

3-08-2020

Poelwijk in Monnickendam: de eerste publiek-private gebiedsontwikkeling van Nederland

Friso de Zeeuw is adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

In de GO Zomertour vertellen experts en liefhebbers over hun favoriete gebiedsontwikkeling. In deel 3 bezoeken we Poelwijk in Monnickendam, een verrassend gevarieerde suburbane uitbreidingswijk waar hoogleraar Friso de Zeeuw in de jaren tachtig als wethouder boerderettes toe moest staan. Nu bewoont hij er zelf één.

Van fascinerend mooi via faliekant mislukt tot wanstaltig lelijk en eindeloos inspirerend: in de GO Zomertour vertellen experts en liefhebbers over hun favoriete gebiedsontwikkeling. Wie de zomervakantie in eigen land viert, kan zo een dag eropuit en de wonderen met eigen ogen aanschouwen.

Monnickendam is een historisch Zuiderzeestadje met 10.000 inwoners, 15 kilometer ten noorden van Amsterdam, thans behorend tot de gemeente Waterland waar in totaal 17.000 mensen wonen. De laatste grote uitbreidingswijk van Monnickendam heet Poelwijk die 1730 woningen telt, verdeeld in vier buurten. Daarnaast heeft de wijk een wijkcentrum, met de veelzeggende naam 't Spil, waarbij winkels, een sociaal-cultureel centrum, een sporthal, een bibliotheek en 78 woningen zijn geclusterd.



De boerderette van Friso de Zeeuw

Het gemeentebestuur van de toenmalige zelfstandige gemeente Monnickendam legde in de jaren zeventig een zekere expansiedrift aan de dag om primair de eigen bevolking te huisvesten, maar in beperkte mate ook Amsterdammers te bedienen die uitkeken naar een rustige, mooie woonomgeving in de buurt van de hoofdstad.

Video: Het stuk over Poelwijk begint op 5:30

Eerste PPS-contract van Nederland

Met het oog op de nieuwbouw, deed de gemeente ten zuiden van de bestaande uitbreidingswijken vanaf eind jaren zestig grondaankopen, van boer Poel (vandaar de naam Poelwijk) en enkele andere eigenaren.

Het college van burgemeester en wethouders wilde voor de ontwikkeling van de wijk een publieke-private samenwerking met Bouwfonds aangaan dat toen nog eigendom was van een groot aantal gemeenten. Aanvankelijk voor de periode van tien jaar. De gemeenteraad sputterde: gaf de gemeente niet te veel zeggenschap weg aan de projectontwikkelaar? Hoe zit het met de risico's en de financiële afspraken? Hoe verhouden publieke en privaatrechtelijke posities zich ten opzichte van elkaar?

Het zijn herkenbare kwesties, die 50 jaar later weinig aan actualiteit hebben verloren. In 1970 tekenden de gemeente en het Bouwfonds het samenwerkingscontract en richtten samen de NV Monnickendam-Poelwijk op: het eerste PPS-contract in ons land voor gebiedsontwikkeling.



Het eerste deel van Poelwijk, deelplan Ringshemmen, in aanbouw, ca. 1975. Op de achtergrond de Grote Kerk van Monnickendam

Over de stedenbouwkundige visie voor Poelwijk bestonden verschillende opvattingen. In een van de visies stond stedelijke allure centraal. Bij de tegenstanders stond dit bekend onder de naam 'Purmerendplan'. In Monnickendam zette men zich vaker af tegen deze buurman die als 'groeikern' een fors hoogbouwprogramma ontwikkelde. Een alternatief plan behelsde het bouwen van de woningen op palen zodat ophogen met zand en het dempen van waterlopen niet nodig zou zijn. Het idee is uitgewerkt door de befaamde, in Monnickendam woonachtige, architect Piet Blom.

Afwisselende laagbouwmilieus

De jaren zeventig kenmerkten zich door een democratiseringsgolf die ook de ruimtelijke ordening en stadsplanning meenam. De Monnickendammers maakten volop gebruik van de mogelijkheid tot 'inspraak', nu beter bekend als 'participatie', in een 'breed maatschappelijk debat'.



Samen om tafel

Inspraak in de jaren zeventig, belangstellenden mogen meeontwerpen.

PLAN POELWIJK
MONNICKENDAM

In plan Poelwijk
woningen wordt
maak samen in
reëel, van 11

Het uiteindelijke ontwerp van Poelwijk kent een onmiskenbare suburbane hoofdstructuur, waarin de bestaande waterlopen grotendeels zijn gerespecteerd. In het masterplan werden de hoofdverkeersontsluiting, de groen- en waterstructuur en het voorzieningencentrum verankerd. Het zeer venige gebied is één keer met zand opgespoten. Ook lagen de globale woningprogrammering en de volgorde van realisatie van de verschillende plandelen vast. De verdere invulling kwam aan de orde wanneer een deelplan daadwerkelijk aan snee kwam (want het werd al snel duidelijk dat de planperiode langer dan tien jaar zou duren). Deze opzet bood de mogelijkheid om binnen het masterplan flexibel te variëren in planvorming, programma, architectuur en bouwtempo.

Het verschil tussen de buurten valt op, ondanks het feit dat de stedenbouwkundige penvoerder al die tijd voornamelijk Rob Veeling (van het bureau Vink, van der Kuilen, Klein en Haffmans) was. Neem de Ooster Ee met 343 woningen, ontworpen en gerealiseerd vanaf het midden van de jaren zeventig. 'Bloemkoolwijken' met woonerven waren 'in'. En

economisch ging het voor de wind. Dat straalt de buurt uit: opulent en gevarieerd ontworpen, zowel de huizen als de openbare ruimte. De buurt ziet er nog steeds prima uit. Alleen de destijds populaire houten spoorbielzen als erfafscheiding zijn vervangen door ander materiaal. In de stedenbouwkundige literatuur wordt de Ooster Ee wel aangehaald als voorbeeld van een zeer groen ogend, aantrekkelijk laagbouwmilieu met de - voor dit wijktype - vrij hoge bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare.

De daarop volgende buurt Binnengouw met 323 woningen laat een groot contrast zien: deze buurt is uiterst sober en doelmatig van opzet. Het plan weerspiegelt het begin van de jaren tachtig: de economie en de woningmarkt verkeerden in een crisis. Zo laten de jaarringen van stedenbouw en architectuur zich ook in de deze uitbreidingswijk zich op kleine schaal gemakkelijk lezen.



Verkavelingsplan Ooster Ee

Tandenknarsend akkoord met boerderettes

De krappe economische tijden en malaise in de woningmarkt brengen stevast spanningen tussen de publieke en private partijen in een PPS met zich mee. Dat was in de Poelwijk-samenwerking niet anders.

In de periode 1980-1987 was ik wethouder in Monnickendam. In het begin van mijn loopbaan confronteerde Bouwfonds ons met de voorstellen om de sociale woningbouw (20%) te schrappen en om het plan volledig op de Amsterdamse koopkrachtige vraag te enten en aldus versneld vol te bouwen. Onaanvaardbaar natuurlijk, zeker voor een wethouder van sociaaldemocratische huize die voor de huisvesting van de 'eigen mensen' staat.

Op het hoogtepunt van het conflict, in 1984, nodigde de Raad van Bestuur van Bouwfonds het gemeentebestuur uit voor een lunch op hun hoofdkwartier, een kasteeltje in Hoevelaken. Een met een witte wijn besprenkelende 'warme lunch' viel ons ten deel. De Bouwfondsleiding

herhaalde de argumenten. Deze opzichtige inpak-bijeenkomst bracht geen oplossing. Dat deed wel de factor tijd: de woningmarkt trok weer aan. En Bouwfonds stelde een andere, meer empathische, projectdirecteur aan.

Op een ander front moest ik wel toegeven aan de wensen van Bouwfonds. Zij wilden het beeldkwaliteitsplan sterk versoepelen, zodat boerderettes het groene licht kregen, een typologie waarvoor veel animo bij koperspubliek bestond. Dit summum van kleinburgerlijke wansmaak vond ik afbreuk doen aan de kwaliteit van het totale plan. Knarsetandend gaf ik toe om de continuïteit in de bouw van de wijk te houden.

De NV Monnickendam-Poelwijk is bij mijn weten de langstlopende PPS-overeenkomst in Nederland. Hij liep van 1970 tot en met 1993. Met een mooi feest in het Muiderslot hebben alle betrokkenen de afronding gevierd. De kosten konden gedekt worden uit het resultaat van de grondexploitatie.

Sedert dertig jaar woon ik met veel plezier in de Poelwijk. De laatste twintig jaar nota bene in een boerderette.