

De kunst van het verbinden

Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling, is sinds kort praktijkhoogleraar 'Gebiedsontwikkeling' aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. "De theorie kan de praktijk nauwelijks bijbenen."

"Tja, 'praktijkhoogleraar', ik kan me voorstellen dat je deze functie niet direct begrijpt. Toch bestaat het begrip bij de TU Delft al langer. Vooral bij onderwerpen waarin de ontwikkelingen zeer snel gaan, zie je dat de theorie de praktijk nauwelijks kan bijbenen. Daarom is het goed dat er iemand is die de wisselwerking tussen universiteit en praktijk voor zijn rekening neemt.

"Het is vooral belangrijk studenten meer mee te geven dan officiële boekjeswijsheid. Ik ben zelf bestuursjurist, maar ik heb na al die jaren geleerd dat de regelgeving voor de ruimtelijke ordening slechts een klein stukje van de werkelijkheid beslaat. De grilligheid van het proces en het omgaan met de verschillende belangen is minstens zo belangrijk. "Gebiedsontwikkeling lijkt een beetje een modewoord te worden, en, net als 'duurzaamheid' bovendien een containerbegrip. Het gaat bij gebiedsontwikkeling in elk geval niet alleen om grootse plannen in grote gebieden. Wél kenmerkend is dat het een complexe opgave is. Er is inhoudelijk altijd sprake van verwevenheid van meerdere functies, van een complex proces van huidige naar gewenste situatie én van menging van publieke en private investeringen.

"Ik denk dat de Kop van Zuid in Rotterdam en de wijk Nieuwland in Amersfoort ongeveer vijftien jaar geleden tot de eerste voorbeelden van gebiedsontwikkeling behoorden. Tegenwoordig moet je denken aan de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties en complexe post-Vinexopgaven als de Zuidplaspolder, de diepe polder bij Gouda, waar wonen, wer-

ken, water en natuur gecombineerd worden.

"Bij geslaagde gebiedsontwikkeling is altijd sprake van een bindend concept, dat inspiratie geeft en communiceerbaar is. Denk bijvoorbeeld aan het plan Haverleij (de kasteelwoningen in het groen bij Den Bosch – RD) waar stedenbouwkundige Soeters het eerste plan uitlegde met gebakjes op een biljartlaken.

"Ik ga voorts veel aandacht besteden aan gebiedsontwikkeling met 'rood voor groen', dus bouwen in het landelijk gebied met aandacht voor de natuur, waarbij de grondexploitatie van 'rood' het 'groene' en niet te vergeten het 'blauwe' financiert. De nieuwe Grondexploitatiewet moet zich hierin gaan bewijzen.

Inspiratie

"Ten slotte ga ik inspirerende voorbeelden uit Engeland onderzoeken. Ik heb de indruk dat de overheid daar heel scherp van

tevoren de publieke doelen vaststelt, maar dan vervolgens een pps-organisatie tamelijk vrij laat en zonder gedetailleerde overheidsbemoeienis het plan laat ontwikkelen.

"Daar kunnen we in Nederland nog wat leren. Want er is te weinig flexibiliteit om de eerdere plannen aan de actuele markt vraag aan te passen. En ondanks vrome kabinetsovernames is er sprake van overregulering. Dat mag ook welstand zich aantrekken. Ik zie echter dat welstandscommissies niet meer op de soms ouderwetse irritante hobbyachtige manier opereren, maar vroeg in het planproces een globaal beeldkwaliteitsplan inbrengen. Dat zou welstand meer moeten doen. Zij zijn de hoeder van het collectieve belang en moeten zich vooral op de belevingswaarde van het plan richten, dus hoe mensen ook op de langere termijn zich thuis voelen in een gebied. "Die rol kan welstand ook spelen in het landelijk gebied.

Welstand zit volop in een transitieproces, van rigide voorschriften over details aan gebouwen naar meer algemene richtlijnen die de beeldkwaliteit behelzen. Beeldkwaliteit kan soms met een paar eenvoudige richtlijnen heel bepalend zijn. Neem Berlijn. Welstand geeft daar enerzijds tamelijk dicerende richtlijnen als de maximale bouwhoogte, aard en kleur van het bouw materiaal, eis tot gesloten bouwblokken met daarin een mix van functies. Anderzijds is er ruimte voor flexibiliteit en variaties. De kunst is beide zaken te verbinden."

De leerstoel 'Gebiedsontwikkeling' aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft is voor drie jaar ingesteld. Vier marktpartijen (Bouwfonds, ING Real Estate, AM Vastgoed en Johan Matser Vastgoed) nemen de ene helft van de kosten voor hun rekening. De andere helft wordt betaald door het ministerie van VROM.



Een binnenhof in Berlijn-Kreuzberg. Welstandsregels in de Duitse hoofdstad zijn volgens De Zeeuw een mooie mix van dicerende richtlijnen en flexibiliteit

is het ontbreken van een agenda uiteraard geen bezwaar. In de vergaderruimte is meestal niet gerekend op toehoorders. Een publieke tribune ontbreekt en de faciliteiten zijn zelden voldoende om de beraadslaging vanaf de stoelen bij de muur te kunnen volgen. Er werden dan ook bijna geen toehoorders aangetroffen. Eén commissie meldde dat de waarnemer welgeteld de vierde toehoorder was in vier jaar openbaar vergaderen.

De criteria uit de welstandsnota spelen vaak een belangrijke rol in de discussie. Niet dat alle commissieleden voortdurend naar de nota grijpen of de criteria uit hun hoofd kennen, maar er is altijd wel iemand achter de tafel, die gevraagd of ongevraagd citeert welke criteria op een omstreden plan van toepassing zijn.

Opvallend is dat geen enkele architect voor zijn ontwerp de welstandsnota had ingekeken. Waarom architecten niet anticiperen op de welstandstoets, ondanks publicatie van de nota, blijft onduidelijk. In een kwart van de welstandscommissies kwam de publieke ruimte expliciet keer op keer aan

bod. In nog eens een kwart van de commissies werd veeleer impliciet gelet op de uitstraling van een plan, maar in de helft van de commissies is helemaal niet gebleken dat de vraag naar proportionaliteit (de ernst van de inbreuk op de openbare ruimte) überhaupt een rol speelt.

In aanwezigheid van de ontwerper worden plannen 'voorzichtig' besproken: de commissie tracht suggesties voor de verbetering van een plan tactvol en collegiaal, subtiel en bescheiden te brengen. Is de ontwerper niet aanwezig, dan heeft de commissie soms minder scrupules.

De Federatie Welstand concludeert dat de praktijk grote verschillen laat zien. De soms onzorgvuldige wijze waarop de commissies hun werk doen, vraagt om verbetering, via instructies, cursussen en een systeem van visitatie en intervisie. De populaire karikatuur van welstandscommissies die in achterkamertjes hun eigen smaak uitleven, is met dit onderzoek echter definitief gelogenstraft.

enorm mijn best om ze op hun gemak te stellen, wij spreken begrijpelijke taal en soms geven we ze heldere adviezen. Bij vakbroeders is het anders. Zij komen voor een dialoog. De meesten zoeken steun voor hun ontwerpkeuzes tegenover hun opdrachtgever die wil bezuinigen.

De commissie werkt altijd onder grote druk. Per vergaderdag varieert het aantal plannen tussen 45 en 80, waarvan een groot aantal 's ochtends in de kleine commissie wordt afgedaan. Maar als er veel bezoekers komen, is zestig plannen al heel fors. En er komen steeds meer bezoekers omdat de afdelingen stedenbouw/landschap en Bouw- en Woningtoezicht na bezuinigingen en reorganisaties in Haarlemmermeer nagenoeg zijn uitgehold. Ik ben heel blij met de twee ambtelijke plantoelichters – ze zijn zeer betrouwbaar en toegedaan – maar hun gekortwiekte dienst is een dramatische puinhoop. De mensen komen naar onze commissie omdat ze ambtelijk geen antwoord meer krijgen op hun vragen. Ik eis van mijn commissieleden dat ze zich in bijzijn van bezoekers gedragen. Maar als er tussen twee bezoeken een gat zit, nemen ze de kans waar en springen uit de band, dan zeggen ze recht voor z'n raap wat ze van een plan vinden.”

Piet Zelissen, oud-burgemeester van Grave, werd vijf jaar geleden voorzitter van de Apeldoornse commissie. Daarna volgden Venlo, Oss en Nijmegen.



Meespreken aan een ronde tafel

“Ik heb nu drie commissies en ze zijn totaal verschillend. Kennelijk krijgt iedere gemeente de commissie die hij verdient. Het belangrijkste in de commissie zijn de actoren. Van meet af aan

ben ik sceptisch geweest over welstandscriteria. Ik ben niet perse tegen, maar ik vind dat ze een ondergeschikte rol moeten spelen. Een breed samengestelde commissie is veel belangrijker. Kijk je met zes of zeven ter zake kundige mensen naar een plan, dan betekent dat een kwaliteitsslag zonder weerga. Dan heb je geen criteria nodig. De beleidsteksten uit de nota zijn veel belangrijker, hoewel het een probleem is dat zoveel nota's geschreven zijn door stedenbouwkundige bureaus op grote afstand van de bevolking en de ambtenaren van de gemeente.

In de kern is het werk simpel: hoe kun je een plan verbeteren in samenspraak met architect en stedenbouwkundige. Het woord confrontatie mag van mij niet gebruikt worden, inspraak ook niet. Het gaat om meespreken. Je moet daarom ook aan een ronde tafel zitten: je moet elkaar bij wijze van spreken kunnen vasthouden.

Niets is zo slecht voor ons werk als een architect die boos vertrekt, want die loopt naar de pers en naar de wethouder. Dat vereist soms stuurmanskunst; ik denk dat een voorzitter daarom beter een bestuurder kan zijn, dan een architect.

Het aardige is trouwens dat de kanjers onder de architecten de dialoog met de commissie vaak het leukst vinden. Zij komen binnen met een goed plan onder de arm, en hopen met een beter plan naar buiten te gaan.

Een groot verschil tussen Apeldoorn en Nijmegen is het publiek. In Nijmegen moet ik de eerste toehoorder nog zien, in Apeldoorn komen ze met bosjes. Al die mensen op de tribune mogen van mij opmerkingen maken, ook de niet-belanghebbenden. Bij de behandeling van een herstructureringsplan voor de Metaalbuurt kwamen zo'n vijftig mensen opdagen, die bang waren uit hun huizen verdreven te worden. Ik maak dan wel duidelijk dat wij daar niet over gaan, maar ik laat ze toch hun verhaal doen. Dat plan is wel zes of zeven keer in de commissie geweest; de laatste keer waren er nog een handjevol bewoners over die ons bedankten voor de openheid en vaststelden dat de plannen door ons werk zijn verbeterd.”