



Friso de Zeeuw
Praktijkhoogleraar
gebiedsontwikkeling TU
Delft / directeur nieuwe
markten Bouwfonds
Ontwikkeling

18 maart 2013

BLOG BLOEMENDALERPOLDER STEDENBOUW WONEN

Het Bloemendalerpolder-discours zal zich nog vaak herhalen

Bron: Ruimtevolk.nl

Onder het motto Bloemendaler-kolder schreef Vincent Kompier op RUIMTEVOLK een requisitoir tegen de bouwplannen voor de Bloemendalerpolder. Mijn reactie hierop bracht een discussie op gang wat voor mij aanleiding is voor een rebound.

Allereerst: veel dank voor het grote aantal reacties op mijn bijdrage [Stadskabouters bedreigen plannen Bloemendalerpolder \[http://ruimtevolk.nl/blog/stadskabouters-bdreigen-plannen-bloemendalerpolder/#disqus_thread\]](http://ruimtevolk.nl/blog/stadskabouters-bdreigen-plannen-Bloemendalerpolder/#disqus_thread). In de rebound beperk ik mij tot het inhoudelijk discours rond de Bloemendalerpolder, op een enkele slotopmerking na. In een breder perspectief gaat het om de toekomstige ontwikkeling van stad en ommeland binnen een Metropoolregio. De stad kan alleen floreren bij de gratie van een vitale regio, zoals de Amsterdamse wethouder Carolien Gehrels onlangs zei.

Een paar kwesties komen in de reacties veelvuldig terug. Allereerst de aard en omvang van de woningvraag en hoe daarop te reageren. Waarom geen concentratie op verdichting binnen Amsterdam? Sommigen lijken de ruimtelijke ordeningsambities centraal te stellen en menen dat de woningvraag zich daarop dient aan te passen. Ik draai het om: uitgangspunt is voorzien in de woningvraag in overstemming met de voorkeur en de portemonnee van mensen. Niet zonder meer, maar binnen de kaders van beargumenteerde publieke belangen.

Ik wees verder op het feit dat veel binnenstedelijke locaties de komende decennia nog onbetaalbaar blijven, omdat men eerst bedrijven moet verplaatsen, bodem saneren, infrastructuur verleggen, etc. Zie onder meer studie van het EIB: Succesvol binnenstedelijk bouwen. Ik ken het betoog dat het macro juist goedkoper is om in de stad te bouwen omdat de voorzieningen er al zijn, het openbaar vervoer beter benut wordt, etc. Wat daar verder van zij: een ingrijpende wijziging van het financieel-economisch systeem en de bekostigingsmethodiek is illusoir. En geld om 'onrendabele toppen' van deze projecten af te dekken is de komende decennium niet of sporadisch beschikbaar. Het limiteert de binnenstedelijke woningproductie. Aan de andere kant: op populaire binnenstedelijke locaties komen bij voorbeeld nog vele incurante kantoren en andere verlopen bedrijfsgebouwen in aanmerking om rendabel in appartementen om te transformeren, evenals onnutte open plekken.

In hun reacties vereenzelvigen enkele anderen de eigen (stedelijke) woonvoorkeur met die van alle anderen. Dat vind ik voor professionals een vrij fundamentele fout, die ik dan ook van harte voorzie van kwalificaties als grachtengordel-denken. De verschillende voorkeuren verdienen erkenning en honorering, uiteraard inclusief de hoog-stedelijke. Maar gedifferentieerd denken blijkt ook een kunst. Een uitspraak als 'voor de liefhebbers ligt Almere om de hoek te wachten op tuinkabouters ...met tuin', getuigt van een dirigistische benadering.

Op het symposium over de plannen voor de Bloemendalerpolder op 13 februari, zette de ruimtelijk strateeg van gemeente Amsterdam, Zef Hemel, de discussie op scherp met zijn pleidooi voor dichte, stedelijke bebouwing in de Bloemendalerpolder, met de typologie van IJburg. De lokale en provinciale bestuurders en de vertegenwoordigers van de marktpartijen wezen deze suggestie unaniem af. Zij kiezen juist voor overwegend groene woonmilieus, passend op deze locatie en deze omgeving.

In een van de reacties verzucht de schrijver dat de discussie eindelijk weer eens om ruimtelijke ordening gaat. Inderdaad. Aan de ruimtelijke ordenings-beslissing om de Bloemendalerpolder te bebouwen gingen uitvoerige, politieke en maatschappelijke discussies vooraf. Terecht, want het betreft een ingrijpende en fundamentele keuze. In die zin moet de besluitvorming dan ook aan hoge 'procesvereisten' voldoen. Niettemin kunnen er redenen om van een eenmaal genomen besluit terug te komen. Maar dan moeten daar wel heel zwaarwegende redenen voor zijn en die ontbreken. Ik zal dat toelichten.

Dat een grote groep mensen die niet in stad zelf maar ook niet in Almere wil wonen, kwam al ter sprake. In tweede plaats hebben we te maken met de paradox van de deplorabele staat van woningmarkt op dit moment (en naar het zich laat inzien ook in 2014 en misschien ook 2015), waarin nieuwbouw nog maar mondjesmaat van grond komt. Daar staat tegenover dat alle (onafhankelijke) recente onderzoeken, zoals die van ABF en Companen, een forse vraag in de Metropoolregio Amsterdam prognosticeren. Dat mondt uit in de vraag naar een gewenste uitbreiding van de woningvoorraad met ca. 260.000 tot 300.000 eenheden tot 2040. Ik vind dat kritische kanttekeningen bij enorme getallen zijn te plaatsen, die vooral voortkomen uit onzekerheden over de economische en inkomens-ontwikkeling in de komende decennia. Maar dan nog: ook als de prognose op, stel, de helft uitkomt, blijft er een forse opgave. Een opgave die zich in verschillende woonmilieus en locatievoorkeuren laat uitsplitsen.

De discussie over nieuwbouw buiten de bebouwde kom, in de buurt van de steden zal dan ook terug blijven komen. Dat impliceert niet het volgevoerd verklaren alle groene gebieden. "Donkergroene" gebieden zijn waardevol voor recreatie, natuurbeleving, landbouw en zij voorkomen stedelijke verkloddering. Geselecteerde groene (en blauwe) gebieden vragen om adequate bescherming, zoals in enkele reacties doorklinkt. Met planologische maatregelen, met het "virtueel eigenaarschap" van de mensen die in de omgeving wonen en, aanvullende optie, de inbreng van het eigendom bij een toegewezen, behorende instantie. Een heel Groene Hart defensief beschermen blijkt niet te werken, evenmin als 'overkoepelend groenplan voor de Randstad': te grootschalig en te amorf. Laten we ander voorbeeld nemen: de Duin- en Bollenstreek. De lokale en provinciale bestuurders hebben dit gebied zo'n 15 jaar geleden planologisch op slot gezet voor de woningvraag van buiten de regio zelf. Grote delen van de regio zijn echter (agrarisch) verrommeld. Komt er later druk op de woningmarkt in dit strategisch gesitueerde gebied, dan zal blijken dat louter planologische bescherming onvoldoende weerstand tegen verstedelijking biedt.

Sprekend over stedelijke verkloddering, vind ik het jammer dat de reacties nauwelijks op het thema van de ver-Rijnmond-isering in gaan. Mijn stelling blijft zo onweersproken dat een grootschalig plan met een verankerde investerings- en uitvoeringsstrategie voor de realisering van een rood, groen en blauw programma het adequate antwoord is.

Concluderend wil ik pleiten voor gedifferentieerd denken. Gedifferentieerd, in termen van erkenning van de veelkleurige woningvraag, van grootschalige en kleinschalige planning, van korte en lange termijn, van ambities en haalbaarheid & betaalbaarheid, ontwikkelingen in en buiten de stad.

Tot slot. In mijn blog hanteerde ik bewust de gelijke stijl als die van Vincent Kompier in zijn Bloemendalerkolder. Dat roept dan prompt een aantal verontwaardigde recensies op als 'misplaatst', 'recalcitrant', 'bot' en 'geen stijl-retoriek'. Dan zeg ik: nou, nou jongens, niet zo lichtgeraakt; jullie zijn toch geen fragiele kabouters?

Dit artikel is een reactie van Friso de Zeeuw op de discussie rondom zijn artikel 'Stadskabouters bedreigen plannen Bloemendalerpolder' op [RUIMTEVOLK.nl](http://ruimtevolk.nl) [<http://ruimtevolk.nl/blog/stadskabouters-bedreigen-plannen-bloemendalerpolder/>], alle rechten zijn voorbehouden aan RUIMTEVOLK

0 comments · **3 reactions**

Leave a message...

Best ▾ Community

Share ▾ ▾