in het gebied zijn?**

Eigenlijk het zelfde antwoord, het is gewoon nog te vroeg om daar iets over te zeggen. Als je het mij vraagt zijn er nu vooral initiatiefnemers die het heel leuk vinden om in Oosterwold te gaan wonen en dan wel zien dat stadslandbouw daarbij verplicht is en daar gaan ze heus wel aan voldoen, maar naar mijn weten is dat niet altijd een even duidelijke, specifieke keus van ze geweest. Het is meer dat ze daar willen wonen en oké, je moet dan stadslandbouw doen in plaats van dat het echt in hun genen zit en ze dat perse willen.

**Hoe wordt die stadslandbouw tot nu toe gerealiseerd? Zijn dat initiatiefnemers die dat zelf realiseren, of zijn daar samenwerkingsverbanden voor?**

Dat weet ik ook nog niet precies. Ik ga ervan uit dat ze dat zelf realiseren, omdat de initiatiefnemers niet mega grote oppervlaktes hebben, dus ze zullen er zelf een moestuin of wat geitjes of een boomgaard realiseren, verwacht ik. Maar het is nog een beetje prematuur om daar heel concreet iets over te zeggen.

**De initiatieven die er tot nu toe zijn, in welk stadium zijn die?**

We hebben nu met een kleine 20 initiatiefnemers een intentieovereenkomst, dat is eigenlijk een periode van twee maanden dat wij de grond voor ze gereserveerd houden en dat zij wat verder gaan kijken hoe ze hun ontwikkelplan willen maken. En sinds eergisteren is er de eerste anterieure overeenkomst gesloten, dat is echt een nog wat serieuzere overeenkomst. Daarin moet de initiatiefnemer ook de eerste 10% van het kostenverhaal betalen en die initiatiefnemer wil ook een bestemmingsplanprocedure gaan starten. Dus dat is nu de eerste, dat is een primeur deze week en begin januari willen er nog een paar initiatiefnemers die anterieure overeenkomst sluiten.

**Dus de aanvraag voor de eerste initiatieven die komen nu.**

Ja die aanvragen komen nu en dan duurt het 26 weken voordat ze dan echt kunnen starten. Dus ze hopen net voor de zomer te kunnen gaan starten met de realisatie van hun initiatief.

**Er is voor gekozen het bestemmingsplan niet aan te passen, maar om ontheffingen te verlenen op het bestaande bestemmingsplan. Dat zorgt natuurlijk voor een iets langere procedure voor de initiatiefnemers. Is dat ook een drempel voor de initiatiefnemers?**

Nee, op zich niet. Sommigen willen wel snel, maar geen drempel nee.

**Omdat ze er al mee bekend zijn?**

Nee, ik moet zeggen dat ik dat niet precies weet. Wij melden gewoon wat de proceduretijd is en daar gaan ze gewoon in mee.

**Oké, bedankt. Dit waren de vragen die ik wilde stellen voor mijn onderzoek. Ik weet niet of je zelf nog informatie hebt die relevant kan zijn voor mijn onderzoek.**

Even kijken hoor, ben je al bekend met de website [maakoosterwold.nl](http://maakoosterwold.nl)? Want daar staan ook een aantal brochures op. Dat zijn een vijftal boekjes over Oosterwold, bijvoorbeeld ook een specifiek boekje over de anterieure overeenkomst, dat is leuk achtergrond materiaal. Verder, even kijken, je hebt de belangrijkste dingen wel, je hebt goede vragen gesteld, dus op dit moment heb ik niets aanvullends.





Respondent: 9

Functie: Ontwikkelaar negen woningen met bedrijf aan huis, waaronder zijn eigen woning

Datum: 17 februari 2015

**Kunt u iets vertellen over uzelf en uw achtergrond?**

Ja, ik ben beeldend kunstenaar. Ik maak beelden en ik maak kleine, zowel als grote beelden. Voor die grote beelden heb ik veel te maken met gemeenten, met de overheid, als opdrachtgever. Ik merk wel dat ik die ervaring goed kan gebruiken.

**Heeft u zelf eerder een project ontwikkeld?**

Ik heb eerst een appartement gehad in Amsterdam, dat heb ik mede verbouwd. Toen heb ik mijn eigen woonboot gebouwd. Wel samen met een aannemer hoor, maar ik heb in ieder geval het bouwproces al een keer meegemaakt. En dit is weer een stap groter.

**Kunt u iets vertellen over het project dat u ontwikkeld in Oosterwold?**

Ja, we maken hier negen woon-werk huizen. Het zijn eigenlijk een soort van lofts, wat we maken zijn helemaal lege ruimtes, 160m<sup>2</sup>, voor glas, achter glas, één verdieping hoog, op een hele mooie locatie langs een bosrand en die mag je zelf indelen naar eigen ideaal als koper en je mag er ook in werken. Dat is één van de fijne dingen in Oosterwold, je mag wonen en werken naast elkaar. Dit zijn trouwens absoluut geen zware industrie of zo hoor, gewoon praktijkjes en ateliertjes, daar moet je aan denken.

**Bent u zelf de initiatiefnemer van het project, of deelnemer?**

Ik ben beide, ik ben initiatiefnemer en ik ben ook deelnemer.

**En die andere woon-werk huizen, zijn die van mensen waar u al contact mee heeft, of moeten die nog gezocht worden?**

In feite is het zo gekomen dat ik van Oosterwold hoorde via mijn ouders die ook in Almere wonen en ik mij al snel realiseerde dat als ik het voor meerdere zou doen, dat het heel veel geld zou besparen bij zo'n project, want je moet dus zoveel zelf doen, dat het steeds goedkoper wordt naarmate de hoeveelheid mensen toeneemt die daar aan meedoen. En uiteindelijk heb ik slechte ervaringen met democratische beslissingen waarbij iedereen betrokken is bij het bouwen van het project. Uiteindelijk heb je een soort van leider nodig die knopen doorhakt. Dus wat mijn plan is en nu als zodanig uitgevoerd wordt in organisatorische vorm, is dat ik de basis neerleg. De basis is dus een lege casco woning met een grote, hele grote tuin eromheen. De vorm daarvan ligt vast en het huis ligt ook vast, maar daaromheen is alles vrij. Wat de mensen makkelijk kunnen, dat is vrij.

**En met die mensen had u al contact?**

Nee, voor een deel wel, voor een deel niet. Voor een deel zijn die gewoon aangetrokken door het project. Maar ze komen niet verder dan één vriendenlaag. Ze komen of via vrienden, of het zijn directe vrienden.

**Sinds wanneer bent u bezig met dit project?**

Sinds november 2013? En dat was dan echt het aller eerste begin. De eerste afspraak die ik met de gemeente had was in januari 2014, dus het is best snel gegaan.

**En de projectontwikkeling doet u zelf? Of zijn daar nog partijen bij betrokken?**

Nou, ik heb een heel team, maar dat team dat bestaat eigenlijk allemaal uit mensen die je nodig hebt en dat zijn behoorlijk veel. Dan praat je over de architect, de constructeur, de klimaatadviseur, dat soort mensen. Je moest eens nagaan hoeveel mensen wij allemaal een gesprek mee hebben gehad. Accountants, notarissen, er komt best wel veel bij kijken. Maar dat komt ook omdat wij een stichting zijn geworden, dat maakt het nog iets complexer.

**Want de bouw vindt plaats in een stichting waar alle deelnemers zich bij hebben aangesloten?**

Nee, uiteindelijk gaan we waarschijnlijk met z'n allen een vereniging vormen. Dat is nog niet helemaal zeker maar waarschijnlijk is dat de beste vorm. Voor de bouw heb ik een stichting in het leven geroepen. Dat is gewoon om niet persoonlijk aansprakelijk te zijn als er grote dingen mis gaan.

**Hoe bent u tot dit initiatief gekomen?**

Ik vertelde het al, ik las het bij mijn ouders in de krant en ik dacht: "hoe gaat dat?" en dan rol je er in. In mijn geval rolde ik er gewoon in. Van het één kwam het andere.

**Was u al opzoek naar een dergelijke woonruimte?**

Ik was wel opzoek inderdaad naar woon en werken bij elkaar. En ook naar een plek waar we op een fijne manier met kinderen konden leven. Wij vinden het sowieso van belang om de kinderen niet de hele week naar de opvang te brengen, maar tegelijkertijd hebben zowel ik als mijn vrouw een volle baan. Dus nu doen we dat in de avonden en om de kinderen heen, maar we waren dus opzoek naar een plek waar we zouden kunnen samenwerken met de burens. Dat hebben wij dus gecreëerd. Zowel dat we thuis kunnen werken en de kinderen kunnen delen met de burens die ook kinderen hebben. Al met al het leven met kinderen beter kunnen integreren in het werkzame leven, daar is eigenlijk het hele project omheen ontstaan.

**Is dat ook de reden waarom u dit gebied aantrekkelijk vindt? Omdat dit hier nog te realiseren is?**

In ieder geval qua prijs. Doorvoor kon je het elders niet bouwen, ik weet niet eens of het in het puntje van Groningen was gelukt.

**En zijn er nog andere redenen waarom dit plangebied extra aantrekkelijk was voor u?**

Nou ik vindt het heel mooi, maar dat ligt ook gewoon aan de opvoeding die ik heb gehad, ik kende Almere qua landschap al goed. Ik hou ervan en ik hou ook van het Gooi, waar mijn opa en oma woonden en daar wonen wij heel dicht bij. Wij wonen echt pal aan de overkant van Huizen, als we daar zitten. Onze kinderen gaan daar ook naar school in het Gooi. En het ligt midden in het platte land, dus het is voor ons heel erg gunstig.

**Hoe is het starten van het initiatief precies gegaan?**

Nou dat is heel vloeiend gegaan. Ik vroeg informatie op met de gedachte dat ik een pak pdf's toegestuurd zou krijgen via de mail, maar ik werd meteen uitgenodigd voor een gesprek, waar ik ook een beetje overdonderd "ja" op heb gezegd. Dat was eigenlijk uitstekend. Daardoor werd het concreet. Ik heb sindsdien ook alle medewerking van de gemeente gehad.

**Dat gesprek was met de gebiedsregisseur?**

Klopt.

**Hoe gaat zo'n gesprek? Geven ze alleen informatie? Of gaat de samenwerking nog verder?**

Kijk, ze moeten wel wat verder. Ze horen natuurlijk aan wat mijn plannen zijn en dat paste eigenlijk uitstekend, dus inhoudelijk hoefden we het daar niet over te hebben. Het was meer praktisch, hoe we het praktisch konden regelen en dat heeft wel heel wat haken en ogen gehad. Nog steeds. Het is voor hun ook de eerste keer en ik heb heel veel verschillende informatie gekregen door de maanden heen. Altijd met de beste wil hoor, het zal voor de gemeente ook niet makkelijk zijn.

**Waar zit dat bijvoorbeeld in?**

Nou ja, bijvoorbeeld de verschillende soorten vergunningen die aangevraagd moeten worden. Eerst moest er een bestemmingswijziging aangevraagd worden voor ons huis en onze bestemming. Toen hadden we dat gedaan en opeens moest het een omgevingsvergunning worden. Dat zegt misschien niets, maar dat is weer een andere vorm vergunning. Dat kost weer enorm veel tijd en je hebt weer andere dingen nodig. Voor die omgevingsvergunning moesten we opeens keihard werken aan de bouwtekeningen, terwijl je dat bij een bestemmingsplan wijziging nog helemaal niet nodig hebt, waardoor dat hele traject anders is. Dus ik moest constant die trajecten aanpassen. Eén van de dingen die mij wel heel moeilijk lijkt voor iemand die niet het overzicht of de ervaring heeft vanuit andere bouwprojecten, die moet heel flexibel zijn. Er zijn constant nieuwe dingen waar je jezelf op moet focussen en dat neemt ongelofelijk veel tijd in. Dan praat ik over dat ik nu 60% van mijn werkweek besteed aan dit project.

**Als ik het goed begrijp geeft de gemeente telkens aan wat er nodig is om tot de realisatie van het project te komen?**

Ja.

**En geven ze ook advies over hoe dat aan te pakken bijvoorbeeld?**

Jawel, maar dan moet er alsnog veel zelf uitgezocht worden.

**Zijn er dan anderen die u daarbij helpen? Ik begrijp dat u diverse adviseurs in dienst heeft, maar heeft u bijvoorbeeld ook contact met andere initiatiefnemers?**

Ja, met een heleboel. De directe burens in ieder geval. Een wat grotere ontwikkelaar die aan ons grenst ook. We gaan nu met een groepje ontwikkelaars of grote projectbegeleiders bij elkaar zitten.

### **Hoe bent u met elkaar in contact gekomen?**

Voor dit groepje projectbegeleiders heeft één iemand het initiatief genomen om bij elkaar te komen.

### **Hoe zijn de initiatiefnemers aan elkaars contactgegevens gekomen dan?**

We horen sowieso wel veel van elkaar, dus die namen circuleren al langer. Maar vooral professionele, kijk ondanks dat het heel goed gaat ben ik niet een commerciële partij of een professionele partij dat ik nu opeens concurrentie ben of zo. Ik merk wel dat die commerciëlere partijen wel de neiging hebben om informatie meer voor zichzelf te houden. Dus het is best uniek dat we nu met elkaar om de tafel gaan. Dat moet nog gebeuren, de eerste keer.

### **Waar zou die samenwerking uit kunnen bestaan?**

Er zijn een aantal dingen die echt overlappen. Hoe ga je om met wegen bijvoorbeeld? Wegen zijn wel een moeilijk punt, want die moet je dus zelf aanleggen. Maar je moet je voorstellen dat als je aan het begin van het veld woont en je legt die weg aan en iemand die helemaal achteraan in het veld woont, die maakt dan dus ook gebruik van jouw weg. En als dat er 100 zijn dan slijt jouw stuk weg dus super snel. Dus wat moet je dan? Dan moet je eigenlijk vragen aan die achterste persoon om ook een beetje bij te dragen aan jouw weg, want hij rijdt daar ook overheen. Terwijl die achterste, daar rijdt niemand. Dat is best gek en daar is ook heel Oosterwold niet op ingericht, daar hebben ze niet overnagedacht. Eén van de plannen die wij dus nu hebben en ook echt uit gaan voeren is dat de weg onder een vereniging van eigenaren te brengen. Die hele weg van 700 meter lang van voor naar achter, waar gewoon iedereen lid van is, dat iedereen daaraan bij kan dragen. Dat is de eerlijkste manier.

### **Dus die samenwerking gaat vooral om de praktische invulling van de problemen die jullie bij het ontwikkelen tegenkomen begrijp ik?**

Ja, voor het grootste deel wel. En voor de rest hebben wij dus allemaal onze eigen idealen. Wij hebben als ideaal dat het voor kinderen een fijne plek hebben en elkaar kunnen ontlasten en dat wij ons bedrijf bij huis kunnen hebben. Anderen willen bijvoorbeeld in een landschappelijk karakter wonen, dus die hebben meer een parkachtige omgeving als ideaal. Anderen willen weer voor niet al teveel geld. Zo heeft iedereen zijn eigen idealen.

### **Nu is de toekomstige ontwikkeling van het gebied natuurlijk onzeker, dat moet zich nog wijzen. Hoe kijkt u daar tegenaan?**

Tegen die onzekerheid? Ach, ja. Als Oosterwold uiteindelijk niet lukt dan neemt de gemeente Almere het gewoon over en wordt het helaas weer gewoon een Vinex wijk. Kijk het zal sowieso ontwikkeld worden, dat weet ik zeker. Maar nu is het een beetje "hap-snap". Ik geloof wel dat als wij klaar zijn, dat er dan zoveel voorbeeld ligt, dat het daardoor wel wat harder zal lopen dan nu.

### **En over hoe het dan uiteindelijk wordt ingevuld, bent u daar nog mee bezig?**

Nou, wat ik wel interessant vindt is dat het niet zo interessant is voor bedrijven om zich daar te vestigen, tenminste voor bedrijven die verstorend zijn. Het is bijvoorbeeld niet interessant om een flat op te richten. Want je betaald per vierkante meter dat je bewoond. Of je die nu op één laag zet of op 16 lagen. Ik weet niet of je dat gezien hebt, maar er is een formule voor. Als je 1 m<sup>2</sup> bewoond, moet je 8 m<sup>2</sup> kopen

en 7 m<sup>2</sup> is gewoon land. Dus als je 160 m<sup>2</sup> één laag hebt, moet je dus 1200 m<sup>2</sup> kopen, maar als je twee lagen hebt, moet je ook die 1200 m<sup>2</sup> kopen. Dus als je een hele flat hebt, heb je een heleboel land erom heen en daar kun je niet zoveel mee. Het is veel waardevoller voor mensen om heel laag te blijven. Dus flats zijn sowieso niet interessant om daar te bouwen. En bedrijven die stinken of lawaai maken die hebben een stank en lawaai cirkel om zich heen die zo groot is dat het niet meer interessant is voor hun om dat land te gebruiken. Ze zitten vaak al op land dat heel goedkoop is, want ze kunnen ook gewoon op een industriegebied terecht. Dus ook voor hun is het niet interessant om hier te zitten. Dus de bedreiging van versturende factoren is best klein.

**Is dat ook nog iets dat meespeelt in uw overweging?**

Nou ik heb er wel een beetje over nagedacht, maar ik heb het nu totaal los gelaten. Overigens zit ik in een heel populaire hoek die al bijna vol zit, dus ik weet al wat er in mijn directe omgeving gaat gebeuren.

**Op basis waarvan heeft u besloten om zich op dit deel van het plangebied te vestigen?**

Het is de meest beschutte plek.

**Qua bosrand?**

Ja, het is gewoon de mooiste plek. Die mening wordt ook algemeen gedeeld, iedereen wil daar zitten.

**De afweging dat het dichter of minder dicht bij bestaande voorzieningen zit, heeft dat nog meegespeeld?**

Wel een beetje, maar uiteindelijk hebben we dat gewoon losgelaten.

**Oké, bedankt, dat waren de vragen die ik u wilde stellen. Heeft u zelf nog aanvullende informatie waarvan u denkt dat het interessant kan zijn voor mijn onderzoek?**

Nee, ik wil nog wel zeggen dat ik er erg te spreken over ben. Ik denk wel dat het nog makkelijker kan. Het is niet zo dat ik nu minder rompslomp heb met de gemeente. Dat is absoluut niet zo, dat is juist meer.

**Bedoeld u dat vooral in de regelgeving?**

Ja, je moet toch nog heel veel regelen.

**Zijn dat dan de regels, zoals omtrent de hoeveelheid bebouwd oppervlak en de functies die u moet realiseren?**

Ja, ook voor een deel, maar ook de vergunningen zoals het archeologisch onderzoek. Maar in potentie moet je dat kunnen oplossen.

**Oké, bedankt voor uw medewerking.**



Respondent: 10

Functie: Ontwikkelaar eigen woning en zelfstandig ondernemer gericht op het ondersteunen van ontwikkelaars in het gebied

Datum: 18 februari 2015

### **Zou u iets kunnen vertellen over uzelf en uw achtergrond?**

Ja, mijn achtergrond is gebiedsmarketing en gebiedsontwikkeling. Ik heb bureaus gehad waar ik door gemeente wordt gevraagd aan de positionering van voornamelijk nieuwe ontwikkelingen. Dat kunnen binnenstedelijke ontwikkelingen zijn maar ook complete nieuwe woonwijken. Dat is mijn achtergrond, dus de gebiedsontwikkeling, gebiedsmarketing, dat is mijn achtergrond.

### **Kunt u iets vertellen over het project dat u in Oosterwold ontwikkeld?**

Ja, om een hele korte aanloop te nemen, drie jaar geleden werd het rapport Plan voor Initiatieven van MVRDV, dus het architectenbureau had het opgesteld voor de directeur generaal en werd het overhandigd aan de toenmalige wethouder Adri Duiventeijn. Daar was ik bij aanwezig omdat ik voor de overheid bij meerdere projecten betrokken was. Vooral nieuwe woonwijken op gronde van domeinen, zoals in Katwijk en Leiden. Daar was ik dus bij en ik wist dat er iets nieuws zou gebeuren en toen werd ik geconfronteerd met Oosterwold. Toevallig woon ik ook nog in Almere. Dus dat is de aanloop geweest en toen heb ik mij gelijk geconformeerd, want ik vind het interessant dat je landelijk kan wonen. Ja, dat kan ook in Groningen en Drenthe, maar landelijk wonen nabij de randstad. Eigenlijk 10 minuten vanaf het Gooi en een half uurtje vanaf Amsterdam. Dus landelijk wonen en ook helemaal zelfvoorzienend. Dus wat triggerde is dat je landelijk kon wonen en het tweede is dat het zelfvoorzienend is, dus dat je alles zelf moet gaan regelen. En dat is natuurlijk heel nieuw in wat ik gewend was. Hele wijken werden opgespoten met zand en alle infrastructuur werd aangelegd en er werd heel veel gespeculeerd met gronden, zowel door gemeenten als projectontwikkelaars, dus er werd flink geld aan verdient, en hier was het eigenlijk in één keer helemaal blanco, hier moet je alles zelf doen. En op het moment dat het werd verteld, in maart 2013, dat triggerde mij. Toen waren er ook nog geen prijzen bekend van de grond, dat kwam later. Maar we zagen natuurlijk aankomen dat als je alles zelf moet doen, de grondprijzen veel schappelijker zijn. Dus ik was geïnteresseerd en toen heb ik "Wonen in Oosterwold" opgezet en als domeinnaam vastgelegd. Die website heb je vast al wel gezien. En ik ben daarmee gaan communiceren. Eind 2013 heb ik op een beurs heb ik het bekend gemaakt. Wat ook interessant is, ik had al heel veel contact met de kwartiermaker over hoe je hier mee om moest gaan. Maar er moest nog alles gebeuren. Er moesten nog zoveel rapporten gemaakt worden om het in stelling te brengen, maar ook intern met zo'n organisatie. Maar op geen gegeven moment zei de kwartiermaker dat ik het maar bekend moest maken, hij gaf aan wat hij dacht dat de prijs moest gaan worden. En toen zijn we een jaar geleden rond de Pasen echt actief geworden met de organisatie en hebben we geadverteerd. Er was ontzettend veel belangstelling naar wat het precies betekende. Maar de grote hoeveelheid belangstelling werd ook wat diffuser, als mensen hoorden wat je er allemaal moest doen schrokken die mensen er ook wel van. Nou, dit is een beetje de aanloopt, zo ben ik er in gerold. Nou is mijn achtergrond gebiedsontwikkeling, maar ik heb ook met een aantal jonge architecten woonconcepten bedacht, het Lofthome, wat ook in Groningen staat, in Peize. Het is een heel bijzonder woonconcept van staal en alles. Daar kun je ook naartoe gaan: Lofthome.nl. En ik heb Ecolandhuis, met Staatsbosbeheer samen. Nou toen heb ik ook

bedacht Loodswoning.nl, dat is speciaal voor Oosterwold, want daar worden de welstandskaders losser gelaten en ook het Bouwbesluit, er zou een soort "light" Bouwbesluit worden gehanteerd. Dus, loodswoning is heel goed passend in het landschap en het voldoet helemaal aan het Bouwbesluit, energielabels en noem maar op, dat hebben we neergezet. Dus ik heb al veel belangstelling, we zijn een database aan het opzetten van belangstellenden en heel langzaam ben ik daar begonnen. Eigenlijk zijn onze huizen internationaal, Lofthome is het toppunt van Dutch design. Dat was de aanloop, waar we nu staan is dat we meerdere kavels, meerdere percelen komen huizen van ons op te staan en er zijn ook anterieure overeenkomsten getekend. Ik ben een beetje projectmatig bezig.

### **Als ik het goed begrijp bent u als een soort projectontwikkelaar in het gebied bezig?**

Dat vindt ik een te groot woord. Ik vind het ook niet echt projectontwikkeling. Er is een projectontwikkeling, dat is Ecoparkhof. Ik ben wel betrokken bij een ontwikkeling, dat is buitenplaatsoosterwold.nl, daar moet u maar eens naartoe gaan, maar dat is landschappelijk binnen de condities die aan Oosterwold worden gesteld, van stadslandbouw en dergelijke, dat is een park waar percelen worden verkocht, veel goedkoper dan in de verre omgeving, zeg maar €110,- per m<sup>2</sup>, maar dan wordt ook echt alles aangelegd, het water, de hele ratteplan. Dus mensen kopen daar een perceel en kunnen daar een huis op zetten. Dat kan van ons zijn, maar dat kan ook van een ander zijn. Dat is wel een soort van ontwikkeling. Maar wat ik doe is eigenlijk stimuleren met woningloods, dat doe ik dus samen met architecten. Gewoon praten daarover, we hebben een fantastische presentatie, we vertellen mensen wat alle "ins" en "outs" zijn. Dus als mensen geïnteresseerd zijn moeten mensen zelfstandig de grond kopen. Wij begeleiden alleen het proces. In de bouw is het particulier opdrachtgeverschap bekend, maar wij noemen dit particulier opdrachtgeverschap plus, PO+. En dat plusje geldt dan voor die toegevoegde waarde met die hulp, een beetje ontzorgen, waar mensen tegenaan lopen. Er zijn mensen in Oosterwold die doen alles zelf. Die hebben daar de tijd voor en vinden dat ook ontzettend leuk. Maar je loopt tegen van alles aan. Wat is landweg, wat is waterhuishouding, hoe ga ik mijn riool regelen, etcetera. Hoe ga ik mijn onderzoek naar de archeologie doen, etcetera. Dus wij helpen mensen daarbij, daar rekenen wij wel een klein bedrag voor, de tijdbesteding in feite, maar de mensen krijgen de facturen rechtstreeks, daar zitten wij niet tussen. Dus dat doe ik wel, maar dat vindt ik niet echter projectontwikkeling. Het is meer begeleidend, maar wel vanuit het punt dat wij dat alleen maar doen met mensen die een huis van ons willen. Dus een Lofthome, Ecolandhuis of loodswoning, of onder architectuur. Wij hebben nu iemand waarvoor wij een heel containerhuis voor aan het ontwikkelen, maar wel onder architectuur. Dus niet dat we een paar containers neerzetten en we zien het wel. Dus dat soort dingen zijn wij mee bezig. Ik heb nu ook klanten die iets met een bungalow willen. Die mensen help ik. Maar mensen die er graag willen wonen, maar zelf iets willen bouwen, dan stuur ik ze naar de gebiedsregisseur, die helpen wij niet. Dat heeft voor ons geen zin. Wij geven die hulp alleen maar als ze een woning van ons willen. Dus wij zien ons niet als een projectontwikkelaar, want een projectontwikkelaar is iemand die grond koopt, reserveert en alles vast legt. Maar in Oosterwold ligt niets vast. Als je als projectontwikkelaar zogenaamd traditioneel een project ging doen samen met de gemeente lagen de kaders al vast. De plek was gereserveerd en je moest 10% aanbetalen en als je dat niet gebruikt dan was je die 10% kwijt. Dat is de oude manier. In Oosterwold kun je zelf een idee bedenken en het is zo groot, dus als jij een idee bedenkt van ik noem maar iets, 1 hectare, dan hoef je nog niet eens precies te zeggen waar je dat wilt hebben, want het is zo groot. In feite kun je van te voren aftasten of daar markt voor is. Dat is interessant. Dus je kosten zijn niet de grond, of een reservering, maar je kosten zijn de ontwikkelkosten met de architecten, de tijd die je erin steekt, de promotie en dan weet je gelijk daarna of er animo is of niet. En dan heb je wel geld uitgegeven, maar stel dat het dan



positief is, dan ga je het doen en leg je de grond vast. Er is zoveel grond voorlopig. Kijk dat is over 20 jaar wel anders, maar op dit moment speelt dat nog niet. Dus ik zie mij niet als projectontwikkelaar. Ik zie mij meer als een "perceelbegeleider". Het is wel zo buitenplaatsoosterwold.nl, dat is wel projectmatig, maar zelfs dat kan overal landen in Oosterwold. Er wordt geadverteerd en gekeken of daarvoor belangstelling is. Is daar genoeg belangstelling voor dan doen we het. En dit is ook in feite de nieuwe methode van ontwikkelen.

**De reden dat het alleen hier kan, is ook door het beleid dat de gemeente hier voert? In andere gebieden verwacht u meer projectontwikkelaars?**

Ja, organische ontwikkeling is uniek. Ik neem aan dat je het interview met Eshter Geuting ook hebt gehoord? Esther verteld best wel goed hoe het zit met de vrijheid die je hebt. Zij zegt ook dat dit een voorbeeldproject is voor de overheid. Er ligt in Nederland heel veel wachtend land om het zo maar te noemen. Niet alleen de opgespoten gebieden. In Almere ligt voor €430 miljoen aan grond dat bouwrijp is gemaakt, ligt te wachten. Er wordt waarschijnlijk €100 miljoen afgeschreven. Dat is allemaal nog uit de goede tijd, en die goede tijd komt nooit, nooit, nóóit meer terug. Dat durf ik zo te zeggen, bijna voor 100%. Die tijd is over. Dus dat er zo werd gebouwd. Dat geldt niet alleen in woningbouw, maar ook in kantoren en de binnenstad. Alle grote ketens die alle steden moeten hebben, staan allemaal onder druk. In de woningbouw is natuurlijk ook gaande, jij komt natuurlijk uit Groningen, in Groningen ben ik ook wel eens gevraagd door de gemeente om mee te denken over de oude suikerfabriek, dat hele gebied. Giga gebied, er staat nog een oud ding, wat doe je nou met zo'n gebied? In eerste instantie, Groningen zat ik ook met de wethouder te praten en die denkt nog traditioneel. Maar probeer eens anders te denken. Maak eens niet een blauwdruk, maar laat de markt zijn gang gaan. Dat was heel moeilijk. De overheid heeft de meeste grond in Nederland ter beschikking. Al die oude vliegvelden, al die oude kazernes. Wat ga je daar doen? Om daar ontwikkelaars voor te vinden die een soort vakantiepark of zo gaan maken, die vind je niet meer. Er is geen geld meer voor, banken lenen niets. Dus daarom is dat idee van organische ontwikkeling best interessant. Nou, gemeenten vallen daar geen buil op, want publiekrechtelijk moeten ze medewerking verlenen, maar daar wordt een anterieure overeenkomst voor getekend. Maar ze verdienen er ook niet meer op. Ze hebben altijd flink geld verdient om de kas te spekken, maar die privaatrechtelijke samenwerking moeten ze wel verlenen, anders komt er natuurlijk niets. Voor de bestemmingsplanprocedure moeten ze dat al sowieso doen. Maar echt geld verdienen doen ze er niet meer op. Misschien kleinschalig maar niet echt. En dat is zuur voor gemeenten, die hebben altijd veel geld verdient op de grond en nu niet meer. En dat werkt ook wel eens tegen je. Ik merk dat zelfs ook al in Almere, dat niet iedereen het erg leuk vindt, in één keer is het anders.

**Waar merkt u dat aan? Ook aan de houding van de ambtenaren?**

Nee, aan de houding van de mensen die betrokken zijn niet, dat is echt top. Het zijn allemaal mensen die dit ook een nieuwe uitdaging vinden en het zien als een verlening van hun professie. Maar niet overal, want we moeten niet overdrijven, Oosterwold is nog maar een speldenknop op alle ontwikkelingen die in Almere gaande zijn. We moeten het niet overdrijven, het is nieuw en het wordt heel langzaam bekend, omdat er steeds meer aandacht voor is, ook in de pers. Maar het blijft natuurlijk nog een speldenknop. Maar je merkt het als je iemand van de gemeente spreekt die er niets mee te maken heeft en opmerkt dat ze er helemaal geen geld meer aan verdienen. Dus ambtenaren die er helemaal buitenstaan denken denk aan die geldkraan die grondexploitatie heette, die nu niet meer loopt. Dus niet de mensen die direct betrokken zijn, die vinden het allemaal wel spannend en leuk. Maar dat organische karakter van

denken, er is geen blauwdruk, er is geen eindbeeld, er liggen geen planologische kaders en dat is wel waanzinnig leuk. Zo is vroeger Nederland ook ontstaan.

**Bij organische ontwikkeling hoort ook dat de toekomst van het gebied onzeker is. Speelt dat mee bij uw ontwikkelingen?**

Wat is onzeker?

**Het is onzeker hoe het gebied zich zal ontwikkelen, welke ontwikkelingen plaats vinden, welke functies er komen.**

Dat is twee karig. Er is een formule die aangeeft hoeveel van iedere functie gerealiseerd moet worden. Bijna alles heeft met openheid te maken, behalve 1/8<sup>ste</sup> deel, dat is bebouwing. Dus de eerste is de procentuele verdeling van de grond, met alles wat daar achter zit. En de tweede formule is de VAR formule. Dat zijn de enige twee formules waar ze nu mee werken. En ze werken met bestaande wetgeving, zoals geluidcirkels, bijvoorbeeld wanneer je een hondenkennel wilt beginnen. En er mag geen zware industrie. Ze beoordelen nu al alles met een ontwerpplan waarbij je moet aangeven wat je van plan bent met de grond. Er wordt dus tot nu toe totaal geen industrie gepland. Nu is de Grontmij bezig met een omgevingsplan. In feite is dat een beetje boter na de vis, want in feite staat in de twee boeken die je hebt, de structuurvisie die is vastgesteld en die van MVRDV, daar staat eigenlijk alles al behoorlijk in omschreven, maar nu hebben ze toch bedacht dat ze een omgevingsplan moeten maken, wat waarschijnlijk in mei ter inzage komt te liggen. Dat omgevingsplan zullen ze ook nog wel wat spelregels in zetten. Dus dan wordt het voor hen nog gemakkelijker om te toetsen wat wel en niet kan. Dat terwijl er al twee criteria liggen. Dus hoe dat er uit gaat zien, het einddoel is toch dat het landschappelijk blijft met veel openheid. Ik zie dat nu met de mensen met wie wij allemaal praten, hoe men een landweg wil gaan aanleggen. Ik ben nu bezig met een VVE op te richten voor de eerste ontsluiting, dat is allemaal leuk en de mensen betrek ik daar ook allemaal bij, met de notaris samen, daar heeft de gemeente niets mee te maken. Er moet geld in een potje komen enzo en hoe die weg straks is, ja de ontsluiting weten we, de eerste kavels liggen vast, maar misschien gaat die weg straks rechtsaf en dan weer linksaf, dat weten we niet, dat is het aardige van de gebiedsregisseur.

**Kunt u iets zeggen over de rol die de gemeente daarbij heeft? U geeft zelf aan dat initiatiefnemers alles zelf moeten ontwikkelen en u geeft zelf advies over hoe initiatiefnemers iets kunnen aanpakken. Dat is dus iets dat de gemeente niet doet?**

Nee, in principe als iemand grond wil hebben en daar wil wonen en hij komt niet met ons, want wij zijn maar één partij, dan kom je bij de gebiedsregisseur meestal één uurtje om te praten. Die legt de grote kaders. Je moet jezelf inlezen en alles. Dan bepaal je waar je wilt bouwen en teken je een initiatief en dan moet je daarna zelf kijken of je elektriciteit kunt krijgen. Daarna moet je onderzoeken doen en dan ga je de intentie tekenen etcetera. Dus in principe heeft de gemeente alleen maar wat boekjes, maar ben je aan je eigen lot overgelaten.

**De gemeente stimuleert ook niet daar iets te ontwikkelen?**

Nee, nou ja in het begin, kijk wij zijn de aller eersten. Ik wordt nu een beetje als pionier gezien voor het gebied. Dat komt door omstandigheden. Maar inmiddels ben ik niet meer de enige. Inmiddels zijn er veel meer mensen die er iets van weten. In het begin had ik best goede hulp van mensen van vergunningverlening, iemand die van infrastructuur betrokken is, die zaten aan tafel. Ook natuurlijk

omdat het voor die werkgroep Oosterwold ook allemaal nieuw was. Die zijn precies zo. Ik durf te stellen dat de mensen die er graag willen wonen in dezelfde zoektocht zitten als de werkmaatschappij Oosterwold. Die ontdekken ook nog dingen die ze anders kunnen doen. Dus op een gegeven moment is het dan allemaal uitgekristalliseerd, maar op dit moment is het nog een zoektocht. En als ik het dan heb over de werkgroep zelf, daar zit één iemand in van buiten, dat is Ester Geuting, die heeft ook een eigen bedrijf, dat is de gebiedsregisseur. Die zit er in principe twee a drie dagen in de week. Dat is een hele belasting voor haar, volgens mij, om te doen in zo'n korte tijd. Dan zitten daar mensen in die zijn gedetacheerd door de overheid, door de gemeente Zeewolde en Almere. De een werkt ook in plan 2.0 in Almere, maar die moet ook zoveel tijd besteden aan... Dus er zit zo'n groep mensen voor wie het ook allemaal nieuw is.

**Merkt u dat bij de ontwikkelingen ook?**

Ja, dingen veranderen nog wel eens. Dan denk je dat het zo gaat en overmorgen gaat het anders.

**Heeft u bij het ontwikkelen ook nog contact met andere initiatiefnemers?**

Dat gaan wij nu doen. Ik was net toen je belde een mailtje aan het maken, ik heb daar ook met Ester over gesproken. Ik ga met drie andere mensen, dus met zijn vieren samen, heb ik de "soepel-groep" even als werktitel neergezet. Deze vier mensen zijn op de een of andere manier projectmatig bezig, met meerdere dingen, gaan wij volgende week een keer met elkaar aan tafel zitten. Dat doen we omdat we ook soms met die vier mensen met hetzelfde bezig zijn. We komen allemaal bij dezelfde meneer van het nutsbedrijf en misschien is het handig om wat versnelling te krijgen in de zaken om dat soort kennis te delen. Maar niet met het doel om de groep te houden, want er zijn heel veel mensen die ook gelijk aan tafel willen zitten, maar dan werkt het niet meer. We doen een heel klein groepje met het doel bijvoorbeeld om de vereniging van eigenaren bijvoorbeeld, die moeten er komen voor de landwegen en alles, dat die besturen, dat is mijn idee hoor, dat die besturen met elkaar in overleg gaan. Je moet altijd iemand hebben met een idee, dat ben ik in dit geval, die iedereen bij elkaar haalt om te kijken hoe iedereen dat doet. Maar daar ben ik nu mee bezig.

**Het idee is vooral om informatie over te dragen over praktische zaken?**

Ja, er is informatie over te dragen over een aantal punten, bijvoorbeeld van hoe de landweg eruit moet zien, maar ook de waterhuishouding, maar vooral over de nutsvoorziening. De nutsvoorziening daar heb je heel weinig grip op, zolang je geen adres hebt of iets dergelijks. Dus het gaat vooral om te kijken of we met z'n vieren of met meer mensen, of we een vuist kunnen maken naar nutsbedrijven. Overigens doen nutsbedrijven ook mee hoor, dat is allemaal prima, maar kunnen we niet iets bedenken zodat het allemaal soepeler loopt. Daar gaat het ons in feite om. Kijk en riolering en landwegen is allemaal geen probleem. Het gaat vooral om die nutsvoorzieningen. Daar ben ik nu mee bezig.

**Oké, dat waren de vragen die ik u wilde stellen. Ik weet niet of u zelf nog aanvullende informatie heeft waarvan u denkt dat ik het kan gebruiken voor mijn onderzoek?**

Nee, hartstikke leuk. Ik ga er zelf ook wonen. Ik heb zelf ook 1500m<sup>2</sup> grond gekocht. Ik vind het interessant omdat ook zo te doen, dan zie ik zelf ook wat ik allemaal tegenkom.

**Is dat ook mede de reden om iets te ontwikkelen? Om te kijken hoe het gaat?**

Ja, omdat ik daar wil wonen.

**Oké, bedankt voor uw medewerking.**

Respondent: 11

Functie: Ontwikkelaar eigen woning

Datum: 2 maart 2015

**Zou u iets kunnen vertellen over uzelf en uw achtergrond?**

Ik ben Frank Meijers, ik ben van huis uit ingenieur, heb later een paar bedrijven gehad en ben tegenwoordig advocaat. Ik heb dus eigenlijk helemaal geen enkele affiniteit met bouwen of de bouwwereld, gemeenten, bestuurlijke zaken. Ik kom wat dat betreft uit een heel andere hoek. Heel pragmatisch en voor mij is dit dan ook een heel spannende onderneming, met name ingegeven door mijn vrouw. Die wilde graag op het platteland wonen. We wonen nu in Amsterdam, op een schip. Dus dat maakt het verschil in affiniteit nog groter zou ik haast zeggen. We wilden hier weg, ze wilde graag op het platteland wonen en uiteindelijk heeft dat tot dit mooie initiatief geleid denk ik.

**Kunt u iets vertellen over het project dat u ontwikkeld?**

Het is een gebied van twee hectare, waarin we een vrij grote woning voor ons zelf willen bouwen, die voor  $\frac{2}{3}$  uit woning en  $\frac{1}{3}$  uit een grote schuur bestaat. Een schuur voor agrarische doeleinden en wij willen daar zoveel mogelijk energieneutraal, CO<sub>2</sub> neutraal en biologisch kunnen wonen. Dus zo min mogelijk afhankelijkheden van de buitenwereld hebben en daar volgt dan alles uit. Ik noem maar wat: CO<sub>2</sub> neutraal betekend dat we ons eigen brandstof moeten kweken. Dat wordt dan Olifantengras. Biologisch verantwoord dat wil dan zeggen dat wij allemaal permaculturen willen organiseren in plaats van al die monoculturen die er nu zijn. Het bos zelf waar we naast wonen is een monocultuur. De landbouw die er was, was een monocultuur. Dus we willen heel veel gaan doen aan de grond om een beetje weer die originele natuur terug te krijgen. We willen allemaal biologische groente en fruit kunnen kweken. Boomgaarden komen er in. We willen bijen gaan houden, dus er komen bloemenwijdtes en we gaan bijenkasten neerzetten. We willen zoveel mogelijk energie zelf opwekken, zodat we zo min mogelijk uit het net hoeven te trekken. Dat gaan we dan met zonnecellen doen uiteraard. Helaas kunnen we niet helemaal los van het net, want je komt op zonne-energie de winter niet door in dit land en energie opslaan gedurende zomer, die je dan in de winter kunt gebruiken, daar zijn nog geen geschikte oplossingen voor. Je kunt wel een paar accu's neerzetten, maar ik heb uitgerekend dat je er een stuk of 1000 nodig hebt om die periode te overbruggen.

**U geeft aan dat er een agrarisch deel komt. Is dat voornamelijk voor eigengebruik of is dat met een commercieel deel?**

Nee, dat wordt puur eigen gebruik, het wordt niets commercieels. Ik heb gewoon een baan en daar verdien ik mijn geld aan. Dit is gewoon omdat wij het leuk vinden om zo te gaan leven. En we zullen uiteraard een hele boel overhouden, maar dat wordt dan misschien geruild met mede initiatiefnemers die om ons heen komen of zo iets. Maar het is zeker niet de bedoeling om daar een boterham mee te verdienen. Ik denk trouwens ook niet dat dat gaat lukken met zo'n klein stukje grond.

### **Kunt u aangeven hoe u tot het initiatief bent gekomen?**

Zoals ik aangaf wilde mijn vrouw graag weg uit de stad. We zijn gaan zoeken naar een boerderij met een stuk grond eromheen. We hebben echt van Groningen naar beneden toe tot Zutphen gezocht, aan die kant van het land. Ergens anders wilden we niet wonen. We willen niet naar Limburg, Brabant, Zeeland, we wilden niet in de Randstad of Noord-Holland wonen. Dus dat stuk bleef over en dat leverde helemaal niets dat ons beviel. Door stom toeval komen we achter dit initiatief. Toen zijn we daar gaan kijken en dat loste heel veel problemen op. We konden eindelijk wel grotere woningen bouwen. Die andere woningen, als je daar wat wilde, dan zat je ineens aan zoveel kuub bijvoorbeeld. Wat dat betreft is de Nederlandse regelgeving echt vreselijk. Gewoon een groot huis bouwen is in dit land niet mogelijk eigenlijk. We moeten allemaal in een klein huis wonen. Je zit aan welstandseisen, dus je mag het niet zo vorm geven als je zelf wilt. Ook allemaal absurde eisen in de woningwet, over hoe ruimten met elkaar verbonden moeten zijn en hoe je deuren met elkaar open en dicht moeten gaan. Alleen al die bemoeizucht irriteerde me al mateloos. Dat werd allemaal opgelost in Almere, dat maakt het allemaal extra sympathiek. Niet alleen de ligging was goed, niet alleen de prijs leek acceptabel, maar ook het feit dat je gewoon een heel stuk vrijheid om te bouwen wat je zelf goed lijkt, dat vond ik een verademing. Ik kreeg het helemaal benauwd van al die tochten die we naar het oosten hebben gemaakt. Dat vond ik allemaal niets, daar kon ik niet in wonen. We komen ook van een schip hè en op een schip heb je ook alle vrijheid van de wereld. Als ik de stad zat ben dan gooi ik los en vaar ik ergens heen en ga ik ergens anders voor anker liggen. Dus wat dat betreft kun je mij niet in een flat drukken, of iets vergelijkbaars met vier muren er omheen. Uit eindelijk komt dat allemaal op het zelfde neer, het zijn allemaal woningbouwwet dingen zal ik maar zeggen.

### **Dus als ik het goed begrijp is met name de vrijheid ten aanzien van de ontwikkelingen die u heeft aangetrokken tot dit gebied.**

Ja, absoluut. De vrijheid en de locatie vindt ik ook heel goed. Het is heel moeilijk om een stuk grond te kopen in de buurt van Amsterdam, dat is onbetaalbaar en dit ligt net aan de rand van de randstad. Het ligt tussen Almere en Zeewolde. Vanaf hier kun je eigenlijk naar het hele land goed en snel komen. Het ligt heel centraal zou je kunnen zeggen.

### **Heeft de grondprijs ook nog een rol gespeeld?**

Het was betaalbaar, dat vind ik wel een eis. Het is dan zogenaamd heel goedkoop, maar dat valt nog wel tegen als je ziet wat daar nog bij komt. Maar als je al die zaken optelt en je gaat zelf een huis bouwen met een schuur erbij en een stuk land erbij kwamen we net binnen ons budget. Dat is heel prettig in ieder geval. Als het veel duurder was geweest dan hadden we een ander soort project genomen, dan hadden we minder grond genomen, dat zou kunnen. We hebben ons wel laten verleiden door de lage grondprijs. De architect moet je toch betalen en de wegen moet je toch aanleggen en elektriciteit heb je toch nodig. Ja dat kun je dan bij wijze van spreken als een soort vaste kosten zien en dan kun je het perceel oprekken totdat het pijn gaat doen.

### **U geeft aan dat u door toeval met het projectgebied in aanraking bent gekomen. Kunt u vertellen hoe dat ging?**

Mijn vrouw gaat altijd naar de Noordermarkt in Amsterdam, daar zit haar favoriete bloemenman en diens zoon had er toevallig van gehoord en met zijn vader over gesproken en dat kwam zo ter sprake.

Dus dat ging eigenlijk van mond tot mond. Wij zijn toen in de auto gesproken en gaan kijken en hebben toen meteen het besluit genomen dat we dat wilden gaan doen.

### **Welke contacten heeft u met anderen bij de ontwikkeling? Bijvoorbeeld met de gemeente?**

De gemeente is vertegenwoordigd door Esther Geuting, die is gebiedsregisseur en zij stemt alles af met alle initiatiefnemers, om ze te helpen en van informatie te voorzien, noem maar op. Dat gaat heel goed, dat gaat aan de andere kant ook wat minder goed. Het gaat minder goed omdat ze maar twee dagen per week bij de gemeente werkt en de andere dagen heb je dus eigenlijk geen aanspreek persoon, terwijl het aantal initiatiefnemers gestaagd groeit en dus heel veel mensen haar nodig hebben zal ik maar zeggen. Dus ik zie daar een enorme bottleneck. Aan de andere kant doet ze het wel weer heel erg goed. Het is een heel aardig mens, ze is erg met ons begaan krijg ik de indruk, ze geeft goede informatie en doet heel erg haar best. Dus daar ben ik wel heel erg blij mee, dat helpt.

### **Wat voor informatie krijgt u bijvoorbeeld?**

Er zijn bijvoorbeeld eisen gesteld in Oosterwold, die staan in de Intergemeentelijke structuurvisie, die zul je ook hebben bekeken. Daar staan alle richtlijnen en alle uitgangspunten in. Maar dat is geen wet of regelgeving, dat is gewoon een structuurvisie, door die gemeenten opgesteld en dat geldt een beetje als afperking van het project: aan deze uitgangspunten moet je je houden. Maar die laten heel veel ruimte over. Als je bijvoorbeeld gaat nadenken over hoe je de sloten gaat aanleggen, zodat ook andere initiatiefnemers daar op aan kunnen sluiten, kom je meteen met vragen. Hoe ver moet ik die sloot doortrekken, wie bepaald dat dan? En als er dan een brug overheen moet, wie betaald dat dan? En als ik nou met mijn eigen sloot onder mijn eigen weg door moet, waar kan ik dat dan doen? En hoe diep kan ik eigenlijk graven daar? Ga ik dan niet te diep? Moet ik dan niet weer nieuwe boringen gaan doen, archeologisch onderzoek? Dat zijn vragen die zij over het algemeen wel kan en wil beantwoorden en dat helpt ons wel heel veel met het uitzoekwerk. Voor zover het überhaupt zelf te vinden is hoor, want ik heb ook het gevoel en dat is wel aardig aan organische ontwikkeling, dat nog heel veel niet vast staat, niet duidelijk is en dat zij ook maar wat doet, wat zegt eigenlijk, omdat zij denkt dat dat het snelste tot oplossingen zal leiden onder initiatiefnemers. Zo wordt je een beetje gemarchandeerd aan alle kanten en zolang dat maar met de goede intenties gebeurt denk ik dat het wel goed gaat, maar als er hommelus komt dan zou het hele proces wel eens met piepende banden tot stilstand kunnen komen. Dan wordt het heel erg lastig. Om een voorbeeld te noemen: wij hebben straks aansluiting op een weg nodig. Die is er nog niet. En vanaf de Tureluurweg, dat is 800 meter verderop wordt straks door twee of drie andere initiatiefnemers een hele lange weg aangelegd. Dus die komt in een vereniging van eigenaren. Nou dat is al een constructie die staat in de structuurvisie nergens vermeld. Die gaat alleen maar over initiatiefnemers die een kavel kopen en langs die kavel een stukje weg aanleggen en zo kun je van het ene naar het andere perceel rijden. Maar dit is opeens een vereniging van eigenaren, in plaats van een initiatiefnemer. Dus de vereniging van eigenaren koopt een stuk grond en legt daar 800 meter weg neer en iedereen die daar overheen wil rijden moet lid wordt. Dat is eigenlijk niet afdwingbaar. Er is geen wettelijke verplichting die zegt dat je lid moet worden van een V.V.E. en aan de andere kant is het in strijd met de structuurvisie, want iedereen heeft het recht om over elkaars pad te rijden. Dus hoe kun je nu opeens daar een betaling voor verlangen. Er staat echt expliciet vermeld dat je daar geen geld voor mag verlangen. Maar ja, als ze er geen geld voor gaan vragen kunnen we die weg daar niet aanleggen. Dus we hebben ook een belang. Aan de ene kant kun je op je strepen gaan staan en zeggen dat je het niet doet en het niet hoeft en de vrijheid hebt om er over heen te rijden. Aan de andere kant wil je natuurlijk niet de voortgang van de bouw van die weg saboteren, want dan kun je straks ook niet meer

naar je huis rijden. Dus je hebt wel het belang om mee te werken. Dan zie je meteen een spanningsveld ontstaan en als je het dan over organische ontwikkeling hebt is het dit ten voeten uit. Er komen steeds meer initiatiefnemers. Steeds meer mensen die over die weg rijden. Bij ons achter het perceel komen ook weer anderen, die zullen wellicht ook weer aan die lange weg mee gaan betalen. Maar op een goed ogenblik spreidt het gebied zich zo ver de andere kant uit, dat er aan die andere kant wellicht ook een kavelweg gaat komen, een hele lange weg. En dan zeggen ze dat ze niet bij die ene weg gaan aansluiten, maar op die andere die wel gratis is. Het hangt er dus helemaal vanaf wanneer dat kantelpunt er is, hoeveel mensen er aan die eerste weg gaan mee betalen. En dat is heel moeilijk te regelen en te sturen, maar ze zullen wel nu een begroting moeten maken. Dus op hoeveel aansluitende initiatiefnemers moeten we nu rekenen of op welke inkomsten mogen wij ons verheugen en waar houdt het op een goed ogenblik op. Het zou zo maar kunnen dat iemand net op een grens woont en die denkt: ik doe het wel, of ik doe het niet. Daar houdt het dan op, daar ligt dan de grens voor de mensen die meedoen aan zo'n weg. En dat is volgens mij niet zomaar te sturen. We zijn wel bezig, althans die andere initiatiefnemers, om Esther van de gemeente zover te krijgen dat ze plannen alleen maar goed keurt als ze lid worden van een vereniging van eigenaren. Maar dan krijg je weer zo'n regel die geen regel is. Dan gaat zij dat zeggen, dat dat zo is, maar ja het is nergens op gebaseerd. Het is alleen maar gebaseerd op hoe kan ik nu de belangen van de mensen die er wonen zo goed mogelijk dienen, in die zin dat er wel een weg komt. Nou weet je wat, laat ik maar gewoon zeggen dat iedereen lid moet worden van die weg. En ja, het is gewoon een aanname van haar. Als je in een normale stad komt waar het wordt geregeld door ambtenaren zou je hier meteen een kort geding over kunnen verwachten.

#### **Hoe gaat u dan om met die onzekerheid?**

Ik denk dat ik een hele makkelijke initiatiefnemer ben, dat scheelt al. Ik krijg buikpijn van dit soort ruzies, daar heb ik helemaal geen zin in, ik vermijd ze gewoon. Ik verantwoord dat naar mezelf toe door te zeggen dat als die weg er niet komt heb ik een hopeloos probleem, want ik ben nooit in staat om zelf zo'n weg aan te leggen. Dus die weg heeft voor mij waarde. Anders had ik heel ergens anders een kavel moeten nemen, waar al wel een weg is en had ik daar kunnen gaan bouwen. Dus die weg heeft voor mij een waarde. Dus ik ga dan met die mensen praten en kijken hoe zij een verdeelsleutel bedenken voor de verdeling van die kosten. Daar ben ik het dan weer niet mee eens in eerste instantie, omdat ik zeg dat je op die manier misschien mij nog een poot kunt uitdraaien, ik ben misschien nog zo naïef om dat te laten doen ook, maar dit is een dusdanig onvoordelig voorstel dat ik denk dat andere initiatiefnemer dat niet snel gaan doen. Of dat kantelpunt waar ik het eerder over had, waar trek je de lijn in het gebied, die zal heel ver naar je toe komen. Oftewel je gaat op die manier heel weinig nieuwe initiatiefnemers zo gek krijgen om lid te worden. Die zullen allemaal zeggen dat ze wel even wachten tot er aan de andere kant ook een weg komt, dat is veel goedkoper. Ik heb er ook belang bij dat die verdeelsleutel ook te begrijpen is, dat die te verdedigen is en vanuit die optiek ben ik ook gaan praten met ze. Nu zijn we tot een voorlopig idee gekomen, ik moet dan geloof ik €15.000 betalen aan die weg, terwijl zij er maar €3.000 of €4.000 voor betalen, maar zij hebben alleen maar een stukje kavel met een huis erop van, ik noem maar wat, 1.500 m<sup>2</sup>, maar wij hebben 20.000 m<sup>2</sup> en zij zeggen dan weer: "omdat jij zo'n belachelijk groot stuk land hebt, kunnen er haast geen initiatiefnemers komen die een huis gaan bouwen. Jij trekt al die grond weg en dus ook de mogelijkheid om daar geld uit te trekken. Dus moet jij veel meer gaan betalen." En zo zitten we dan met elkaar te kletsen over hoe we dat op een redelijke manier kunnen doen, voor jullie en voor mij en dan is het toch gewoon zoeken naar een middenweg waar we allebei mee door de bocht kunnen. Met ook weer alle gevolgen van dien. Want er wordt nu met mij gepraat, er wordt nu met mij een deal gesloten en die gaat straks gelden voor alle andere initiatiefnemers. Dus die initiatiefnemers



hebben wat minder onderhandelingsruimte, omdat ik nu toevallig de eerste ben die zich gaat aansluiten bij die weg.

**U geeft al aan dat u zelf contact heeft met andere initiatiefnemers over de weg. Gaat dat ook over meer aspecten of voornamelijk over de weg?**

Nou, de weg is het lastigste, maar we hebben ook overleg met elkaar over hoe je dan je riool schoon houdt, of hoe houd je de sloot schoon, want je zit natuurlijk wel overal daar in het land, langs ons huis. We hebben geen zin in een stinkende sloot, dus die moet je schoon houden. We zijn laatst met een aantal initiatiefnemers naar het waterschap Zuiderzeeland geweest en daar ons uit laten leggen hoe dat werkt. Op die manier werken we eigenlijk meer samen dan dat we samen problemen oplossen. Ik denk dat die weg eigenlijk het enige echte probleem vooralsnog en de rest is puur samenwerken: "waar heb jij offertes aangevraagd? Weet jij iemand die goedkoop een sloot kan graven?" Dat soort dingen. Dan heb je wat aan elkaar.

**Het gaat dus eigenlijk zowel om het delen van praktische informatie als de vraag hoe je omgaat met gezamenlijke voorzieningen, als ik het goed begrijp?**

Ja, de gezamenlijke belangen is die infrastructuur waarin geïnvesteerd wordt, dus daar heb je echt een gezamenlijk belang en het andere is kijken of je elkaar kunt helpen. Dat is belangeloos.

**Hoe bent u met de andere initiatiefnemers in contact gekomen?**

Via Esther en via mijn blog. Ik krijg vrij veel reacties op mijn blog. Dat is het eigenlijk, van het een komt het ander.

**De gebiedsregisseur geeft aan welke initiatieven in de omgeving zitten en deelt de contactgegevens?**

Ja, ze toetst of de andere dat goed vindt en als iedereen het goed vindt deelt ze de contactgegevens en zoeken ze het verder zelf maar uit. Je moet het natuurlijk wel goed vinden. En zij heeft ons ook gevraagd of ze ons plan mag delen met anderen, omdat ze het blijkbaar een representatief plan vindt, of een verhelderend plan en dan stuurt ze dat weer naar anderen toe. We zijn nogal bekend in de buurt denk ik. Dat blijkt ook uit mijn blog, want die wordt iedere dag heel erg goed gelezen. Niet alleen wordt die veel aangeklikt, maar ook iedereen die er op zit klikt rustig 10 pagina's open. Dus blijkbaar is er echt wel behoefte aan informatie en dat is ook mijn enige doel hoor. Ik wil dat er zo snel mogelijk zoveel mogelijk initiatiefnemers komen zitten. Dus niet mensen die via een projectontwikkelaar zo'n huisje kopen, maar gewoon mensen die net zoals wij iets gaan ontwikkelen, want daar hebben wij belang bij. Ten eerste vinden wij dat leuke mensen, die zelf zo'n project aanpakken. Dat zijn niet echt de meest normale mensen zal ik maar zeggen, ze hebben meer lef en bereidheid iets nieuws en out of the box iets te verzinnen, dan wanneer je gewoon ergens een huisje gaat kopen zal ik maar zeggen. Dat lijken mij wel leuke mensen om mij heen. Ik heb ook geen zin in allemaal van die eenheidsworsten van projectontwikkelaars om mij heen, dus ik hoop op die manier dat er verscheidenheid komt, mensen die leuke ideeën hebben, creatief zijn, van aanpakken houden, waar wij ook weer wat aan hebben of die het landschap eenvoudig weg leuker maken.

**Dus op die manier probeert u ook de ontwikkeling van de omgeving te beïnvloeden?**

Ja, dat is mijn enige doel met die blog. Voor de rest heb ik er helemaal niets aan. Het kost me alleen maar tijd. Ik probeer echt uitsluitend en alleen andere initiatiefnemers over de streep te trekken zal ik

maar zeggen, door gewoon alle informatie die je nodig hebt te laten zien en te illustreren dat je het vooral gemakkelijk zelf kunt doen.

**De toekomst is natuurlijk onzeker, als je kijkt naar de ontwikkeling van de omgeving. Hoe kijkt u daar verder tegenaan? U geeft aan dat u het wel probeert te beïnvloeden door middel van zo'n blog bijvoorbeeld.**

Nou, twee dingen. We hebben ten eerste een veilige zone om ons zelf heen gebouwd, door gewoon een heel groot perceel te nemen. Dus onze burens zitten altijd 100 meter verderop zal ik maar zeggen. We zitten aan een bosrand van 230 meter, nou daar komt ook helemaal niemand. Dus we hebben eerst een grote bufferzone om ons heen gecreëerd. En een tweede is dat die onzekerheid heel erg meevalt. Want als je kijkt in de structuurvisie dan zie je dat er bijvoorbeeld maar, nou ja vijf huizen per hectare gebouwd kunnen worden. Die zijn dan ook maar 160 of 170 m<sup>2</sup> groot, dus je kunt daar niet al teveel gekke dingen gaan doen. Het wordt heel erg groen, er komt heel veel gras, heel veel tuin en met een aantal relatief normaal geproportioneerde woningen. Dus waar moet je dan bang voor zijn?

**De structuurvisie kent zoals u zelf al aangaf ook een aantal regels. Hoe kijkt u daar tegenaan?**

Nou, het belangrijkste wat er in staat is het percentage dat je per functie kunt gebruiken. Dus je kunt pak hem beet... Nee anders gezegd je mag 12,5% bebouwen. Ja ze noemen het 25% grondoppervlak, maar daarvan mag je maar de helft bebouwen dus ik begrijp het onderscheid niet, maargoed. Nou ja, oké, dat is dan maar zo. Ik vind het eigenlijk wel aardig, want het betekent dat huizen ver uit elkaar komen te staan. Dat is het voordeel ervan. En je moet ergens een streep trekken. Nou die hebben ze hier getrokken.

**Dat ervaart u niet als beperkend?**

Nee, want als ik meer wil bouwen koop ik er meer grond bij, dat is gewoon heel erg goed te betalen. Je koopt grond voor €30 per m<sup>2</sup>, waar maak je je dan nog druk over? Voor een halve ton kun je een riant perceel kopen waar je een mooie woning op kunt zetten en als je een beetje je best doet kun je voor 1,5 à 2 ton een woning neerzetten daar, doe daar nog €30.000 of €40.000 bij voor andere dingen die je niet had voorzien dan heb je gewoon voor 3 ton een vrijstaande villa op het platteland aan de rand van het bos, op je eigen grond ook nog eens. Ja dat is gewoon een volstrekt schappelijke propositie van de gemeente. Het enige nadeel is dat je ook de verantwoordelijkheid op je neemt voor de toekomst van het gebied, maar de kosten zijn wel weer beperkt. Dus die exploitatiekosten die je eigenlijk vooruit moet voldoen kunnen nooit groter meer worden, die worden alleen maar kleiner. Ik geloof dat wij iets van 3 ton moeten betalen, daar zit een kleine ton aan exploitatiekosten in, dat is dan jammer, dat is dan maar zo zou ik kunnen zeggen. Aan de andere kant doet de gemeente daar misschien ook weer wat dingen voor waar we wat aan hebben. Je kunt niet verlangen dat alles voor je klaar ligt en aan de andere kant dat het niets kost. Er moet ergens een middenweg zijn.

**Dus u ervaart wat betreft regelgeving geen problemen?**

Nee, hooguit wat onduidelijkheden. Je moet zorgen voor een waterberging in het gebied, je moet zorgen voor bestrating en alles, maar de percentages kloppen niet. Je komt er niet uit. Als je je precies houdt aan de percentages die daar in staan, in de structuurvisie, dan kun je bijvoorbeeld maar de helft van je oprijlaan aanleggen en de andere helft heb je niet genoeg oppervlakte verharding. Dan maak je hem

gewoon langer en dat gaat dan af van een paar andere dingen. Wij hebben ook veel meer sloot en minder verharding dan nodig en dat gaat dan weer ten kosten van je landbouwgrond.

**En dat zijn dingen die u afstemt met de gebiedsregisseur?**

Ja, daar bespreken we mee hoe dat gaat. Dan geef je aan dat je niet uit komt, nou dat compenseer je op je overblijvende meters. Waar je niet aan mag komen is het BVO. Daar gaat het om. Die BVO's die zijn heilig. Je moet zorgen voor een kavelweg, dat is ook heilig, zodat de volgende ook weer kan aansluiten. Dus op die manier is de functie van Oosterwold eigenlijk gewaarborgd: dat het toegankelijk en begaanbaar blijft en dat het groen blijft. En als je dan meer water nodig hebt in plaats van... Wat minder tuin en wat meer water neemt, dat is dan jouw pakkie aan.

**Oké, bedankt. Dat waren de vragen die ik u wilde stellen. Ik weet niet of u zelf nog informatie heeft waarvan u denkt dat het relevant kan zijn voor mijn onderzoek?**

Misschien als ik mij er meer op had voorbereid, ik nog iets had kunnen verzinnen, maar voorlopig heb ik dat niet.

