

## Bouwfondsdirecteur zoekt 'doorwaadbare plaatsen' in

# De guerrilla van Friso de

De grote hoeveelheid aan regels belemmert vaak de uitvoering van een verminderen. Friso de Zeeuw hoopt dat het lukt. "Locatie-ontwikkeling zijn we in staat de moeilijkheidsgraad te kwadrateren."



*Friso de Zeeuw: "We moeten coalities sluiten."*

Behalve voorzitter van de Raad voor Verkeer en Waterstaat is hij directeur Nieuwe Markten van projectontwikkelingmaatschappij ABN-AMRO Bouwfonds. Tot voor kort definieerde mr. Friso de Zeeuw nieuwe markten als 'alles anders dan bouwen in de wei'. Maar sinds de achterblijvende bouwvolumes op Vinexlocaties, strekt de nieuwe marktbenadering zich ook tot de wei uit. In de Haarlemmermeer bracht de ontwikkeling van kleine, goedkope woningen (100.000 tot 140.000 euro) de stagnerende verkoop weer op gang.

Als rechtgeaard PvdA'er constateert De Zeeuw tevreden dat ook links warm lijkt te lopen voor deregulering. "Dat was altijd een rechts thema. Tenminste, in de Haagse politiek." Lokaal lag dat genuanceerder, is de ervaring van de voormalig wethouder en milieugedeputeerde.

Als bewijs van zijn strijd tegen overregulering kan De Zeeuw vijftien jaar oude rapporten overleggen uit zijn tijd bij Berenschot. Het is dus geen meehuilen met de wolven in het bos wat hij doet. "Je zou hooguit kunnen opmerken dat het te weinig geholpen heeft."

### *Is het zo erg?*

"In ontwikkelde samenlevingen als de onze bestaat de neiging om bij problemen actie te ondernemen volgens het type beleids-cyclus dat oud-minister Winsemius ooit beschreef: probleemsignalering, maatschappelijke actie, politieke aandacht, vervolgens wordt het een beleidsitem en tenslotte een wet. Als die cyclus is afgedraaid, heb je er een stuk sectorale regelgeving bij. De daarmee gepaard gaande verkokering is wat ons werkelijk teistert. Belangen groeperen zich als een ijzeren ring om die sectoren heen. Overheden, ministeries en non-gouvernementele organisaties zien het als hun verworvenheid. Zo gaat dat op verschillende terreinen. Zie het als een trechter. De overheid is een vulpunt van die trechter en in toenemende mate ook de Europese Unie. Ook de lagere overheden dragen bij. Uiteindelijk moet de regelspaghetti, die er van onderen uitkomt, op die ene locatie gematerialiseerd worden."

### *En daar gaat het fout?*

"Ja, want het is niet meer met elkaar te verenigen. Bij locatie-ontwikkeling heb je nog een heel andere invalshoek, de gebiedsge-

richte aanpak. De marge om een goed en mooi project te maken wordt in belangrijke mate gedicteerd door je omgeving. Als je er dan ook nog een hele lading extra regels bij krijgt, dan ontstaat iets wat zich laat omschrijven met de term labyrint. Locatie-ontwikkeling is al niet eenvoudig en met die regelgeving zijn we in staat de moeilijkheidsgraad te kwadrateren. In welke mate regelgeving de oorzaak is van de achterblijvende productie kan ik niet aangeven. Hoge grond- en bouwrijzen spelen een rol en ook het tekort aan gekwalificeerd personeel bij gemeenten. Maar ik kan uit mijn hoofd zo een aantal projecten noemen dat sneuvelde door inzet van sectorale regelgeving. In Apeldoorn, Wijk bij Duurstede en Rijswijk bijvoorbeeld, omdat in een laat stadium de bescherming van de monumentenwet werd ingeroepen. In een aantal gemeenten liep de verlening van de bouwvergunning vertraging op omdat men vooraf uitgewerkte bestektekeningen wilde zien. In Barendrecht waren er problemen met de luchtkwaliteit en bij de Waalsprong ging het fout omdat niet duidelijk was bij welk type project een MER nodig is.

# Zeeuw

project. Daarom wil de regering het aantal regels is al niet eenvoudig en met de huidige regelgeving



In steden als Amsterdam lopen we bij herhaling tegen rare regelgeving over geluid en bodemverontreiniging aan."

*Is het niet vooral een kwestie van nauwkeurig werken. De regels zijn er toch niet voor niets?*

"Degenen die dat zeggen zijn huiskamergeleerden, geen praktijkmensen. Zelf doen ze nooit een project. Als we allemaal in een klooster zouden zitten en tijd genoeg hadden, ja dan kwamen we er wel uit. Maar zo werkt het natuurlijk niet. Hoe langer iets duurt hoe hoger de kosten, hoe groter het projectrisico.

Gezondheid, archeologie, behoud van planten- en diersoorten: het rare is dat niemand tegen elk van die belangen is. Het zijn ook relevante zaken. Maar alles bij elkaar is het rampzalig voor locatieontwikkeling. Je hebt het in de gezondheidszorg net zo goed, maar dat is even mijn terrein niet."

*Hoe nu verder?*

"We moeten tegenkrachten organiseren die een rem zetten op dat proces van verkokering. Dat kan door coalities te sluiten. Zo pleiten we in het kader van de habitatrictlijn, samen met de milieu-

beweging, voor het aanwijzen van leefgebieden voor bedreigde diersoorten. De milieubeweging ziet ook wel dat hun doelen vaak misbruikt worden

om een project tegen te houden. Het milieu is meer gebaat bij werkelijk beschermde gebieden; als het even kan ingepast in de Ecologische Hoofdstructuur. Tref je zo'n kever in het vervolg elders aan, dan hoeft dat je project niet meer te vertragen. Zo zijn er meer coalities denkbaar. Mensen die hun hele leven naast de visafslag wonen, blijken de

geur niet als stank te ervaren. Toch mag je er niet bouwen. Datzelfde geldt voor geluid en water. Misschien vind je het hele-

***"Ik blijf gemotiveerd om de guerrilla tegen onnodige regelzucht door te zetten"***

maal niet erg als je woonkamer eens per tien jaar onderloopt. De wetgeving zou meer ruimte kunnen geven. Ik blijf gemotiveerd om de guerrilla tegen onnodige regelzucht door te zetten. Zolang ik doorwaadbare plaatsen zie blijf ik gemotiveerd."

## Verlanglijstje

Europese wetgeving vereist de mogelijkheid van beroep en bezwaar tegen beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening. De Zeeuw: "Daar kunnen we niet omheen. Maar het zou al helpen als alle benodigde vergunningen in één mandje behandeld worden. Een coördinatiebepaling voorkomt veel onzekerheid." Onderstaande vier punten zijn daarbij van belang en staan op het verlanglijstje van De Zeeuw

1. Minimum termijn voor rechterlijke uitspraken. Varieert nu van twee maanden tot twee jaar. 'Dan liever: beul, hou het kort.'
2. Marginale toetsing door de rechter.
3. Praktische regelgeving voor geluid, bodem, luchtverontreiniging en duurzaam bouwen.
4. Gemeentes zelf inventarisatie van hun monumenten laten maken, gelijktijdige opheffing van de voorbescherming.