

Niet hyperventileren

"Gebiedsontwikkeling heeft het vandaag de dag zwaar. Het piept en kraakt onder de druk van de weggevallen vraag van woonconsumenten en bedrijven. Marktpartijen kunnen amper aan financiering voor hun plannen komen. Tel daar de veel krappere overheidsbudgetten bij op en het zal duidelijk zijn dat de bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen samen veel slimmer en efficiënter moeten acteren om locaties van de grond te krijgen.

Hoe dat moet? Groen-blauwe gebiedsontwikkeling is een mooi voorbeeld. Vanuit het programma 'Ruimte voor de Rivier' krijgt het water in ons land op tal van plekken letterlijk meer ruimte om overstromingen te voorkomen. Dit biedt goede mogelijkheden voor de ontwikkeling van natuur, recreatie en landbouw, maar het versterkt ook de relatie van steden met de rivier. Het is vandaag de dag zaak om de samenwerkingsmentaliteit en de belangenintegratie,

zoals in het programma voorzien, vol te houden. Maar wel met veel minder financiële speelruimte en dus veel efficiënter. Te beginnen met het dimmen van kosten die worden gemaakt voor de zoveelste studie of praatessie. Alleen dat wat concreet tot aantoonbaar resultaat leidt, mag geld kosten. Daarmee gebruiken we de budgetten, die beschikbaar zijn voor deze vorm van waterveiligheid, zo optimaal mogelijk voor zowel blauw als groen. Door het huidige rijksbeleid ligt er voor de provincies een belangrijke rol als regisseur en soms investeerder van dit type bovenlokale ontwikkelingen.

De Nederlander hecht aan afwisseling, steden met water en groen, met voorzieningen in de buurt. Bij nieuwe woongebieden moet aan de voorkant van het proces rekening worden gehouden met de wensen van de (potentiële) inwoners. Groene voorzieningen worden bijvoorbeeld hoog gewaardeerd door consumenten. Een zwak punt in Nederland is echter de groene dooradering. Nieuwe wijken functioneren te vaak los van het omliggende gebied. Gebieden horen met elkaar te communiceren. De groene verbinding moet direct in het ontwerpplan worden geïntegreerd. In de rode context gepropt krijg je te weinig groen. Als je daarbuiten dan wel groen aanlegt, maar je zorgt niet dat de bewoners daar makkelijk kunnen komen, ben je verkeerd bezig. Er ligt een belangrijke taak voor landschapsarchitecten om de synergie tussen steden, groen en water verder te versterken.

Groen is niet alleen maar mooi, het verhoogt ook de economische waarde van woningen. Dit geldt ook voor wonen aan het water. Groen heeft voor mij echter vooral publieke waarde. Over het financieel rendement moeten we vooral niet hyperventileren. Dat geldt ook voor de stadslandbouw als nieuwste vondst. Dit soort groen in de stad bestaat al lang, denk aan de volkstuinten en school-werktuinen. Deze worden nu juist wegbezuinigd en hebben maar een beperkte publieke functie.

Als het om de publieke waarde van groen gaat, is het slim om naar landen om ons heen te kijken. Fransen en Duitsers hebben een sterkere voorkeur om in de stad te wonen dan wij Nederlanders. Maar ook zij hebben behoefte aan natuur in hun omgeving. De hoogwaardige parken in hun steden zorgen ervoor dat ze volop aan hun trekken komen. Een traditie die wij in Nederland maar mondjesmaat beheersen. Onze inwoners wonen dan ook liever aan de randen van de steden vanwege de gewenste afwisseling tussen rood en groen. Afwisseling die ze in onze steden niet aantreffen. Er is op het vlak van parken in Nederland nog een wereld te winnen."

Friso de Zeeuw

Directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft

