

24



Friso de Zeeuw: Rijk en provincie produceren vooral papier

Bouwfonds Woningbouw, met een jaarproductie van zesduizend woningen marktleider, richt zich in de toekomst meer op binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en het groene wonen. 'Om geld te verdienen, natuurlijk, en om een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit', zegt Friso de Zeeuw, Directeur Nieuwe Markten. Hij is de afgelopen jaren in zijn mening bevestigd dat de marktpartijen, zoals de projectontwikkelaars en bouwers, maar ook de adviseurs en architecten een veel grotere rol spelen in de vormgeving van de ruimte dan in het bestuur wordt verondersteld. Sterker, in zijn ogen overschatten bestuurders en beleidsmakers hun invloed schromelijk. Zo zien marktpartijen de provincie nauwelijks staan. 'Ze praten wel met de provinciebestuurders, maar meer uit beleefdheid.'



34

PROJECTDOSSIER

De metamorfose van het Muizengaatje

Landschapselementen ter verbetering van de luchtkwaliteit rond bronnen: een oud idee in een nieuw jasje. Na een eerste succesvolle inrichting van het Muizengaatje werkt de gemeente Rotterdam aan effectieve beplantingen rond de Rotterdamse ringwegen. Dit stelsel van verkeerswegen genaamd De Ruit van Rotterdam leidt lokaal tot te hoge niveaus van luchtverontreiniging voor de mensen die er wonen of anderszins verblijven.

Landschapselementen kunnen de luchtkwaliteit langs drukke verkeerswegen verbeteren. De gemeente neemt deze informatie mee in haar natuur- en luchtkwaliteitsbeleid. Functioneel groen staat nu op de kaart van Rotterdam.

A black and white photograph of a man, Friso de Zeeuw, standing in a courtyard between modern brick buildings. He is wearing a dark suit, a patterned tie, and glasses. The courtyard has a cobblestone path and a wooden fence in the background. The text 'Friso de Zeeuw' is overlaid on the lower part of the image.

Friso de Zeeuw

Rijk en provincie

Bouwfonds Woningbouw, met een jaarproductie van zesduizend woningen marktleider, richt zich in de toekomst meer op binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en het groene wonen. 'Om geld te verdienen, natuurlijk, en om een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit', zegt Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten. Hij verbaast zich over de zelfoverschatting bij bestuurders en beleidsmensen. Rijk en provincie produceren vooral papier.

De Zeeuw voelt zich thuis op het terrein van de ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens zijn studie rechten specialiseerde hij zich in het ruimtelijke ordeningsrecht en publiceerde hij al over grondbeleid. Daarna deed hij bestuurlijke ervaring op als PvdA-wethouder in de toenmalige gemeente Monnickendam, nu Waterland, en als gedeputeerde in Noord-Holland. Naast ruimtelijke ordening had hij een poosje water en milieu in zijn portefeuille. Vier jaar geleden had hij het wel gezien in het bestuur en koos voor de 'andere kant', de markt. Bij Bouwfonds Woningbouw is hij sinds vier jaar directeur Nieuwe Markten.

'Ik hou me vooral bezig met de markt voor morgen en overmorgen. In ieder geval zal dat een grotere variatie betekenen dan bouwen in de wei, waar we traditioneel sterk in zijn.'

Nieuwe uitdagingen liggen er voor de grote projectontwikkelaar in de grote en middelgrote steden, in

Als we het hebben over de kunst van het combineren, dan is verkokering in het bestuur de grootste vijand. Milieueisen, monumentenzorg, veiligheidseisen. Voor elk deelprobleem komt er wet- of regelgeving en een aparte ambtelijk medewerker. Dat is fnuikend voor de voortvarende aanpak van dergelijke projecten. Wat we nodig hebben, is vereenvoudiging in de organisatie en de regelgeving.'

Friso de Zeeuw wijst verder op de financiële risico's die binnenstedelijke projecten met zich meedragen. 'Ze hebben vaak een fors onrendabele top, die wel moeten worden afgedekt. Anders komen die projecten niet van de grond en kun je de ambitie in de Vijfde Nota dat vijftig procent van de nieuwe woningen en bedrijfsterreinen in de bestaand stad een plek moeten krijgen, vergeten.'

COMBINEREN

In het groene gebied ligt een volgende uitdaging voor de projectontwikkelaars. Er moet meer ruimte komen voor projecten met een gemengde opgave, vindt de directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds. Hij onderschrijft van harte de conclusie van het Milieu- en natuurplanbureau in de tweede natuurverkenning dat er in de Vijfde Nota veel te weinig aandacht is voor de vraag naar en de potentie van het groene wonen. Niet het 'donkergroene' gebied, zegt hij meteen. 'Daar moeten we van afblijven. Maar er zijn tal van mooie plaatsen die vrijkomen vanwege de herstructurering in de agrarische sector, waar je op verantwoorde wijze functies als wonen, natuur- en landschapsbeheer en recreatie bij elkaar kunt brengen. Juist om te voorkomen dat er nog meer Dallas-achtige villa's in de weilanden verrijzen, van die wanstaltige bouwwerken die het landschap ontsieren, moeten we een visie ontwikke-

VOOR ELK DEELPROBLEEM KOMT ER
WET- OF REGELGEVING'

het bijzonder op de locaties voor herstructurering en functieverandering, zoals oude bedrijfsterreinen, oude ziekenhuiscomplexen en spooreplacements. De Zeeuw ziet dat als belangrijke plekken, die een extra impuls voor de stedelijke samenleving kunnen zijn en een forse bijdrage kunnen leveren aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Maar het zijn niet de gemakkelijkste projecten. 'Eén van de dingen die ons parten speelt bij het aanpakken van die binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is de verkokering.

produceren vooral papier



len op het wonen in het groene gebied.' Het is vooral de kunst van het combineren, aldus Friso de Zeeuw, en hij noemt Plan Haverleij bij Den Bosch als voorbeeld. Dit nieuwbouwproject onderscheidt zich door de plek en de vorm. Als een moderne burcht rijzen de woningen aan de oever van de Maas op. 'Met Haverleij laten we zien dat het mogelijk is om in het groene gebied met een hoge mate van concentratie verantwoord te bouwen. Een groot deel van het gebied eromheen wordt aangelegd als openbaar toegankelijk groen en golfbaan.'

Een ander voorbeeld is de Duivenvoortse Corridor bij Leidschendam, een vrij open gebied, waar kassen, een bouwmarkt en een tuincentrum weg moeten. Bouwfonds wil daar gegroepeerd villa's bouwen, waar de bewoners als landschapsbeheerder optreden.

In beide gevallen gaat het om woningen in het topsegment van de markt als impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. 'Je moet duidelijk kiezen. Hier dus even niet sociaal mengen. Of je verevent naar extra groen of je verevent naar de sociale woningbouw met standaard groenvoorzieningen. Allebei tegelijk red je financieel niet. Wel moet het groene gebied toegankelijk zijn voor het publiek. Op andere plekken kun je dan wel een gemengd programma realiseren met financiële verevening. Zo kan een stedelijk gebied gedifferentieerd op de behoeften inspelen.'

marktpartijen en de overheid. 'We willen duidelijk maken dat je de werkwijze moet verbeteren als je écht wilt gaan voor combinaties van rood en groen en rood en blauw. Het is een leidraad. De mensen die aan de gang willen met zo'n gemengde opgave, kunnen dit boekwerkje erbij nemen, als werkfilosofie', zo legt Friso de Zeeuw uit. Hij is voorzitter van deze adviesraad uit de hoek van de marktpartijen en zegt dat wat er in de werkfilosofie staat niets anders is dan wat de projectontwikkelaar in de praktijk van gebiedsontwikkeling vrijwel dagelijks ervaart, maar dan in de uitbreidingsgebieden. 'Het komt steeds vaker voor dat we al in een vroeg stadium om de tafel zitten met de gemeente en de professionals, zoals architecten en stedenbouwkundigen. De gemeente geeft de hoofdstructuur aan, de marktpartijen zorgen voor het bouwrijp maken van de grond, de hoofdinfrastructuur en de vormgeving, tegen een afgesproken bedrag. Daarbij is het risico inbegrepen. Kijk eens naar Tuinstad Nieuwland, de jongste uitbreidingswijk in Amersfoort, samen met HBG Vastgoed en Volker Stevin Ontwikkelingsmaatschappij. Dat is toch een fraaie, gevarieerde en heel gewilde woonwijk geworden. Ik wil daarmee niet zeggen: 'laat ons het maar doen, dan komt het wel goed'. Ruimtelijke kwaliteit kan niets anders zijn dan een coproductie van de overheid, professionals en marktpartijen. Die zijn alledrie onmisbaar voor een goed product, dat met teamwork en vanuit één gezamenlijke visie wordt ontwikkeld. We moeten alleen scherper krijgen wie in welk stadium wat doet. Dus de afbakening van de kerncompetenties en het nemen van de regie door de gemeente is van groot belang.'

IJBURG: 'ER DOEN ZOVEEL PARTIJEN MEE, HET LIJKT WEL GROEPSSEKS'



'Voor ons als ontwikkelaar is het bemoedigend om te zien dat de partijen, die zich traditioneel met die groene ruimte bezighouden, hun standpunten veranderen. 'Behoud door ontwikkeling' was tien jaar geleden taboe in die kringen. Nu staan Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en zelfs provinciale milieufederaties daar anders tegenover. Ze beperken zich niet meer tot het beschermen van elke spriet gras. Ze willen meedenken over de mogelijke ontwikkelingen.'

WERKFILOSOFIE

Dit voorjaar publiceerde de Raad van Advies voor Publiek Private Samenwerking in het landelijk gebied een werkfilosofie voor samenwerking van

'Regie betekent niet dat je als overheid je overal mee bemoeit. Waar wij nogal last van hebben, zijn bijvoorbeeld de grillen van bestuurders met speciale wensen voor één bepaalde architect of de gevoeligheid voor bepaald trends. Neem het particulier opdrachtgeverschap. Consumentgericht ontwikkelen is absoluut een opgave waar we voor staan. Daar zijn we ook al mee bezig. Bij succesvolle projecten, zoals Nieuwland in Amersfoort, Wateringse Veld bij Den Haag en Brandevoort in Helmond is veel aandacht besteed aan de wensen van de markt. Bijna iedereen realiseert zich dat voor de grote nieuwbouwopgaven particulier opdrachtgeverschap niet het antwoord is. De extra organisatielast alleen al, die je daarmee krijgt, is onevenredig veel groter dan het extra dat je de mensen biedt. Voor ons moet het proces wel beheersbaar blijven, omdat we in de ontwikkeling

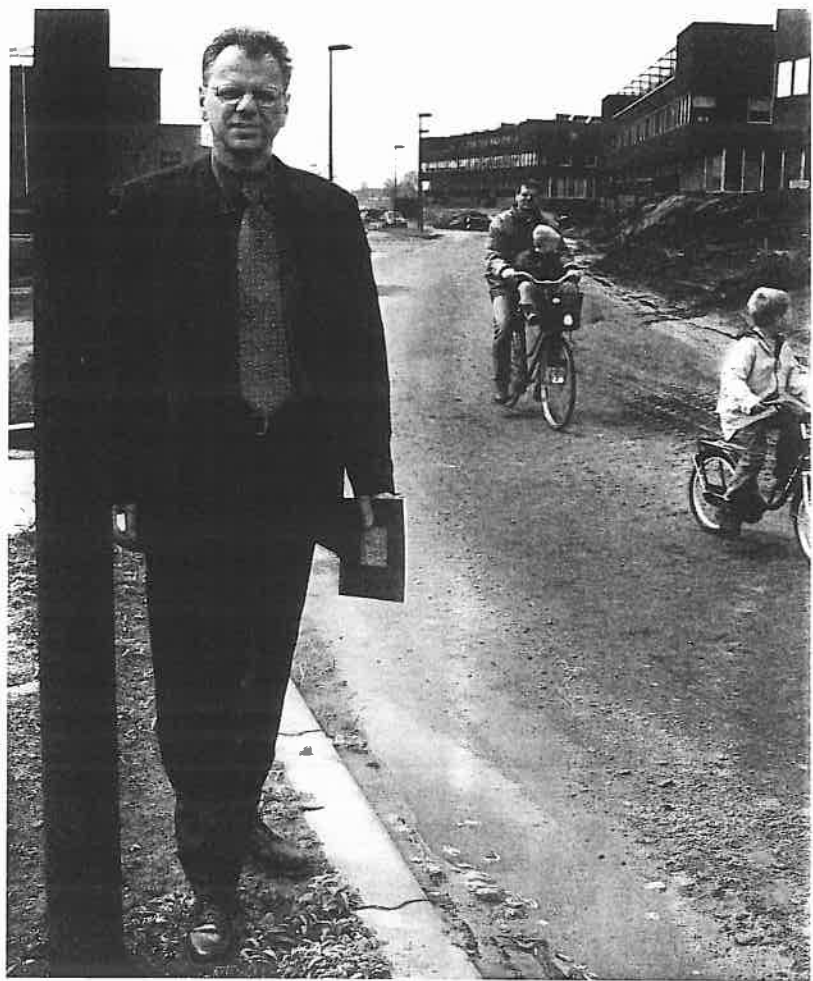


en de bouw nog wel een beetje tempo willen maken. Het gaat er dus om een juist evenwicht te vinden tussen ruimtelijke kwaliteit en individuele voorkeuren. Er zijn wel bestuurders die dat inzien en met wie we goed mee kunnen samenwerken. Maar we ontmoeten ook veel haarden van verzet, en dan krijg je weer een terugslag in zo'n project. Dat zien we nu bij Ilburg. Daar zijn niet de hoge grondprijzen hét grote probleem, maar de complexiteit van het proces. Er doen inmiddels zoveel partijen mee, het lijkt wel groepsseks. Ze leggen allemaal hun kwalitatieve eisen op tafel. Daar bijt het zoeken naar kwaliteit zich dus duidelijk in de eigen staart. Het proces is nauwelijks meer te managen.'

FAILLIET

De Zeeuw is de afgelopen jaren in zijn mening bevestigd dat de marktpartijen, zoals de projectontwikkelaars en bouwers, maar ook de adviseurs en architecten een veel grotere rol spelen in de vormgeving van de ruimte dan in het bestuur wordt verondersteld. Sterker, in zijn ogen overschatten bestuurders en beleidsmakers hun invloed vaak schromelijk. Friso de Zeeuw spreekt zelfs van het 'failliet van het rijksbeleid in de afgelopen vier jaar'. 'De planningpretentie is over het algemeen groter, dan daadwerkelijk in de praktijk wordt waargemaakt. Met name de rijksoverheid produceert een overdaad aan plannen, zonder zich te bekommeren over de uitvoering. Neem de Vijfde Nota. Een boek vol goede bedoelingen, maar ongericht. Men heeft zich naar mijn idee niet eerst afgevraagd waar willen we het nu als rijksoverheid wel en niet over hebben. Deze nota haalt van alles overhoop, ook zaken die helemaal niet door een rijksoverheid kunnen worden uitgemaakt. De rijksoverheid moet zich eerst afvragen waar wil én kan ik op sturen. Vervolgens op de vraag hoe dat dan te doen. Zelfs in deel 3 van de pkb Vijfde Nota kom ik deze denkstap nauwelijks tegen. Nee, het hele proces van de Vijfde Nota is waardeloos verlopen.'

Ook de provincie is nog steeds te veel een papierfabriek, stelt voormalig statenlid en gedeputeerde De Zeeuw. 'Aan plannen geen gebrek, maar hoe maak je de slag van planologische visie naar uitvoering?' Met die vraag houdt de provinciale overheid zich veel te weinig bezig. Het gaat om de juiste mix van regionale ontwikkelingen effectief in gang zetten en gezaghebbend nee zeggen tegen ongewenste plannetjes, weet Friso de Zeeuw. 'Gemeentebesturen gaan en blijven gaan, willen woningen bouwen, bedrijfs-



terreinen aanleggen, en gaan net zolang door tot ze een gaatje ontdekken. Dan krijg je schuifie-schuifie-planologie, waarbij de bebouwing steeds verder oprukt in het landelijke gebied.

Ik heb geleerd dat je als provinciaal bestuurder die de confrontatie aangaat met lokale bestuurders respect afdwingt. Dus afhankelijk van de situatie meer globaal toetsen, als gemeenten er bijvoorbeeld samen goed uit komen, in andere gevallen en bij bovengemeentelijke belangen gewoon de leiding nemen.' Friso de Zeeuw vindt het schokkend om te moeten constateren dat de marktpartijen de provincie nauwelijks zien staan. 'Ze praten wel met de provinciebestuurders, maar meer uit beleefdheid. In de regionale ruimtelijkeorderingsprocessen is de provincie nagenoeg non-existent. Je kunt je afvragen of dat bestuursorgaan dan nog wel een functie heeft. Als de provincie niet de leiding op zich neemt van de regionale processen, schaf 'm dan maar af.' Ik zelf ben ervan overtuigd dat die functie er wél is. Ook het recente rapport van de commissie-Van Geelhoed *Op de schaal gewogen* toont dat opnieuw aan. Gelukkig zijn er positieve voorbeelden, memoreert De Zeeuw tot slot. Hij noemt Brabant en ook wel Noord-Holland, zijn 'eigen' provincie.

Marcel Bayer

Fotografie: Bas Kijzers