

Lid:

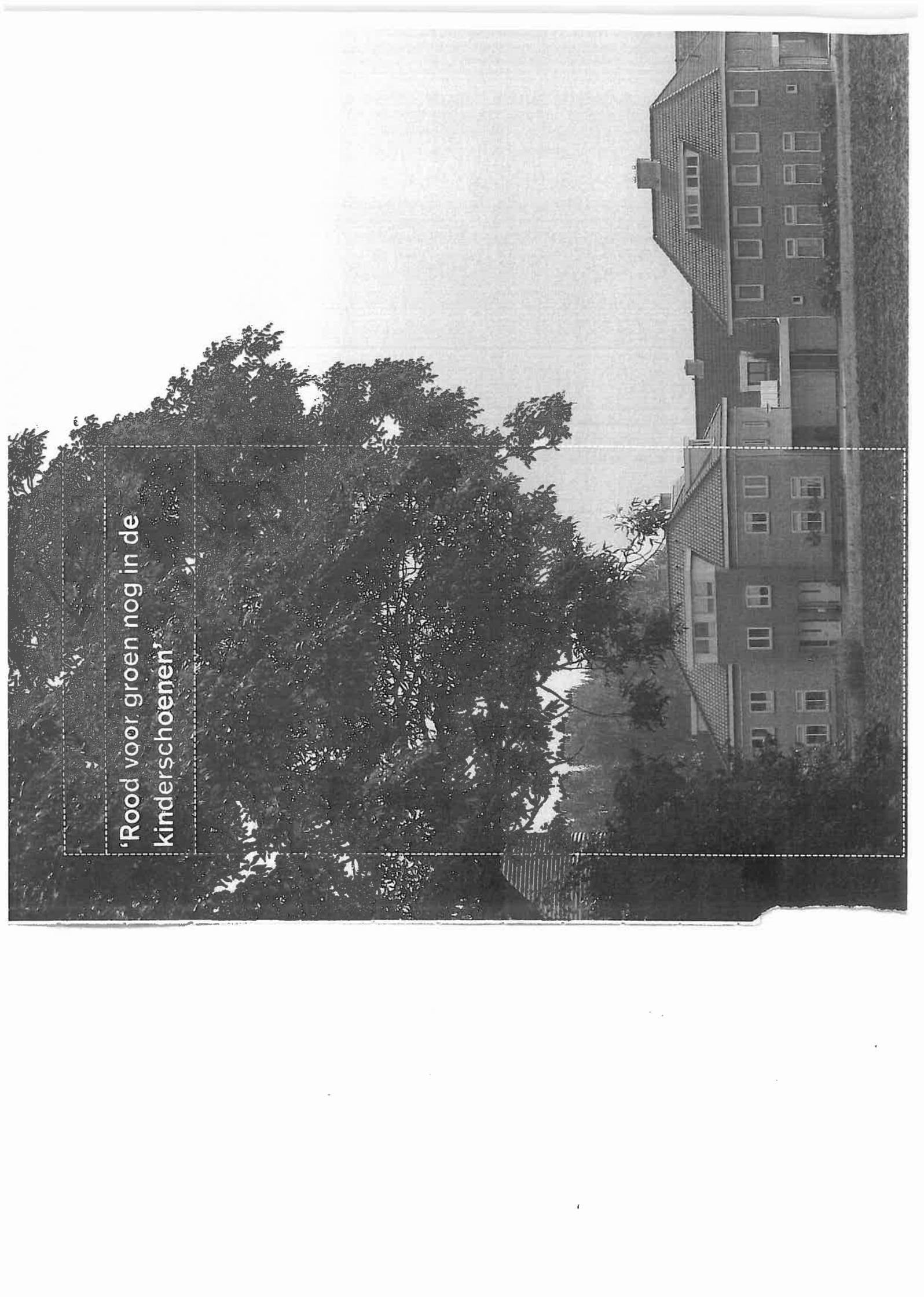
"Projectontwikkeling in
sted en Land...
Natuurlijk"

Lid gave:

NVB, okt 2005

Friso de Zeeuw, Bouwfonds
MAB Ontwikkeling

**'Zoeken naar
evenwicht'**



'Rood voor groen nog in de kinderschoenen'

Aan het begin van het gesprek legt De Zeeuw naar zijn inziens een vinger op de zere plek; er is sprake van een polarisatie tussen stad en land. 'Er wordt gesproken in termen van óf bouwen in het buitengebied of de stad, terwijl het veel meer een 'en-en verhaal' moet zijn. Er is onmiskenbaar sprake van een spanningsveld tussen bouwen in zeg maar de groene ruimte en bouwen in de stad. Neem bijvoorbeeld Maastricht die de betere inkomens ziet verliezen aan dorpen in de directe omgeving die veel ruimte om te bouwen hebben. Alleen allen maar ach en wee roepen helpt niet, net zo min als het verbieden van bouwen in dorpen. Maar ik vind wel dat Maastricht een punt heeft.'

Volgens Bouwfonds MAB-directeur moet worden ingezet op zowel de versterking van de stad als het realiseren van gebiedsgerichte plannen waarbij rode, groene en blauwe functies hand in hand gaan. 'In de stad gaat het dan om gedifferentieerde woonmilieus die mensen verleiden om er te blijven wonen of er naartoe terug te laten keren.'

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB
Ontwikkeling schrikt er niet voor terug om de grenzen scherp te stellen. 'De wens van NVB voor de ontwikkeling van alleen nog maar kleinschalige locaties deel ik niet. Het is zoeken naar evenwicht tussen enerzijds het creëren van groene woonmilieus en anderzijds het bouwen van aantrekkelijke woonwijken in de stad. Maar daarnaast blijft de ontwikkeling van grootschalige bouwlocaties als bijvoorbeeld Rijnenburg bij Utrecht toch echt ook nog noodzakelijk.'

Inzet moet daarbij zijn het realiseren van woonmilieus voor jonge mensen, voor ouderen, maar vooral ook voor de werkende middenklasse. Dat is een groep die nu vaak de stad de rug toekent. In zeg maar de buitengebieden, moet de planontwikkeling zich ook richten op het creëren van een aantrekkelijk omringend landschap.'

Spanningsveld

Binnen én buiten dus. Op beide terreinen is Bouwfonds MAB Ontwikkeling actief. 'Dat zorgt binnen ons bedrijf natuurlijk ook voor een zeker spanningsveld. Zo zijn we bijvoorbeeld in Utrecht bezig met de herontwikkeling van de Dichterswijk en Hoograven/Tolsteeg; langlopende ingewikkelde projecten waar jaren overheen gaan eer de ontwikkeling ervan is afgerond. Binnenstedelijke projecten zijn nu eenmaal altijd lastig. Dus naast deze moeilijke en langdurige opgaven moeten er ook wat makkelijkere locaties staan om als marktpaartij voldoende omzet te kunnen maken. En dan heb je het over de kleinere uitbreidingslocaties in gemeenten rond Utrecht. Dat zijn inderdaad óók de locaties waar NVB-leden zich op richten. In die zin zijn wij dan ook wel concurrenten van elkaar. Tegelijk speelt bij ons ook altijd het dilemma in hoeveel projecten stappen we, en onder welke condities? Je moet, vind ik, wat dat betreft heel open zijn over je bedrijfsstrategieën.'

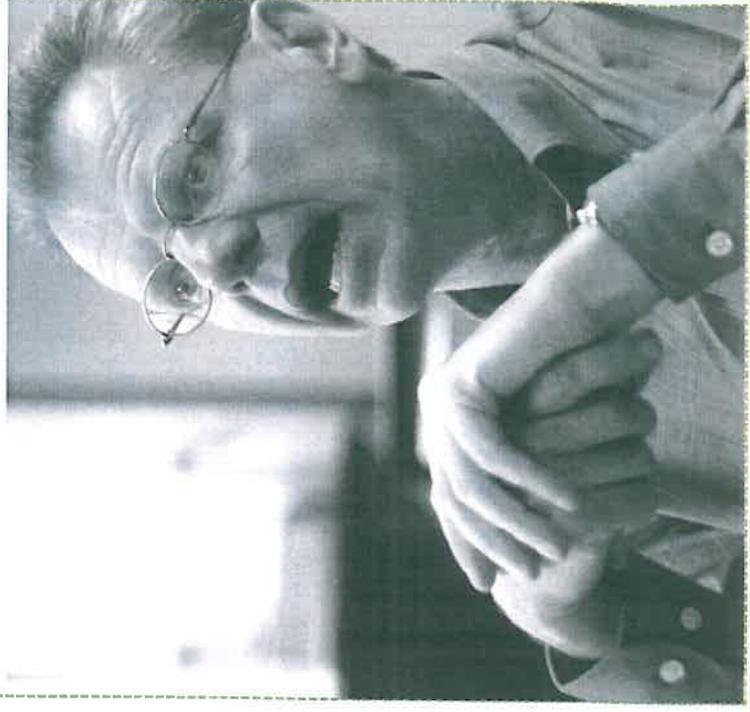
In het verlengde daarvan is De Zeeuw van mening, dat grootschalige bouwlocaties ook in de nabije toekomst noodzakelijk blijven. 'Om even in de Utrechtse regio te blijven, een locatie als Rijnenburg blijft hoe dan ook nodig. Juist omdat dit soort locaties ruimte geeft voor de middenklasse. We hebben het dan over een woonwijk van pakweg 10.000 woningen. Een substantieel aantal woningen maakt het dan ook mogelijk de nodige voorzieningen te realiseren zoals openbaar vervoer, scholen en winkels.'

Dergelijke grootschalige locaties hebben in zijn visie wel een grote differentiatie van dichtheden en een hoge mate van verwevenheid met groen en water. 'Een goed voorbeeld van een aanpak die ik daar bij voor ogen heb, is wat wij hebben gedaan in Den Bosch met het project Haverleij; woonbuurten in de vorm van kastelen tussen natuur, een golfbaan en water.'

Vingeroefeningen

Gebiedsgerichte plannen waarbij publieke en private partijen samenwerken en samen investeren, moeten volgens De Zeeuw wél een behoorlijke schaal hebben. 'Alleen dan is het namelijk mogelijk om winstgevende en verlieslatende plandelen via de grondexploitatie met elkaar te verbinden. Uit de opbrengsten van de grondexploitatie voor woningen kunnen naastgelegen landbouwgronden worden aangekocht en in natuur- en recreatieterreinen worden omgezet. We buigen ons momenteel over een dergelijke aanpak voor het Groene Hart. Inzet daarbij is om door middel van één hectare rood bijvoorbeeld tien hectare groen te realiseren. Dat is een kwestie van het optimaliseren van de plannen door aan diverse knoppen te draaien. Ik zou graag zien dat deze vingeroefeningen realiteit worden.'

Dat daarbij ook veel afhangt van de gevoerde grondverwervingsstrategie zal volgens De Zeeuw duidelijk zijn. 'In de praktijk zie je toch dat, wanneer grondeigenaren er lucht van krijgen dat er wellicht rode functies worden gerealiseerd, dit al snel leidt tot een stijging van de verwervingskosten. Ook als het



rode programma bescheiden is en groen domineert. Met als direct gevolg, dat de financiële ruimte om uit de grondexploitatie in groen te investeren kleiner wordt.'

Voortouw

Mede daarom is uitvoering van rood- voor groen plannen volgens De Zeeuw meestal net zo lastig als binnenstedelijke projecten. 'Daarbij komt', voegt hij er in één adem aan toe, 'dat je in de stad hoofdzakelijk te maken hebt met de gemeente. Bij plannen in het landelijk gebied heb je echter te doen met meerdere gemeenten, de provincie, het waterschap en vaak ook nog een paar loketten van de rijksoverheden. Een project in het landelijk gebied heeft dan ook alleen kans van slagen wanneer alle publieke partijen het met elkaar eens zijn. En dat is vaak niet eenvoudig.' Uitvoeringskracht, daar draait het volgens De Zeeuw om. 'En of nu een gemeente of de provincie het voortouw neemt doet er niet zoveel toe. Als maar duidelijk is wie er het voortouw neemt.'

**'Uit de opbrengsten van de grond-
exploitatie voor woningen kunnen
naastgelegen landbouwgronden
worden aangekocht en in natuur-
en recreatierreinen worden
omgezet'**

