



PROVINCIE  UTRECHT

EVALUATIE EILAND VAN SCHALKWIJK

REFLECTIES OP DE WERKWIJZE

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	STAPPEN DOOR DE TIJD	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Aanleiding voor de samenwerking	6
2.3	Het bouwwerk voor het Eiland van Schalkwijk	7
	Toelichting	7
3	DE PRAKTIJK OP HET EILAND VAN SCHALKWIJK	8
3.1	De PRS/PRV en het Eiland van Schalkwijk	8
	Het werken met het generieke PRS/PRV regiem	8
	Het werken met het afwijkend regiem op het eiland	8
	Zou het plan ook mogelijk zijn volgens de generieke regeling in de PRV?	8
3.2	Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk	9
	Samen werken op het eiland	10
	Programma's en pakketten	10
	Gebiedsmakelaar	11
	Het werken aan de voorkant	12
4	REFLECTIES	13
4.1	Reflecties over uitnodigingsplanologie en experimenteren	13
4.2	Reflecties over de rol in gebiedsprocessen	14
4.3	Reflecties van het Eiland van Schalkwijk	15

BIJLAGEN	17
Bijlage 1 Koersdocument Eiland van Schalkwijk december 2010	18
Bijlage 2 Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk	21
Bijlage 3 - over de acht p's	22
Bijlage 4 - over competenties	24

1. INLEIDING

In de PRS/PRV is het Eiland van Schalkwijk aangewezen als experimenteergebied. Regels die elders in de provincie van toepassing zijn, gelden hier niet. Dit biedt ruimte om aan te sluiten op de maatschappelijke behoefte van de netwerksamenleving en om in te spelen op lokale urgenties. De PRV kondigt aan dat het afwijkend regiem op het eiland zal worden geëvalueerd. Reden waarom het Eiland van Schalkwijk is opgenomen in het Ruimtelijk Actie Programma 2012 – 2015 (RAP 2).

Vragen die de provincie zich in het kader van het RAP-project Eiland van Schalkwijk heeft gesteld zijn:

- Leidt het loslaten van een aantal regels, het handelen vanuit een andere attitude en het meer ruimte bieden aan de energie in het gebied zelf (mentaal eigenschap) tot een stevige toekomst voor het Eiland?"
- Leidt het leren op het Eiland tot lessen die we ook elders in het landelijk gebied (zouden) kunnen toepassen?

Deze evaluatie beschrijft de bevindingen van het RAP-project Eiland van Schalkwijk. Hij fungeert als bouwsteen voor de herijking van de PRS en de PRV.

Hoofdstuk 1 schetst de stappen die overheden samen hebben gezet om te komen tot een bouwwerk voor de gebiedsontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

Hoofdstuk 2 gaat in op de praktijk op het eiland.

Aspecten die aan de orde komen zijn:

- Wat betekent het werken binnen het afwijkend regiem?
- Hoe regel je de samenwerking, niet alleen onderling als overheden maar ook richting initiatiefnemers?
- Hoe borg je de publieke verantwoordelijkheden?
- Waar moet vooral op worden gestuurd, waarop minder of liever helemaal niet?

Hoofdstuk 3 reflecteert vanuit het werken op het eiland kort op het 'fenomeen' uitnodigingsplanologie, de vlag waaronder het RAP-project Eiland van Schalkwijk vaart. Maar er zijn op dit vlak meer experimenten in de provincie. Drie worden kort belicht. Rode draad is het meer ruimte bieden door overheden voor initiatieven 'door en voor het gebied' en het zo goed mogelijk faciliteren daarvan. Via een reflectie op de rol die de provincie kan of moet nemen als zij deelneemt aan een gebiedsproces keert deze evaluatie terug naar het eiland, en eindigt met de eerste lessen die daar zijn geleerd.

Bij deze evaluatie is gebruik gemaakt van de input van Nederland Boven Water (NLBW). Dit innovatieplatform heeft het proces dat de overheden op het eiland zijn aangegaan de afgelopen jaren actief begeleid.



2. STAPPEN DOOR DE TIJD

2.1 INLEIDING

In 2008 heeft de gemeente Houten de provincie verzocht om actief mee te werken aan het proces op weg naar de structuurvisie Eiland van Schalkwijk en het proces van gebiedsontwikkeling dat daarop zou volgen, met als motieven:

- De ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk is een bovenlokale opgave.
- De gemeente Houten ziet een belangrijke meerwaarde in dit proces in het samen optrekken van overheidspartijen in deze complexe omgeving. De provincie Utrecht is hierbij een belangrijke speler.
- Graag wil de gemeente Houten een open proces met de provincie starten om intensiever gezamenlijke planontwikkeling ter hand te nemen en van elkaar te leren.
- Een duidelijk gemeenschappelijk signaal over het te volgen proces, de inhoudelijke koers alsmede het belang van het gebied voor de regio is cruciaal voor de 'schwung' die Houten in dit traject wil organiseren.

2.2 AANLEIDING VOOR DE SAMENWERKING

De toekomst van de landbouw op het eiland is een prangende kwestie. Heel veel grond is niet langer eigendom van agrarische ondernemers, maar in bezit van ontwikkelaars en beleggers (zie katerntekst 1). Dit blokkeert agrarische investeringen in het gebied. Verrommeling en verpaupering zijn nog niet manifest, maar liggen zeer zeker op de loer. Daardoor dreigt de economische grondslag van het fraaie en bijna onaangestaste cultuurlandschap wankel te worden. Een cultuurlandschap dat des te unieker is doordat hier het meest gave onderdeel van het systeem van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt.

Katerntekst 1

In juni 2009 heeft de NV-Utrecht de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 (Eindbalans) uitgebracht. Een majeure vraag waar de visie antwoord op moest geven was hoeveel woningen er in de periode tot 2030 nodig zouden zijn, en waar daarvoor ruimte zou kunnen worden gevonden. Met het weglaten van de nodige nuances is de uiteindelijke boodschap dat het leeuwendeel van de opgave tot stand kan én moet komen in bestaand bebouwd gebied. Binnenstedelijk, binnenstedelijk, binnenstedelijk dus: later ook het adagium van de PRS 2013-2028.

Daar is - in de periode 2004-2006 - een ambtelijke zoektocht aan voorafgegaan, waarin is gekeken of toch ook gekoerst zou moeten worden op nieuwe uitleglocaties. Omdat woningbouw en mobiliteit twee kanten zijn van dezelfde medaille is provincie breed vooral gekeken naar potentiële locaties dicht bij infra (spoorlijn/snelweg), zoals in de omgeving van Woerden, Maartensdijk en Breukelen. En inderdaad: 'Schalkstad' is in dat verband ambtelijk ook in beeld geweest. Dit spoor is heel snel weer verlaten. Over tot de (ruimtelijke) orde van de dag. Maar inmiddels was op het Eiland van Schalkwijk die orde van de dag wel degelijk veranderd. Projectontwikkelaars hebben hun eigen plan getrokken, anticiperend op mogelijke verstedelijking, en hebben op grote schaal grond aangekocht. Op het eiland is al met al ongeveer 600 van de 3000 hectare in hun bezit. Het zwaartepunt van het door hen aangekochte areaal ligt in het oostelijk deel van het Eiland.

Redenen waarom de gemeente Houten in 2007 is gestart met een intensief proces - met actieve participatie van de bewoners van het eiland, publieke partijen, maatschappelijke organisaties en marktpartijen - op zoek naar een nieuwe toekomst voor het gebied. Via het eerste en het tweede Ruimtelijke Actieprogramma (RAP 1 en 2) heeft de provincie vorm en inhoud gegeven aan de gevraagde samenwerking

met de gemeente; een samenwerkingsverband waarbij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) zich in 2010, bij de opmaat naar het Raamwaterplan voor het eiland, heeft aangesloten.

2.3 HET BOUWWERK VOOR HET EILAND VAN SCHALKWIJK

De drie overheden hebben gezamenlijk toegewerkt naar een bouwwerk voor het Eiland; een bouwwerk waarbij:

- De ruimtelijke pijlers voor de toekomst van het gebied globaal, maar duidelijk zijn beschreven in een koersdocument.
- Ruimte in het ruimtelijk beleid is gecreëerd die uitnodigt en marges biedt, om private initiatieven te faciliteren en experimenten mogelijk te maken.
- De gemeentelijke structuurvisie Eiland van Schalkwijk initiatiefnemers in het gebied concrete bouwstenen levert waarmee zij kunnen gaan metselen.
- Een samenwerkingsovereenkomst initiatiefnemers helderheid biedt over het begeleidings- en beoordelingsproces dat zij samen met de overheden doorlopen.
- In die samenwerkingsovereenkomst duidelijk afspraken staan over het samen optrekken van die overheden.

DE BELANGRIJKSTE IJKPUNTEN:

- 2010 – koersdocument Eiland van Schalkwijk: provincie en gemeente Houten
- 2011 – structuurvisie Eiland van Schalkwijk: gemeente Houten
- 2012 – RAP 2012-2015, met het Eiland van Schalkwijk daarin opgenomen als project 14: provincie
- 2013 – PRS 2013-2018 en PRV: provincie
- 2013 – Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk: provincie, gemeente Houten en HDSR
- 2013 – Gebiedsovereenkomst Blokhoven/Uijttewaal (zie hoofdstuk 3): fam. Uijttewaal, enveloppecie. Linieland, gemeente Houten, provincie, HDSR en Bouwfonds Ontwikkeling BV/AmFor Schalkwijk Beheer BV

TOELICHTING

Koersdocument (2010) Toen de contouren van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk duidelijk werden hebben gemeente en provincie een helder signaal afgegeven richting 'gebied en buitenwacht' dat het toekomstperspectief van het Eiland gestoeld is op een sterke landbouw, met ruimte voor recreatie en het benutten van de unieke kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. "Het eiland is prachtig, en dat moet vooral zo blijven." Want ook al was 'Schalkstad' allang van het netvlies van overheden verdwenen (voor zover het er ooit al op had gestaan), het gebied zelf vreesde nog steeds die 'rode waas'. Het koersdocument omschrijft de ruimtelijke pijlers waarop de structuurvisie, en daarmee de gebiedsontwikkeling van het gebied, rust. Het biedt - via de laatste drie van de tien pijlers waaruit het document bestaat - zicht op de manier waarop gemeente en provincie die gebiedsontwikkeling procesmatig willen faciliteren. De integrale tekst van het koersdocument is opgenomen in bijlage 1.

Ruimte in het ruimtelijk beleid De gemeentelijk structuurvisie Eiland van Schalkwijk (2011) beschrijft het gewenste toekomstperspectief van het eiland maar legt geen blauwdruk op het gebied; hij nodigt initiatiefnemers uit zelf vorm te geven aan dat perspectief. In de PRS/PRV heeft het eiland de status van experiment gekregen. Met het weglaten van de nodige nuances betekent dit dat het merendeel van de regels uit de PRV die elders in (het landelijk gebied van) de provincie van toepassing zijn op het Eiland van Schalkwijk niet gelden.

Initiatieven faciliteren Deze manier van werken past bij de nieuwe rol van overheden in een veranderende maatschappelijk constellatie, "sluit aan op de maatschappelijke behoefte van de netwerksamenleving en speelt in op lokale urgenties" (citaat voortgangsrapportage RAP 2).

Samenwerkingsovereenkomst (2013) Deze geeft vorm en inhoud aan de drie procesmatige pijlers uit het Koersdocument. De overeenkomst legt vast hoe de onderlinge samenwerking van de overheden is geregeld. Een protocol biedt initiatiefnemers snel zicht of initiatieven die buiten de reguliere gemeentelijke ruimtelijke kaders vallen al dan niet kunnen rekenen op gezamenlijk bestuurlijk commitment.

3 DE PRAKTIJK OP HET EILAND VAN SCHALKWIJK

3.1 DE PRS/PRV EN HET EILAND VAN SCHALKWIJK

Het Eiland van Schalkwijk heeft in de PRS/PRV de status van experiment. Dit biedt de provincie meer bewegingsvrijheid in het ruimtelijk domein om te werken aan een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling op het eiland. De PRV biedt in dat verband bovendien de mogelijkheid om op het eiland 250 woningen te bouwen buiten de rode contouren. Door de binding met de rode contouren los te laten, kan met deze woningen niet alleen worden voorzien in de plaatselijke woningbehoefte, maar kunnen ze ook fungeren als motor voor gebiedsontwikkeling. De PRS/PRV heeft aangekondigd dat dit afwijkend regiem zal worden geëvalueerd (zie katerntekst 2). Het Koersdocument is als bijlage opgenomen in de PRV.

Katerntekst 2

PRV Toelichting Artikel 4.1 Eiland van Schalkwijk

Het Eiland van Schalkwijk heeft tot de eerste herijking van deze verordening een 'experimenteer status'. Bij de herijking wordt het afwijkende regiem voor het Eiland van Schalkwijk geëvalueerd. Binnen de kaders van het Koersdocument zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (zie bijlage Eiland van Schalkwijk). Hierbij moet vooral gedacht worden aan lokale initiatieven. Dit artikel biedt ruimte om op een innovatieve manier 'uitnodigingsplanologie' te bedrijven: planologie die redeneert vanuit de plek. Ongeacht het aantal ruimtelijke plannen dat wordt vastgesteld: het Eiland van Schalkwijk biedt tot de herijking ruimte voor maximaal 250 woningen (buiten de rode contour).



HET WERKEN MET HET GENERIEKE PRS/PRV REGIEM

- De focus in de contacten van de provincie met de gemeenten ligt vooral op het verduidelijken en meer expliciet maken van de doelen achter de regels. Niet de ruimtelijke ontwikkeling als zodanig wordt beoordeeld, maar de vraag of de gemeente voldoende oog heeft voor de provinciale belangen en deze op een goede manier afweegt.
- Consequentie hiervan is dat de gemeente zelf (meer) tijd moet besteden aan het vinden van een modus bij het begeleiden en wegen van initiatieven en het interpreteren van het provinciaal belang. Dit vraagt veel capaciteit van gemeenten. Risico is dat die niet (meer) voldoende voorhanden is. Initiatieven kunnen daardoor de kans lopen vroegtijdig te sneuvelen, omdat het de gemeente aan tijd ontbreekt te zoeken naar de geboden 'vrije' ruimte binnen de regels.

HET WERKEN MET HET AFWIJKEND REGIEM OP HET EILAND

- De reguliere regels van de PRS/PRV gelden niet op het Eiland. Een concrete meetlat is er dus niet. Initiatieven op het Eiland van Schalkwijk worden geplaatst in het perspectief van de globaal geformuleerde ruimtelijke pijlers van het Koersdocument en de meer richtinggevende structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

Hieronder wordt deze werkwijze nader toegelicht (katerntekst 3).

- Gezamenlijk en 'aan de voorkant' wordt bepaald of initiatieven van maatschappelijke meerwaarde kunnen zijn (of worden) voor het eiland, binnen een 'regelvrije' ruimte. Ook wordt gezamenlijk bepaald welke kwalitatieve tegenprestatie redelijkerwijs van een initiatiefnemer mag worden verwacht.

Katerntekst 3

Voorbeeld werken met het afwijkend regiem: Transformatie voormalig agrarisch bedrijf in duurzame woongemeenschap.

In 2007 heeft de gemeenteraad van Houten, in overeenstemming met de toen geldende provinciale regels, een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van één woning mogelijk maakt op een voormalig agrarisch perceel, in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Als tegenprestatie worden stallen gesloopt. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de focus verbreed.

Naast het realiseren van de voornoemde woning voorziet het initiatief nu in het transformeren van het voormalige agrarische perceel tot een woongemeenschap voor vitale senioren die graag op het eiland willen (blijven) wonen, met aanvullende voorzieningen om actief deel te kunnen blijven nemen aan het maatschappelijk leven. Twaalf wooneenheden worden gegroepeerd rond een binnenplaats. Daarnaast omvat het plan extra's zoals moes- en heemtuinen, die mede onderhouden zullen worden door lokale scholieren, in klassikaal verband. De woningen worden 'state of the art' op het gebied van duurzaam bouwen. Redenen waarom het initiatief in 2012 de provinciale Duurzaamheidsprijs heeft gewonnen.

Alles bij elkaar opgeteld past het initiatief binnen de kaders van het Koersdocument en de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk. Binnen de voorwaarden voor het toevoegen van woningen op het Eiland van Schalkwijk is realisering van het plan aanvaardbaar.

Zou het plan ook mogelijk zijn volgens de generieke regeling in de PRV?

Artikel 4.7 van de PRV 'Algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing' onderscheidt in dat kader een aantal standaardsituaties:

- omzetting van de agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie (lid 2), na gedeeltelijke sloop van de bedrijfsbebouwing;
- beëindiging van de agrarische functie, waarbij de bedrijfswooning een woonfunctie krijgt (lid 3);
- Ruimte voor ruimte: de bouw van één of meer extra woningen na sloop van alle bedrijfsbebouwing (lid 4).

Verder noemt de PRV een aantal bijzondere situaties: voor sommige nieuwe functies zijn de sloopeisen beperkter. Ten slotte is er ruimte voor maatwerk: het is mogelijk om af te wijken van de getallen en maten die in de PRV genoemd zijn als daar aanvullende ruimtelijke kwaliteit tegenover staat.

Toch zou het initiatief bijzonder moeilijk, zo niet onmogelijk passen binnen de ruimte die de PRV voor maatwerk biedt. Er wordt veel meer bebouwing gerealiseerd dan de aangeboden tegenprestatie – de sloop van stallen – mogelijk maakt. En feitelijk zijn die stallen in 2007 al 'ingeleverd' in ruil voor het realiseren van een extra woning in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. Gesteld kan worden dat er van een tegenprestatie in de vorm van te slopen bebouwing nu geen sprake meer is, en dat dus 'sec' sprake is van het toevoegen van 12 burgerwoningen aan het buitengebied.

In het geval er ruimte zou zijn voor maatwerk zou een extra kwaliteitsbijdrage nodig zijn, die bij voorkeur ook buiten het eigenlijke bouwperceel (of buiten het voormalige agrarische bouwvlak) zichtbaar wordt. Dat is hier niet het geval. De toevoeging van kwaliteit beperkt zich tot de locatie zelf en ligt vooral in de kwaliteit van de woningen, de inrichting van het perceel en de sociaal-maatschappelijke meerwaarde voor het eiland.

3.2 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST EILAND VAN SCHALKWIJK

Na een periode van proefdraaien met het samen optrekken 'aan de voorkant' (onder meer met het in katern 3 beschreven initiatief), hebben de drie overheden concreet vorm en inhoud gegeven aan het in het Koersdocument 2010 aangekondigde accountmanagement. De afspraken daarover zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk (december 2013).

“Deze overeenkomst biedt initiatiefnemers duidelijkheid welke stappen overheden en initiatiefnemers samen (moeten) doorlopen om een (potentieel) kansrijk initiatief tot een succes te maken. Initiatieven die niet vallen binnen de reguliere gemeentelijke ruimtelijke kaders komen op de tafel van het accounthoudersoverleg. In dit overleg zorgen de drie overheden – gemeente, provincie en waterschap - er gezamenlijk voor dat initiatiefnemers aan de voorkant van het traject, als hun initiatief meerwaarde heeft/kan krijgen voor de gebiedsontwikkeling van het Eiland, zo goed mogelijk worden begeleid en gefaciliteerd. Deze manier van werken “sluit aan op de maatschappelijke behoefte van de netwerksamenleving en speelt in op lokale urgenties”(citaat voortgangsrapportage RAP 2).

De gemeentelijk accounthouder bepaalt of een initiatief op de gezamenlijke accounthouderstafel moet komen. Stappen die overheden en initiatiefnemer vervolgens samen doorlopen zijn aangegeven in een stroomschema voor het begeleidings- en beoordelingsproces, inclusief een aantal go - no go momenten, op basis van het gezamenlijk oordeel van de bestuurders (zie bijlage 2). De initiatiefnemer weet daardoor snel en vroegtijdig of er bestuurlijk commitment is voor zijn project.

SAMEN WERKEN OP HET EILAND

Op basis van ervaringen in de (prille) praktijk van de uitnodigingsplanologie – waaronder die op het Eiland van Schalkwijk - heeft NLBW het 8-p model ontwikkeld. Bijlage 3 licht dit model nader toe. Vier van die acht p's zijn voor overheden van extra belang: pakketten, programma's, panorama en principes. De laatste twee, wellicht nog weinig gangbare termen, kunnen ook worden vervangen door termen zoals 'stip op de horizon', 'wenkend perspectief' of 'ambitie' voor panorama en 'gezamenlijke doelen' voor principes.

Overheden moeten vooral invulling geven aan panorama en principes, zodat de publieke verantwoordelijkheden geborgd zijn en initiatiefnemers weten waar hun plannen van meerwaarde kunnen zijn. Duidelijke principes en een panorama zijn richtinggevend en uitnodigend voor initiatiefnemers.

- Het voor het eiland geformuleerde panorama of stip op de horizon luidt: Het Eiland van Schalkwijk is prachtig en dat moet vooral zo blijven. Behoud van het groene karakter van het gebied staat voorop,

met een sterke landbouw als economische motor en de NHL als hoofdtrager van het toeristisch recreatief profiel.

- De tien pijlers uit het Koersdocument vormen de principes of gezamenlijke doelen. Beide blijken in de praktijk stevig genoeg om de publieke verantwoordelijkheden te borgen. Wel is het zaak om ze richting het eiland en de initiatiefnemers continu uit te blijven dragen, toe te lichten en wellicht verder uit te diepen. Bijvoorbeeld door een kansrijk particulier initiatief extra voor het voetlicht te brengen en (daarmee) een duidelijke plaats te geven in het toekomstperspectief van het Eiland van Schalkwijk. Het kan daardoor andere initiatiefnemers stimuleren.

Streven op het eiland is projecten van private partijen en particulieren met elkaar te verbinden, zonder ze over te nemen. Hierdoor ontstaan pakketten en programma's, die een bijdrage leveren aan de invulling van het panorama/toekomstperspectief. Katerntekst 4 gaat, aan de hand van de praktijk op het eiland, nader in op de relatie tussen programma en panorama.

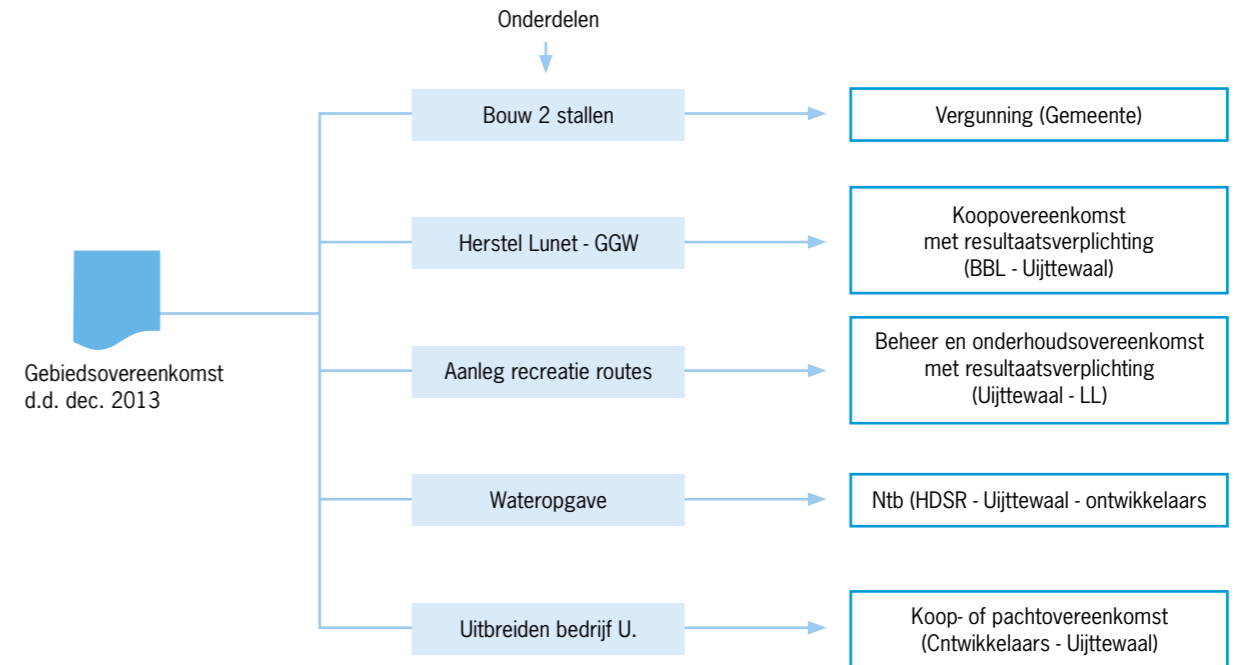
Tot nu toe heeft het merendeel van de initiatiefnemers relatief kleine projecten ingediend, op perceelniveau. Het economisch slechte tij heeft er toe geleid dat menig initiatiefnemer zijn project tijdelijk of definitief heeft ingetrokken. Dat geldt helaas ook voor het hiervoor beschreven initiatief voor een duurzame woonomgeving.

PROGRAMMA'S EN PAKKETTEN

Inmiddels dienen zich twee veelomvattende initiatieven aan die de motor van de gebiedsontwikkeling op het eiland echt op gang kunnen brengen.

In de polder Blokhoven beginnen de contouren van een nieuwe alliantie tussen innovatieve landbouw en de Nieuwe Hollandse Waterlinie zich daadwerkelijk af te tekenen, in combinatie met nieuwe mogelijkheden voor wandelen, fietsen en kanoën en de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Zes partijen (particulier, privaat en publiek) werken in dat verband samen om het in de gebiedsovereenkomst Initiatief Blokhoven/ Uijttewaal (december 2013) afgesproken programma te realiseren.

Dit bestaat uit vijf onderling samenhangende pakketten (zie figuur hiernaast), met daaraan verbonden een range van producten die lopen van vergunningverlening (gemeente) voor de bouw van twee stallen tot een koop-of pachtovereenkomst (ontwikkelaars/particulier).



Contractstructuur volgend uit gebiedsovereenkomst en verkooptraject Lunet

In een priller stadium bevindt zich het initiatief van een groep agrarische ondernemers die op zoek is naar een nieuwe economische stevige basis voor hun individuele bedrijfsvoering. Een zoektocht die zij collectief willen aangaan.

Katerntekst 4

Programma en panorama Projectontwikkelaars hadden aanvankelijk programma's op het eiland voor ogen die zich slecht verhouden met het door de overheden geformuleerde toekomstperspectief. Ze hebben tijd nodig (gehad) om zich fundamenteel te heroriënteren. Zij denken nu actief mee over een modus die initiatieven in en door het gebied stap voor stap mogelijk maken, door/in combinatie met het 'vrijspelen' van gronden die in bezit van de ontwikkelaars zijn. Het gezamenlijk vinden van die modus vergt tijd, geduld en reflectie. Gemeente en provincie hebben in dat verband formeel recent nogmaals benadrukt dat ook dit stapsgewijs vrijspelen altijd moet passen binnen het panorama "Het Eiland van Schalkwijk is prachtig, en dat moet vooral zo blijven". Met andere woorden: het getal van 250 dat hoort bij de mogelijke bouw van woningen (als middel voor het vrijspelen) is weliswaar niet in beton gegoten, maar veelvouden ervan passen niet binnen het groene toekomstperspectief van het eiland. Bewegen, stilstaan en heroriënteren zijn de trefwoorden die bij het gebiedsproces op het eiland (blijven) horen.

Bij deze twee majeure trajecten blijkt dat snel schakelen tussen accounthouders en projectleiders nodig is, met korte lijnen naar de drie bestuurders en rechtstreekse contacten tussen de bestuurders onderling. Direct meters maken n.a.v. vragen om hulp of ondersteuning van een van de overheidspartners is dus veel belangrijker dan de in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken formele overlegstructuren en -momenten. Het gaat vooral om 'het elkaar snel vinden'.

GEBIEDSMAKELAAR

Bij de twee trajecten bleek ook al snel dat er iemand nodig is met ogen en oren in het gebied, die initiatieven en partijen kan verknopen en die op zoek gaat naar gemeenschappelijk winst. Reden waarom de drie overheden een externe en onafhankelijke gebiedsmakelaar hebben aangesteld. Hieronder staat de kern van zijn opdracht:

Doel en resultaat van de werkzaamheden

De inzet van de gebiedsmakelaar heeft ten doel de aanwezige, groen-blauwe ontwikkelingskansen in de polder (en het Eiland) te verzilveren. Bij voorkeur leidt

dit tot afspraken en overeenkomsten waarin de uitvoering van de verschillende plannen zijn vastgelegd. Deze afspraken behelzen ook de onderlinge verdeling van werkzaamheden en zo nodig verplichtingen die moeten leiden tot een integraal (project-)resultaat. Het is de uitdrukkelijke wens toe te werken naar een moment in het voorjaar van 2013, waarbij partijen kunnen laten zien welke concrete tussenresultaten zijn behaald en welke deelprojecten tot uitvoering zullen worden gebracht.

Aanpak van de werkzaamheden

Voor het gebiedsontwikkelingsproces als de polder Blokhoven, met vele actoren en hoge ambities, stellen wij in algemene zin de volgende aanpak voor:

1. Kom tot een gemeenschappelijke visie, die als basis dient voor de te realiseren ambitie.
2. Inventariseer en benoem de uit de visie voortvloeiende gemeenschappelijke belangen.
3. Bespreek de tegenstrijdige belangen.
4. Kom, op basis van de gemeenschappelijke belangen en met respect voor de tegenstrijdige belangen, tot haalbare afspraken over de verdeling van werkzaamheden en middelen.

De kern van de aanpak zit in het vinden van de gemeenschappelijke winst waarbij het resultaat meer is dan de som der delen (win/win of mutual gains). Dat betekent ook dat partijen elkaar willen, kunnen en soms ook moeten helpen om de gemeenschappelijke doelen te bereiken.

De meerwaarde van de inzet van een gebiedsmakelaar is gebleken bij het complexe traject, met zes betrokken partijen, dat heeft geleid tot de gebiedsovereenkomst Blokhoven/Uijttewaal. Inzet van een (externe) gebiedsmakelaar was aanvankelijk niet voorzien. Hij wordt betaald door de drie overheden; de provincie draagt daar substantieel aan bij via het RAP.

HET WERKEN AAN DE VOORKANT

Dat werken aan de voorkant is begonnen met een kleine groep frontrunners die daarvoor alle ruimte kreeg; ambtenaren van de drie overheden die elkaars taal spreken en verstaan, elkaar vertrouwen en die niet zijn opgegroeid in een risicomijdende vinkjescultuur. Die ook volstrekt open samen kunnen constateren dat ze soms even niet weten 'hoe nu verder'. Hun kracht is dat ze meer doen dan gewoon hun werk: ze gaan actief op zoek naar dat wat nodig is en ontlenen daar ook hun motivatie aan. De steun van leidinggevend en bestuurders die als vaandeldrager willen optreden is daarbij onontbeerlijk.

Belangrijke les van het eiland is dat overheden bestuurlijk én ambtelijk veel tijd en energie in het proces moeten steken dat leidt naar deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling.

Uitnodigen betekent dus absoluut niet achteroverleunen. Het vergt juist veel werk voor én achter de schermen, vooraan in het gebiedsproces. Alleen zo kan dat proces adequaat worden gefaciliteerd.

Daarbij moet de verleiding worden weerstaan om te veel te sturen op projectniveau en op concrete acties. Het blijft zaak vooral te focussen op het 'openingsbod' (de gezamenlijke visie en ambities, het waarom) en niet op het 'eindbod' (de afzonderlijke projecten en producten, het hoe). Wel is het zaak tijdig mogelijke belemmeringen voor projecten en producten in beeld te brengen.

Gelijkgezindheid blijkt de kracht van de samenwerking van de drie overheden; volledige gelijkwaardigheid is de bijbehorende valkuil. En inderdaad: het samen optrekken stond vanaf het begin zo fier in het vaandel dat overheden dreigden te vergeten dat dit niet altijd hoeft te betekenen dat je ook altijd alles samen moet doen. Inmiddels weten overheden elkaars krachten, instrumenten en netwerken uitstekend te benutten.

4. REFLECTIES

4.1 REFLECTIES OVER UITNODIGINGSPLANOLOGIE EN EXPERIMENTEREN

Bij de start van het RAP-project Eiland van Schalkwijk was de term 'uitnodigingsplanologie' absoluut nog geen gemeengoed. Inmiddels is de term breed ingeburgerd. Uitnodigingsplanologie wordt daarbij vaak aangemerkt als dé nieuwe manier van opereren in het ruimtelijk domein, als dé werkwijze die in het huidige tijdsgewricht het beste aansluit op de maatschappelijke behoefte van de netwerksamenleving. Ontwikkelingsplanologie zou zijn beste tijd hebben gehad en lijkt exit. Uitnodigingsplanologie lijkt de nieuwe mantra te worden.

Inderdaad heeft uitnodigingsplanologie veel potentie in een tijdsgewricht waarin een strikte top-down planning per definitie niet langer gewenst is en het de overheid bovendien vaak aan middelen en mogelijkheden ontbreekt om zelfstandig doelen te bereiken. Maar het is absoluut niet het enige recept voor gebiedsprocessen.

Het Eiland van Schalkwijk is ook niet het enige gebied in de provincie Utrecht waar wordt geëxperimenteerd met nieuwe vormen van samenwerking in gebiedsprocessen. Overheden die meer ruimte bieden voor initiatieven 'door en voor het gebied'; overheden die dat proces ook goed willen faciliteren: dat is de nieuwe rode draad in de ruimtelijke ordening.

Groene Hart - Instrumenten voor Groene Hart Kwaliteit

In het Groene Hart moeten de overheden zorgen voor heldere kaders, waarbinnen ruimte is voor partijen in het gebied om samen te komen tot oplossingen die goed zijn voor de economie en het landschap. Recent heeft de Stuurgroep Nationaal Landschap Groene Hart het plan van aanpak voor dit project vastgesteld. Het bestaat uit drie onderdelen:

- Onderzoek naar de verschillen in aanpak tussen de provincies en het beter inzichtelijk maken van regelgeving voor gebiedspartijen (de hoeken van het speelveld);
- Het experimenteren met en communiceren (middels kwaliteitsateliers) over een aanpak

waarbij ondernemers, maatschappelijke organisaties, burgers, overheden en andere betrokkenen, gezamenlijk ideeën over inpassing ontwikkelen (praktijk);

- Het zo nodig vertalen van het geleerde naar nieuw beleid bij provincies en/of gemeenten (vertaling).

De onderdelen van het plan worden in 2015 uitgevoerd. Daar zorgt een gezamenlijke projectgroep van de drie provincies en het Programmabureau Groene Hart (werkorganisatie van de Stuurgroep) voor.

LopikMEerwaard Met het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de beleidsnotitie LopikMEerwaard zet de gemeente Lopik in op kwaliteitsverbetering van de historische bebouwingslinten en de natuur- en landschapswaarden binnen hun gemeente. De gemeente biedt ruimte voor particulier initiatief en maakt het introduceren van nieuwe economische dragers (in bv. een bebouwingslint) mogelijk. Hier moet wel een tegenprestatie van de initiatiefnemer tegenover staan die de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Die tegenprestatie kan op het perceel zelf worden geleverd, of elders binnen het gemeentelijk areaal. Bij de beoordeling van het initiatief kijkt de gemeente goed naar de ruimtelijke kwaliteit die het oplevert. Afhankelijk van de aard van het plan worden daarbij externe kwaliteitsdeskundigen geraadpleegd.

Organisch ontwikkelen in het stedelijk gebied Ook in het stedelijk gebied krijgt de geleidelijke ontwikkeling van gebieden met ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving voeten aan de grond. De provincie bouwt samen met gemeenten, via projecten en pilots, kennis op over de faciliterende rol van de overheid, de invulling van rollen van partijen, de planeconomische aspecten en de te hanteren ruimtelijke kaders. In Veenendaal (Stationskwartier) en Woerden (Snellerpoort) zijn inmiddels afspraken gemaakt over de nieuwe manier van ontwikkeling waarbij niet alles vooraf is vastgelegd in één groot plan, maar alleen de grote lijnen zijn bepaald en sturing plaatsvindt met behulp van spelregels. In Houten zijn de eerste resultaten van het organisch ontwikkelen ook al zichtbaar.



De gemeente heeft in het gebied De Slinger recentelijk gekozen voor een stap-voor-stap-ontwikkeling naar een levendig centrumgebied.

4.2 REFLECTIES OVER DE ROL IN GEBIEDSPROCESSEN

De provincie zal zelf op het netvlies moeten hebben of en zo ja met welke houding zij deel wil nemen aan een gebiedsproces. Dat hangt af van de eigen ruimtelijke ambities, de beschikbare middelen en zeker ook de bestuurlijke drive. Ook is het zaak om andere partijen in een gebied (gemeente en zo mogelijk de gebruikers) te vragen welke rol zij graag door de provincie ingevuld zien worden. Immers, net zoals de provincie bepaalt of een initiatief meerwaarde heeft, zijn het de gemeente en de initiatiefnemer die mede bepalen of een provincie meerwaarde heeft in een gebiedsproces.

Relevant bij het bepalen van die provinciale basishouding zijn de volgende vragen, met een bestuurlijke drive als primaire voorwaarde:

- Heeft de provincie voldoende middelen (grond, geld en/of menskracht) om de opgave zelfstandig te realiseren.
Zo ja: een meer top-down aangestuurde ontwikkeling zou dan sneller tot resultaat kunnen leiden doordat een groot deel van de middelen bij één partij aanwezig is.
Zo nee: zijn er voldoende actoren in het gebied, die de energie en drive hebben om aan de transformatie mee te werken?
Zo ja: dan zou uitnodigingsplanologie een mooie manier kunnen zijn om maatschappelijk kapitaal, creativiteit en ondernemerschap te benutten voor de opgave. Een bottom-up benadering kan dan tot verrassende initiatieven leiden die niet zelf zijn bedacht, maar die wel bijdragen aan het voor het gebied geschetste perspectief.
- Heeft de provincie een duidelijke ruimtelijke ambitie bij de ontwikkeling van een gebied?
Zo ja: neem de tijd om een meer gedetailleerd beeld te schetsen van het gewenste toekomstperspectief voor het gebied, zeker als er middelen aanwezig zijn om dat zelf te realiseren. ‘Principes’ kunnen zowel inhoudelijk als qua proces / wijze van samenwerking worden gedefinieerd.
Zo nee: neem voldoende tijd om een ruim en breed toekomstperspectief te definiëren, met meer focus op proces en samenwerking dan op inhoud, dat voldoende handvatten biedt voor initiatiefnemers over de gewenste ontwikkelrichting maar ruimte geeft voor creativiteit.

Antwoorden op die vragen helpen bij het bepalen van de provinciale rol in het gebiedsproces: gaat het om uitnodigen, interactie, participatie of ontwikkeling. Verbind deze vier termen met planologie, het vakgebied van de ruimtelijke ordening, en er ontstaan vier vormen van ordenen die kaders bieden voor het gebiedsproces. Waaronder uitnodigingsplanologie, maar ook de ‘oude, vertrouwde’ ontwikkelingsplanologie, die dus absoluut niet passé is.

Naaststaand schema verbeeldt het voorgaande in een schema, dat bijna 1 op 1 is overgenomen uit de rapportage van NLBW ten behoeve van de evaluatie Eiland van Schalkwijk. Zoals eerder vermeld horen de termen panorama en principes bij het idioom dat NLBW heeft ontwikkeld. Ze kunnen worden vervangen door meer bekende termen zoals toekomstperspectief en gezamenlijke belangen.

	Ongepland		
Focus op IK	Uitnodigen	Interactie	
	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke provinciale ambities in het gebied, incorporeer deze in panorama, schets principes voor zowel inhoud als wijze van samenwerking. • Onvoldoende middelen (grond, geld en/of menskracht aanwezig) • In en om het gebied zitten meerder actoren die de energie hebben om (vaak uit eigenbelang) bij te dragen aan de transformatie van het gebied. • Laad je inspireren door anderen en verbind 	<ul style="list-style-type: none"> • Onduidelijk wat de provinciale ambities zijn, schets breed panorama en principes over wijze van samenwerking. • Onvoldoende middelen (grond, geld en/of menskracht aanwezig) • In en om het gebied zitten meerder actoren die de energie hebben om (vaak uit eigenbelang) bij te dragen aan de transformatie van het gebied. • Laad je verrassen door anderen en verbind 	Focus op WJ
Ontwikkelen	Participatie		
	Gepland		
	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke provinciale ambities in het gebied. • Voldoende middelen (grond, geld en/of menskracht aanwezig) om eigen opgaven te realiseren • In en om het gebied zitten geen of slechts enkele actoren die zich betrokken voelen bij de ontwikkeling van het gebied. • Laad je niet van de wijs brengen door anderen en houd koers 	<ul style="list-style-type: none"> • Onduidelijk wat de provinciale ambities zijn, schets breed panorama en principes over wijze van samenwerking. • Voldoende middelen (grond, geld en/of menskracht aanwezig) • In en om het gebied zitten meerder actoren die de energie hebben om (vaak uit eigenbelang) bij te dragen aan de transformatie van het gebied. • Laad je uitdagen door anderen en houd koers 	

4.3 REFLECTIES VAN HET EILAND VAN SCHALKWIJK

Hou koers Wat voor rol de provincie ook vervult in een gebiedsproces, op het Eiland van Schalkwijk heeft het vastleggen van de belangrijkste inhoudelijke en procesmatige afspraken met de (overheids)partners in de vorm van een koersdocument zijn nut meer dan bewezen. Het geeft focus aan het gewenste gebiedsproces, zowel in de onderlinge samenwerking van overheden als richting andere actoren en initiatiefnemers. Hoe ‘stevig’ en uitgebreid dat koersdocument moet zijn is een tweede. Het feit dat de grondmarkt op het eiland op slot zit is aanleiding geweest om via het Koersdocument Eiland van Schalkwijk veel klip en klare boodschappen richting gebied en marktpartijen af te geven over het gewenste toekomstperspectief, met een extra focus op de ruimtelijke pijlers. Bij andere gebiedsprocessen biedt een globaler document wellicht ook voldoende koers.

Blijf als overheid focussen op het in een koersdocument geformuleerde ‘openingsbod’: de gezamenlijke visie en ambities, het waarom. Weersta de natuurlijke wens om (toch ook) te sturen op het ‘eindbod’: de afzonderlijke projecten en concrete acties, het hoe. Cruciaal is het accent altijd te blijven leggen op het

verknopen van afzonderlijke projecten tot pakketten en programma’s die het gewenste toekomstperspectief van het gebied dichterbij brengen.

Hou afstand Schakel (in dat laatste verband) een gebiedsmakelaar in, die initiatieven in goede banen leidt, aan elkaar koppelt en gemeenschappelijk winst weet te creëren. Die gebiedsmakelaar hoeft niet persé extern te worden ingehuurd, zoals op het Eiland van Schalkwijk, maar kan ook voortkomen uit het huis van een van de overheidspartijen. ‘Het gaat niet om de tent, maar om de vent’ (en dus ook niet om het gebouw, maar de vrouw). Basisvoorwaarde is dat hij of zij een onafhankelijke rol vervult ten opzichte van het (ambtelijk) team dat het gebiedsproces begeleidt. Hij of zij moet vanuit een neutrale grondhouding het ‘eigen belang’ van de initiatiefnemer kunnen verknopen met het ‘publiek belang’ van de overheden.

Hou het simpel Ook het werken binnen een eenvoudige organisatiestructuur heeft op het eiland zijn dienst bewezen; drie accounthouders, drie projectleiders en drie bestuurders staan samen aan de lat. Ze weten elkaar (inmiddels) feilloos te vinden, verstaan elkaars taal en maken optimaal gebruik van elkaars kennis, instrumenten en netwerken. Snel informeel overleg,

buiten de afgesproken overlegmomenten en -structuren om, is eerder regel dan uitzondering. Elke overheid is zelf verantwoordelijk voor de inbedding in de eigen organisatie en de inrichting van een 'backoffice'.

Hou vol Gebiedsontwikkeling is per definitie een kwestie van lange adem. Zeker in het huidig tijdsgewricht, waarin (ook op het eiland) menig initiatiefnemer zijn project 'on hold' zet of definitief afblaast. Op het eiland zelf vergt bovendien het vinden van een juiste modus voor het vrijspelen van agrarische gronden geduld en tijd voor reflectie. Hollen, stilstaan en heroriënteren horen bij gebiedsprocessen. Bedwing in dat verband de (natuurlijke) neiging om snel resultaten te willen vieren.

Faciliteer Een gebiedsproces zoals op het Eiland van Schalkwijk faciliteren vraagt specifieke competenties. Die blijken belangrijker te zijn dan de plek in de hiërarchie, of de functie binnen de organisatie. Susan Groot Jebbink (MCD) heeft in haar onderzoek "Het vraagstuk van de uitnodigingsplanologie" (juli 2012) daarvoor een competentieprofiel opgesteld. Dit profiel is opgenomen in bijlage 4.

En geef de ruimte De manier van werken op het eiland leert de provincie in het ruimtelijk domein los te raken van een strikte beoordeling van initiatieven, én van het formuleren van te veel aanvullende kwaliteitseisen. Een attitude waarbij de regels niet van het netvlies verdwijnen, maar waarbij er nog meer oog dan voorheen is voor het doel achter de regels. Het biedt het gebied zelf een voedingsbodem voor creatieve ideeën en initiatieven die meer tot het toekomstperspectief van het eiland kunnen bijdragen dan de overheden zelf kunnen bevroeden.

BIJLAGEN

- 1 Koersdocument Eiland van Schalkwijk
- 2 Samenwerkingsovereenkomst Eiland van Schalkwijk
- 3 De acht p's
- 4 Over competenties



BIJLAGE 1: KOERSDOCUMENT EILAND VAN SCHALKWIJK DECEMBER 2010

In de Intentieverklaring van de provincie Utrecht en de gemeente Houten hebben partijen afgesproken dat zij samenwerken om de kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden.

Dit Koersdocument geeft nader invulling aan deze ambitie. Het is een procesdocument gericht op de:

- afstemming t.a.v. strategie, inhoud en uitvoering;
- samenwerking tussen de provincie Utrecht en de gemeente Houten.

Belangrijk in de samenwerking tussen gemeente en provincie is dat gezocht wordt naar gemeenschappelijkheid in de aanpak van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk. Centraal staat de notie dat uiteindelijk een kader wordt ontwikkeld dat:

1. voorziet in een lange termijnvisie op het gebied
2. gericht is op samenwerking tussen publieke en private partijen
3. een faciliterend ontwikkelingskader biedt voor initiatieven

HET EILAND VAN SCHALKWIJK VRAAGT EEN LANGE TERMIJN VISIE

Pijler één

Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers. Gemeente en provincie – elk vanuit eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden – werken samen aan een toekomst voor het Eiland van Schalkwijk waarin groen (met landbouw als belangrijkste kracht), blauw en leefbare kernen met elkaar zijn verweven op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

Pijler twee

Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Elk initiatief, elk project vraagt een eigen duiding en definitie. Rode draad is dat ontwikkelingen krachtiger en kansrijker zijn wanneer ze op de lange termijn waarde hebben voor en mens (people), milieu (planet) en markt (profit). Gemeente en provincie proberen samen een kader te ontwikkelen dat helpt op het Eiland van Schalkwijk concreter handen en voeten te geven aan dat containerbegrip.

Pijler drie

Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland. De landbouw op het Eiland van Schalkwijk is de enige economische functie die het landschap gebiedsdekkend kan 'dragen'. Het is immers een agrarisch landschap. Het is een politiek maatschappelijke keuze om het beheer bij de landbouw onder te brengen. Het is daarom een politiek maatschappelijke plicht om de randvoorwaarden hier op te laten aansluiten. Er moet een vitale landbouwsector ontstaan. Maar juist op het Eiland van Schalkwijk is de situatie, binnen het bredere perspectief van de toekomst van de landbouw in de provincie Utrecht, uitermate prangend. Heel veel grond is niet langer eigendom van agrarische ondernemers, maar in bezit van ontwikkelaars en beleggers. Dit blokkeert agrarische investeringen in het gebied. Verrommeling en verpaupering zijn nu nog niet manifest, maar liggen zeer zeker op de loer. Nu allerwegen blijkt - zie ondermeer de Eindbalans van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 - dat grootschalige woningbouw absoluut niet in beeld is, is er een kans de rol van de landbouw te versterken, als economische drager en hoofdbeheerder van het Eiland.

Pijler vier

Verbreiding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland. De ontwikkelingen in de landbouw nopen tot een heroriëntatie. In een aantal agrarische bedrijfstakken neemt de economische vitaliteit af. Soms vanwege mondiale ontwikkelingen, soms door bijvoorbeeld concurrerende claims op de ruimte. Tegelijkertijd neemt de ruimtebehoefte, bijvoorbeeld in de melkveehouderij, toe. De sector heeft aangegeven kansen te zien voor een verbreding van de bedrijfsvoering. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de sector (belangrijk voor de rol als beheerder – zie pijler drie), maar ook belangrijk als aanjager voor een verdere ontwikkeling van het Eiland. Zowel recreatie, natuur als duurzame energie kunnen hierin een rol spelen. Het Eiland moet een proeftuin zijn voor innovatieve landbouw. De spin off hiervan op de gebiedsontwikkeling is richting bezoekers (cultuurhistorisch erfgoed), richting klimaat (duurzame energie) en ecologie en biodiversiteit (natuurtoevoegingen). Dit brengt een mooie mix voor mens, markt en milieu!

Pijler vijf

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch recreatief profiel van het Eiland. Het rijke cultureel erfgoed - het gave landschap met daarin een van de meest gave delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - is een belangrijke troef van het Eiland van Schalkwijk. Deze kwaliteiten moeten beter beleefbaar en toegankelijk worden voor een breed publiek. Hiermee krijgt het Eiland een (boven)regionaal toeristisch recreatief profiel. In een klein aantal gebieden wordt de toeristisch-recreatieve functie belangrijker dan de landbouw. Dit geldt met name voor de 'parels' uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals de forten en hun directe omgeving.

Pijler zes

Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland. Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor jongeren en ouderen. De inzet van de gemeente is om woningbouw op het Eiland zoveel mogelijk te beperken

tot het voldoen aan de lokale vraag en behoefte. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouw, in het kader van 'rood voor groen', als kostendrager voor het realiseren van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het Eiland. Daar zullen strakke voorwaarden aan worden verbonden, met name op het gebied van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit.

Pijler zeven

Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland. Ontwikkelingen op het Eiland mogen niet leiden tot nieuwe grootschalige weginfrastructuur. De huidige ontsluitingsstructuur is leidend. Wel is het mogelijk dat wegen worden verbeterd en opgewaard, bijvoorbeeld om economische ontwikkelingen mogelijk te maken (landbouw) of recreatieve punten beter te ontsluiten. Ook kleinschalige verbeteringen krijgen ruimte. Toeristisch-recreatief autoverkeer zal vooral worden 'afgevangen' bij 'groene poorten', zoals het recreatief transferium bij de A27. Het vervoer op het Eiland wordt zo duurzaam mogelijk: fiets, elektrische auto's en voetgangers krijgen meer ruimte.

SAMENWERKING LEIDT TOT UITVOERING

Pijler acht

Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen. De ontwikkelingsopgaven op het Eiland van Schalkwijk zijn complex. Het streven is werken aan een duurzame toekomst, maar publieke partijen hebben weinig financiële middelen en geen grondposities. De ontwikkeling van het gebied is absoluut niet gebaat bij een blauwdruk van de toekomst, maar veel meer bij flexibiliteit, die op zijn beurt geen vrijbrief mag bieden. Alleen met voldoende lokaal ondernemerschap, een wervend toekomstperspectief en samenwerking tussen meerdere partijen is het mogelijk daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Het is zaak om, ook na de vaststelling van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk door de gemeente, samenwerking te blijven stimuleren en publieke en private partijen uit te dagen met nieuwe initiatieven te komen die bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied.

HET EILAND VAN SCHALKWIJK VRAAGT DAT ONTWIKKELING WORDT GEFACILITEERD

Pijler negen

In de gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk wordt gekoerst op het toepassen van een mix van sturingsregimes, van strak tot flexibel, waarmee een optimale combinatie wordt gezocht van ruimte voor ondernemerschap en het waarborgen van landschappelijke kwaliteiten.

De gemeentelijke structuurvisie moet uitnodigen bij te dragen aan de realisatie van gewenste ontwikkelingsrichtingen. Het kan voorkomen dat er soms ruimte moet worden geboden aan initiatieven die niet direct passend lijken binnen de gewenste koers voor het betreffende deel van het Eiland. Een zekere marge en handelingsruimte is noodzakelijk om ondernemerschap mogelijk te maken. Daarom wordt de structuurvisie gelaagd opgebouwd, met een differentiatie in sturingsniveau en mate van flexibiliteit: gebieden waar (bijna)

niets mag worden toegevoegd of gewijzigd, gebieden met beperkte flexibiliteit en gebieden met (onder voorwaarden) ruimte voor toevoeging van andere functies.

Pijler tien

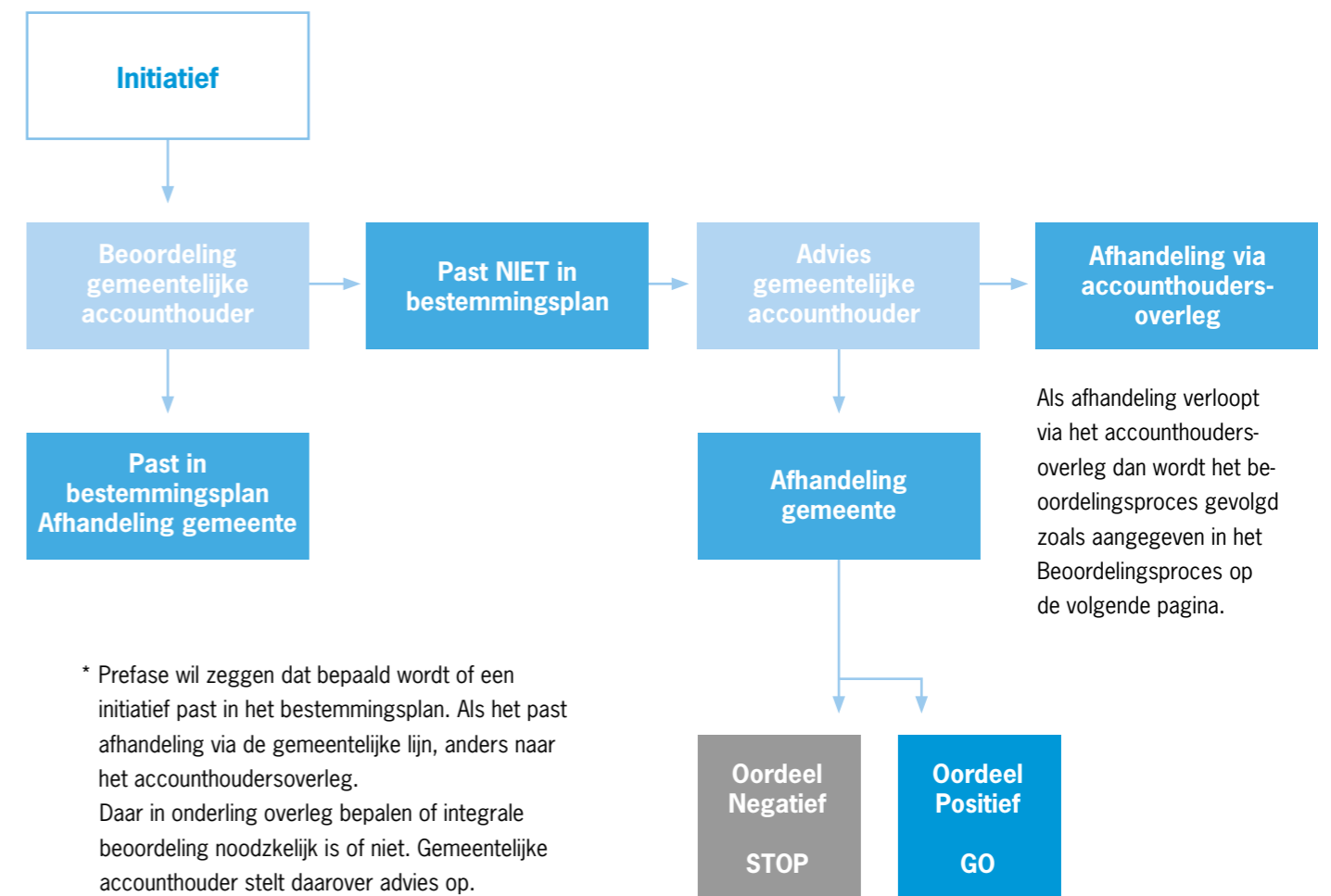
Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk. Als een initiatief zich aandient dat bij kan dragen aan die duurzame toekomst wordt gezamenlijk bepaald of de vigerende kaders van de overheden daar voldoende ruimte voor bieden of dat ruimte moet worden gecreëerd. Dit is alleen mogelijk als er in het voortraject via accountmanagement bij de verschillende overheden een ingang is voor het begeleiden van het initiatief. In het in te stellen bestuurlijk gebiedsoverleg tussen gemeente Houten en provincie Utrecht wordt in complexe of omvangrijke initiatieven een adviesgevende uitspraak gedaan aan het bevoegd gezag.



BIJLAGE 2: SAMENWERKINGSOVEREENKOMST EILAND VAN SCHALKWIJK

PROTOCOL INITIATIEVEN – PREFASE VAN DE INTAKE

Prefase van de intake*

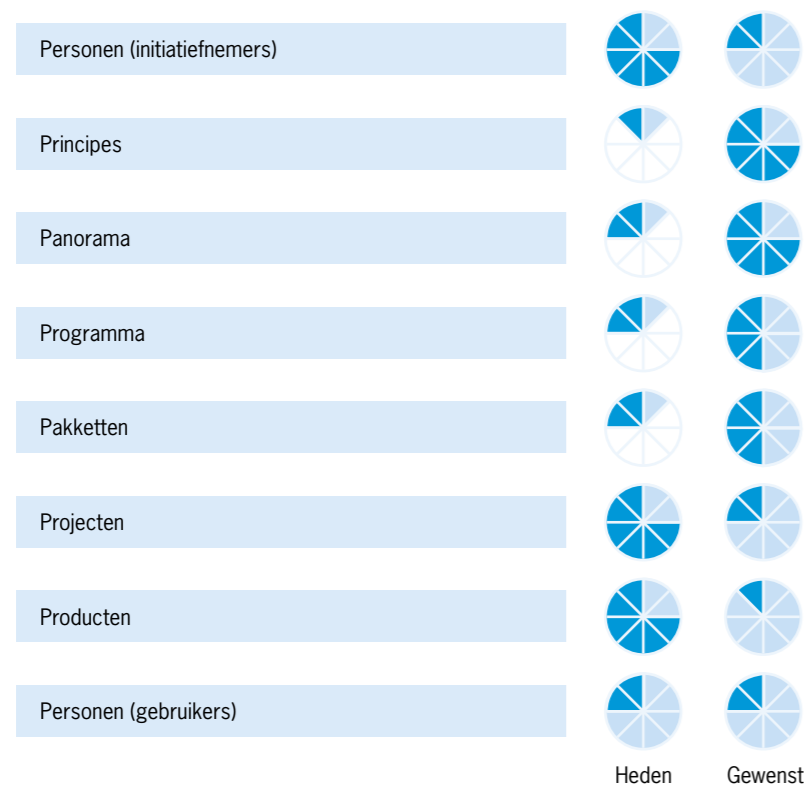


BIJLAGE 3: OVER DE ACHT P'S

Bron: NLBW/Jeroen Hutten

EEN NIEUWE VORM VAN PLANOLOGIE VRAAGT OM HERIJKING VAN INZET DOOR PUBLIEK (BLAUW) EN PARTICULIER/PRIVAAT (LICHT BLAUW):

Het 8P-model Gebiedsontwikkeling als proces



Initiatiefnemers: waar de overheid voorheen via het ruimtelijk instrumentarium kon vastleggen wat zij het beste voor het gebied achtte, is bij uitnodigingsplanologie loslaten de sleutel tot succes. Dat betekent vertrouwen hebben in de creativiteit en ondernemingskracht van initiatiefnemers, die in toenemende mate het speelveld betreden nu de grote spelers van weleer (tijdelijk) meer ruimte (moeten) geven.

Principes (gedeelde waarden) & Panorama (richtinggevend toekomstbeeld): loslaten voelt als uit handen geven van controle en voedt de angst voor ongewenste uitkomsten. Dit hoeft geenszins het geval te zijn. Principes zijn inhoudelijke en relationele spelregels. Een panorama is zo concreet dat het zekerheid geeft over een gewenst toekomstbeeld, maar vrijheid laat om binnen de grenzen van het toekomstbeeld te

mogen ondernemen. Dit is van groot belang om investeringen in een gebied uit te lokken. Goed gedefinieerde principes en een doordacht panorama voorkomt dat eigenbelangen in strijd raken met maatschappelijke belangen en werken versnellend (meerwaarde) als eigenbelangen zich kunnen richten naar de maatschappelijke belangen. Het verwoorden van goede principes en een richtinggevend panorama is geen sinecure. In het verleden werd deze stap niet expliciet gemaakt of simpelweg overgeslagen, door regie op projecten te voeren. Hoewel dit lijkt te getuigen van daadkracht en doorpakken, vermijdt het dialoog met het gebied. Het gevolg is dat plannen vertragen of struikelen in procedures (niet zelden bij de Raad van State). Initiatiefnemers zouden, meer dan voorheen, respect mogen tonen voor opgestelde principes en panorama's door te komen met plannen die daarbij aansluiten. Broddelwerk kan meteen worden herkend en in een vroeg stadium rücksichtslos naar de tekentafel worden terugverwezen. Publieke verankering geschiedt op bestuurlijk en politiek niveau in dialoog met de samenleving en in verbinding met hogere schaalniveaus. Hier komt de rol van de provincie als middenbestuur sterk naar voren.

Programma & Pakketten: hier ligt het kantelpunt in inzet tussen publieke inzet en privaat/particuliere inzet. Initiatieven komen met elkaar en publieke principes & het panorama in contact via een programma. De taak voor publieke partijen is om te sturen op combinaties van initiatieven die meerwaarde leveren en ontvankelijk te zijn voor ideeën die niet zelf zijn bedacht. Publieke partijen en particuliere/private initiatiefnemers werken in coproductie aan de inrichting van het programma. Vanuit publieke zijde zijn de bestuurders betrokken. Zij staan, indien nodig, in verbinding met omliggende regio's.

Projecten & Producten zijn de primaire verantwoordelijkheid van de particuliere of private initiatiefnemer. Overheidsbemoeyenis werkt verstorend en is onnodig als publieke waarden op een hoger schaalniveau zijn geborgd. Angst voor vertraging of lage kwaliteit is op dit niveau amper een probleem, omdat het ook in het belang van de initiatiefnemer is om een succesvol project te realiseren. De snelheid van schakelen en creativiteit bij initiatiefnemers op project- en productniveau is niet te evenaren door publieke partijen.



Gebruikers zijn uiteindelijk degenen die na de realisatie het gebied in gebruik nemen. Het succes van de ontwikkeling zal afgemeten worden aan de ervaring van de gebruiker.

BIJLAGE 4: OVER COMPETENTIES

“Veranderingen in de samenleving, en daarmee in de interactie tussen overheden en samenleving, vormen in wezen een continu proces van wederzijdse aanpassing” zegt het PBL in de Balans van de Leefomgeving 2014, ‘De toekomst is nu’. “Bij gebiedsprocessen ‘in de nieuwe werkelijkheid’ past per definitie – of het nu om uitnodigings- of een andere vorm van planologie gaat – een meer uitnodigende en faciliterende houding van de overheden. Vertrouwen, dialoog, samenwerken, cocreatie, luisteren en doen zijn een paar van de vele termen die in dat verband vaak worden genoemd. Competenties zijn daarbij belangrijker dan de plek in de hiërarchie of de functie binnen een organisatie”.

Susan Groot Jebbink (MCD) heeft in haar onderzoek “Het vraagstuk van de uitnodigingsplanologie” (juli 2012) een competentieprofiel (zie hiernaast) opgenomen voor “een uitnodigende en faciliterende houding (zonder daarbij volledigheid te willen nastreven en het overzicht als hét competentieprofiel

te benoemen). Het profiel kan worden gebruikt om een beeld te krijgen van de competenties die wenselijk kunnen zijn voor een uitnodigende en faciliterende houding. De competenties laten zien dat uitnodigen en faciliteren verschillende typen vaardigheden naast elkaar vragen: een onorthodoxe manier van denken, meer ondernemend en tegelijkertijd je ten dienste te stellen van een initiatief stellen met een klantgerichte houding. Wellicht zijn deze competenties te vinden binnen één persoon, ook kan worden gewerkt met twee personen of een klein team. Meerwaarde daarvan is dat je naar elkaar kunt reflecteren op houding en gedrag en activiteiten van elkaar.“

Het onderzoek van Groot Jebbink spitst zich toe op het stedelijk gebied, vandaar dat in dit overwegend generieke profiel competenties staan vermeld als ‘kennis van de stad’.

Kennis en ervaring	Motivatie
<ul style="list-style-type: none"> • het gebied kennen en kunnen voelen • kennis van de stad • kennis van het netwerk • kennis van de markt (programma) • herkennen van kansen • gebied beschouwen als onderneming met businessplan (integreren van verschillende financiële stromen in een gebied) • afwegingen kunnen maken (marktmeester) • leren delen van problemen (en opschalen indien nodig, ook i.v.m. politieke afwegingen) • ruimte zoeken in regels • kennis van politiek bestuurlijke gevoeligheid • vakkennis op hoog niveau (planeconomie, juridisch, vastgoed: economisch en functioneel, ook redeneren vanuit de businesscase ondernemer) 	<ul style="list-style-type: none"> • gedreven • commitment, toewijding, betrokken (dag en nacht beschikbaar) • verantwoordelijkheid nemen (voor het probleem) • flexibel • zelfstandigheid • langdurige relatie willen aangaan

Vaardigheden	Persoonlijke eigenschappen
<ul style="list-style-type: none"> • netwerken en detecteren van kansen • samenbrengen en verbindingen leggen • onorthodox en associatief denken • het beste in anderen naar boven kunnen halen • visie combineren met realisme • luisteren en horen • ontvankelijkheid tonen • kunnen loslaten (ambtelijk en bestuurlijk) • initiatieven verder brengen (handelen, actie) • afstand tot de inhoud bewaren 	<ul style="list-style-type: none"> • open en uitnodigende houding • ondernemend (op gemak voelen bij onzekerheden), durf, eigenwijs en kritisch (buiten gebaande paden durven treden) • enthousiasmerend • inlevingsvermogen, dienstbaar/respect, klantgericht: wat kan ik voor u doen? • creatief • vasthoudend • geduld

COLOFON

Deze evaluatie is een initiatief van de provincie Utrecht en is één van de projecten uit het Ruimtelijke Actieprogramma (RAP) 2012-2015.

De evaluatie is digitaal te vinden op www.provincie-utrecht.nl.

TEKST:

Annelies Camping, provincie Utrecht

FOTO'S:

Maarten Buruma

VORMGEVING:

Brand New id, www.brandnewid.com

DRUKWERKBEGELEIDING:

MultiMediaCentrum provincie Utrecht

© provincie Utrecht, januari 2015

Provincie Utrecht

Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

T 030 25 89 111

