



Overzichtstekening projecten Wekerom
Beeld Gemeente Ede

Ede ontslakt

Van 71 naar 4 ruimtelijke nota's en de markt nadrukkelijk de ruimte geven om samen met bewoners te komen tot invulling van de laatste twee nieuwbouwprojecten. Met een minimum aan kader en veel ruimte voor initiatieven wil de Veluwe gemeente Ede de ruimtelijke regelgeving transparanter en simpeler maken.

Ede heeft zich als ontslaktgemeente aangemeld omdat er de politieke wil was om minder regels te stellen. 'Ik was gelijk enthousiast toen ik las over de pilot ontslakken', vertelt Marije Eleveld, wethouder wonen en ruimtelijke ontwikkeling (PvdA). 'Projecten realiseren in nauwe samenwerking met ontwikkelaars en inwoners met zo min mogelijk regels vanuit de gemeente. Slimmer en efficiënter. De pilot ontslakken kan daar een mooie bijdrage aan leveren en ik werk daar graag aan mee.'

Daarnaast was er binnen het ambtelijk management behoefte aan op een andere manier omgaan met burgers en bedrijven. De pilot ontslakken leek de uitgelezen kans om gebiedsontwikkeling te versnellen.

'We zijn gestart met een inventarisatie van de lokale beleidsnota's', legt Mark Koning uit. Hij is hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling bij de gemeente Ede. 'Eén van de klachten van de sector en met name van Bouwend Nederland is de grote hoeveelheid regels en de toepassing daarvan. Voor Ede zijn 71 ruimtelijke nota's geïnventariseerd. Dan hebben we het over alle onderwerpen op ruimtelijk gebied waarover de

gemeente beleid heeft gemaakt, vaak op verzoek van college of raad. Het varieert van een detailhandelsnota tot de structuurvisies en van een nota zandwegen tot de erfgoednota. De uitdaging voor ons was om deze grote hoeveelheid nota's voor de buitenwereld fors terug te brengen en zo het beleid inzichtelijker en toegankelijker te maken.'

Behoeft

De gemeente Ede ziet mogelijkheden om de 71 nota's terug te brengen naar 4 ruimtelijke nota's. Uitgangspunt hierbij is: wat ziet de burger als hij buiten naar de ruimte kijkt? Dat zijn eigenlijk drie groepen functies: wonen en voorzieningen, werken en economie, openbare ruimte/leefomgeving.

'Bij het verdelen van het beleid over de drie groepen functies bleek al gauw dat een deel van het beleid niet aan een van de groepen toe te delen is. Als we naar deze restcategorie kijken is de gezamenlijke factor dat het gaat om regels over de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Zo zijn we tot vier nota's gekomen', aldus Koning.

De inventarisatie is projectmatig opgepakt en meteen over de volle breedte van het ruimtelijk domein gecommuniceerd. Met andere woorden: alle ruimtelijke afdelingen zijn betrokken bij de inventarisatie.

Mark Koning: 'We zijn in Ede al langer bezig om mensen integraal naar vraagstukken te laten kijken. Dat wil zeggen dat we vraagstukken en projecten niet vanuit één vakgebied bekijken, maar onderzoeken waar de samenleving behoefte aan heeft en hoe we kunnen zorgen voor een zo goed mogelijke integrale bestuurlijke afweging. Het anders kijken naar beleid sluit hierop aan.'

***Willen we deze ingreep?
Zo ja, laten we het dan
mogelijk maken***

Voor de vier beoogde nota's is een inhoudsopgave gemaakt. In eerste instantie wordt het bestaande beleid in de vier nota's ondergebracht. 'Vastleggen wat we al hebben afgesproken', zo vat Koning het samen. 'De filters die we in deze fase toepassen zijn vooral: wat gebruiken we niet, passen we niet toe of is achterhaald, wat hoort niet in een beleidsnota thuis en hoe krijgen we het beleid op een gelijk abstractieniveau.' Hij zegt goed in zijn oren te hebben geknoopt wat hij



hoorde bij een landelijke informatiesessie over het ontslakken, dat het probleem vaak niet eens zo zeer zit in de regels op zich maar in de manier waarop met de regels wordt omgegaan en hoe de regels worden

toegepast. 'Er is vooral veel te winnen bij antwoorden op de vraag: Willen we deze ingreep? Zo ja, laten we het dan mogelijk maken.'

Dit jaar nog worden naar verwachting de eerste twee nota's, Openbare Ruimte en Leefomgeving en Ruimtelijke Kwaliteit, opgeleverd. Mark Koning denkt dat ze goed gaan aansluiten op het idee van de Omgevingswet. 'Ik sluit niet uit dat deze vier nota's een tussenstap zijn op weg naar een nog compacter, toegankelijker en beter ontsloten digitaal beleid.'

De markt doet een stap vooruit, de gemeente een stap achteruit

Pilotproject Wekerom

Naast het versimpelen en bundelen van beleid en regelgeving heeft de gemeente Ede twee woningbouwprojecten als pilot aangewezen om daar sneller, flexibeler en goedkoper nieuwbouw te realiseren. Het gaat om de projectlocaties Wekerom Oost en Wekerom West. In plaats van eerst een dik stedenbouwkundig plan van aanpak te maken is het initiatief bij de drie belanghebbende ontwikkelaars gelegd. Zij bepalen samen met de klant en de inwoners van het dorp welke woning, op welk tijdstip, waar en in welke volgorde wordt gerealiseerd en stellen daartoe zelf de plannen op. De gemeente zal waar mogelijk de gezamenlijke wens als uitgangspunt nemen en faciliteert de gebiedsontwikkeling. Mark Konings: 'Ontslakken betekent dat we samen de gebiedsontwikkeling vlot trekken. Daarbij doet de markt een stap vooruit en de gemeente een stap achteruit. De gemeente geeft aan de voorkant een aantal harde randvoorwaarden op één A4 mee en laat het verder aan de samenleving om gestalte te geven aan de ontwikkeling. Daar past dan ook een grotere rol in in de communicatie en afstemming met de samenleving.'

Het landelijke expertteam ontslakken volgt de ontwikkelingen in Wekerom met veel interesse omdat dit wat hen

Ontslakken van gebiedsontwikkeling

Ontslakken is het wegnemen van belemmeringen. Dat kunnen belemmeringen zijn in de vorm van regels maar ook in houding en gedrag.

Waarom, welk maatschappelijk belang dient het?

- Sneller, flexibeler en goedkoper acteren in gebiedsontwikkeling
- Deregulering
- Verandering in werkwijze en houding- en gedragsaspecten bij gemeenten én marktpartijen

Wat is het?

- Sinds 2013 helpt een expertteam gemeenten bij hun ontslakkingstraject, onder het motto: 'Andersom werken'. Dat betekent: niet eerst dikke programma's van eisen formuleren. Maar: er is een locatie en er is een initiatiefnemer. Heeft het initiatief toegevoegde waarde voor onze gemeente? Zo ja, hoe brengen we het 'van nul naar eerste paal'? 'Willen we het' in plaats van 'Mag het?'

Hoe is /wordt het ingevuld

- Inventarisatie van de beleidsdocumenten in het fysieke domein, gevolgd door een opschoningsactie
- Hulp bij een pilotproject binnen de gemeente om ontslakken in de praktijk te brengen

Meer informatie:

www.actieagendabouw.nl/thema/ontslakken-gebiedsontwikkeling/

betreft de essentie van het ontslakken herbergt. Het feit dat de marktpartijen de handen ineen hebben geslagen en samen in plaats van in concurrentie met elkaar de ontwikkeling oppakken mag redelijk uniek genoemd worden. Binnenkort meer hierover in ROMagazine.

Marcel Bayer

Onder de titel 'Nu al Eenvoudig Beter' zetten we in 2014 ook weer de reeks praktijkverhalen voort in het hart van ROMagazine.

