Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners

T.a.v. de Griffier en Gemeenteraad
Betreft: Essay 'Omgevingswet, bewonersinitiatieven en de rol van de lokale politiek'

Utrecht, 15 november 2017

Geachte Griffier,

Hierbij bied ik aan u als Raadslid een essay aan van het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners over de omgevingswet, bewonersinitiatieven en de rol van de lokale politiek. Waarschijnlijk ontbreekt het u niet aan informatie over deze stelselwijziging, de veranderingen in regelgeving en over uw veranderende rol als gemeenteraad.

Dit essay echter beschrijft het perspectief van uw inwoners. Want hoewel de belofte is dat de omgevingswet kansen geeft aan samenwerkende en initiatiefnemende bewoners, actieve beleidsparticipanten en belanghebbende inwoners, maken we ons als landelijke vereniging van bewonersgroepen zorgen over de mogelijke implicaties van de omgevingswet.

Dit essay is geschreven in onze opdracht door Frans Soeterbroek. Een stadsmaker uit Utrecht die de praktijk goed kent in zijn eigen stad en daarbuiten. Het geeft een gedegen analyse en bepleit dat de inwoner in de hoofdrol de enige juiste, maar misschien niet zo vanzelfsprekende insteek is voor een succesvolle implementatie van de omgevingswet.

Deze grote stelselwijziging biedt – in tegenstelling tot andere ingrijpende stelselwijzigingen in het recente verleden – voldoende tijd en gelegenheid om uw gemeente en uw raad hierop voor te bereiden. Het biedt ruimte om lokaal spelregels te maken voor een optimale fysiek ruimtelijke omgeving. De landelijke vereniging van actieve bewoners roept u op om de kans aan te grijpen om aan te sluiten bij bredere democratische ontwikkelingen, regie (deels) bij bewoners te leggen en maatschappelijke meerwaarde een plek te geven in de omgevingswet.

We hopen dat u het essay kunt gebruiken in uw eigen fractie-overleggen, concretiseren van verkiezingsprogramma's, in raadsvergadering of stadsdebat of collegeprogramma. Uw reacties en vragen stellen we op prijs.

Hartelijke groet,
namens het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners,

Thijs van Mierlo

Het essay 'omgevingswet, bewonersinitiatieven en lokale politiek' is ook te downloaden op de website van LSA

LSA, Korte Elisabethstraat 15-17, 3511 JG, Utrecht, info@lsabewoners.nl, www.lsabewoners.nl

De omgevingswet, bewonersinitiatief en lokale politiek

Dit essay is geschreven door Frans Soeterbroek voor het:
LANDELIJK SAMENWERKINGSVERBAND ACTIEVE BEWONERS

LSA bewoners

Samenvatting

De omgevingswet heeft primair betrekking op de fysieke leefomgeving en dan kom je toch terecht bij de werelden van stadsontwikkeling, ruimtelijk beleid, bouwvergunningen, mobiliteit, grond- en vastgoedbedrijven, openbare ruimte en stadsbeheer. Dat zijn bij uitstek onderdelen van de gemeente waar het lastig is voor bewonersinitiatief om een voet tussen de deur te krijgen. Een complexe systeemwereld met veelal weinig transparantie in besluitvorming. Er heerst een vooral economische oriëntatie en men is sterk gericht op de wereld van projectontwikkelaars en bouw-/aannemingsbedrijven. Burgerparticipatie wordt hier in de regel bescheiden ingevuld ('koekoeksklokparticipatie') en bewoners worden te vaak als NIMBY (Not In My Back Yard) behandeld.
De omgevingswet als zodanig zal daar niet veel aan veranderen. Die wet kent nobele doelen als integraal kijken naar de kwaliteit van de leefomgeving, vroegtijdige participatie en uitnodigend zijn naar initiatiefnemers. Die zijn echter zo algemeen gesteld dat daar geen dwingende werking van uitgaat om het wezenlijk anders te doen. Sterker nog, er zitten in de omgevingswet een aantal zaken die zelfs averechts kan uitwerken: het risico dat overheden weer jarenlang met hun eigen beleid en eigen systemen bezig te zijn, nog meer ruimte om in een-tweetjes tussen bestuur en marktpartijen ad hoc beslissingen te nemen die afwijken van samen gemaakt beleid. De mogelijkheid voor gemeenteraden en bewoners om daarop bij te sturen wordt ook nog eens een stuk beperkter.
Dat moet en kan anders en daar heeft de politiek een grote rol. Door de inzet op bescheiden participatie om te buigen tot het bouwen aan eigenaarschap van mensen voor hun eigen omgeving, op vergroten van het sociaal kapitaal, op nieuwe democratische praktijken en op het stimuleren van bewonersinitiatief. Zonder deze inbedding van de omgevingswet in een groter verhaal en zonder de inzet op het bouwen van een nieuw speelveld zal de wet toch de oude praktijken reproduceren.

Wat kan de lokale politiek concreet doen? Allereerst bewoners de (mede-)regie geven op omgevingsvisies en omgevingsplannen. Denk aan burgerjury's ondersteund door professionals. Of bouw brede beleids- en gebiedstafels waar alle relevante belangen worden kortgesloten, waarmee bewonersparticipatie uit het marginale hoekje wordt gehaald.
Ten tweede kun je de bewoners- en buurtrechten waarmee in veel gemeenten wordt geëxperimenteerd toepassen op grond en vastgoed. Via kavelgrootte, voorkeursregelingen en fondsvorming kun je lokaal initiatief en eindgebruikers een realistische kans geven ten opzichte van ontwikkelaars.
Ten derde: maak bij het omgevingsbeleid en aanbestedingen maatschappelijke meerwaarde veel explicieter en leidend. Dan steun je initiatiefnemers en ontwikkelaars die (willen) bijdragen aan de kwaliteit van leefomgeving en zich verbinden met de buurt.
Tot slot: zorg dat gemeentelijke afdelingen die vooral met de omgevingswet te maken krijgen beter worden ingebed in de leefwereld. Integreer wijk- en gebiedsteams, zorg dat ze buiten aanwezig zijn en richt buurthuiskamers en gebiedsateliers in.

KLEIN
PLAN B
ENTREE JONGERENCENTRUM
SCHOOL ONDERBOUW
SCHOOL ONDERBOUW
HOOFD ENTREE
HORECA/EVENTS
OPTIE "VERANDERY"

1

Inleiding; over verkiezingen en de invoering van de omgevingswet

Begin 2018 kiezen we nieuwe gemeenteraden. De verkiezingsprogramma's staan weer vol met ambities over vitale en leefbare steden, tegengaan van tweedeling, ruimte voor bewonersinitiatief en participatie. En in 2021 wordt zoals het er nu naar uitziet de omgevingswet ingevoerd. Dat maakt de vraag interessant in hoeverre de lokale politiek het momentum van invoering van die wet gebruikt om deze doelen te realiseren. Kan de lokale politiek hier echt op sturen en wat hebben bewonersinitiatieven aan die wet?
De meeste gemeenten anticiperen al op de invoering van de omgevingswet door te werken aan omgevingsvisies en omgevingsplannen. En de gemeenteraden worden in en buiten de raadszaal regelmatig bijgesproken over die wet. Die verhalen zijn in de regel positief want de wet is er op gericht om regels te vereenvoudigen, de verkokering te doorbreken, initiatieven meer ruimte te geven, integraler te sturen op de kwaliteit van de leefomgeving en de samenleving in een vroeger stadium bij visie- en planvorming te betrekken. En wie wil dit alles nou niet?
Actieve bewoners zouden daar uiteraard van kunnen en moeten profiteren. Niet meer van het kastje naar de muur worden gestuurd met je initiatief, eindelijk erkenning dat de meerwaarde ervan nooit alleen maar sociaal of ruimtelijk of economisch is en niet altijd te laat en te vrijblijvend betrokken worden bij beleid en plannenmakerij.
In partij-, raads- en collegeprogramma's zal (voor zover er al aandacht is voor die wet) dit optimisme doorklinken. De omgevingswet helpt vast en zeker bij het beter aansluiten van de overheid op de samenleving en het versterken van de rol van burgers.
Helaas zal de praktijk van die wet veel weerbarstiger zijn en zelfs negatief kunnen uitpakken voor de actieve burger. Want de risico's van de invoering van die wet worden onder het tapijt geveegd in de goednieuwsshow. De invloed van bewoners op het omgevingsbeleid is te vrijblijvend geregeld in de wet, het zijn vooral gevestigde belangen die de ruimte die de wet biedt zullen pakken en de mogelijkheden om daar als burger en lokale politiek op bij te sturen wordt minder.

Wanneer de lokale politiek niet actief hierop ingrijpt gaat die wet voor de bewoners op een teleurstelling uitdraaien. In dit essay wordt beschreven waarop de nieuwe gemeenteraden kunnen en moeten sturen om het ideaal van een grotere rol van bewoners(initiatieven) in het omgevingsbeleid en –praktijk te realiseren.

2

Omgevingsbeleid en de positie van bewoners

MAAK HET OMGEVINGSBELEID MINDER TECHNOCRATISCH

De omgevingswet moet helpen alles te vereenvoudigen door verschillende soorten regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in een nieuwe regeling onder te brengen. Alles zal straks anders zijn: geen structuurvisies meer maar omgevingsvisies waar breder wordt gekeken naar leefomgevingskwaliteit. Beleid op terreinen als wonen, water, milieu, natuur, erfgoed, infrastructuur en openbare ruimte moet daarin geïntegreerd zijn. Straks moet iedere gemeente (en overigens ook provincie) minstens een omgevingsvisie maken, maar zeker in de steden zie je al dat er voor meerdere gebieden en wijken een eigen omgevingsvisie wordt gemaakt.
We maken in de toekomst geen bestemmingplan meer maar een omgevingsplan waar we niet meer denken in termen van bestemmingen maar in termen van functies. Dat helpt om functies als wonen, werken, gezondheidszorg, recreatie, natuur, waterbeheer te combineren. En we gaan werken met een flexibel systeem van regels met omgevingswaarden, locatieontwikkelingsregels, beleidsregels, nadere uitwerkingen, omgevingsvergunningen, een digitaal stelsel en een nieuwe systeem van besluitvormings- en beroepsprocedures. Op deze site vind je wat meer informatie over de wet.
Wie vraag wat dit alles dan concreet betekent en wezenlijk anders maakt dan de huidige praktijk krijgt van de specialisten meestal te horen 'dat we dat samen nog moeten gaan ontdekken'. Dat wordt vast niet simpel want de spanning tussen grote maatschappelijke opgaven op terreinen als klimaat, gezondheid, stedelijke ontwikkeling, mobiliteit, landbouw, sociale samenhang enerzijds en lokaal maatwerk anderzijds wordt hier op scherp gezet. Datzelfde geldt voor de spanning tussen de doelen van de wet gericht op bescherming (veilige en gezonde leefomgeving, omgevingskwaliteit) en de inzet op meer ruimte voor ontwikkeling ('uitnodigingsplanologie' wordt dat in de wet genoemd). Hoe meer de omgevingswet ruimte gaat bieden voor flexibiliteit, hoe groter de druk wordt om daar weer scherpe randvoorwaarden aan te stellen op basis van die grote opgaven en de beschermingsdoelen. Kortom het wordt er allemaal niet eenvoudiger op ondanks alle goede bedoelingen.

Steeds valt weer te beluisteren dat de invoering van de wet een heel complexe opgave is. De invoeringsdatum is ook al een aantal malen verschoven (recent nog van 2019 naar 2021).
De bestuurders en vakspecialisten (beleidsmakers, planners, ontwerpers , juristen, onderzoekers enz.) steken veel energie in het bouwen van een nieuw systeem met bijbehorende pilots om 'deze enorme operatie te klaren'. Politiek en samenleving weten niet goed wat ze hiermee aan moeten en wat hen te wachten staat. En dan groeit die systeemwereld weg van wat er in de samenleving speelt. Dat noemen we ook wel een technocratie. Het gerenommeerde Planbureau voor de Leefomgeving agendeert dat risico in een recente publicatie. Ik citeer:

> *"Omgevingsbeleid gaat in toenemende mate over transities en systemen, en loopt het risico terecht te komen in een technocratisch universum dat alleen nog wordt begrepen door beleidsmakers en experts. Maar juist de relatie tussen omgevingsbeleid en de dagelijkse leefomgeving is essentieel (…) Het wordt voor het omgevingsbeleid van belang de koppeling met de civil society opnieuw te doordenken, zeker gezien de herleving van thema's als 'identiteit' en 'gemeenschap'. Voor de weging van de relatie tussen de overheid en de markt en die van de overheid en de civil society is het politiek debat de juiste plek."*

We hebben onze visie- en beleidsprocessen zo technocratisch gemaakt dat politici en burgers toeschouwer worden van hoe bestuurders en specialisten die opgaven aanpakken.

INTEGRAAL MAAK JE HET PAS VIA DE BAND VAN DE BURGER

Dat leidt maar al te vaak tot bloedeloze beleidsverhalen die niemand wil lezen, tekentafelplannen die een menselijke maat ontberen evenals regels en procedures die alleen ingewijden nog begrijpen. De echte controverses en pijnlijke keuzes blijven daardoor verstopt en bewoners worden op zijn zachtst gezegd niet gemobiliseerd om daar samen naar te kijken. Dat moet dus echt anders. Alleen visies en plannen die in de samenleving

ontstaan behouden hun menselijke maat, zijn eerlijk over waar het wringt en schuurt en dagen uit tot betrokkenheid. De balans mag wel weer eens verlegd worden naar de burger. Burgers kijken en denken niet verkokerd naar hun omgeving. Voor hen is integraal kijken naar de leefomgeving eigenlijk normaler dan dat voor de overheid is. De overheid heeft dus de samenleving nodig om te voldoen aan de ambities van de omgevingswet.
Om dat te bereiken zijn drie dingen nodig. **Ten eerste** dichter op de samenleving beleid en plannen maken en burgers daar mede-eigenaar van maken. **Ten tweede** veel nadrukkelijker sturen op maatschappelijke waarden en doelen. Wat zou het een verademing zijn om eens een omgevingsvisie of omgevingsplan te lezen waarin doelen centraal staan als: verminderen van de afstand tussen bewoners, bevorderen van eigen initiatief van mensen, bijdragen aan de gezondheid van mensen en een echt bijzondere publieke ruimte maken. En **ten derde** een betere brug slaan tussen de wereld van het fysieke omgevingsbeleid en de meer maatschappelijke insteek vanuit de sociaal-maatschappelijke sectoren en de wijk- en buurtaanpak. Veel gemeenten kennen naast elkaar bijvoorbeeld gebiedsteams die werken aan de fysieke opgaven en wijkteams die werken aan de sociaal-maatschappelijke vragen. Die werken nog wel eens langs elkaar heen. Een omgevingswet met zijn oriëntatie op integratie van beleid gekoppeld aan de fysieke leefomgeving zal dat niet doorbreken. Daar is meer voor nodig en daar heb je de burger bij nodig.

TEMPO MAKEN IS GOED MAAR ZET POLITIEK EN BURGER NIET BUITENSPEL

Met alle nobele bedoelingen van de omgevingswet moeten we niet vergeten wat de belangrijkste reden was voor invoering, namelijk besluitvorming aanmerkelijk te versnellen.
Overheidsprogramma's als 'sneller en beter' en 'eenvoudig beter' en ad-hoc regelgeving zoals de 'crisis en herstelwet' hebben daarvoor het pad geëffend en de omgevingswet is de kroon op het werk. Die crisis- en herstelwet beviel de plannenmakers zo goed dat deze nog steeds van toepassing is ondanks het feit dat er bepaald geen dip meer is in de bouwproductie. Grote bouw- en gebiedsprogramma's die weinig last meer hebben van de recessie worden nu via de korte procedures van de crisis- en herstelwet uitgevoerd.
In lijn met deze drang naar snelheid wordt de ruimte voor gemeenteraden beperkt om hierop bij te sturen. De omgevingswet vergroot de druk op gemeenteraden om geen dingen te wensen die het tempo uit planprocessen haalt en de termijnen waarbinnen bijgestuurd kan worden worden steeds krapper. Dat geldt ook voor de burger. Ook voor hen gelden hele korte termijnen voor indienen zienswijzen of voor juridische procedures. En in de huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is al geregeld (en dat staat ook in de omgevingswet) dat burgers niet ontvankelijk zijn als het besluit niet rechtstreeks het eigen belang raakt. Dit is de zogeheten relativiteitsvereiste. Dus wie geen direct belang heeft bij bijvoorbeeld bomen die gekapt worden of dat monumentale gebouw dat zal worden gesloopt zal door de rechter al snel als niet-belanghebbende worden getypeerd.

DE BEWONERS NIET STEEDS AANSPREKEN ALS NIMBY

Het is vreemd dat bij een wet die bedoeld is om een bredere afweging van leefkwaliteit te maken de burger dus alleen in het geweer komen als hij of zij kan aantonen zelf last te hebben van een plan of vergunning. Daar hebben ze in Engeland een woord voor bedacht: NIMBY (Not In My Back Yard). Het is jammer dat de wet op deze manier uitlokt dat de gemeente de burger behandelt als iemand die grote belangen toch niet kan overzien en te veel redeneert vanuit de eigen achtertuin. Die houding is bepaald niet ongewoon in de wereld waar die omgevingswet zich op richt: de fysieke leefomgeving. Wie met gemeentelijke afdelingen RO, grond, vastgoed, stadsbeheer, verkeer en openbare ruimte te maken krijgt weet dat bewonersparticipatie daar in de regel veel beperkter wordt ingevuld dan bijvoorbeeld in de wereld van wijkaanpak. De standaard is nog steeds wat ik koekoeksklokparticipatie noem. Het overheidsvogeltje is vooral lekker binnen bezig en komt af en toe

naar buiten om geluiden op te halen, gaat dan gauw weer naar binnen en weet dan niet goed wat met die input te doen.
Die aanpak zie je nu al terug bij het afgeven van omgevingsvergunningen. Ondanks alle goede bedoelingen wordt de communicatie met de buurt in een veel te laat stadium gezocht omdat de gemeente er eerst met de ontwikkelaar uit wil zijn. Dit onder het motto: waarom zou je naar buiten gaan als de plannen niet reëel of nog te vaag zijn? De gemeente laat de communicatie dan over aan de ontwikkelaar en de inzet op participatie komt feitelijk neer op 'als je tegenstand vanuit de buurt weet te voorkomen dan werken we mee'. Betrokkenheid van de burger wordt dan het afkopen van weerstand in plaats van het maken van een plan dat echt goed geïntegreerd is in de buurt en de stad.
De omgevingswet gaat dit niet doorbreken. Die schrijft in heel algemene zin vroegtijdige participatie van belanghebbenden voor, maar wat dat is en wie dat zijn wordt opengelaten om lokaal in te vullen. Een wethouder kan dus ook inzetten op goede bestuurlijke afstemming en samenwerken met de markt in een vroegtijdig stadium en overleg met omwonenden in een latere fase. Er zijn her en der wel pilots met de omgevingswet waarin gepoogd wordt een stap verder te zetten in de participatie (vroegtijdiger, breder, meer gericht op integratie van bedenken en doen) maar de koekoeksklok is nog steeds zeer dominant.
De uitdaging is om in een vroegtijdig stadium van planvorming een bredere groep dan direct omwonenden uit te nodigen om mee te denken over iets wat voor iedereen winst kan opleveren. Daarvan worden niet allen plannen beter maar ook de samenleving.

OMGEVINGSWET VERBINDEN MET NIEUWE DEMOCRATISCHE PRAKTIJKEN

In veel gemeenten wordt geëxperimenteerd met nieuwe vormen van democratie onder noemers als meervoudige democratie, doe-democratie en directe democratie. Dat zien we dan terug in experimenten met de G1000, loting, buurtrechten, initiatievenfondsen en zelfbeheer. Deze dringen mondjesmaat door in de ruimtelijke wereld. In de wereld van het omgevingsbeleid is participatie van burgers en het bevorderen van bewonersinitiatieven een middel voor beter beleid maar geen hoger doel. Eigenlijk zou het ook een doel moeten zijn want we hebben het hier over de kwaliteit van de democratie en de kwaliteit van samen leven. Als je echt integraal wil denken en handelen moet dat ook doordringen in het omgevingsbeleid. Dat is misschien nog wel de belangrijkste reden om het anders te doen: werken aan nieuwe vormen van oordeelsvorming, besluitvorming en onderhandeling waarbij mensen samen verantwoordelijkheid nemen voor hun gedeelde leefomgeving.
Het gaat hier ook om het vergroten van het belangrijkste kapitaal dat de stad herbergt: het sociaal kapitaal. Werken aan de relaties, onderling vertrouwen, collectieve intelligentie en sociale veerkracht. Dat is broodnodig gezien het feit dat onze democratie tekort schiet in het met elkaar in contact brengen van mensen uit verschillende werelden of zoals dat tegenwoordig heet: iedereen blijft in zijn eigen bubbel. Werken aan dialoog en het bouwen van overlegtafels over grenzen van het eigen wereldje heen is dus iets groots en belangrijks in deze tijden.
Het niveau aan kennis over omgevingsvraagstukken is erg hoog in onze steden en dorpen, vooral als je zowel alledaagse kennis, vakmatige kennis en kennis over besluitvorming en procedures weet aan te boren en te combineren. En ieder mens brengt een meervoudige/rijke identiteit mee. Door al die kennis te verbinden, mensen niet vast te pinnen op een enkelvoudig belang en hen uit te dagen samen tot visies en keuzes te komen geef je aan het sociaal kapitaal een enorme impuls. Mijn optimisme hierover is ook gestoeld op de werking van het principe van collectieve intelligentie. Een willekeurige groep mensen stijgt tot grote hoogte als je de groep het vertrouwen geeft om samen een complexe vraag op te lossen. Kijk naar het burgerforum dat de nieuwe grondwet van IJsland maakte of mijn eigen ervaring van het begeleiden van een Europees burgerpanel dat in drie dagen het gezamenlijke Europese plattelandsbeleid wist te formuleren. Of neem de vele stadslabs en burgerinitiatieven die al lang het niveau van de moestuin zijn ontstegen.

3

De betekenis van de omgevingswet voor grond en vastgoed

NIET BLINDSTAREN OP BELEID MAAR VOORAL DE PRAKTIJK VERANDEREN

Wie de wereld van bouwen en ontwikkelen goed kent zal het opvallen dat er vaak een grote afstand zit tussen wat met beleid wordt beoogd en in de praktijk wordt gerealiseerd.
Soms gaan papieren plannen niet door omdat er geen geld is of een grondeigenaar niet mee wil werken, vaak weten slimme ontwikkelaars via een speciale omgevingsvergunning iets te regelen dat afwijkt van visies en bestemmingsplannen en soms mag er op basis van experiment of tijdelijkheid iets anders. De huidige regelgeving biedt daartoe tal van escapes. Met de omgevingswet zal deze praktijk sterker worden.
Hoogleraar grondbeleid Willem Korthals Altes schreef daarover een opmerkelijk artikel in het vakblad Rooilijn (jaargang 50, nr 1, 2017). Daarin stelde hij dat de afwijkingen van formele visies en plannen eerder de regel dan de uitzondering zullen worden. Hij noemt dit het principe van afwijkingsplanologie en ziet dat zelfs als leidend principe van de omgevingswet. Simpel gezegd: de omgevingswet is zo sterk gericht op het mogelijk maken van initiatieven vanuit de markt en biedt zo'n ruimte om vergunningen af te geven die niet in lijn zijn met omgevingsvisies en omgevingsplannen dat die kaderstellende instrumenten niet echt leidend zijn bij het maken van keuzes. Ze zullen globale waarden en beleidsregels bevatten waarbinnen veel kan en in het geval programma's en projecten er zichtbaar van afwijken zal de praktijk zijn dat omgevingsplannen daar achteraf op aangepast worden. Een wet die pretendeert dat we veel beter en pro-actiever integrale afwegingen gaan maken die goed zijn voor onze leefkwaliteit biedt juist extra ruimte om projecten ad hoc te gaan regelen.

Gemeenteraden en actieve bewoners zijn hier te weinig alert op omdat de aandacht vooral uitgaat naar het maken van omgevingsvisies en omgevingsplannen en naar de participatie van burgers en raad daarbij. Samen dromen en lijnen uitzetten is ook fijner dan stoeien met ingewikkelde procedures en de weerbarstige praktijk. En het beantwoordt aan het ideaal dat de raad op kaders en grote lijnen moet sturen en zich niet te veel met de uitvoering moet bezig houden.

Mede daardoor blijft de aandacht voor een vergunningensysteem dat in de hand werkt dat daar steeds van zal worden afgeweken buiten beeld. Korthals Altes:
'Dit kan leiden tot cynische situaties waarin enerzijds rond het omgevingsplan een feest van democratie en participatie plaatsvindt en er anderzijds een autonome praktijk wordt ontwikkeld van omgevingsvergunningen voor afwijkingsactiviteiten."

MAAK VAN SAMENWERKING MET DE DE MARKT GEEN SKYBOXPLANOLOGIE

Wie gaan hier uiteindelijk van profiteren? Het ruimte maken voor initiatief klinkt natuurlijk heel sympathiek maar het is toch een beetje raar dat er daarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen grote professionele ontwikkelaars enerzijds en bescheiden buurtinitiatief of lokaal ondernemerschap anderzijds.
Sterker nog, de ontwikkelaars waar in de steden het meest kritisch over wordt gesproken in weinig vleiende bewoordingen als 'sprinkhanen', 'hit and run', 'poen, pakken, pleiten' of 'huisjesmelkers' zijn juist in het voordeel. Vanwege hun grote grond- en vastgoedposities, sterke netwerken, ruimte om bij weerstand even niets te doen of die af te kopen en de mogelijkheid om korte termijn winsten te realiseren met weinig duurzame (ver) bouw. En omdat ze heel goed weten dat ze er makkelijk mee wegkomen als ze iets anders realiseren dan was toegezegd. Dat zal bij de omgevingswet alleen maar sterker worden als je hier niet op bijstuurt. Ik kom maar al te vaak tegen dat bewoners cynisch praten over hoe hun gemeentebestuur in achterkamertjes deals sluiten met ontwikkelaars en bouwbedrijven en dat die afspraken haaks staan op het beleid.
Flip ten Cate van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit spreekt zelfs over het ontstaan van 'skyboxplanologie' als gevolg van de omgevingswet. De skybox als het ultieme achterkamertje. Dit zal de achilleshiel van de omgevingswet worden. Vergroot het cynisme over een onbetrouwbare overheid of zien burgers dat ze echt gehoord en gezien worden en mee kunnen sturen? Daarop moet de lokale politiek echt inzetten maar dat wordt wel lastig. Waar in de huidige wetgeving de gemeenteraad

nog kan ingrijpen op omstreden plannen en vergunningen via het recht om een verklaring van geen bezwaar wel of niet te verlenen (feitelijk een instemmingsrecht) vervalt dat recht bij de omgevingswet. Ik denk dat veel raadsleden er nog nooit van hebben gehoord omdat ze vooral de positieve verhalen te horen krijgen. De VNG heeft een handreiking voor gemeenteraden gemaakt hoe om te gaan met afwijkingen van omgevingsvisie en omgevingsplan en constateert terecht dat de raad daarbij in het nauw kan raken:

> *"Afwijkingen van het Omgevingsplan leiden vaak, zoals dat nu ook regelmatig het geval is, tot beroering binnen de lokale gemeenschap. Of de gemeenteraad bevoegd is om besluiten te nemen of niet zal inwoners nauwelijks interesseren, zij zullen raadsleden aanspreken op alles wat in de gemeente speelt en zullen verwachten dat er actie wordt ondernomen."*

Gemeenteraden moeten dus bij veel beroering wel optreden terwijl het college ze voor een voldongen feit heeft geplaatst met het afgeven van een vergunning. Dan zal het vaker voorkomen dat raden achteraf het paardenmiddel van het wegsturen van een wethouder gaan gebruiken als het ze echt niet zint.

MINDER RENDEMENTSDENKEN EN MEER MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Die cultuur van deals maken tussen bestuurders en ontwikkelaars/bouwbedrijven heeft in incidentele gevallen iets weg van dubieuze belangenverstrengeling. Maar in de regel komt die gewoon voort uit hoe we de afgelopen decennia de relatie tussen gemeente en markt zijn gaan zien. Een dienstbare overheid die de markt zijn werk laat doen.
Gemeenten stoten vaak actief gebouwen en grond af omdat ze het beschouwen als marktgoederen ('marktconform vastgoedbeleid', 'passief grondbeleid') en niet als collectieve goederen. Waar de gemeente nog wel aan de slag gaat met eigen gebouwen en op eigen grond handelt ze vaak als ware ze zelf een bedrijf op zoek naar rendement. Je ziet het ook terug in het feit dat veel

gemeenten de afgelopen jaren de afdelingen economie en ruimte hebben samengevoegd (ruimtelijk beleid is in dat beeld vooral economisch beleid) en de gemeentelijke grond- en vastgoedbedrijven zijn verzelfstandigd zodat ze marktconform kunnen werken.
Ook in de grote ambities van de overheden domineert het rendementsdenken. Gemeenten, regio's en landen concurreren met elkaar om het binnenhalen van bedrijven en koopkrachtige bewoners en bezoekers en meten hun succes af aan hun vermogen te groeien. Met een zich vernieuwende economie, een groeiende stad en een gezonde boekhouding is natuurlijk niets mis. Het gaat wel mis als dit doel zo heilig wordt dat de gemeente daar alles ondergeschikt aan maakt en de bewoners zich er buiten voelen staan. Gemeentebesturen geven met deze aanpak naar hun eigen burgers bewust of onbewust als boodschap: 'we ontwikkelen de stad niet voor jullie maar voor bedrijven en woningzoekenden die er nu nog niet zijn, dus we staan niet heel erg open voor jullie wensen en bezwaren.' Weer een voorbeeld van hoe de overheid de eigen burger als NIMBY behandelt. Dan krijgen kritische stadsbewoners het idee dat hun overheid er meer voor de ontwikkelaars, het bedrijfsleven en de beter gesitueerden zijn dan voor hen. Een groot deel van de afstand tussen overheid en burgers is hierop terug te voeren.

BOUWEN AAN EEN EERLIJKER SPEELVELD

Dat marktwerking centraal staat merken ook de bewonersinitiatieven. Wanneer ze aanspraak maken op publieke ruimte of gebouwen zijn er meestal vier smaken: u blijft er af, u mag het alleen tijdelijk gebruiken, er valt wel wat te regelen maar alleen via marktconforme prijzen of u mag gewoon meedoen in de competitie met ontwikkelaars. Bij die laatste methode zijn ze feitelijk kansloos door gebrek aan transparantie over het verkoopproces, veel te grote kavels, eisen waar alleen ontwikkelaars aan kunnen voldoen en te complex papierwerk. Succesvolle ontwikkelaars kunnen zelfs vaak goedkoper grond en gebouwen van de gemeente verwerven dan bewoners. In een onderzoek in opdracht van het rijk blijkt bijvoorbeeld dat zelfbouw goedkoper is dan de seriebouw van ontwikkelaars maar wat het duur maakt is dat de zelfbouwers aanmerkelijk meer voor de grond hebben betaald dan de ontwikkelaars. Dat moet de overheid toch niet willen!
Er zijn talloze voorbeelden waar tijdelijke initiatieven zelf aanboden het gebouw waar ze in zitten van de gemeente te kopen maar waarbij ze overvallen werden door het feit dat het ineens werd verkocht aan een ontwikkelaar, vaak als onderdeel van een veel grotere deal. En waar bewonersinitiatieven hun meerwaarde bewijzen in een buurt wordt dat zelden meegewogen als het gebouw waarin ze zitten op de markt wordt gezet. Zie het pijnlijke voorbeeld van de War in Amersfoort of het Wijkpaleis in Rotterdam. In plaats dat bewonersinitiatieven die zich hebben bewezen een streepje voor krijgen staan ze juist op achterstand.
Over de grens is dit beter geregeld. In het Verenigd Koninkrijk zijn uitgerekend onder een conservatieve regering de inmiddels ook bij ons bekende buurtrechten geregeld die bijvoorbeeld het recht voor buurtgroepen om mee te bieden op vastgoed ('right to bid') bevat. Aanleiding om dit biedingsrecht te regelen was de constatering dat de klassieke Engelse pub een belangrijke buurtfunctie vervult en deze te vaak bij verkoop die functie verloor. Het recht om te bieden houdt onder meer in dat private pubs pas mogen worden verkocht nadat de buurt eerst een kans heeft gekregen er een bod op te doen. Een bescheiden maar ook wel symbolisch voorbeeld van de mogelijkheid om marktwerking te corrigeren en bewoners een kans te geven om belangrijk vastgoed voor de buurt te behouden.

Wat in ons land echt een revolutie zou zijn is dat gemeentelijke grond en vastgoed behandeld zouden worden als publieke goederen. Door ons allen betaald en waarbij de politiek er voor moet zorgen dat deze in gemeenschapshanden blijven of duurzaam in handen komt van maatschappelijke initiatieven. Eerst in overleg met actieve bewoners hierover voordat je marktwerking toepast.

4

Hoe bouw je vanuit de politiek een nieuw speelveld?

HET KAN EN MOET ANDERS!!

Conclusie op basis van het bovenstaande: in de wereld van beleid voor de fysieke leefomgeving waarop de omgevingswet betrekking heeft, staan bewoners op achterstand. En de wet als zodanig zal dat niet verbeteren, eerder verslechteren. Het is aan de lokale politiek om daarop bij te sturen en dat kan. Want dat is dan wel weer het voordeel van de wet: er zit zoveel ruimte in om lokaal maatwerk te leveren dat gemeenteraden de opdracht aan het bestuur kunnen geven om de wet op een wijze in te voeren die de positie van bewoners en lokaal initiatief versterkt. Beschouw de omgevingswet dus niet als een systeem dat moet worden ingevoerd en waar je je over laat voorlichten in termen van 'wat je te wachten staat', maar neem zelf het voortouw.
Laten we eens beginnen in de lokale spelregels voor het omgevingsbeleid een onderscheid te maken tussen ontwikkelaars en bouwers van wie je moet eisen dat ze iets goeds aan buurt en stad toevoegen en initiatiefnemers die je moet helpen om hun droom te realiseren.
De gemeenteraad van Utrecht heeft bijvoorbeeld in 2016 in een raadsbreed (van SP tot VVD) gesteunde motie het college opgedragen om meer op maatschappelijke meerwaarde te sturen, vooral te gaan werken met lokale initiatiefnemers en lokaal verankerde ontwikkelaars, in kaveluitgiften kleinere partijen een reële kans te bieden en de uitwerking van stedenbouwkundige kaders niet aan marktpartijen over te laten. Een mooi begin van het bouwen aan een gelijker speelveld. In de bijlage van dit essay is die als inspiratie opgenomen.

WAT KAN DE LOKALE POLITIEK CONCREET REGELEN?

Ik zie 4 wegen waarlangs gemeenteraden de omgevingswet in goede banen kunnen leiden. Ik loop ze langs en zoom in op de instrumenten die daarbij passen.

1 GEEF BURGERS MEDE-REGIE OP OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSPLAN

De praktijk dat bewoners input leveren voor het beleid dat door specialisten wordt gemaakt moet nodig worden omgedraaid. De specialisten binnen en buiten de overheid zouden dienstbaar moeten zijn aan het eigenaarschap van bewoners voor hun stad en omgeving. Een adviescommissie van de VNG heeft dit ook recent bepleit: zie ambtenaren meer als **'civil-servants'** die niet alleen in opdracht van het bestuur werken maar ook rechtstreeks in opdracht van burgers.
Dat begint in het kader van de omgevingswet met de keuze om **bewoners aan het stuur te zetten bij het maken van een omgevingsvisie** en hen daarbij de goede ondersteuning en kennis te geven. Maak van de omgevingsvisie 'het verhaal van de burger' waar in niet-verhullende taal zowel wordt beschreven wat de idealen zijn voor de leefomgeving, waar de dilemma's en spanningen zitten en welke spelregels er gelden bij concrete plannen die al of niet afwijken van de visie.
Meest voor de hand liggende methode is het samenstellen van een **burgerjury** op basis van loting. En waar de gemeente bang is om alleen de bekende stadsbewoners te laten beslissen over belangen die grotere groepen aangaan (toekomstige bewoners, specifieke belangengroepen, de 'stille' meerderheid, de regionale opgaven) kun je speciale constructies bedenken waarin vertegenwoordigers van die bredere blik een zichtbare stem in dat proces hebben. Denk daarbij aan concepten als de transitiearena, buurtlab of stadsforum. Zo organiseer je de collectieve intelligentie in buurt en stad. Ga dus niet voor ieder belang aparte processen bouwen waarna de gemeente weer een adviesbureau moet inhuren om van die brij nog een geheel te maken. We zullen allemaal verbaasd staan over hoe groot de collectieve intelligentie in de stad is en hoe makkelijk al die complexe vragen over planprocessen, belangen en democratie zomaar oplossen.
En waar zaken concreter worden en het via omgevingsplannen en gebiedsprogramma's dichter op de uitvoering komt kun je bewoners een grote stem blijven geven door het samenstellen van **gebiedstafels** waar zowel de belangen van direct betrokkenen als van de hele stad gerepresenteerd worden.
Voor plannen en projecten die essentieel zijn voor de leefbaarheid in de buurt helpt het dat bewoners ook een plek krijgen in de rol van **mede-opdrachtgeverschap** voor bouw- en ontwikkelplannen. Als je daarin nog een stap verder wilt gaan is een beproefd recept om buurten

zeggenschap te geven over de besteding van publieke budgetten. In veel gemeenten wordt al geëxperimenteerd met **burger- en buurtbegrotingen** en het **right to challenge** waarbij bewoners de gemeente kunnen uitdagen: wij kunnen dat geld beter besteden dan de overheid dat doet. Daarbij hoort ook de ruimte om zich door eigen deskundigen te laten ondersteunen.
Last but not least kan de gemeente buurten en straten de kans te geven om binnen kaders **zelf plannen te maken** (en waar mogelijk ook zelf te realiseren) voor de openbare ruimte zoals straten, pleinen, parken en speelplekken.
Bij al deze pogingen om de regie meer bij bewoners te leggen is het wel van belang dat de gemeenteraad uitspreekt niet achteraf een eigen afweging te maken. Blijf dan tussentijds wel de dialoog zoeken en trek op tijd aan de bel als dingen in proces (draagvlak van de buurt ontbreekt, conflicten) of inhoud (onhaalbaar, buiten de kaders) misgaan. Regel hierbij ook dat ambtenaren/vakspecialisten in opdracht van bewoners meewerken en hun deskundigheid inbrengen.

2 REGEL BEWONERS- EN BUURTRECHTEN VOOR GEMEENTELIJK GROND EN VASTGOED

Regel als raad dat er bij grond- en vastgoedbeleid en het besteden van publieke middelen een onderscheid wordt gemaakt in tussen bewonersinitiatieven en grote marktpartijen. Zorg allereerst dat flexibel omgaan met regels vooral die eerste groep ten goede komt. Bijvoorbeeld door de **ruimte om af te wijken van bestemmings- of omgevingsplan** te koppelen aan de vraag of initiatieven lokaal zijn verankerd en actief met de buurt zijn verbonden. Daarnaast kun je op vele fronten speciale regelingen treffen ten gunste van bewonersinitiatieven. Ter inspiratie kijk op de website van LSA voor een overzicht van buurtrechten zoals bepleit door de LSA. Ik spits die hier toe op de de wereld van grond en vastgoed. Bij uitgifte van grond kun je met **kleinere kavels/plots** lokale initiatiefnemers tegemoet komen. Je kunt hen ook expliciete voordelen geven bij de gunning van grond en vastgoed. Zoals het **eerste biedingsrecht** op vrijkomende grond en gebouwen voor lokaal initiatief. Dat kan de overheid nog faciliteren door een financieel model waarbij door een combinatie van lening, crowdfunding, subsidie,

betaling in natura en verrekenbare waardecreatie de initiatiefnemers zich niet in de schulden hoeven te steken. Ook kun je denken aan een **matchingsfonds**: bewoners brengen zelf geld op voor een initiatief en de gemeenten legt er een bedrag bij (bijvoorbeeld voor 25 of 50%) uit de publieke middelen. Dat laatste is vooral geschikt voor investeringen in publieke voorzieningen (groen, brug, speelplek etc.) die de overheid niet volledig wil en kan dragen maar waaraan ze wel een bijdrage wil leveren als burgers het echt willen. Daarnaast helpt het om speciale procedures voor onderhandse verhuur, mede-beheer of verkoop van publieke goederen te maken. Om te voorkomen dat alles open op de markt wordt gegooid en onderhevig wordt aan aanbestedingsrichtlijnen. De overheid moet weer leren om grond en vastgoed gewoon in publieke handen te houden en te delen met de bevolking.
Nog een stap verder: bij verkoop van grond en gebouwen kun je regelen dat **alleen (eind)gebruikers die kunnen kopen**. Dat laatste gebeurt bijvoorbeeld in de nieuwbouwwijk Almere-Oosterwold waar 15.000 woningen op deze wijze zullen worden gebouw. Gemeenten kunnen ook waar de grond in handen is van ontwikkelaars regelen dat zelfbouw geholpen moet worden. Lees bijvoorbeeld deze oproep aan de lokale politiek van het landelijk expertteam eigenbouw. Deze adviseert het rijk ook om gemeenten te verplichten een zelfbouwregister op te zetten en een **verantwoordingsplicht** op te leggen om bij iedere gebieds- of bouwplan aan te geven welke mogelijkheden er gebruikt worden om bewoners zelf het heft in handen te geven. Dat kunnen gemeenten ook zelf regelen en breder dan voor alleen woningbouw.
Wat daarbij helpt is de gebiedsontwikkeling vanuit een andere filosofie aan te pakken: eerst lokale initiatieven mobiliseren en met hen (en corporaties/marktpartijen in een meer dienende rol) de plannen te maken. In plaats van zelf plannen met grote marktpartijen maken en daarna bewoners vooral als consument aanspreken. Dit kun je het **omdraaien van de ontwikkelketen** noemen zoals ze dat ook in Almere doen.
Dat gelijkere speelveld vergt ook veel meer transparantie over grond, vastgoed en voorgenomen transacties. Is er een **openbaar register**, worden tenders uitgeschreven in taal en vorm waar bewoners ook wat mee kunnen, is op tijd helder waar een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd en waar deze al of niet afwijkt van omgevingsvisie en omgevingsplan? Dus niet meer ver weggestopt in huis-aan-huisbladen en websites in juridisch proza dat de meeste mensen niet snappen, maar gewoon aanplakken op het pand of in het gebied waar het betrekking op heeft.

3 STUUR BETER OP MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE BIJ AANBESTEDING EN VERGUNNINGEN

Gemeenteraden moeten zich niet alleen bezig houden met het maken van visies en plannen maar ook met de (daarvan afwijkende) omgevingsvergunningen. Behandel eens een omstreden casus en kijk welke waarborgen je moet inbouwen wil het niet uitpakken als ondermijning van goede bedoelingen en van het vertrouwen in de overheid. En maak vervolgens heldere afspraken over betrokkenheid van de stad en specifiek de omwonenden bij het afgeven van omgevingsvergunningen. Wat kun je dan zoal regelen?
Bijvoorbeeld een verplichting een **buurtimpactscan** op te stellen bij ieder (her)ontwikkelingsplan van enige omvang onder mede-regie van de gemeente/buurt.
Regel vooral dat ontwikkelaars zichtbaar en toetsbaar iets bijdragen aan de buurt waar wordt gebouwd en lokale initiatieven een rol in de ontwikkeling geven. Dan kun je in aanbestedingen regelen maar ook via **voorwaarden aan het afgeven van een omgevingsvergunning**.
Welke gemeente durft van een ontwikkelaar te vragen om eerst maar eens een half jaar in een buurt te gaan zitten alvorens een plan in te mogen dienen? En dan in dat plan te laten zien **hoe er samen met de buurt waarde wordt toegevoegd**. Dan geef je echt betrokken ontwikkelaars een streepje voor ten opzichte van de 'hit-and-run' ontwikkelaar.
Geef ook als gemeenteraad de opdracht mee om bij bouw- en gebiedsplannen van enige omvang een **maatschappelijk programma van eisen** op te stellen als alternatief voor het stedenbouwkundig programma van eisen. Dat dwingt het bestuur breder te kijken dan alleen de traditionele stedenbouwkundige zaken. Het helpt bij het afstemmen van het beleid op de leefwereld. En het nodigt uit om collega's/specialisten uit de maatschappelijke domeinen actiever te betrekken bij ruimtelijke plannen.

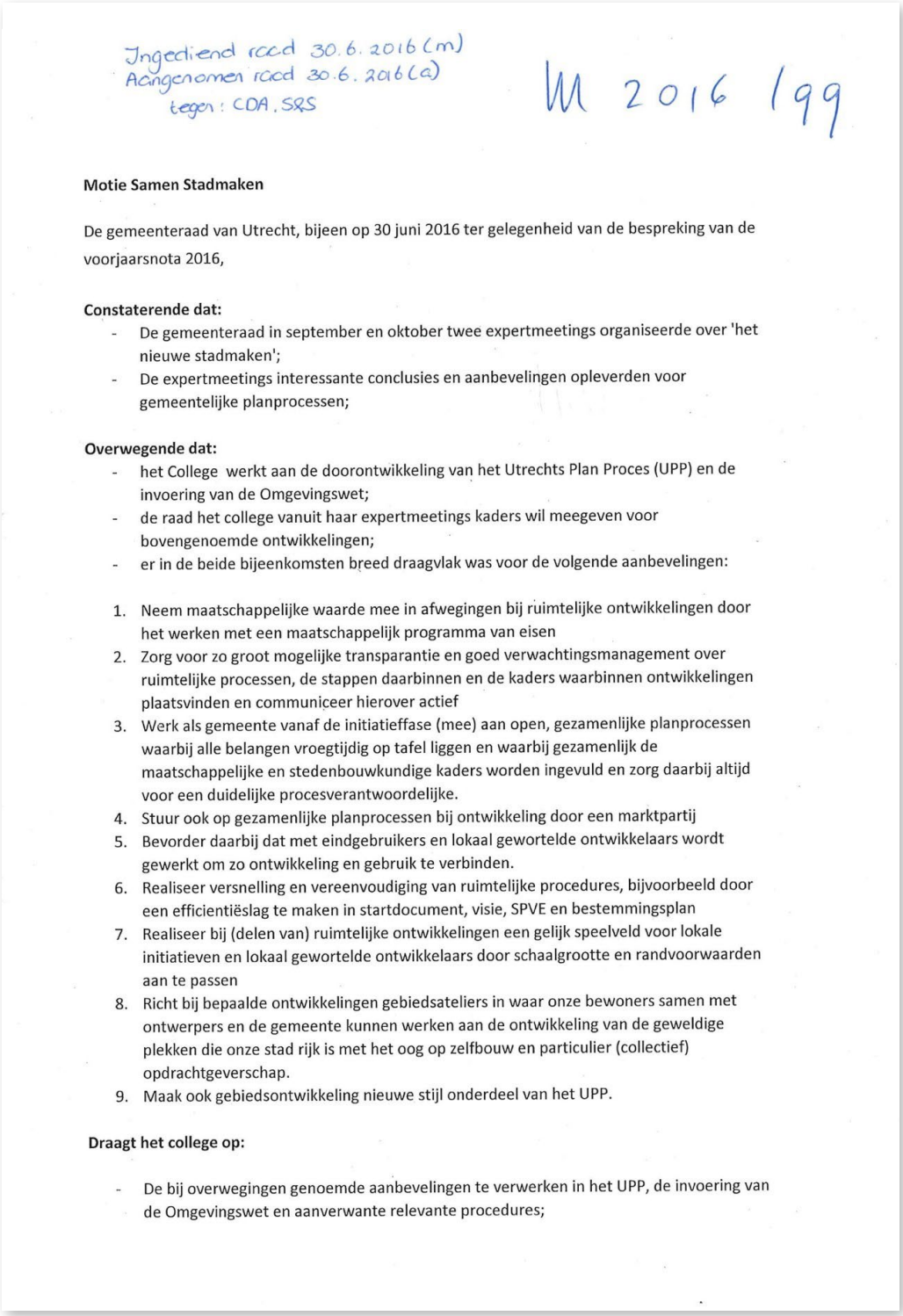
Zorg ook dat, bij herontwikkeling en verkoop van grond en gebouwen waar een maatschappelijk initiatief tijdelijk heeft gefunctioneerd, de **waarde-ontwikkeling die is gerealiseerd in kaart wordt gebracht** en ten goede komt aan het initiatief/de buurt. Die bijdrage aan waarde voor de buurt zou bij verkoop/aanbesteding ook een zwaarwegend criterium moeten zijn. Dan staat een initiatief dat zelf wil kopen niet gelijk op achterstand ten opzichte van gevestigde marktpartijen.

4 VERANKER HET RUIMTELIJKE DOMEIN BETER IN DE SAMENLEVING

Om het omgevingsbeleid beter te verankeren in de samenleving is het handig om ook te sleutelen aan de organisatie en werkwijze van de gemeente. Daar valt nog veel te winnen. Allereerst door gemeentelijke grond- en vastgoedbedrijven zo te organiseren en aan te sturen dat ze zich **minder als commerciële marktpartij gedragen**. Zorg dat ook het denken in maatschappelijke kosten en baten en het doel van het helpen van actieve bewoners daar meer in doordringt. Hetzelfde geldt voor de afdelingen ruimte, omgevingsbeleid of stedenbouw. Haal ze uit de hoek waar ze de afgelopen jaren terecht zijn gekomen (inzet op het faciliteren van de economie) en verbindt ze beter met de bewoners(belangen).
Wat daarbij helpt: de gemeente meer op het niveau van wijken en buurt te organiseren en daarbij **wijkgericht (maatschappelijke insteek, buurtrechten) en gebiedsgericht (economie en ruimte) werken te integreren**. Die twee werelden werken nu vaak langs elkaar heen waardoor wijkactieplannen met bewoners worden gemaakt die ver afstaan van de gebiedsstrategieën en ruimtelijke kaders die in de wereld van omgevingsbeleid worden gemaakt. Dat levert teleurstellingen bij bewoners op omdat niet wordt waargemaakt wat met wijken en buurten wordt afgesproken.
In het verlengde daarvan: zorg dat ambtenaren en de mensen die zij inhuren zelf in de wijken en buurten aanwezig zijn en daar hun werk doen. De norm zou moeten zijn dat elk bouw- en gebiedsplan ontwikkeld en besproken wordt op de plek zelf. Zet de tekentafel maar eens gewoon op staat en richt laagdrempelige plekken (**buurtkamer, gebiedsatelier, stadslab** etc.) in waar op een andere wijze betrokkenheid en ontmoeting tot stand komt dan via de avonden in zaaltjes. Dat krijg je ook een ander type planvorming (meer menselijke maat, organischer ontwikkelen, afgestemd op de buurt) dan vanuit stadskantoren en architectenbureaus op afstand.
Door als gemeenteraad langs deze vier lijnen te werken en daar concrete maatregelen aan te koppelen kan de omgevingswet echt ten dienste staan aan de politieke en maatschappelijke greep op omgevingsbeleid en –praktijk. Zo kan voorkomen worden dat we bij een eerste evaluatie van de invoering van de omgevingswet moeten vaststellen dat de brede insteek van verbetering van de leefkwaliteit is mislukt en burgers nog cynischer zijn over hun overheid. Werk aan de winkel voor gemeenteraden en voor politieke partijen. Laat deze inzet doorklinken in de verkiezingen, de collegevorming en het werk van de raden de komende vier jaar. Want het gaat echt ergens over.

Bijlage

Motie samen stad maken van de gemeenteraad van Utrecht



Ingediend raad 30.6.2016 (m)
Aangenomen raad 30.6.2016 (a)
tegen: CDA, SP&S

M 2016 / 99

Motie Samen Stadmaken

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 30 juni 2016 ter gelegenheid van de bespreking van de voorjaarsnota 2016,

Constaterende dat:

- De gemeenteraad in september en oktober twee expertmeetings organiseerde over 'het nieuwe stadmaken';
- De expertmeetings interessante conclusies en aanbevelingen opleverden voor gemeentelijke planprocessen;

Overwegende dat:

- het College werkt aan de doorontwikkeling van het Utrechts Plan Proces (UPP) en de invoering van de Omgevingswet;
- de raad het college vanuit haar expertmeetings kaders wil meegeven voor bovengenoemde ontwikkelingen;
- er in de beide bijeenkomsten breed draagvlak was voor de volgende aanbevelingen:

1. Neem maatschappelijke waarde mee in afwegingen bij ruimtelijke ontwikkelingen door het werken met een maatschappelijk programma van eisen
2. Zorg voor zo groot mogelijke transparantie en goed verwachtingsmanagement over ruimtelijke processen, de stappen daarbinnen en de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden en communiceer hierover actief
3. Werk als gemeente vanaf de initiatieffase (mee) aan open, gezamenlijke planprocessen waarbij alle belangen vroegtijdig op tafel liggen en waarbij gezamenlijk de maatschappelijke en stedenbouwkundige kaders worden ingevuld en zorg daarbij altijd voor een duidelijke procesverantwoordelijke.
4. Stuur ook op gezamenlijke planprocessen bij ontwikkeling door een marktpartij
5. Bevorder daarbij dat met eindgebruikers en lokaal gewortelde ontwikkelaars wordt gewerkt om zo ontwikkeling en gebruik te verbinden.
6. Realiseer versnelling en vereenvoudiging van ruimtelijke procedures, bijvoorbeeld door een efficientieslag te maken in startdocument, visie, SPVE en bestemmingsplan
7. Realiseer bij (delen van) ruimtelijke ontwikkelingen een gelijk speelveld voor lokale initiatieven en lokaal gewortelde ontwikkelaars door schaalgrootte en randvoorwaarden aan te passen
8. Richt bij bepaalde ontwikkelingen gebiedsateliers in waar onze bewoners samen met ontwerpers en de gemeente kunnen werken aan de ontwikkeling van de geweldige plekken die onze stad rijk is met het oog op zelfbouw en particulier (collectief) opdrachtgeverschap.
9. Maak ook gebiedsontwikkeling nieuwe stijl onderdeel van het UPP.

Draagt het college op:

- De bij overwegingen genoemde aanbevelingen te verwerken in het UPP, de invoering van de Omgevingswet en aanverwante relevante procedures;

De omgevingswet, bewonersinitiatief en lokale politiek

Frans Soeterbroek, de Ruimtemaker
(frans@deruimtemaker.nl , www.deruimtemaker.nl)

Dit essay is gemaakt voor:
Het Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners

Korte Elisabethstraat 15-17
3511 JG Utrecht
Telefoon (030) 2317511
lsa@lsabewoners.nl
www.lsabewoners.nl
twitter @LSAbewoners
facebook.com /lsa.bewoners

Ontwerp: **vanvorm**