



Minister Jacqueline Cramer ontvangt in haar werkkamer het boek uit handen van Friso de Zeeuw

‘Dit boek gaat over de kern van de opgaven waarvoor we staan’

door Wim Laverman

Dat zei minister Jacqueline Cramer toen ze het boek over gebiedsontwikkeling van Friso de Zeeuw in ontvangst nam. “Het geeft aanknopingspunten hoe we op zo’n manier uitvoering kunnen geven aan onze plannen dat marktpartijen ook mee gaan doen.” Chris Kuipers, directeur-generaal ruimte bij VROM, was er eveneens bij aanwezig.

Omdat Cramer de moeite had genomen het boek van te voren te lezen, kon ze op de inhoud reageren. “In tegenstelling tot wat vaak gezegd wordt, zijn marktpartijen er heus niet altijd op uit om alleen maar de grote kwantitatieve opgaven te realiseren.

Ze nemen ook kwaliteit in acht. Zo slecht gaat het allemaal dus niet. Toch moet je ook constateren dat soms onvoldoende kwaliteit ontstaan is.” Hoewel ze zich ervan bewust is dat kwaliteit moeilijk te definiëren is, moeten er volgens de minister toch

afspraken worden gemaakt hoe deze te bewaken. “Wat is niet alleen esthetisch mooi, maar ook mooi voor mensen om in te leven? De volgende Nota architectuur, die rijksbouwmeester Mels Crouwel aan het voorbereiden is, zal eveneens cultuur en ruimte vanuit een kwaliteitsconcept benaderen.” De Zeeuw wijst in zijn boek op het spanningsveld tussen wat mensen kwaliteit vinden en wat ontwerpers kwaliteit vinden – hij haalt in dit verband Brandevoort aan. Er zou zijns inziens meer discussie tussen beide moeten plaatsvinden.

Cramer: "Over kwaliteit moeten we wat durven zeggen in de Nota architectuur." Maar wat? De oplossing die Crouwel voorstaat is het instellen van kwaliteitsteams. Dat levert echter het praktische bezwaar op dat er naast welstand wéér een nieuwe club in het leven geroepen wordt die mee gaat praten. De minister broedt nog op een aanpak; kwaliteit vindt zij een essentieel punt, dat in het ruimtelijk debat weer een grotere rol moet gaan spelen.

Rood voor groen

Tien jaar 'rood voor groen'-projecten heeft niet bijster veel opgeleverd, zo blijkt uit het boek. Een mogelijke uitweg uit deze impasse – die door de praktijkleerstoel nader onderzocht wordt – zouden de 'verhandelbare ontwikkelrechten' kunnen zijn, waarmee in Limburg is geëxperimenteerd. De basis ervan is een 'voor wat hoort wat'-gedachte. Als een grondeigenaar iets wil ontwikkelen, koppelt de gemeente daar de voorwaarde aan dat de grondeigenaar extra kwaliteit ergens anders toevoegt (eventueel via een deal die hij met een andere grondeigenaar maakt), bijvoorbeeld door verouderde bedrijfsbebouwing op te ruimen en daarvoor in de plaats natuur aan te leggen. Cramer is geporteerd voor verder onderzoek naar de toepassing van deze verhandelbare ontwikkelrechten. Ze ziet een mogelijke parallel met verhandelbare emissierechten in het milieubeleid, een systeem dat goed werkt.

Ook het tweede idee dat volgens De Zeeuw 'rood voor groen' uit zijn impasse kan trekken – een andere samenwerking met natuur- en milieuorganisaties zowel qua methodiek als qua tijdstip waarop deze wordt opgepakt – is het volgens Cramer waard om te worden uitgewerkt. Kuijpers constateert dat de positieve energie van een paar jaar geleden, waarbij marktpartijen en natuur- en milieuorganisaties elkaar actief gingen opzoeken, aan het wegzakken is. "Het hangt nu vaak af van mensen of van enkele personen. Het is van belang dat de samenwerking weer wordt verbreed en dat dat tot concrete resultaten leidt. Gezamenlijke planontwikkeling is echt beter dan alleen eenzijdige toetsing achteraf." De Zeeuw constateert hetzelfde. Hij wijst op de expliciete steun van de directeur van de Zuid-Hollandse Milieufederatie voor het Neprom-plan voor het Groene Hart, terwijl Milieudefensie een hartgrondig njet liet horen.

"Waarschijnlijk moeten we meer uit de kast halen dan deze twee oplossingsrichtingen," concludeert Cramer, "maar van deze weten we alvast dat er positieve resultaten uitgekomen zijn."

Allochtone middenklasse

De woonwensen van de allochtone middenklasse – huis met een tuin, lage bebouwingsdichtheid dus, net als de wens van

DE ENGEL UIT HET MARMER, REFLECTIES OP GEBIEDSONTWIKKELING

Zo luidt de titel van het door Friso de Zeeuw (directeur nieuwe markten Bouwfonds MAB Ontwikkeling) geschreven boekje dat hij op 27 augustus aan minister Jacqueline Cramer van VROM aanbood en dat bij dit nummer bijgesloten is. De aanleiding om dit boek te schrijven was de intrede die De Zeeuw in juni hield als praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. In dit boek maakt De Zeeuw op een uitgebreidere manier de balans op van zo'n vijftien jaar gebiedsontwikkeling in Nederland. Het repertoire van de gebiedsontwikkelingsopgaven verbreedt zich: ze worden grootschaliger en multifunctioneler, zowel binnen- als buitenstedelijk, en daardoor steeds complexer. De ruimtelijke inrichting van ons land bestaat steeds meer uit gebiedsopgaven. Een marktpartijvoorhoede begint hiertoe geëquipeerd te raken. De Zeeuw werpt ook een blik vooruit, vooral op de rol en het samenspel van overheden en marktpartijen. Hij geeft aan welk onderzoek hij gaat doen om een aantal lastige knelpunten aan te pakken die belemmerend gewerkt hebben. Zo is een van zijn constatering dat het resultaat van tien jaar rood voor groen projecten 'treurig' is, ondanks de grote vraag naar groen wonen. Onderling verdeelde overheden, weinig professioneel opdrachtgeverschap en lastige grondverwerving liggen hieraan ten grondslag. Hoe is hierin een slag te maken? De Zeeuw is tevens lid van de Initiatiefgroep MIRT, die bezorgd is over de gebrekkige financiële rijksontwikkeling van integrale gebiedsontwikkelingen (lees hierover het 'dossier' in dit nummer).

veel autochtone Nederlanders – roepen hun eigen spanningsveld op, stelt het boek. Verdunning staat haaks op de 'compacte stad'-gedachte en op het strakker handhaven van rood-groencontouren. Cramer: "Ik zou wel eens willen weten voor welke groepen verdichting in de steden wél interessant is. Misschien komt er een generatie ouderen aan die zelfstandig wil blijven wonen, maar tegelijkertijd de levendigheid en de voorzieningen van de steden opzoekt? Ik heb aan

een veel besproken onderwerp, is de conclusie in mijn boek dat er hoogstens seniorenbuurtjes zullen ontstaan. Een megaaanpak van een seniorenstad op zijn Amerikaans zien Nederlanders niet zitten."

Certificering marktpartijen

Op een expliciete vraag van De Zeeuw naar kritiek op zijn boek, zegt Cramer: "De vinger gaat nogal naar hetgeen de overheid niet goed doet bij gebiedsontwikkeling. De verkokering staat haaks op de ambitie van functiecombinatie en integratie, stelt het boek. Overheden zijn vaak onderling verdeeld, opdrachtgeverschap is weinig professioneel. Ze zijn voorzichtig en vaak onzeker over toepassing van allerlei regels. Frequentie personele wisselingen brengen discontinuïteit mee, externe adviseurs nemen de plek van ambtenaren in. Dat zal allemaal wel zo zijn, maar mijn vraag is: wat kunnen marktpartijen daaraan doen en wat kunnen ze zelf beter doen om rood voor groen op de rails te zetten?" De Zeeuw is het met Cramer eens dat, hoewel hij behoorlijk kritisch is over bijvoorbeeld de gebrekkige transparantie van de marktsector, een nadere uitwerking wenselijk is over hetgeen er aan die zijde nog meer zou moeten gebeuren. "De bokken zouden van de schapen gescheiden moeten worden. Bouwbedrijven sturen één man of vrouw naar een postacademische cursus gebiedsontwikkeling en noemen zich dan gebiedsontwikkelaar. Zo werkt dat natuurlijk niet, ondanks de goede ambitie om het beter te willen doen." Kuijpers wijst er in dit verband op dat er bij VROM wel over een vorm van certificering van gebiedsontwikkelaars gesproken wordt. Met "een compliment voor het boek, er staat veel in dat tot nadenken stemt" besluit Cramer de overhandiging. ◀◀

Er wordt gedacht aan certificering van gebiedsontwikkelaars

het Ruimtelijk Planbureau gevraagd om de toekomstige woon- en recreatiewensen van zowel de vergrijzende generatie als van de veranderende samenstelling van allochtone en autochtone bevolking te onderzoeken. Die kunnen enorme consequenties hebben voor wat we aan woningen neerzetten. Ouderen vormen een categorie die verhoudingsgewijs over het meeste geld beschikt. Dat wordt een booming business." De Zeeuw reageert nuchter met "de onderzoeken die ik ken wijzen er op dat veel oudere mensen hun wooncarrière willen voortzetten in de omgeving waar ze nu wonen, niet zo zeer in stedelijke appartementen. Ik verwacht van nieuw onderzoek geen wezenlijke veranderingen. Over seniorensteden,