

DOSSIER III
Gebiedsontwikkeling
komt tot wasdom

RIJS - WIJK BUI - TEN



RIJSWIJKBUITEN







In gesprek met
Jan Brugman,
Frank ten Have &
Friso de Zeeuw

VIJFTIEN JAAR OP WEG NAAR EEN ONGEWIJZIGD DOEL



Sinds wanneer zijn jullie actief betrokken bij RijswijkBuiten?

Jan Brugman: Voor mij was het 2005 dat ik voor het eerst qua werk in aanraking kwam met dit gebied. Maar ik werk al sinds 1993 bij de gemeente Rijswijk en woon er vanaf 1997. Vanaf 2008 ben ik actief als directeur van het Programmabureau dat verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het gebied RijswijkBuiten tot nieuwe woningbouwlocatie. De oprichting van dat bureau, dat dus naast de gemeentelijke organisatie kwam te staan, was het resultaat van het inzicht dat de aanpak van het gebied echt urgent begon te worden.

Friso de Zeeuw: Ik ben vanuit mijn functie als praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft [2006–2017] in 2008 in contact gekomen met Jan en heb de casus zo beter leren kennen. Daarvoor had ik al in een publicatie geschreven over de opgaven in dit deel van de Randstad. In 2009 volgde een samenwerkingsbijeenkomst voor de planbegeleiding tussen het Programmabureau en de leerstoel, waar Agnes Franzen ook bij betrokken was. Tot ongeveer 2017, in wisselende mate van intensiteit. Na 2017 heb ik nog regelmatig contact met Jan gehad om over bepaalde kwesties rond RijswijkBuiten van gedachten te wisselen.

Frank ten Have: Vanuit mijn werk bij Deloitte Real Estate, waar ik van 2003 tot 2020 heb gewerkt, kwam ik in 2008 in aanraking met RijswijkBuiten. Het is sindsdien altijd mijn lievelingsproject gebleven! Mijn betrokkenheid met RijswijkBuiten startte met een presentatie voor de raad over gebiedsontwikkeling en publiek-private samenwerkingen en waar je als gemeente op moet letten bij een grote gebiedsontwikkeling. Daarna ben ik twaalf jaar betrokken gebleven als adviseur. Sinds 1 juni 2020 ben ik wethouder in de buurgemeente Midden-Delfland, met financiën en economische zaken in mijn portefeuille.

Hoe is de ontwikkeling van RijswijkBuiten van start gegaan?

JB: De ontwikkeling komt eigenlijk voort uit de ontvlechting van de afspraken tussen Den Haag en Rijswijk over vinexlocatie Ypenburg. Daarmee is een onderzoek gestart of Sion en 't Haantje konden worden ontwikkeld als bedrijventerrein om op termijn de ontwikkeling van De Binckhorst in Den Haag mogelijk te maken. De eerste studies lieten zien dat dit onhaalbaar was, tenzij daar zo'n 1.200 tot 1.600 woningen aan toe werden gevoegd. In Rijswijk was op dat moment de algehele vitaliteit in de gemeente tanende en de jeugd trok weg naar elders. Toen is de omslag gekomen en besloten om in RijswijkBuiten volledig in te zetten op woningbouw. In 2006 is, bij de start van het nieuwe college, de Wvg van toepassing verklaard, om de gemeente zelf de ruimte te geven daar een verantwoord plan voor op te zetten en de projectontwikkelaars voor te zijn.

Terugkijkend, waar heeft de ontwikkeling van RijswijkBuiten zich in onderscheiden ten opzichte van andere gebiedsontwikkelingsprocessen van de afgelopen vijftien jaar?

FtH: In de eerste plaats heeft de ontwikkeling natuurlijk profijt gehad van de majeure grondposities die er genomen waren. Zonder actief grondbeleid van de gemeente was deze locatie niet zo ontwikkeld. Datzelfde gold voor het proces van marktselectie. Met ontwikkelende partijen werden op zeer efficiënte wijze samenwerkingsafspraken gemaakt, waaruit scherpe en profijtelijke resultaten voortkwamen. Men vond elkaar doelmatig en effectief. Die souplesse en snelheid hebben zeker

De aanpak van het gebied begon echt urgent te worden

Betrokkenheid van en begrip binnen de gemeenteraad zijn belangrijk

9

ook tot een reductie geleid van wat ik 'faalkosten' noem. De continuïteit en de betrokkenheid vanuit zowel het Programmabureau als de marktpartijen – die wel geprikkeld worden om scherp te blijven en daar ook voor beloond worden – hebben daaraan bijgedragen.

De betrokkenheid van en het gekweekte begrip in de gemeenteraad zijn daarbij ook belangrijk geweest. Er werd niet te strikt en eenzijdig vanuit dualistische modellen gedacht en gehandeld. Die relatieve eensgezindheid heeft veel stabiliteit en continuïteit in en van het proces opgeleverd.

JB: Dat beeld herken ik. De betrokkenheid en het begrip van zaken van de gemeenteraad waren bijzonder belangrijk en goed. Dat heeft alles te maken met eigenaarschap. Het herkennen en begrijpen daarvan, in dit geval door de politiek, is essentieel bij willekeurig welke gebiedsontwikkeling. De wijze waarop het hier vorm heeft gekregen en ook voortdurend is geactualiseerd en is bijgeschaafd, is belangrijk gebleken. Daar hebben wij ook altijd zeer zorgvuldig en grondig in gehandeld. Bijvoorbeeld door de uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling herhaaldelijk kritisch tegen het licht te houden. Een bijkomend voordeel van dit integraal aanpakken en meenemen van raadsleden is dat het geen politiek dossier is geworden. Het wordt door iedereen met trots gedragen en begrepen. Hoewel de grondposities die we namen natuurlijk wel echt een groot risico zijn geweest, misschien wel te groot.

FdZ: Ik zou toch ook willen wijzen op de positie en relatieve handelingsvrijheid van het Programmabureau. Dat is echt een apart, maar daarom niet minder effectief motorblok gebleken. Niet zelden zie je bij andere, vergelijkbare gebiedsontwikkelingen spanningen ontstaan tussen projectorganisaties en de gemeenteraad. Dat is hier vermeden door enerzijds die afstand, en anderzijds juist door de verbinding. Ik noem in het bijzonder de informele raadsessies over de hoofdlijnen van het plan die enorm bijdroegen aan de betrokkenheid van de raad. En wat dat dualisme betreft: dat is echt zeer ongeschikt voor dit type grote en langdurende ontwikkelprocessen. Daar zijn juist de ruis en

vertraging die dat systeem kan oproepen tussen raad en bestuur onwenselijk. Een grote mate van continuïteit op inhoud en organisatie – met name van personen – is veel meer waard. Dat geldt in zijn algemeenheid, maar bovenal in crisistijden, die dit project toch zeker ook hebben geflankeerd.

Wat ging goed, wat kon beter, en wat waren de meest spannende momenten?

FdZ: Boven op die al genoemde goede combinatie van stabiliteit en continuïteit moet dan ook vernieuwing genoemd worden. Die was er zeker, zij het met mate. En dat laatste is niet bedoeld als een afwaardering. Het getuigt juist van realisme. Bij RijswijkBuiten zit de vernieuwing vooral in de vroege herkenning van en inzet op duurzame componenten. Het was hier echter geen heilige graal of een verbeteren streven om de meest duurzame wijk van Nederland te worden. In plaats daarvan heeft dit aspect, en misschien wel de hele wijk, een bepaalde mate van saaiheid gekregen. Dat komt, denk ik, doordat het plan op hoofdlijnen marktgericht is en eigenlijk tegen de wensen van de regio in, die liever appartementen had gezien op deze locatie. Zo'n doel staat geen excessen toe, ook niet op het gebied van duurzaamheid. Die saaiheid vind ik eigenlijk wel prima, want zo willen de meeste mensen in Nederland wonen en dat moet toch het leidend criterium zijn.

JB: In een periode van vijftien jaar moet je eigenlijk te allen tijde beducht zijn voor onverwachte ontwikkelingen. Wet- en regelgeving heb je niet in de hand. Daar zijn de huidige politieke dynamiek, maar ook de ontwikkelingen op het gebied van burgerparticipatie en duurzaamheid goede voorbeelden van. Bij een langdurend project als RijswijkBuiten moet je daarop kunnen anticiperen, maar je er niet door van de wijs laten brengen. Niet panikeren, zoals onze zuiderburen plegen te zeggen. Het innemen van grondpositie en het voeren van de regie zijn cruciaal gebleken, tijdens de financiële crisis werd elders bijna geen woningbouw ontwikkeld. Het masterplan staat nog altijd als een huis, waarbij de principes zijn vastgelegd zonder alles dicht te timmeren. Bij de invulling

hebben we marktpartijen vooral benaderd als adviseur, meer dan als ontwikkelaar. We vroegen onze ontwikkelpartners telkens wat bij gegeven omstandigheden het beste was om te doen.

FdZ: Hou er maar rekening mee dat het onverwachte in de nabije toekomst alleen maar zal toenemen. Dus je zult moeten blijven zoeken naar tactieken om daarmee om te gaan. Dat globale masterplan heeft daar zeker aan bijgedragen, stedenbouwkundigen hebben normaal nogal de neiging om te veel al vooraf in te vullen.

FtH: De mate waarin dit soort projecten geconfronteerd wordt met crises zal toenemen of gelijk blijven. Terugkijkend valt te stellen dat Rijswijk-Buiten meer discussie heeft gevoerd met andere publieke partijen dan met private partijen. Het wordt in elk geval niet minder complex als je kijkt naar zaken als de stikstofcrisis of de Kaderrichtlijn Water, waar Nederland in 2027 aan moet voldoen. Maar nog interessanter is dat het negatieve effect van een crisis niet altijd overal op eenzelfde manier voelbaar of zichtbaar is. In relatie tot RijswijkBuiten was de financiële crisis van 2008 eigenlijk veel minder een crisis als wel een kans om scherpe of scherpere afspraken te maken met marktpartijen. Het komt erop neer, en dat leert RijswijkBuiten ook, dat je voortdurend alert moet zijn, op langere termijn moet kunnen denken en op korte termijn assertief moet handelen.

Zijn maatschappelijke ontwikkelingen en nieuwe inzichten eigenlijk als jaarringen afleesbaar in de wijk? Zijn de jaren van crisis versus jaren van overspannen woningmarkten bijvoorbeeld afleesbaar?

JB: Die ringen zijn zichtbaar. Althans voor wie ze kan zien. Het gaat echter wel om betekenisvolle ontwikkelingen en correcties. Ik denk dat de twee belangrijkste daarvan betaalbare huurwoningen en (deel)mobiliteit zijn. De eerste was een duidelijke eis uit de politiek. De tweede kwam voort uit veranderde inzichten met betrekking tot vormen en intensiteit van mobiliteit. Dat gaat om zowel de toename van fietsmobiliteit alsook om het

groeiende inzicht dat een wijk als RijswijkBuiten eigenlijk niet zonder een goede ov/treinverbinding kan. Deze ringen hebben overigens, in mijn ogen, nauwelijks invloed gehad op de eerder ingezette en uitgevoerde stedenbouwkundige invulling van de wijk. Die is al sinds het begin overwegend sub-urbaan, al worden in Parkrijk en Pasgeld wat meer appartementen gebouwd dan in Sion en vindt meer menging van doelgroepen plaats.

Het is bij ontwikkelingen en inzichten overigens zo dat je door regelmatige monitoring kunt reageren, maar ook kunt concluderen. In het eerste geval pas je je aan, in het tweede geval stel je vast dat iets wel of niet werkt. Ik haal hier als voorbeeld het eenmalige CPO-project Geworteld Wonen uit 2018 aan. Dat kwam voort uit een waargenomen

Een publiek-private samenwerking is koersvast

ontwikkeling en vraag, leidde tot 27 eengezinswoningen, 20 appartementen en een schuur, maar heeft vooral gewerkt als een versterker van het imago van RijswijkBuiten.

FtH: Ik denk dat je in dit verband ook de gemaakte slag in verdichting moet noemen. Die is in die vijftien jaar landelijk op de agenda komen te staan, maar heeft ook zeker zijn weerslag gehad op RijswijkBuiten. Al vind ik niet dat je nu, lopend of fietsend door de wijk, je bewust van één ring naar een volgende begeeft. De weerslag van ontwikkelingen is ruimtelijk geraffineerder vormgegeven. De hoofduitgangspunten uit het masterplan zijn altijd overeind gebleven. Een publiek-private samenwerking is koersvast, waar ontwikkelaars veel sneller tot herontwikkeling overgaan bij veranderende omstandigheden in de markt.

Het programma betaalbaar wonen is in al die jaren onveranderd gebleven

11

In RijswijkBuiten zijn corporaties relatief weinig aan de slag gegaan, het zijn vooral marktpartijen geweest die woningen hebben gebouwd. Waarom is dat zo gelopen?

JB: Hier is het noemen van de ruimtelijke context van sociale woningbouw onvermijdelijk. Rijswijk-Buiten kun je in dit verband niet los zien van Rijswijk zelf. Daar is al een substantiële sociale woningvoorraad. Daar hield RijswijkBuiten van meet af aan rekening mee en het is er ook complementair aan. Het programma betaalbaar wonen is in al die jaren onveranderd gebleven.

FtH: Het is natuurlijk wel zo dat 25 procent van de bewoners van betaalbare woningen in Rijswijk-Buiten afkomstig is en doorstroomt uit een sociale huurwoning in Rijswijk, zoals ook nadrukkelijk de bedoeling was vanaf het begin. Daarmee komen weer bestaande sociale huurwoningen vrij voor de doelgroep.

Daarnaast leidt het relatief lage percentage aan sociale woningen in RijswijkBuiten ertoe dat omliggende gemeenten juist meer sociaal moeten bouwen. Dit zijn bijwerkingen in dit segment van de woningmarkt die niet voldoende zijn voorzien op regionale schaal. Net als het achterblijven van bepaalde voorzieningen in de wijk. In dat opzicht heb ik als bestuurder van een buurgemeente wel last van die achterblijvende voorzieningen. Dat leidt nu tot een instroom van leerlingen uit RijswijkBuiten op scholen in omliggende gebieden, zoals Midden-Delfland.

Is RijswijkBuiten nu de 'meest duurzame wijk van Nederland'?

JB: De feiten en aantallen spreken boekdelen: 100 procent gasloos, 100 procent van de woningen belegd met zonnepanelen, veel hergebruikt bouw-materiaal, veel bovengrondse afwatering en de invoering van deelmobiliteit in de wijk. Op basis van die feiten kun je in elk geval vaststellen dat er qua duurzaamheid weinig is dat daar in de buurt van komt, in Nederland. Toch zou ik het willen houden bij 'behorend tot de meest duurzame wijken van dit moment'.

FdZ: Ik ben wat sceptischer over die claim. In mijn ogen scoort de wijk behoorlijk. Maar belangrijker is dat de hoofddoelstelling elders ligt. Hoewel er wel degelijk moedige keuzes gemaakt zijn op het gebied van duurzaamheid, is het primaire doel toch altijd geweest om een wijk te bouwen waar mensen met plezier en gezond wonen. Daar win je in dit land geen prijzen mee in het elitaire ontwerpwereldje, maar het is wel een lovenswaardig streven dat bovendien bewoners erg aanspreekt.

FtH: RijswijkBuiten was met zijn ambities en ideeën op het gebied van duurzaamheid en duurzaam wonen natuurlijk een voorloper. Destijds waren veel van de feiten die Jan noemt ontegenzeggelijk spannend en zelfs gewaagd. Het waren ook moedige en lastige keuzes om te maken, omdat er weinig precedentes op deze schaal waren. Een nieuwbouwwoning hier was daardoor per definitie duurder dan elders, ook al hebben we daarvoor businessmodellen ontwikkeld. Je bent geneigd dat aspect nog wel eens te vergeten. Zeker omdat het tegenwoordig al bijna business as usual is om bij woningbouw duurzaamheid centraal te stellen – of op zijn minst hoog op de agenda te zetten. RijswijkBuiten heeft misschien vooral een waarde in zijn voorbereidende of wegbereidende rol. Door juist in een tijd waarin het nog niet gebruikelijk was al wel in te zetten op veel duurzame aspecten heeft RijswijkBuiten laten zien dat het kan. Want: baat het niet, dan gaat het niet. Ik denk dat over het geheel gezien, en dus ook wat de zegeningen van duurzaamheid betreft, het antwoord door de bewoners gegeven zou moeten worden. Zij kunnen, anders dan wij, aangeven of en hoe de wijk tot nu toe geslaagd is.

JB: Daarin ligt inderdaad de volgende stap die aan bod moet en gaat komen. De wijk moet nu gaan leven en de gecreëerde condities moeten toegeëigend en tot gemeengoed worden. Zo wordt ook RijswijkBuiten in verloop van tijd steeds minder een product van een programmabureau en steeds meer een woonomgeving van inwoners.



COLOFON

De inhoud van deze publicatie is gebaseerd op de jarenlange samenwerking tussen de gemeente Rijswijk, het Programmabureau RijswijkBuiten, zijn adviseurs en de ontwikkelaars.

Uitgave

Programmabureau
RijswijkBuiten,
mei 2022

Samenstelling en redactie

Jeroen Mensink en
JaapJan Berg

Projectmanagement

Belle Boss

Met bijdragen van

Bas Verkerk, Jan Brugman,
Frank ten Have, Friso de Zeeuw,
Jeffrey Keus, Cees Rieke,
Bert de Jong, Frank de Bruijn,
Milou Bol, Babette van der
Spoel, Gijs van den Boomen,
Gerda van den Akker en
Mark Kraakman, Peter Boelhauer,
Rob van den Broeke en Sander
Trouw.

Tekstredactie

Els Brinkman

Beeldmateriaal

De omslagfoto en de foto's
in deze publicatie zijn
geproduceerd door Kees
Hummel, de foto's op
pagina 21 zijn geproduceerd
door DPG Media.

Ontwerp

Jillem

Drukwerk

Pantheon Drukkers

Eerste druk, mei 2022

Voor meer informatie over
het Project RijswijkBuiten,
Kijk op de website
www.rijswijkbuiten.nl

