

GROEN, GEBIEDSGE EN NIET NORMEREN

Friso de Zeeuw is directeur nieuwe markten van Bouwfonds MAB

Ontwikkeling en onlangs benoemd tot praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Hij is een van de sprekers tijdens de prijsuitreiking van de nationale groencompetitie Entente Florale 2006 op 11 oktober in het Ecodrome in Zwolle. De Zeeuw heeft een duidelijke mening en durft die ook provocerend neer te zetten.

Twee invalshoeken bij 'groen' staan vaak tegenover elkaar: die van de emotie en die van de ratio. Rationeel kijk je naar de functies van het groen in de stad, recreatie en natuur, de inpassing in de omgeving en de (onderhouds)kosten. De emotionele beleving van de bewoners is vaak anders, heftiger. Bomen hebben vooral een grote emotionele waarde, bomen zijn zowat heilig, behalve wanneer plakkerige pluizen de geparkeerde auto's bevuilen. Mensen ergeren zich aan slecht onderhouden groen en stellen bloeiende planten op prijs. Bij discussies over stedelijke inbreidingsplannen vechten omwonenden fel voor het behoud van stukken groen die niet anders gebruikt worden dan als poepveldjes.

Als een belangrijk argument voor groenvoorzieningen in de wijk noemt de groen-lobby vaak de waardevermeerdering van het onroerend goed. "Ik vind dat we daarin niet moeten doorschieten", zegt De Zeeuw. "De rol van het groen moet hierin niet worden overdreven.. Het gaat dan met name om het groen direct om de woning ofwel, alles wat je kunt zien vanuit je kamer. Dat is wat uit onze verkoopervaring en uit onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau blijkt. Feit blijft dat goed aangelegde en goed onderhouden groenvoorzieningen wel degelijk een economisch en maatschappelijk belang hebben. Bij de beoordeling daarvan is altijd het kostenaspect van belang. Wat kost het en wat zijn de financiële en maatschappelijke baten. Dat is een discussie die tot in de raadzaal wordt gevoerd en vanuit de groene sector is goede onderbouwing en commu-



De Zeeuw: "Sparringpartners zijn voor gemeente belangrijk".

RICHT AANPAKKEN

nicatie heel belangrijk. Een politicus zal altijd kijken hoe hij uit een maatschappelijke discussie tevoorschijn komt. Politiek is een kwestie van afwegen, hoe geef ik die belastingeuro het beste uit, zowel in relatie tot mijn politieke prioriteiten, de maatschappelijke baten en mijn imago bij de mensen en de pers".

"Mensen worden geraakt in zaken die ze heel dierbaar zijn, neem de grote verplaatsing en soms opruiming van volkstuinen en sportvelden. We lopen wel tegen de grens aan of het maatschappelijk acceptabel is om bestaande stadsvernieuingsplannen en invloefeningen er zo door te krijgen".

VINEX

De Zeeuw heeft ook een duidelijke mening over de Vinex-locaties. "Door de bank genomen is de kwaliteit en de kwantiteit van groen in Vinex-locaties goed".

NORMEN

In zijn advies aan de regering heeft de Raad voor het Landelijk Gebied ondermeer gesteld dat iedere burger recht op groen heeft. "Ik vind dit advies echt op het randje", reageert De Zeeuw. "Het gaat mij te veel naar propaganda toe".

"De normen waar gebiedsontwikkeling rekening mee moet houden zijn te groot in aantal en te rigide van aard. Weet een nieuwe norm van 75m² groen per huistouden vind ik onzinnig. Soms zal je met 35m² genoeg hebben en soms zullen het er 100 moeten zijn. Dat is sterk afhankelijk van de locatie, het ontwerp en de grondexploitatie.

"Kijk ook eens naar locaties die aan het water zijn gesitueerd, zoals het Oostelijk Havengebied in Amsterdam", zegt De Zeeuw. Daarbij wordt het ontrigende water voor een deel terecht meegenomen in de compensatie van het openbaar groen. Ik ben blij met aandacht van de politiek voor gebiedsontwikkeling, maar die schiet soms door. Neem bijvoorbeeld het initiatiefvoorstel van Agnes Kant voor een norm voor speelplaatsen in de nieuwe wijken. De regering bestaat alles stuk te regalen, en dan hebben ze aan mij een kwaaie."

zegt hij. "De kritiek hierop wordt niet ondersteund door de feiten en evenmin door de opvatting van bewoners. Als we het toespitsen op groen dan blijkt dat alleen in de grootste Vinex-locaties en die binnen het stedelijke gebied, kritiek van de bewoners is op de hoeveelheid groen. Bewoners vinden dat prioriteit moet worden gegeven aan meer parkeerruimte en extra jongerenvoorzieningen. Tekort aan groen wordt nauwelijks genoemd.

De Zeeuw ziet een spanningsveld op het gebied van investering in de grondexploitatie en de latere onderhoudskosten voor de gemeenten. "Een zaak die momenteel speelt is de discussie rondom het grondbeleid. De komende Grondexploitatiewet geeft de gemeenten meer macht, een stok achter de deur. Dat is op zichzelf een goede zaak maar het is wel te hopen dat ze daar op een pragmatische manier mee omgaan. Nu komen we altijd tot overeenstemming met de gemeente over de kwaliteit en de kosten van openbare ruimte. Ik hoop dat die praktijk blijft."

DE REGIE

De regie van een project hoeft wat De Zeeuw betreft niet perse bij de gemeente te liggen, mits er maar op een aantal zaken goed wordt gelet. "De projectontwikkelaar kan die regie overnemen, maar dan zal de gemeente een goed programma van eisen moeten neerleggen. We noemen dit het concessiemodel. De eisen gaan hierbij niet tot in detail. Het is gek maar ik heb gemerkt hoe minder professioneel mensen zijn, hoe meer men vlucht in details. Dit werkt prijsverhogend en het doet te kort aan de werkvreugde bij beide partijen. Als wij het openbaar gebied laten realiseren blijkt dat veelal goedkoper te kunnen dan als de gemeente het doet, met gelijkblijvende kwaliteit. Uit onafhankelijk onderzoek is gebleken dat besparingen omstreeks 15% tot de mogelijkheden behoren.

"Vanuit ons bedrijf kiezen we of voor aanbesteding met meerdere aannemers bij projecten (onderhandse aanbesteding) of voor een 1:1 situatie, als het gaat om de openbare ruimte. Dat kan door heel goed geïnformeerd te zijn en te beschikken over de beno-

digde kennis om de prijs en de kwaliteit te kunnen beoordelen in relatie tot het programma van eisen.

Bij de aannemers en hoveniersbedrijven zit de vakken-nis, aan hen de taak, ja ik zou het een opdracht willen noemen, om zich in te leven in de probleemstelling van de opdrachtgever en als zodanig als een goede sparringpartner op te treden. Dat geeft meerwaarde. De gemeenten maken specificaties die zijn gericht op kwaliteit en onderhoudskosten. De Zeeuw is het eens met de stelling dat in het algemeen het kennisniveau bij de gemeente is teruggelopen. "Daarom zijn de sparringpartners voor zo'n gemeente ook belangrijk", zegt hij.

OP WEG NAAR NIEUWE PRUIKENTIJD

Waarom moet er voor alles een norm komen, vraagt De Zeeuw zich af. "Ik noem die behoefte een uiting van fundamenteel wantrouwen in de werking van de lokale democratie. Houd nou toch eens op met alles in normen dicht te metselen, dat is de gifpil voor creatieve gebiedsgerichte planvorming. De valkuil is dat de oorsprong van elk van de normen afzonderlijk goed is te verdedigen.

Iedereen vindt het streven naar schone lucht, speelplekken, veel groen, waterberging en een schone bodem sympathiek. Het totaalresultaat van al die normen is echter killing voor de gebiedsontwikkeling. Belanghebbenden en hun advocaten zien in elke overschrijding van de norm een aangrijpingspunt om hun bezwaren van totaal andere aard, zoals verlies van vrij uitzicht, kracht bij te zetten. En de Raad van State gaat alles met de centimeter nog eens narekenen als de zaak aan dit rechtscollege wordt voorgelegd. Op deze manier zijn we hard op weg naar een nieuwe Pruikentijd, waarin vernieuwing, creativiteit en ondernemerschap onder grote druk komen te staan.

De Zeeuw pleit voor fundamentele aanpak waarin naar een nieuw en werkbaar evenwicht wordt gezocht tussen sectorale normen, milieu- en veiligheidsbeleid en gebiedsontwikkeling. "Een beetje deregulering is mooi meegenomen maar raakt nog niet de kern van de problematiek."

TEKST: FRANK VAN SUCHELEEN