

Ruimte voor luxe wonen, woelmuizen en PPS

DOOR FRISO DE ZEEUW

Aan de grote vraag naar luxe woningen in de Randstad kunnen in verschillende woonmilieus tegemoet komen. In hoogwaardige stedelijke milieus, in 'niches' op VINEX-locaties en natuurlijk in suburbane milieus.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling op langere termijn hebben provincies en gemeenten een 'gebiedsuitwerking' voor de driehoek Amsterdam-Haarlem-Leiden opgesteld. Die opteert onder meer voor luxe woonmilieus in een groene en -vooral- blauwe omgeving, waarbij vanuit de grond-/woningexploitatie financieel wordt bijgedragen aan het groen en het blauw. Het gaat hier niet om een concept dat zich beperkt tot een paar 'nieuwe landgoederen' of 'buitenplaatsen'. De waterstructuur vormt de basis voor de gebiedsvisie, vandaar het hoge blauwe gehalte. 'Rood voor groen'-ideeën stuiten op scepsis. De eerste (politieke) vraag is of de elite wel mooi midden in het groen mag wonen, terwijl anderen dat via het restrictieve beleid wordt belet. De tweede vraag gaat in op het realiteitsgehalte van de 'rood voor groen'-gedachte. Woelmuis en wezel moeten zich nu al met een ingehouden buikje tussen de huizen en de kassen doorwriemelen om van hun ecologische verbindingzone gebruik te kunnen maken. Met nog een injectie 'rood voor groen' erin komen ze helemaal klem te zitten.

De kritiek is begrijpelijk, want ons stelsel van ruimtelijke ordening en -inrichting heeft geen kader voor realisering in een (grond-)exploitatie van rood met groen en blauw op regionaal schaalniveau. De kans is groot dat langs de weg van de traditionele ruimtelijke planning wél de luxe woonmilieus tot stand komen. Gemeenten, grondeigenaars en ontwikkelaars zullen vaak hun natuurlijke neiging volgen en de (financiële) krenten uit de pap vissen. Toch heeft het concept te veel pluspunten om het, gezien de uitvoeringsrisico's, af te schieten. De plannen voor hoogwaardig groen en water in de Randstad kunnen weliswaar rekenen op een breed draagvlak, maar blijven tot nu toe nog vaak papieren tijgers. De realisering blijft ver achter bij de ambities die in glanzende, fraai geïllustreerde rapporten is neergelegd.

Op kleinere schaal is ruimte voor praktijkoefeningen. Zo onder-



zoekt de gemeente Leidschendam met private partners of de 15 ha grote 'Duivenvoordse corridor' in zijn oude landschappelijke luister valt te herstellen door middel van het concept 'rood voor groen'.

Geen gemakkelijke opgave, want naast grondverwerving staat sanering van kassen en verplaatsing van een tuincentrum op het programma.

Mijn pleidooi is om de mogelijkheden te verkennen van publiek-private samenwerking op regionale schaal. Deze publiek-private samenwerking onderscheidt zich niet alleen door het schaalniveau, maar ook door het feit dat vormen van verstedelijking daadwerkelijk met landschapsontwikkeling verknoot worden. Dat kan alleen binnen duidelijke publiek bepaalde randvoorwaarden. Met afhankelijk van het gebied dat het betreft- deelname van het provinciebestuur, gemeentebesturen en waterschappen. Met daarnaast ook deelname van relevante maatschappelijke organisaties, zoals 'groene' organisaties, en een beperkt aantal marktpartijen die in de uitvoering daadwerkelijk willen investeren en risico dragen.

In deze opzet en binnen de publieke randvoorwaarden ontstaat ruimte voor een creatief ontwerpproces waarin onder meer de potentiële investeerders hun visie kunnen geven, met oog voor marktaspecten en haalbaarheid. De kunst is verder om de samenhang in de planvorming ook te handhaven in de uitvoerende fase. Een gezamenlijk 'financieel-economisch motorblok' en gecoördineerde grondverwerving zijn dan ook noodzakelijk om te voorkomen dat ieder voor z'n eigen belang kiest als puntje bij paaltje komt. Qua rechtsvorm lijkt mij een samenwerkingsovereenkomst met passende, privaatrechtelijke rechtspersoon de geëigende vorm.

Ik benadruk wel dat de slag naar de uitvoering centraal zou moeten staan. Want aan een nieuwe, vrijblijvende praatclub, dáár bestaat dus geen behoefte aan.

Friso de Zeeuw is directeur nieuwe markten van Bouwfonds Woningbouw BV.