



Foto: Photo 2 Press

Friso de Zeeuw

# Bouwfonds vindt vijfde Nota gemiste kans

**Vastgoed-projectontwikkelaars hebben steeds meer invloed op de inrichting van Nederland. Vanuit de overheid worden deze vaak noodzakelijke partners met enige argwaan bekeken. Hoe kijkt deze branche naar ruimtelijke ordening en water? Is de scepsis terecht? De directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Wonen en oud-gedeputeerde van Noord-Holland (PvdA), mr. Friso de Zeeuw, spreekt klare taal. Hij vindt de vijfde Nota ruimtelijke ordening een gemiste kans.**

'Wij noemen de vijfde Nota ruimtelijke ordening het duurste leerboek ooit gemaakt. Het is een nota vol goede bedoelingen, met veel tekst, maar hij mist scherpte. Vage concepten, zoals contouren, netwerksteden en balansgebieden, en het ontbreken van helderheid over de verdeling van verantwoordelijkheden en de instrumentatie, vergroten de beleidsdiarree die vanuit Den Haag over ons wordt uitgestort.' Het enige positieve aan de 'Vijno' vindt De Zeeuw de decentrale benadering en de goede bedoelingen. Hij merkt op dat hij enkele jaren geleden al met de regionale partners uitwerking gaf aan visionaire ruimtelijke plannen voor de provincie Noord-Holland (Noord-Holland 2030), terwijl hij dit

gedachtegoed nu pas in de vijfde Nota tegenkomt. 'Maar nu heeft men er wel heel veel woorden voor nodig.'

Een projectontwikkelaar heeft in de eerste plaats een commerciële opdracht, er dient te worden gebouwd voor de markt. Daarbij wordt goed gelet op de beleidsontwikkelingen van de overheid en in toenemende mate op trends en wensen van de koper. 'Momenteel is water een hype. Markttechnisch is het aantrekkelijk om water in nieuwbouwpunten te verwerken. Dat wordt wel makelaarswater genoemd. Vandaag de dag streven we naar een geïntegreerde planvorming. Wij volgen dan, net als de gemeenten, meest-

al de aanwijzingen: 4 procent open water, niet meer en niet minder dan wat verplicht is gesteld. Wil je die houding veranderen dan zal er bijvoorbeeld in de opleidingstrajecten aandacht moeten worden besteed aan de veranderende inzichten zoals die in de Vijno en het kabinetsstandpunt *Anders omgaan met water* zijn opgeschreven. Wij hebben geen directe maatschappelijke opdracht. Maar het Bouwfonds voelt als marktleider, als initiatiefnemer en participant en zelfs als grondaankoper van bouwlocaties een extra verantwoordelijkheid voor de vorm die wij aan Nederland geven. Veel projecten waar wij als bedrijf trots op zijn, hebben een directe relatie met water. Bijvoorbeeld het Zaaneiland in Zaandam, Katendrecht in Rotterdam, Lelystad-Haven, Houthavens in Amsterdam en ook de plek waar ik zelf woon, in Monnickendam.'

Het streven van het Bouwfonds is gericht op integraliteit, water voegt er kwaliteit aan toe. Maar het treft De Zeeuw dat hij juist een paar negatieve ervaringen heeft opgedaan met een vrijwel uitsluitend sectorale benadering door de rijksoverheid. 'De gemeente Nijmegen en de projectontwikkelaar zitten met de gebakken peren, nu het Rijk in de bouwplannen voor de Vindex-locatie De Waalsprong heeft ingegrepen. En de discussie bij de verbetering van Almere-Haven over de waterstandsverhogende effecten van een paar millimeter, dat riekt naar *Prinzipienreiterij*, die ik nog herken uit de milieuwetgeving. Daarvoor dient te worden gewaakt.'

Opmerkelijk is de mening van De Zeeuw over IJburg: 'Ik was voor en ik blijf voor. Het project is van grote betekenis voor de stad Amsterdam. De aanslag op het waterbergingsvermogen is relatief klein en een deal is een deal. Ook de natuur komt nog aan haar trekken. Maar een tweede IJburg, neen, dat is niet zinnig en ook niet gepast.'

De Zeeuw voorspelt op termijn een ander type plannen, door intensieve samenwerking en mogelijk iets als een Watertoets. Deze aanpassingen moeten wel worden geïntroduceerd door middel van bijscholing, communicatie en intensieve en innovatieve praktijkplannen.

'Mijn grote wens is dat we de versnippering en verrommeling van Nederland tot staan kunnen brengen en mogelijk zelfs kunnen terugdraaien. Als dit gecombineerd wordt met de voorkeuren van mensen op het gebied van wonen en werken, dan ben ik tevreden over de inrichting van Nederland.'

JvdW/AN

## Meer informatie

Mr. Friso de Zeeuw, tel. (033) 253 9367, e-mail f.zeeuw@bouwfonds.nl