

Innovatieve gebiedsontwikkeling door PRC: het Ontbouwingsplan

Van bouwen voor groei, naar ontbouwen voor krimp

Inmiddels wordt duidelijk dat de demografische krimpproblematiek vraagt om een nieuwe benadering van gebiedsontwikkeling. PRC, een onafhankelijk en multidisciplinair adviesbureau op het gebied van bouw, huisvesting, ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur, biedt met het ontbouwingsplan een concrete totaalaanpak.

'Na een eeuw van exponentiële groei hebben delen van Nederland in toenemende mate te maken met een bevolkingsafname, oftewel krimp,' leggen senior-adviseurs Mark Rutherglen, Jaco van Vliet en adviseur Rik Dalmeijer van PRC, een volwaardige dochter van ARCADIS, uit. 'Bevolkingskrimp heeft niet alleen ingrijpende gevolgen voor volkshuisvesting in de vorm van leegstand, maar ook voor leefbaarheid, voorzieningenniveau, maatschappelijke cohesie en economie. Hierdoor ontstaat een negatieve spiraal. Door de huidige financiële mechanismen (Gemeentefonds, OZB) die alleen bevolkingsgroei belonen, zal in krimpgebieden een situatie ontstaan van afnemende inkomsten bij gelijkblijvende exploitatielasten. Immers: momenteel geldt, hoe meer inwoners, hoe meer geld. Gemeenten zijn geneigd juist te investeren in woningbouw of bedrijfsterreinen.

Dit levert een riskante concurrentiesituatie op met uiteindelijk alleen maar verliezers: een 'lose-lose' situatie.'

Overheidsmaatregelen

Bevolkingskrimp is met name actueel in de uithoeken van het land en is een grensoverschrijdend probleem dat eveneens speelt in de ons omringende landen. Maar waar in Engeland en Frankrijk vanuit de rijksoverheid (subsidie)regelingen zijn, loopt Nederland hiermee nog enigszins achter. 'Het is wel een hot item. Na het zomerreces presenteert het kabinet haar aanpak van de krimpproblematiek. Het zou goed zijn als er vanuit de overheid middelen worden geboden voor het herstructuren van krimpgebieden en het slopen van leegstaande gebouwen. Tevens kan gedacht worden aan een regionaal

Met het Ontbouwingsplan reikt PRC de procesmatige, planologische en financiële tools aan om lokaal ontbouwen daadwerkelijk mogelijk te maken. Het is een gefaseerde aanpak van probleem- en kansanalyse, via verschillende scenario's naar een haalbaar ontbouwingsplan. Hierbij worden beproefde instrumenten gebruikt zoals een maatschappelijke kosten en batenanalyse. Voor een succesvol ontbouwingsplan gelden de volgende sleutels:

- *Bewustwording - creëren bij bestuurders, bestuurlijke horizon vs. krimp horizon;*
- *Communicatie - met bewoners en belanghebbenden, strategie en burgerparticipatie;*
- *Coördinatie - op bovenlokaal niveau en tussen regionale belanghebbenden;*

- *Financiering - vereeningsconstructies (Wro), kostendragers en subsidies blauw en groen.*

Het Ontbouwingsplan biedt een integrale aanpak met helder onderscheiden processtappen richting een gedragen oplossing voor de krimpproblematiek. Er worden resultaten geleverd op basis waarvan gedegen besluitvorming plaats kan vinden. Als onafhankelijk adviseur kan PRC de klant de coördinatie en regie over een complex proces uit handen nemen. Door de samenwerking is alle benodigde kennis en ervaring beschikbaar, van beleidsadvies tot realiseerbare oplossing. PRC heeft het netwerk, de kennis en ervaring beschikbaar voor het organiseren van bovenlokale afstemming en het smeden van samenwerkingsverbanden.



fonds waaruit onrendabele projecten kostenneutraal kunnen worden gemaakt.'

Krimp als kans

Het Ontbouwingsplan is een methode om de gevolgen van de bevolkingskrimp aan te pakken: overbevolving extensiveren, natuurwaarden herintroduceren en nieuwe functies aan een gebied toevoegen. Krimp is een kans om kwaliteit te herintroduceren in de ruimtelijke ontwikkeling. Met het Ontbouwingsplan worden lokale krimpproblemen regionaal benaderd en op dat niveau worden oplos-

singen gegenereerd. Daardoor ontstaat waardevolle gebiedsinrichting: volhoudbaar ruimtegebruik. Het resultaat van de aanpak kan bijvoorbeeld betekenen: een gerichte verdunning van bebouwing en het toevoegen van nieuwe waarden; of het radicaal slopen van bebouwing en algehele wijziging van functie.

'De kansen en kwaliteiten zouden per regio moeten worden vastgesteld,' besluiten de adviseurs van PRC 'In plaats van onderlinge concurrentie door lokale projecten, zouden gemeenten moeten komen tot een bovenlokale afstemming van projecten en verevening.'