



8 inzichten uit RijswijkBuiten voor Nederland

Ondanks de start in crisistijd, ontwikkelt de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten zich boven verwachting. Emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw blikt tijdens het lustrumfeest terug op de geleerde lessen uit dit voorbeeld voor actuele gebiedsontwikkeling en ontwaart 8 inzichten, inclusief een bonustip.

Vijf jaar geleden sloeg minister Stef Blok van Wonen de eerste paal voor de gebiedsontwikkeling RijswijkBuiten, met een programma van 3500 voornamelijk grondgebonden woningen, bedrijventerrein (op beperkte schaal) en wijkvoorzieningen. De praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft begeleidde op verzoek van het gemeentebestuur de planvorming. Sindsdien volgt de praktijkleerstoel RijswijkBuiten nauwgezet vanwege zijn voorbeeldfunctie van actuele gebiedsontwikkelingen.

Bij de viering van het lustrum in april 2018 formuleerde emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw acht leerzame lessen voor gebiedsontwikkeling.

Leerpunt 1: Onhebbelijkheden van voor de crisis keren terug

Het plan voor RijswijkBuiten is ontwikkeld én doorgezet in crisistijd. Dat gegeven is nog altijd een belangrijke les, want een nieuwe crisis ligt altijd op de loer en daar kunnen we ons maar beter goed op voorbereiden. Dat vraagt om flexibiliteit in planvorming. Deze wijze les lijkt in de huidige markt alleen snel weer vergeten te worden. Plannenmakers en gemeenten leggen veel te veel vast en bij ontwikkelaars ontstaat een neiging tot luiheid bij het precies voldoen aan de wensen van kopers en huurders. De tucht van de markt is maar moeilijk kunstmatig in stand te houden als het flitsend gaat met de woningmarkt. De gemeente heeft daarnaast de neiging weer allerlei priegelregels te formuleren die in de crisis nu juist waren afgeschaft.

Leerpunt 2: Ontspannen woningbouwprogramma is de juiste keuze

RijswijkBuiten heeft ingezet op een prettig en ontspannen programma: traditioneel - met een beetje stadslandbouw - maar niet te hoog-stedelijk. Want hoewel de bevolkingssamenstelling verandert, geldt dat in veel mindere mate voor woonvoorkeuren. Die voorkeuren vormen een oase van stabiliteit in een wereld waarin alles voortdurend lijkt te veranderen. Achteraf wordt dit ontspannen groenstedelijke woonmilieu door critici gezien als een 'slome crisisoplossing': het had veel stedelijker, hoger en dichter gemoeten. Maar het is in dit geval vooral een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de regio. Rijswijk bestaat namelijk vooral uit gestapelde woningbouw.

Leerpunt 3: RijswijkBuiten biedt een voorbeeldige selectie-aanpak

De selectie- en aanbestedingsprocedure voor RijswijkBuiten geldt als nationaal voorbeeld en wordt in diverse publicaties vermeld als best practice. De gemeente startte met een eenvoudig opgezette marktconsultatie. Zij zocht naar een partij voor uitwerking van het globale plan, samenwerking en professioneel meedenken. Niet het plan (dat was er al) of de hoogste

grondprijs stond centraal, maar het vinden van een partner. Bijzonder is met name dat de procedure eenvoudig gehouden is en dat de teamsamenstelling een belangrijk item was in de keuze voor een partij (wat Dura Vermeer werd).

De tender bevatte een simpele, maar doelmatige prikkel om de grondafname van de gemeente door ontwikkelaars te stimuleren. De geselecteerde ontwikkelaar kreeg een grondreservering. Naarmate de grond sneller werd afgenomen, leverde dat een rentevoordeel op voor de marktpartij. Daarnaast kreeg de geselecteerde ontwikkelpartner de toezegging dat hij een tweede contingent woningen mocht realiseren, mits de samenwerking tijdens de eerste fase goed beviel bij de gemeente.

De eenvoud van de procedure ('hou het simpel, met vlag en wimpel') is nog volop actueel. Het 'tendervirus' waart weer door Nederland, waarin soms alles aan de voorkant wordt dichtgetimmerd, de prijzen de pan uitrijzen en aanbestedingen mislukken. Daarom heeft de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling het initiatief genomen voor een nieuwe Reiswijzer voor selecties en samenwerking bij gebiedsontwikkeling. De lessen van RijswijkBuiten worden daarin opgenomen.

Leerpunt 4: Globaal masterplan is een sterk nummer

Rijswijk Buiten komt voort uit een globaal masterplan en een sterk conceptueel idee voor de lange termijn. De Zeeuw waarschuwt voor voortijdig 'figuurzagen': in detail alles in het plan vastleggen. Dat vraagt een andere rol van de stedenbouwkundige. De stedenbouwkundige van dienst, Gijs van de Boomen, had daar bij vlagen moeite mee, bijvoorbeeld door te veel in detail te treden. Dat neemt niet weg dat hij wel degelijk inzag dat je de plannen aanvankelijk globaal, flexibel en faseerbaar moet houden, en via een robuust frame alleen dát vast moet leggen wat op dat moment van belang is. In de praktijk blijkt ook bij de gemeente, met name bij de gemeenteraad, de behoefte te bestaan om heel gedetailleerd te werk te gaan en alles heel precies uit te tekenen. Dan wordt het concreet, herkenbaar en makkelijker bespreekbaar.

Leerpunt 5: Gasloos is voor nu een hype

Duurzaamheid was een belangrijk richtinggevend speerpunt in RijswijkBuiten. Rijswijk heeft bij de start gekozen voor - in die tijd - zeer energiezuinige woningen (technisch uitgedrukt: een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van nul). De Zeeuw geeft aan dat hij indertijd nog geprobeerd heeft om dat uit het hoofd van het programmabureau te praten. Duurzaamheid is volgens hem zoveel veelzijdiger dan alleen een EPC-norm. Denk aan mobiliteit, groen, ecologie, water en klimaat.

RijswijkBuiten is bovendien vanaf de start geheel gasloos, wat bijzonder is voor een voormalig kassengebied. Rijswijk liep voorop met deze ambitie. Op dit moment gaat een breed gedragen roep om gasloze woningen door Nederland, vooral ingegeven door de situatie in Groningen. Het gevaar van de huidige hype, noem het hyperventileren, is dat te gemakkelijk wordt gedacht over deze transitie. De massale overstap naar gasloos vergt bijvoorbeeld precieze techniek en dus deskundige installateurs, waaraan een groot tekort is. Denk ook aan de financiële consequenties: wie gaat die €40.000 per woning betalen? Te grote haast zal leiden tot een rokende puinhoop.

Leerpunt 6: Betrokkenheid gemeenteraad is essentieel

De rol van de gemeenteraad bij de gebiedsontwikkeling was vanaf het begin bijzonder. Zo was de betrokkenheid vanaf de start groot. Een belangrijke reden voor het huidige succes waren de bijeenkomsten met de gemeenteraad, college van B&W, ambtenaren en externe

adviseurs. Het bekende (en in de Omgevingswet omarmde) uitgangspunt luidt: ‘de gemeenteraad gaat over het beleid en het college van B&W over de uitvoering’. Die scheiding is voor gebiedsontwikkeling kunstmatig en verneukeratief. Uitvoeringsaspecten kunnen enorme beleidsrelevantie hebben.

De wethouder, de ambtelijke staf en de externe adviseur informeerden de gemeenteraadsleden daarom tussentijds over de planvorming. Ook gedetailleerde aspecten van het plan kwamen aan de orde, zoals het wegenverloop, fietsverbindingen, voorzieningen en architectuur. Zo werd de raad buiten de traditioneel afgebakende bevoegdheden toch betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Het proces voor de gemeenteraad van uitgebreid informeren door de professionals, gedachtewisseling en meningsvorming ging aan de besluitvorming in de raadzaal vooraf. Dit kwam de kwaliteit van de besluitvorming ten goede en voorkwam verassingen. Dit is daarom een belangrijke les voor de toekomst, met de nieuwe Omgevingswet op komst.

Leerpunt 7: Regionale samenwerking is onontbeerlijk

RijswijkBuiten stuitte aanvankelijk op verzet van de buurgemeenten Den Haag, Delft en de regio Haaglanden. Deze instanties zagen het plan als concurrentie voor lopende woningplannen in de regio, en dat nog wel in een laagbouw-woonmilieu waar er volgens hen al te veel van waren. De gemeente Rijswijk heeft de regionale druk adequaat weerstaan. Volgens De Zeeuw cultiveerde de gemeente de rol van underdog ook enigszins. Vooral toenmalig wethouder Wim Mateman genoot zichtbaar van het spel van het kleine Rijswijk tegen het grote Den Haag.

Ondanks deze strubbelingen blijft regionale samenwerking noodzakelijk, zo betoogt De Zeeuw. Rijswijk maakt volledig deel uit van de woningmarkt van Haaglanden, want de bewoners van RijswijkBuiten komen in groten getale uit Den Haag. Niet alleen de woonopgave, ook vraagstukken als mobiliteit en economie overstijgen de grenzen van de gemeente. Zoek daarom de samenwerking met de regio Haaglanden en isoleer je als gemeente niet van de rest.

Leerpunt 8: Wonen en bedrijvigheid gebeuren steeds vaker naast elkaar

Als wonen en bedrijvigheid elkaar dicht naderen, zoals RijswijkBuiten en de vestiging van DSM in Delft, ontstaat een spanningsveld. Bedrijven zijn bang om hun uitbreidingsruimte voor de toekomst op te moeten geven en zien in de nieuwe bewoners de ‘klagers van morgen’. De gemeenten, DSM en de provincie hebben daarom afspraken gemaakt over hindercontouren, zonering en uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf. Momenteel werkt de provincie ook aan een nieuwe revisievergunning. Omdat DSM het daar niet mee eens is, maakt het bedrijf bezwaar tegen bestemmingsplanwijzigingen voor RijswijkBuiten.

Zo moet het dus niet. Als we een forse binnenstedelijke transformatie ambiëren, moeten we de omgang met milieu- en veiligheidsnormen oprekken. Die normen zullen - zeker in de eerste fases van transformatieplannen - niet voldoen aan de ideale milieuwensen die voor ‘de gezonde stad’ gepropageerd worden. Die zie je ook bij de transformatie van de Binckhorst: de GGD raadt woningbouw af vanwege de milieusituatie. Dat krijg je ervan als je alle beleidswensen maar op elkaar stapelt.

Bonusinzicht: Kies voor een gebiedsregisseur als continue factor

Aan het slot van zijn betoog zet Friso de Zeeuw de vaandeldrager van RijswijkBuiten, Jan Brugman, in het zonnetje. Als directeur van het programmabureau is hij vanaf het allereerste

moment de gebiedsregisseur van de gehele ontwikkeling. Brugman is immer goed geïnformeerd, leest veel publicaties over gebiedsontwikkeling en brengt ze vervolgens in de praktijk. Hij zorgt, samen met een toegewijd team van medewerkers, voor de continuïteit van het proces, toont zich betrokken en is op de juiste momenten eigenwijs.

De Zeeuw moet erkennen dat hij de weddenschap over de energiezuinige woningen met Brugman heeft verloren. De Zeeuw had namelijk verwacht dat het budget dat hiervoor in de stichtingskosten (voor elke woning) was gereserveerd, nodig zou zijn om de verkoopprijzen te verlagen, midden in de crisistijd. Dat is niet gebeurd. Belofte maakt schuld, dus lost De Zeeuw deze tijdens dit lustrumfeest in met de overhandiging van een Oost-Duits kwartetspel uit 1953 rond het thema bijen en bijenhouderij. Jan Brugman is in zijn vrije tijd namelijk actief als imker. Dat heeft er mede toe geleid dat Rijswijk het Nationaal Bijenconvenant heeft ondertekend. Ook daarin loopt Rijswijk dus voorop. Waarin een kleine gemeente wel niet allemaal groot kan zijn.