

Friso de Zeeuw was aangenaam verrast toen deze zomer de werkgroep 'Laten we Nederland mooier maken' het gelijknamige boekje presenteerde. Dertien mensen uit de vastgoedsector spreken zich hierin kritisch uit over de ruimtelijke inrichting van ons land. Niet zonder de hand in eigen boezem te steken, hekelen ze de urban sprawl, de ongebreidelde groei van lelijke bedrijventerreinen ten koste van het groene landschap en het gebrek aan regie bij de overheid. De Zeeuw: 'De maatschappelijke discussie over de vraag of je Nederland eindelijk moet verbouwen is terecht. Het is daarom goed dat deze kritiek nu eens vanuit de sector zelf komt. Dat laat zien dat we er onze ogen niet voor sluiten en maatschappelijke verantwoordelijkheid willen nemen.'

De Zeeuw spreekt in de hoedanigheid van hoogleraar Praktijk Gebiedsontwikkeling aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft, waar hij per augustus is aangesteld. Als hoogleraar heeft hij zich een duidelijk doel voor ogen gesteld. 'De praktijk van de gebiedsontwikkeling verandert snel. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en de wetgeving op de Luchtkwaliteit – beide van groot belang bij gebiedsontwikkeling – worden gedomineerd door juristen en milieutechnici. Een inhaalslag is noodzakelijk. Tegelijkertijd zijn projecten steeds multifunctioneler en moet je kennis hebben van wonen, werken, mobiliteit en infrastructuur. Ook water speelt in nagenoeg elk project een rol.'

'De leerstoel is ook gecreëerd om het beste van elk project eruit te halen en daarvan te leren. De studenten van nu zijn de opdrachtgevers van morgen. Het onderwijsaanbod is nu te theoretisch. Ik wil ze meegeven dat de praktijk veel weerbarstiger is dan de theorie. Ze moeten ook weten welke innovaties er zijn en welke discussies zich in de sector afspelen. Het initiëren van discussies zie ik als een belangrijke taak. Tegenspraak is welkom, dat helpt ons uiteindelijk verder op weg.'

Onafhankelijk
De Zeeuw is naast zijn hoogleraarerschap directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling, een van de grootste gebiedsontwikkelaars van Nederland. Ziet hij het gevaar van belangenverstrengeling? 'Nee, als hoogleraar kan ik volledig onafhankelijk opereren. Ik voel me niet geredd om problemen of gevoelheden in de sector aan te kaarten. Dus ik zal best eens door sommige jubelverhalen heen prikken. Die vrije rol heb ik trouwens ook binnen Bouwfonds MAB.'

Gebiedsontwikkeling moet volgens De Zeeuw veel breder worden opgevat dan de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling van Riek Bakker in 2005 deed. 'Die boog zich alleen over bovenlokale, multifunctionele projecten met een groot groen-blauw aandeel en een registerol van de provincie. Ik beschouw het onderwerp veel ruimer. Neem bijvoorbeeld centrum- en stationslocaties, transformaties van binnenstedelijke bedrijfsterrainen, nieuwe stadswijkreind-



Friso de Zeeuw: 'Een aantal marktpartijen heeft inmiddels meer kennis van gebiedsontwikkeling dan de overheid.'

de hele sector geprofileerd. Tussen overheid en markt is de uitwisseling van visies op gebiedsontwikkeling op gang aan het komen. Marktpartijen laten soms projecten liggen, onder meer omdat overheden te veel beperkingen opleggen. Daarmee worden die projecten te risicovol, omdat de flexibiliteit eruit is geraakt. We verwachten bij de ontwikkeling van

tijen en een overmaat aan sociale woningbouw realiseren, een ondergrondse parkeerterrace bouwen, heel veel groen ontwikkelen en moet de architectuur ook nog eens heel bijzonder zijn. De overheid daarentegen denkt dat marktpartijen alleen maar voor het snelle rendement gaan en zich niet willen committeren aan het hele project, met de plussen en de minnen.'

Eerste hoogleraar Gebiedsontwikkeling wil discussie 'Ontwikkelaars zijn verplicht hun visie op ruimtelijke ordening te geven'

Wantrouwen tussen overheden en projectontwikkelaars, starre procedures en dat in een steeds gecompliceerder werkveld. De kersverse praktijkhoogleraar Praktijk Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw ziet genoeg uitdagingen in zijn aanstelling. 'Soms is het lastig om een project nog met beziening uit te voeren.'

gen en Rood met Groenprojecten. Dat is ook gebiedsontwikkeling.' Volgens hem heeft een aantal marktpartijen inmiddels meer kennis van gebiedsontwikkeling dan de overheid. 'Nederlandse ontwikkelaars hebben een lange traditie in de integrale gebiedsontwikkeling. Toen de overheid die term nog moest uitvinden, hadden partijen als Bouwfonds, AM, Multit en MAB al veel ervaring opgedaan met hele gebieden ontwikkelen met alle functies daarbinnen. Van die kennis heeft

locaties dat de overheid richting geeft op hoofdlijnen en de randvoorwaarden stelt, maar de verdere invulling overlaat aan de investeerders. Wel moet nog hard worden gewerkt aan het vertrouwen tussen ontwikkelaars en overheden. De Zeeuw: 'Over en weer zijn er nog suffectraaide vooroordelen. De marktpartijen vinden de overheid traag en moeijlijk doen over details. Ook hekelen ze de stapeling van publieke wensen: terwijl gemeenten wel de hoogste prijs voor hun grond willen, moeten marktpar-

Dat is niet het enige spanningsveld binnen de sector, zegt de hoogleraar. 'De hoge regeldruk, starre procedures en juridificering zorgen ervoor dat de lol er soms afgaat. Dan is het nog lastig om met durf, visie en beziening een project uit te voeren. Ook de confrontatie tussen marktvisie en de stedenbouwkundige en architectonische ambities is vaak heftig. Je ziet daar vaak een stapeling van ambities met allerlei hoogstandjes. Maar waar is de markt voor die producten? Belangrijker is het om je af te vra-

gen of het openbaar gebied wel voldoet, of de interne en externe bereikbaarheid goed is. En vooral: sluit het aan op de wensen van de toekomstige bewoners, winkelexploitant, kantoorgebruikers en beleggers. Deze aspecten zijn voor het welslagen van een project belangrijker dan bijvoorbeeld de architectuur ervan. We moeten af van die momomane gerichtheid.'

Verbinding leggen

De sleutel tot succes bij gebiedsontwikkeling is volgens De Zeeuw verbinding leggen. 'Bij gebiedsontwikkeling moet je alles met iedereen verbinden. Het verbinden van functies, van markt met overheid, van individuele koperswensen met de beleggerswensen, van het project met de bestaande omgeving, van omwonenden met nieuwe bewoners.'

Van importantie is verder: wie neemt de regie. De Nota Ruimte – die terecht een decentrale tendens heeft – is daarover net iets te vrijblijvend. Sturing op een hoger niveau dan het locale is soms onmisbaar. Die noodzaak van provinciale sturing zie je bijvoorbeeld bij de ongebreidelde uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. Elke gemeente wil zijn eigen brainparke en een mini-shoppingmall. Dat leidt tot peteteringe bedrijventerreinjies waarvan de gebruikers- en belevingswaarde nul is.'

'Dat wil overigens niet zeggen dat de markt niet het voortouw mag nemen. Kijk maar bij winkelcentra, waar beleggers het initiatief nemen tot renovatie of complete herontwikkeling. Dat werkt prima.'

Ik vind dat projectontwikkelaars verplicht zijn hun visie op de ruimtelijke ordening van Nederland te geven. De Nota Ruimte is geen compleet Nieuw Testament, het is slechts een kader. Nu zie je al dat grote partijen uitrukken om per gebied hun visie te geven. In Neporverband komt later dit jaar een publicatie over het Groene Hart uit. Die stukken moeten discussie oproepen en het beleid beïnvloeden. We doen het natuurlijk niet voor de kat zijn straat.'

Stukgelopen projecten

Weet De Zeeuw wat de valkuilen voor projectontwikkelaars zijn bij gebiedsontwikkeling? De hoogleraar: 'Dat is lastig, geen project is hetzelfde. Laat ik een aantal projecten noemen dat verkeerd afliep. Neem het project van de J-oevers van zo'n vijftien jaar geleden, waar Amsterdam een groot kantorenproject als de Zuidas wilde ontwikkelen. Dat is stukgelopen, omdat de eindgebruikers, de banken, verzekeraars en advocatenkantoren, het niet zagen zitten; die wilden niet op die – in hun ogen – slecht bereikbare plek. De gemeente heeft zich daarop vertoed, omdat ze geen marktorientatie had gedaan. Andersom kan natuurlijk ook. Bouwfonds MAB wilde bij Geldernalsen het NL.C, een groot winkel- en leisuurcentrum, ontwikkelen. Dat liep op die plek stuk op het gebrek aan draagvlak bij de verschillende overheden. De omliggende gemeenten vreesden onder meer voor leegloop van de detailhandel in hun centrum. Maar zo'n centrum gaat er wel komen in Nederland, wellicht in Venlo.'

Maar ook als de markt optimaal inspeelt op maatschappelijke belangen, kan het nog altijd misgaan. Een voorbeeld is het Rood met Groenproject in de gemeente De Ronde Venen. Daar ligt een akkoord om, indachtig de groene hart-filosofie, 900 woningen te realiseren gelijktijdige ontwikkeling van een groot groengebied voor natuur en recreatie. Plots weigerde de gemeenteraad het voorkeursrecht te vestigen om de grond voor het groengebied tijdig te verwerven. De boeren waren namelijk tegen en de coalitiepartijen vreesden tijdens verkiezingen te worden afgestraft. Dat project is nu helemaal gestagneerd.'

'Gebiedsontwikkeling blijft gecompliceerd. Het is parallel schaken op verschillende bordes. Van Riek Bakker is de uitspraak dat je soms tot een oplossing komt als je het probleem groter maakt. Betrek er bijvoorbeeld andere projecten bij, zodat je meer geld kunt verdienen. Of laat een heel nieuw bestemmingsplan ontwikkelen. Of vraag je als ontwikkelaar af of je überhaupt wel in gebiedsontwikkeling moet stappen. Je moet het door je beste mensen laten doen, die je vervolgens voor lange tijd 'kwijt' bent. Je moet de winstgevendheid op lange termijn hiertegen afzetten. Verwacht je geen winst, doe het dan niet.'

MARTIJN VAN LEEUWEN