

Bron: Gebiedsontwikkeling.nu, 5 februari 2018

Auteur: Friso de Zeeuw

Help, de stadskabouters zijn in paniek!

Binnen de gebiedsontwikkeling woedt een stammenstrijd tussen mensen die wél en niet willen dat er buiten bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Voormalig praktijkhoogleraar Friso de Zeeuw (die zijn tegenstanders 'stadskabouters' noemt) ziet dat zijn opponenten het steeds lastiger krijgen en zelfs aan het jokkebrokken slaan.

De stadskabouters zijn in paniek. De aanleiding vormden enkele artikelen in de vakpers die aandacht vroegen voor bebouwing in niet-stedelijke gebieden. En het ergste van alles: rijksbouwmeester Floris Alkemade had zich in Het Parool een paar relativerende opmerkingen over de positie van de hoofdstad veroorloofd, onder de titel [Buiten Amsterdam gebeurt het net zo goed \(pdf\)](#). Dan sta je al gauw op de gevoelige kabouterteentjes. Van Alkemade waardeert bovendien het Nederlandse netwerk van relatief kleinschalige steden. En hij spreekt met waardering over Eindhoven. Fout, want net zoals alle andere steden in ons land - buiten Amsterdam - mist de Lichtstad 'agglomeratiekracht'.

De totale paniek komt prachtig tot uiting in een artikel op Gebiedsontwikkeling.nu van Jos Gadet getiteld [Antistedelijk offensief als Blitzkrieg](#). Ook hierin is agglomeratiekracht een begrip dat Gadet verabsoluteert en tot allegorische proporties verheft. Daarom ontspoot zijn 'economische' redenering in onzin.

Puntmutsje schrikken

De stadskabouters kregen een nieuwe slag te verwerken met een [kort en evenwichtig statement](#) van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken) in de Telegraaf. Zij betoogde dat de woningbouw-opgave groot en urgent is. Naast binnenstedelijke locaties zijn daarom ook locaties buiten bestaand stedelijk gebied nodig.

Haar ambtelijke ondersteuning heeft kennelijk eindelijk een aantal relevante factoren op rij gezet:

- kwantitatieve woningvraag en de beschikbare binnenstedelijke capaciteit
- woonvoorkeuren van de mensen en betaalbaarheid
- doorlooptijden en slagingskansen van plannen (van initiatief tot bouw)
- financiële haalbaarheid
- mobiliteit
- klimaatadaptatie (ook in de steden)
- energietransitie
- landschap en biodiversiteit

Dat leidt onvermijdelijk tot de conclusie dat – zeker in de Randstedelijke provincies – niet alles binnenstedelijk kan. Wij wisten dat allang, maar nu de minister het zegt, schrikken de kabouters zich een puntmutsje.

Jokkebrokken

Vervolgens is de vraag waar die extra locaties moeten komen. Dat vergt analyse, zorgvuldige afweging op basis van bovengenoemde criteria, maken van keuzes, werken aan consensus, mobiliseren van publieke en private investeringsmiddelen en een uitmuntend ontwerp. Niks nieuws, want dat is het betere ruimtelijk inrichtingswerk waar Nederland traditioneel sterk in acteert.

De hieruit volgende paniek onder de kabouters is kennelijk zo groot dat ze aan het jokkebrokken slaan. [Professor Zef Hemel twittert](#) dat ik voor grootschalige bebouwing van de Purmer - zo'n potentiële locatie in het groen - ben. Onjuist. Altijd [heb ik het standpunt gehuldigd \(pdf\)](#) dat deze locatie deel uitmaakt van de harde, niet te bebouwen, 'donkergroene' groenstructuur van Waterland.

Diezelfde paniek laat ook zien dat de stadskabouters niet meer gedifferentieerd kunnen denken. Alles moet dicht, hoog en super-stedelijk in de stad gepropt worden: agglomeratiekracht! En de niet-gelovigen, die willen alles groen volbouwen. Een overzichtelijk maar primitief schema.

Blitzkrieg

Het statement van Ollongren is in al zijn eenvoud toch een kantelmomentje. En wel omdat nu ook de Rijksoverheid een venster opent naar normalisering van de integrale ruimtelijke planning. Daar hoort uiteraard ook een ambitieus programma voor binnenstedelijke gebiedstransformaties bij. De praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling en mijn TU Delft-collega Wouter-Jan Verheul zijn de eerste kennispartners van het [programma Stedelijke Transformatie](#). Dat programma houdt zich bezig met de vraag hoe je die de weerbarstige gebiedstransformaties aanpakt.

Ondertussen schuilen de stadskabouters in hun paddenstoel, Pakhuis de Zwijger genaamd, voor de Blitzkrieg en praten ze over 'agglomeratiekracht'. Verwacht hen niet in het programma Stedelijke Transformatie, want dit is voor stadskabouters te praktisch en te veel ploeteren.