

Community planning is niet helemaal onbekend in Nederland, maar bepaald ook nog niet gemeengoed. Voor de ontwikkeling van locatie Prinsenpoort in de Zwolse wijk Veerallee ging projectontwikkelaar Bouwfonds te rade bij omwonenden. Tijdens workshops kwam naar voren hoe bewoners zelf vonden dat de nieuwbouw in hun wijk er uit moest gaan zien. Als eerste sneuvelde de naam Prinsenpoort. 'Kroon op de Veerallee' had veel meer raakpunten met de wijk.

Projectontwikkeling via community planning

Tekst | Ronald Schalekamp

ABN Amro verhuisde onlangs in Zwolle naar een fraaie kantoor-toren langs de A28. Het voormalige kantoorcomplex van de bank andere kant van de snelweg zal nu ontwikkeld worden als woonlocatie met daarnaast enkele kantoren. Mike van Nes, ontwikkelingsmanager Bouwfonds regio Noord-Oost, vertelt over de beweegredenen om 'community planontwikkeling' toe te passen voor het nieuwe wijkdeel. 'We werken veel op uitleglocaties. Daar heb je weinig bemoeienis van omwonenden. Maar dit plangebied ligt vastgeklonken aan een bestaande wijk. Je kunt niet om de bewoners heen. Een goede manier om dat te doen, is ze te betrekken bij de plannen.' Volgens Van Nes heeft het ingeschakelde bureau IS Maatwerk drie maal eerder in Nederland een traject van zogenoemde 'community planning' doorlopen. 'Wij zijn de eerste projectontwikkelaar, die voor deze benadering heeft gekozen. Het was voor ons dan ook heel spannend om te zien wat eruit zou komen. Je geeft toch min of meer de touwtjes uit handen.'

Meer draagvlak

Bouwfonds is tevreden. Op het 'Ontwerpfestival Prinsenpoort' – op 23 en 24 november – kwamen ruim 130 bewoners af. Van Nes: 'De betrokkenheid was groot. Uit workshops kwam een top 10 van aandachtspunten naar voren. Op basis daarvan zijn de eerste schetsen gemaakt. Zodoende ontleent het ontwerp zijn unieke identiteit aan de inbreng van de bewoners. Dat geeft de plannen meer draagvlak. Mensen herkennen hun eigen inbreng. Bij de presentatie van de eerste tekeningen kregen we dan ook applaus. Dat gebeurt niet zo vaak', tekent Van Nes aan.

Verrassend goed

Natuurlijk verliep de inbreng van omwonenden niet geheel zonder randvoorwaarden, bekent de ontwikkelingsmanager. 'We hadden twee maanden voorbereidingstijd waarin we met de gemeente en allerlei organisaties rond de tafel zijn gegaan. Daaruit vloeiden kengetallen voort: aantal woningen, aantal vierkante meters kantoor, randvoorwaarden milieu en zo meer.' In de schets tekende IS Maatwerk 120 eengezinswoningen (rijen, twee onder een kap en vrijstaand), 20 appartementen en 10.000 vierkante meter

Samen met de architect ontwerpen



kantoren. De suggesties uit het ontwerpestival zijn in dit eerste ontwerp verwerkt. Volgens Van Nes zal de komende weken worden bekeken in hoeverre de schets haalbaar is. 'Het is verrassend dat de belangrijkste aandachtspunten tijdens het ontwerpestival al op hun plek vielen. Het ontwerp is logisch en compleet. Het vereist natuurlijk nog uitwerking, maar als basis is het prima.' Van Nes vindt community planning voor herhaling vatbaar. 'Voor grotere plannen in bestaand stedelijk gebied werkt het heel gunstig voor het draagvlak – én hopelijk op de doorlooptijd.'

Ontsluiting

Ron Feith was als bewoner van de Veeralleebuurt vanaf het prille begin bij de wijkontwikkeling betrokken. 'Een prima aanpak', vindt hij. 'De buurt mag echt meedenken. Mensen herkennen hun eigen ideeën in het plan, ik zelf ook. Omdat ik vlakbij de geplande kantoorlocatie woon, is voor mij vooral de ontsluiting van de wijk van belang. Daarover bestaan nog wat onduidelijkheden, omdat ook de inbreng van de gemeente hier telt. Het Ontwerpfestival was echt zeer goed. Het schetsontwerp is dan ook positief ontvangen. Zonder community planning telt alleen het inzicht van de opdrachtgever. Dan kun je alleen achteraf aan de bel trekken, als het vaak al te laat is.' ■