

Friso de Zeeuw over gebiedsontwikkeling

“We hyperventileren op ambities en sectorale regelgeving”

We zijn in Nederland echte polderaars en moeten vooral niet te grootse gebaren maken als het om gebiedsontwikkeling gaat, meent Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

Tekst: Gerard Vos – foto's: Miranda Voskuilen

Is er nog wel aansluiting met duurzaamheid nu het rechtse kabinet een feit is. Komt de derde duurzaamheidsgolf nu ten einde? Het zijn vragen die Friso de Zeeuw bezighouden. De Zeeuw: “Er lopen in deze wereld een aantal kabouters rond waarvan ik me ten eerste afvraag of hun plannen aansluiten op de dagelijkse praktijk.”

“Nederland heeft een goede traditie opgebouwd qua gebiedsontwikkeling, vertelt De Zeeuw. “We zijn hier niet van het grote gebaar. We zijn niet groots en meeslepend. Het moet allemaal in samenhang. Kleine ingrepen die passen in de omgeving, daar zijn we goed in. We zijn echte polderaars. We hebben trouwens ook niet heel grote steden.”

Een relatief grote ontwikkeling als Vinex is een succes gebleken, meent De Zeeuw. “De ideeën die men had zijn uitgevoerd en de beleidsdoelstellingen zijn gerealiseerd. De mensen die er wonen tonen een grote mate van tevredenheid. De infrastructuur en voorzieningen waren in aanvang onvoldoende.

Het is een paradox tussen het plaatje compleet willen invullen en dingen in samenhang willen zien en aan de andere kant de vergaande verkokering. In onze organisatiemanie willen we het altijd, en daar hebben ze met het milieu en duurzaamheid ook een handje van, sectoraal aanpakken. Dat is strijdig met de beginselen van gebiedsontwikkeling. We hebben een werkbare Wet ruimtelijke ordening. Hij wordt alleen geteisterd door meteorietinslagen van kostbare sectorale regelgeving. Het is prima dat het omgevingsrecht de komende periode aangepakt gaat worden.”

Beleid

De Zeeuw denkt dat het nationaal ruimtelijk beleid alleen succesvol kan zijn met visie, een goede uitvoeringsstrategie en met geld. “Zo waren in het verleden de ruilverkaveling, de waterstaatswerken en het groeikernbeleid technische succesnummers. Technisch en inhoudelijk is Vinex groten-deels ook een succes, ook al is niet iedereen met het laatste eens. Net zoals de vernieuwing van



Profiel

Prof. mr. W.C.T.F. de Zeeuw is sinds 1998 Directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling. Voor die tijd was hij onder meer lid Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (PvdA).

Daarnaast is hij onder andere praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, lid van het bestuur van Neprom, lid van het dagelijks bestuur van het Instituut voor Bouwrecht en lid van de Raad van Toezicht van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB).

onze binnensteden, maar daar heeft de rijksoverheid een ondergeschikte rol in gespeeld.”

Bij de roep naar een wat steviger nationaal ruimtelijk beleid zet De Zeeuw echter zijn vraagtekens. “Het is een beetje een pavlovreactie. Gaat het beter als er meer rijksbeleid komt? Ik denk het eigenlijk niet. De komende tijd zit dat er ook helemaal niet in met dit nieuwe kabinet. De lijn is juist meer decentraliseren - zonder geld - naar provincies, gemeenten en marktpartijen. In crisistijden moet je denk ik een verkleinbrilletje opzetten om tot een oplossing te komen. De visie op hoofdlijnen, die moet je vasthouden. Niet met een geheel uitgewerkt en uitgekristalliseerd masterplan, maar met ruimte voor initiatieven tijdens de rit en veel flexibiliteit. In de concrete plannen moet je goed kijken naar wat er elders gebeurt. Soms bewust een beetje schaarste creëren om een investering renderend te kunnen laten zijn. Het zou slecht zijn om gebiedsontwikkeling als aanpak nu los te laten. Bij de (her)ontwikkeling van bedrijfsterrinen gaan we nu juist pas beginnen met die werkwijze. Daar was men in het stadium van de ‘kavelfabriek’. Maar feit is dat gebiedsontwikkeling onder druk staat.” Planvorming en investeringen in het binnenstedelijk gebied wordt kleinschaliger. De Binckhorst in Den Haag (de grootste binnenstedelijke herontwikkeling van Nederland, red.), Stadshavens in Rotterdam,

Hembrugterrein in Zaanstad en de talloze kanaalzones in ons land, waaronder Apeldoorn, Delft en Helmond noemt De Zeeuw als voorbeeld.

“Van grootse en meeslepende masterplannen, mede bedoeld om subsidies in de wacht te slepen, gaan we naar kleinschaliger ingrepen, wel passend in een totaalvisie. Hier en daar vindt nog een stevige investering plaats, zoals in het Waalfront in Nijmegen. Het gaat nu allemaal langer duren dan aanvankelijk het plan was. Maar hoe erg is dat? We houden in Nederland niet van rommelplekken. Als je het trouwens vergelijkt met het buitenland dan vinden wij het al vrij snel een bende. Wij betalen soms erg hoge prijzen voor te saneren vastgoed; dat kan in de komende tijd niet meer in die mate. Maar als je faseert en flexibiliseert, moet je wel goed kijken hoe je plekken goed toegankelijk kunt houden of maken en aantrekkelijk voor de nieuwe gebruikers.”

Duurzaamheid

Als we het over duurzame gebiedsontwikkeling hebben zie ik twee bedreigingen. De ene is de oude sectorale, streng genormeerde wereld van het milieubeleid. En de andere is de nieuwe stapeling van ambities van wat ik noem ‘de kabouters’. Van dat laatste vind ik de voorstellen van de Urgenda-club voor een soort tweede Ringvaart

Green score card

De betekenis van de Green Score Card is tweeledig:

1. De GSC laat zien dat duurzaamheid meer is dan de groene / ecologische aspecten (bodem, water, energie e.d.) van gebiedsontwikkeling alleen. Denk aan 'historie en identiteit' en daarmee aan het feit dat mensen zich verbonden willen voelen met gebieden waarin ze willen wonen, werken en/of verblijven.

2. Bovendien laat de GSC zien dat je eerst en vooral moet aansluiten bij de kenmerken van gebieden als het gaat om 'duurzame gebiedsontwikkeling'. Dat zie je o.a. terug in natuur en landschap, waarbij gerefeerd wordt aan structuren. Dat kunnen niet alleen landschappelijke structuren zijn (natuur en landschap), maar ook stedelijke (historie en identiteit) of infrastructuurle (mobiliteit en transport) structuren.

Bottom line is dat duurzaamheid (veel) meer is dan energie alleen en dat je - vergelijk het met atletiek - niet alleen moet scoren op het koningsnummer (energie vgl. 100 m sprint van Usain Bolt), maar op alle fronten. Kortom, doe de tienkamp. Denk aan Daley Tompsen, de wereldvermaarde tienkampster ...



1 GPR Gebouw Om de duurzaamheidsprestaties van onze woningen voor onszelf en voor derden inzichtelijk te maken, worden alle woningen gemeten met de maat GPR Gebouw. Dat is de meest gebruikte en door gemeenten vaak voorgeschreven duurzaamheidsindicator voor woningen in Nederland. GPR gebouw helpt bij het vaststellen van duurzaamheidsambities en het maken van duurzaamheidskeuzes voor onder meer nieuwbouwwoningen.



2 Energie Het Lente-akkoord schrijft voor dat we het gebouwgebonden energieverbruik moeten reduceren en wel met 25% in 2011 en 50% in 2015. Daartoe dienen nieuwe, duurzame concepten te worden ontwikkeld; niet alleen technisch, maar vooral ook financieel. Het gaat niet alleen om gezonde en comfortabele woningen, die bijvoorbeeld voorzien zijn van lage temperatuur vloerverwarming en koeling, maar ook om energiezuinige woningen die goed zijn voor het milieu en goed voor de portemonnee van de consument - people, planet én profit.



3 Bodem Bodemsanering is van oudsher het grootste milieudossier binnen Bouwfonds. Het belang ervan neemt toe naarmate we meer ontwikkelen in bestaand bebouwd gebied door herstructurering, revitalisering en vooral transformatie van gebieden.



4 Water Water is van groot belang als het gaat om de gebruikswaarde en beleevingswaarde van gebieden. Maar vooral ook vanwege klimaatverandering (waterberging) neemt het belang ervan toe. Bij water gaat het om de ontwikkeling van concepten en (proef)projecten in de praktijk.



5 Natuur en landschap Hierbij gaat het om projecten waarbij de rode en groene belangen bij elkaar worden gebracht en de opbrengsten uit woningbouw (rood) worden ge(her)investeed in de inrichting, het herstel en beheer van natuur en landschap (groen en/of blauw).



6 Transformatie Een steeds groter deel van de (woning)bouwoopgave zal worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Door niet alleen oude bedrijventerreinen, maar ook glastuinbouwgebieden te transformeren tot nieuwe woongebieden zijn we zuinig met ruimte. Meer en meer zullen we bouwen op 'brownfields' in plaats van in 'greenfields'.



7 (Gebieds)historie en identiteit Een onderwerp dat niet of nauwelijks bij duurzaamheidsvragen ter sprake komt, maar dat de kern vormt van gebiedsontwikkeling - ook als het gaat om duurzaamheid - is het behoud en/of herstel van structuren en de eigenheid van gebieden. Dat kunnen stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren zijn, maar ook voor een gebied karakteristieke bebouwing.



8 Mobiliteit Gebiedsontwikkeling, mobiliteit en transport kunnen al lang niet meer los van elkaar worden gezien. Maar als het om duurzaamheid gaat, wordt bereikbaarheid dikwijls vergeten, zo lijkt het. En dat terwijl bereikbaarheid een belangrijke drager is van duurzaamheid, willen mensen ook op termijn in gebieden blijven wonen, werken en/of recreëren.

De Green Score Card is een door Bouwfonds ontwikkeld communicatie-instrument. Om gebiedsspecifieke kenmerken een identiteit te geven wordt de Card gehanteerd. Deze is onder andere gebruikt voor de gebieden De Stad van de Zon en Plantage de Sniep.

'Prima dat het omgevingsrecht de komende periode aangepakt gaat worden'

voor de Haarlemmermeer exemplarisch. Onbetaalbaar, onnodig en in wezen onzinnig."

Een ander project is Erasmusveld. Dat zou de 'duurzaamste wijk ter wereld' moeten worden. Maar het project is inmiddels door het Haagse gemeentebestuur 'on hold' gezet. Het verbaast De Zeeuw niet.

"Je ziet in het domein van de duurzaamheid vaak dat er een orgie van ambities is en vervolgens stopt het. Een stapeling van ambities is killing voor gebiedsontwikkeling. Het summum is het roepen om een nieuw 'Deltaplan voor het klimaat'. Dan is men echt de weg kwijt. Er moet dan even een moment van ontzuivering plaatsvinden. Het blijkt lastig als het om duurzaamheid gaat om de koppeling te leggen van ideeën en ambities naar het daadwerkelijk waarmaken. Daar zit een belangrijke opgave om dat meer werkbaar te maken."

De Zeeuw hanteert voor de aanpak van duurzaamheid de bekende drie P's: people, planet, profit. De Zeeuw: "Nog steeds ijzersterk. En die combineer ik met de kenmerken van het gebied waar het om gaat. Als een variant op de tetraëder voor duurzaam bouwen van professor Kees Duijvestein (zie ook Rondetafel Ecolonia, elders in dit magazine). Op die manier kan je op een meer ontspannen manier kijken naar je 'duurzaamheidsmuntjes' neerlegt. Soms is dat de cultuurhistorie van het gebied, soms de wateropgaven en soms energie. Per gebied kunnen de duurzaamheidskenmerken dus sterk verschillen (zie ook kader: Green score card). Maar erken ook dat het onmogelijk is op alle onderdelen een tien te halen. En betrek de financieel-economische haalbaarheid en de markt er eerder bij."

Cradle to Cradle

Is hier een rol voor Cradle to Cradle weggelegd? De Zeeuw staat niet echt bekend als voorstander. "Cradle to Cradle is te fanatiek op de gesloten kringlopen. Bouw- en sloopafval is bijvoorbeeld niet echt een maatschappelijk probleem. Er wordt veel hergebruikt, de bouw loopt voorop als het om herkomst van materialen gaat. Dat is allemaal keurig geregistreerd. De duurzaamheidsmensen trekken nogal eens aan de verkeerde touwtjes. We moeten onze prioriteiten scherper stellen, bijvoorbeeld om water meer ruimte te geven. Om Anke van Hal aan te halen: 'het gaat in gebiedsontwikkeling om een fusie van belangen. Een grondige analyse van wensen en drijfveren van de diverse doelgroepen vormt hierin een voorwaarde tot succes.' en daar sluit ik me volledig bij aan." ●



Kabinet Rutte I

Wat staat ons te wachten met een rechts kabinet? Friso de Zeeuw geeft zijn oordeel.

Het regeringsakkoord heeft verschillende goede punten. De Zeeuw noemt:

- minder rijksbeleid, meer overlaten aan provincies, gemeenten en markt
- een wat liberaler ruimtelijk beleid
- vereenvoudiging van het supercomplex omgevingsrecht
- dimmen van de subsidiefabriek en van Agentschap NL

Kritiek heeft De Zeeuw op:

- schrappen van de robuuste ecologische verbindingzones
- verkeersbeleid, met een te hoog asfaltgehalte
- geen enkele cent voor binnenstedelijke herontwikkeling