

Uit: "De simultaan schaker", juni 2011

De toren van Babel

Het project Ooijen-Wanssum. Een vlekje op de Limburgse landkaart. De naam doet het dan ook niet vermoeden. Toch is het de meest gecompliceerde en uitgebreide gebiedsontwikkeling in Limburg. De kosten schommelen rond de 150 miljoen euro. Centraal staat de hoogwaterbescherming. Daarvoor staan reactivering van een tien kilometer lange Maasarm en de aanleg van twee hoogwatergeulen op de nominatie. Natuur, recreatie en toerisme, woningbouw, infrastructuur en landbouw zijn de overige pijlers van deze kroon op de gebiedsontwikkeling van Ger Driessen. Een deel van die ontwikkelingen moet betaald worden met delfstoffenwinning. De aanleg van een jachthaven, uitbreiding van het regionaal overslagcentrum Venray en de aanleg van een nieuwe rondweg zijn maar enkele van de beoogde resultaten.

Zestig miljoen euro hebben provincie en de gemeenten Horst aan de Maas en Venray inmiddels bij elkaar gesprokkeld. Tot op zijn laatste dag als gedeputeerde is Ger Driessen bezig geweest met een offensief om staatssecretaris Joop Atsma een toezegging los te peuteren over de resterende miljoenen. De bezuinigingen van het kabinet Rutte op natuurontwikkeling slaan mogelijk een nieuw gat in de financiering. "Geld? Niet zeuren. We halen het gewoon op", zo blijft hij ook nu nog verkondigen.

Gebiedsontwikkeling is in de nieuwe coalitie van PVV, CDA en VVD niet meer echt een troetelwoord. Dat heeft te maken met de afsluiting van het tijdperk Driessen. Maar is ook terug te voeren op een andere visie van het nieuwe provinciebestuur. Terug naar de kerntaken, is de slagzin van de coalitiepartners. Weer met twee benen op de grond. Geen overdreven risico's lopen.

Geen avonturen meer. Dat is de bestuurlijke sfeer van nu. Toch is Ooijen-Wanssum niet van de kaart geveegd. In het coalitieakkoord staat zelfs dat de provincie bereid is tot een stuk voorfinanciering om het mega-project tot uitvoering te brengen. Het nieuwe provinciebestuur is bereid daar heel ver in te gaan.

Friso de Zeeuw is oud-PvdA-gedeputeerde van Noord-Holland. Hij is hoogleraar gebiedsontwikkeling en geldt als de nationale expert van ontwikkelingsgerichte planologie. Daarnaast is hij directeur nieuwe markten van Bouwfonds Ontwikkeling. Hij concludeert dat Ger Driessen van nationale betekenis is geweest voor de gebiedsontwikkeling in Nederland.

"Hij is een van de pioniers. Dat is begonnen met Ruimte voor Ruimte, Rood voor Groen en natuurlijk zijn Verhandelbare Ontwikkelings Rechten (VOR). Ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken door compensatie in natuur, of geld. Voor wat hoort wat, is daarbij het uitgangspunt. En dat is in Limburg het meeste toegepast van alle provincies. Door een a-typische, niet bepaald fijnbesnaarde bestuurder die altijd is opgevallen tussen de vrij grijze gezelschappen van de provinciebesturen. Ik beschouw Driessen als een echte KVP-er. Niet alleen vanwege dat principe van voor wat hoort wat, maar ook het netwerken en de coalitievorming die daarvoor nodig zijn. De regels waren voor hem ondergeschikt aan het resultaat. Hij was ook een kleine rebel. Structureel ondeugend en altijd gezellig. Petje af voor wat hij bijvoorbeeld met Greenport Venlo heeft bereikt".

De Zeeuw waarschuwt dat het fenomeen gebiedsontwikkeling in de jaren van hoogconjunctuur heeft geleid tot overtrokken ambities. De economische crisis betekent dat gebiedsontwikkeling in het dal zit en de financieringsmogelijkheden beperkt zijn. De woningbouw, belangrijk onderdeel van gebiedsontwikkeling, heeft het moeilijk. De winsten uit grondexploitatie duikelen razendsnel. Financieringsdrempels voor zowel overheid als de private sector zijn fors verhoogd. Leegstand van kantoren wordt nu gevolgd door groeiende winkelleegstand. Vooral ook in Limburg.

De crisis betekent volgens De Zeeuw sowieso einde oefening voor de zogenaamde gestapelde gebiedsontwikkeling met veel verschillende doelstellingen. Doelstellingen met vaak grenzeloze ambities. Private partijen zijn huiverig voor het risico, het vertrouwen is weggeëbd en overheden zijn gedwongen tot ingrijpende bezuinigingen. Die allesomvattende gebiedsontwikkelingen zouden volgens hem ook zonder crisis uiteindelijk onuitvoerbaar en vooral onbetaalbaar zijn geworden.

De hoogleraar gebiedsontwikkeling ziet het overigens somber in voor het project Ooijen-Wanssum. "Te groot en te breed om te behappen. Zelfs op Nederlandse schaal. Er is sprake van geweest dat het hele project in één mega-concessie zou worden verleend met de overheid op afstand. Een illusie om te denken dat dit in de praktijk werkt", meent De Zeeuw.

Terug naar de eenvoud. Maak het simpeler. Ook in Ooijen-Wanssum, zo luidt zijn advies. "Weg met de Torens van Babel. We moeten weer terug naar de faseerbare, flexibele en overzichtelijke gebiedsontwikkeling met meer oog voor de bestaande omgeving. Met realistische ambitieniveaus. Dan heeft gebiedsontwikkeling wel degelijk toekomst".