

# Visie en beleid maken Nederland niet mooier

Nederland verrommelt en daarom moet de rijksoverheid ingrijpen. Een bont gezelschap dat zich betrokken voelt bij de ruimtelijke planning en de gebiedsontwikkeling, neemt deze stelling in. Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling en Bouwfondsdirecteur Friso de Zeeuw verzet zich tegen dit centralisme en biedt een alternatief.

door Friso de Zeeuw

De verrommeling van delen van het landschap moeten we serieus nemen. Er is een confetti van lelijke bedrijventerreinen en kassen uitgestrooid. Daar kunnen we het over eens zijn. Maar niet over de pavlovreactie dat de rijksoverheid acuut moet ingrijpen. Velen zijn die mening toegedaan. We noemen: rijksbouwmeester Mels Crouwel, een groep - zichzelf noemend - 'jonge ondernemers in het vastgoed' die de lezenswaardige publicatie *Laten we Nederland mooier maken* uitbracht, landschapsarchitect Adriaan Geuze, de immer woedende dichter Willem van den Toorn in het pamflet *Project Nederland* en de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. En dan vergeten we er vast nog een paar.

Laten we is eens kijken wat Mels Crouwel erover te zeggen heeft. In *NRC Handelsblad* stelde hij onlangs: 'Wat ontbreekt, is een visie van de rijksoverheid over hoe Nederland er in 2030 uit moet zien. En dan bedoelen we niet een blauwdruk, maar een richtinggevend idee. Waar gaan we nog bouwen? (...) Het is dan ook hoogste tijd dat een nieuw kabinet met een plan voor toekomstig Nederland komt.'

## Ineffectief beleid

Prof. dr. Hans van der Cammen en ik hebben een paar jaar geleden onderzoek gedaan naar de effectiviteit van het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid. Dat beleid bleek grotendeels ineffectief. Er zijn 'visies' ten beste gegeven en er zijn 'koersen' voor het landelijke gebied uitgezet, er is 'geïnspireerd' bij het leven, maar het heeft allemaal weinig uitgehaald. Het mooiste voorbeeld uit de oude notadoos is de *Ruimtelijke Structuurschets voor Nederland omstreeks 2000* uit de Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966). We zien een opgeruimd Nederland, knalrode steden omgeven door fraaie parken en

## IN 'T KORT

- ▶ Kritiek op verrommeling van Nederland
- ▶ Pavlovreactie: overheid moet ingrijpen
- ▶ Friso de Zeeuw verzet zich tegen centralisme

verder een landelijk gebied met groen en blauw vertier van formaat. Een beleidsdocument met visie en ambitie, internationaal geroemd. Maar omdat de receptuur bij de kaart ontbrak, heeft dit document nauwelijks invloed op de feitelijke ruimtelijke ontwikkelingen gehad. Alleen wanneer rijksbeleid vergezeld ging van een uit-

Er zijn 'visies' ten beste gegeven en 'koersen' uitgezet, er is 'geïnspireerd' bij het leven. Het heeft allemaal weinig uitgehaald

voeringsstrategie en een investeringsbudget, gebeurde er wat. Het groeikernenbeleid (1976) en het Vinexbeleid (1993) zijn daarvan twee schaarse voorbeelden. Ook de ecologische hoofdstructuur verdient een eervolle vermelding. Die operatie is half gelukt omdat de Dienst Landelijk Gebied met de handen op de rug gebonden de landbouwgronden moest zien te verwerven. De politiek durfde de agrarische sector niet tegen de haren in te strijken. Nationale integrale visies en krachteloze beleidsnotities over het landschap zoals waarnemend minister Winsemius in zijn laatste dagen liet verschijnen, helpen dus niet.

Het nieuwe regeerakkoord heeft de druk tot centralisatie weerstaan. De basisfilosofie van de - zeer decentrale - Nota Ruimte blijft kennelijk onaangetaast. Dat is opmerkelijk voor een regering die motto 'pamperend in-

De rubriek **Debat** biedt lezers de gelegenheid om te reageren op artikelen in PropertyNL Magazine of hun visie te ontvouwen op aan vastgoedgerelateerde onderwerpen. Aarzel niet ons uw reactie of bijdrage te mailen (redactie@propertynl.com).

vesteren' niet zou misstaan. Ook vanuit PvdA-Tweede Kamerfractie komen geluiden die erop kunnen duiden dat de tijden van Jan Pronk en Adri Duivesteijn tot het verleden behoren. De nieuwe woordvoerder ruimtelijke ordening voor de PvdA-fractie Roos Vermeij verwerpt het eenzijdige beroep op de rijksoverheid. Zij legt de nadruk op het leggen van verbindingen en het doorbreken van sectoraal denken en handelen.

Een voorbeeld daarvan is het nieuw te vormen Meerjarenprogramma voor infrastructuur, ruimte en transport (MIRT) dat rijksinvesteringen in infrastructuur en ruimtelijke investeringen aan elkaar koppelt. Dit gebedje van de Neprom is verhoord. Dat er nauwelijks extra middelen voor ruimtelijke investeringen beschikbaar komen, staat daar overigens als minpunt tegenover. Het gevaar dreigt dat grote infra-broer (met zo'n € 80 mrd) zijn kleine ruimtebroertje met € 1 mrd helemaal opslokt. Hopelijk kunnen de gelden voor economische structuurversterking (FES-gelden) makkelijker voor ruimtelijke investeringen worden ingezet. We zullen zien hoe het in de praktijk gaat werken. Het infra-vraagstuk A6-A9 (Almere-Amsterdam-Schiphol), met zijn vele complexe passages en gebiedsopgaven, is daarvoor een uitdagende piste.

#### **Voorbeeld: Groene Hart**

Wat is het antwoord op de verrommeling als centralisatie dat niet is? Laten we het Groene Hart als voorbeeld nemen. De provincies beweren bij hoog en laag dat zij € 300 mln tekort komen om de achteruitgang van dat gebied tegen te gaan, kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen en de waterkwestie aan te pakken. Het Groene Hart-initiatief van de Neprom biedt uitkomst. Dit initiatief laat zien dat door het slim combineren van functies meer dan € 300 mln beschikbaar kan komen voor groen en blauw. Dat geld wordt opgebracht via de grondexploitatie van kleinschalige, goed ingepaste woongebieden. Het is een aanpak die onder meer de steun heeft van de Zuid-Hollandse Milieufederatie en de provinciebesturen. Het zijn waarschijnlijk dit soort (gelegenheids)coalities tussen overheden, marktpartijen en maatschappelijke organisaties die ons verder brengen bij gebiedsontwikkelingen.

Maar deze en vergelijkbare locaties blijven kwetsbaar als je ze niet robuust weerbaar maakt voor grootschalige verstedelijking of nog weer een kassenlocatie. En dat doe je door het gebied toegankelijk te maken voor stadse recreanten, door strategische delen in handen van natuurorganisaties te brengen en door langetermijncontracten

af te sluiten met de nog aanwezige agrariërs. Alleen planologische bescherming met een rijksstructuurvisie, een streekplan en een bestemmingsplan werkt voor gebieden onder hoge verstedelijkingsdruk op den duur niet. Het alternatief voor de Groene Hart-aanpak van de Neprom is daarom niet: stoppen met bebouwing. Wat zal gebeuren is een voortgaande schuifje-schuifje verstedelijking met kassen, bedrijfsbebouwing en woningen. Dat is het leerpunt van de Tweede Nota. Met het risico op wat velen zullen ervaren als voortgezette verrommeling.

### Weerstand tegen bedrijventerreinen

Veel weerstand wekt de manier waarop bedrijventerreinen in ons land vorm hebben gekregen. Dat is het resultaat van ruimtelijke planning van de afgelopen, zeg, vijftien jaar, dus van ver voor de Nota Ruimte. Ergernis wekken zowel de amorfe blokkendozen langs de doorgaande wegen als de lokale minibedrijventerreinjes waarmee nagenoeg elke Nederlandse kern gezegend is. Locatiekeuze, planvorming en grondexploitatie zijn doorgaans in overheidshanden. De opstalrealisatie is in het algemeen het resultaat van het door sommigen zo bewierookte individuele opdrachtgeverschap. Meestal is er geen professionele gebiedsontwikkelaar aan te pas gekomen. Op het regionale schaalniveau hebben de provinciebesturen het af laten weten. Op het lokale vlak hebben gemeentebesturen er weinig van gebakken, goede uitzonderingen daargelaten. Hier was nou 'regie' en goed publiek opdrachtgeverschap nodig.

Hier kan ik mij een (selectieve) taak voor de minister van Vrom voorstellen. Roep de provinciebesturen bij elkaar en vraag hoe zij gaan voorkomen dat nog meer monofunctionele, amorfe troep land verpest. Zet ze aan het werk met de intensivering van de herstructurering van bestaande, uitgewoonde bedrijfsterreinen, moedig ze aan geplande onkante lokale miniterreintjes te schrappen en ondersteun welstandclubs die goede ontwerpvoorbeelden promoten. En zet er een investeringsbudget tegenaan. Met eenvoudig leiderschap kom je zo een eind.

Cruciaal is goed opdrachtgeverschap. Het is interessant na te gaan hoe een in dit verband gezaghebbende functionaris als de rijksbouwmeester daarover denkt. Onlangs stelde Mels Crouwel in *Trouw* dat opdrachten bij aanbesteding vooraf veel grondiger moeten worden geformuleerd, dat er een einddoel wordt beschreven en er voor ieder gebouw een ambitiedocument komt. 'Dat wil zeggen: niet alleen maar programma's van eisen met het oog op de vierkante meters en het budget, maar vooral met het oog op energie, duurzaamheid en culturele opgaven van het project.' Toe maar. Zo onttaardt een aanbesteding à la Crouwel in het ongelimiteerd stapelen van ambities

en daarna 'vakken vullen' door marktpartijen.

De meerwaarde van een moderne aanbestedingsprocedure is nu juist dat men een beroep doet op de creativiteit van de markt om een afgebakende probleemstelling van een kwalitatief hoogwaardige en haalbare oplossing te voorzien. 'Wereldberoemde' projecten als Sijtwende bij Leidschendam (stadsrand), het Céramiqueterrein in Maastricht (binnenstedelijk) en Haverleij bij Den Bosch

## Een aanbesteding à la Crouwel onttaardt in het ongelimiteerd stapelen van ambities en daarna 'vakken vullen' door marktpartijen

(uitbreiding) zijn niet tot stand gekomen met Stalinistische aanbestedingsprocedures. Integendeel, zij kwamen tot stand door mobilisering van ontwerpcreativiteit en marktkennis, in een vroegtijdige samenwerking tussen (lokale) overheid en marktpartijen.

De onlangs ten doop gehouden *Reiswijzer voor marktpartijen en gebiedsontwikkeling* legt nadruk op de mogelijkheden die deze benadering biedt. De publicatie wil de koudwatervrees bij overheden wegnemen om met marktpartijen vroegtijdig in zee te gaan. En marktpartijen aanzetten tot een meer transparante houding die de weg vrijmaakt voor een vertrouwensrelatie met overheden. Dat is de blijde boodschap.

### Ambities voor gebiedsontwikkeling

Op de lagere overheden, marktpartijen (inclusief ontwikkelende corporaties) en betrokken maatschappelijke organisaties rust een grote verantwoordelijkheid om in de komende periode de ambities voor gebiedsontwikkeling waar te maken. Er zijn de komende tien jaar genoeg aandrijvers die inhoudelijk en financieel-economische impulsen geven tot initiatieven. Blijvers zijn de woningvraag, economische ontwikkeling en de vitalisering van steden. Prominenter zullen waterkwesties (deels samenhangend met klimaatverandering) en de kust worden. Of de kwaliteitsverbetering van groene gebieden zich steviger in de rij van aandrijvers schaart, is nu nog niet te zeggen.

Het afleveren van aansprekende resultaten in gebiedsontwikkeling is de enige manier om 'de centralisten' de wind uit zeilen te nemen. Grote delen van de samenleving staan erbij en kijken wantrouwig of dat gaat lukken, daar hoeven we ons echt geen illusies over te maken. ■

*Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft*