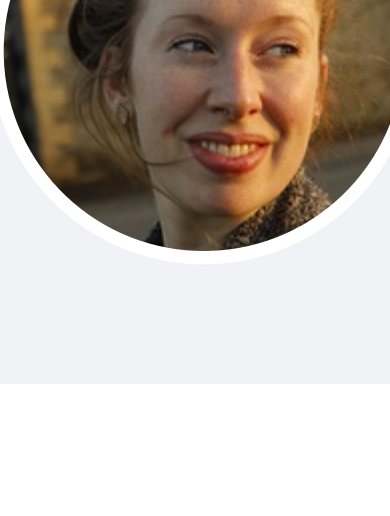




Next living

GEPLAATST DOOR:
ROSA STAPEL
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

DO 13 APR

BINNENSTEDELIJK BOUWEN; JE MOET HET MAAR (KUNNEN) WILLEN

*Rosa Stapel**Woensdag 5 april 2017*

WAT IS DE POTENTIE VAN BINNENSTEDELIJK BOUWEN EN HOE HOUDEN WE DE STAD EN HET OMLIGGENDE GEBIED AANTREKKELIJK EN VERBONDEN?

Er wordt weer volop gebouwd in Nederland, vooral in de Randstad zien we veel bouwkranen in het stadsbeeld. Deze avond in Pakhuis de Zwijger gaat over de vraag hoe we deze bouwkranen zo veel mogelijk de bestaande stad in kunnen sturen en waarom we dat kunnen én moeten willen.

REËLE TRANSFORMATIEPOTENTIE?

De avond wordt ingeleid door twee mannen van BPD en Brink Groep, die twee documenten presenteren die elkaar gevoelsmatig enigszins lijken tegen te spreken: het manifest *Binnenstedelijke Gebiedstransformaties* en het onderzoek *Wat is de reële transformatiepotentie in bestaand bebouwd gebied?* Rik Zwikker van BPD presenteert het manifest: een pleidooi vóór binnenstedelijk bouwen, met enkele kritische kanttekeningen en de oproep tot samenwerking. Het onderzoek daarentegen laat cijfers zien die men de moed in de schoenen doet zakken: de conclusie is dat de reële transformatiepotentie in de stad blijft steken op slechts 90.000 woningen, van de verwachte behoefte van 1 miljoen woningen, waarbij 'reëel' wordt gedefinieerd als 100% match tussen vraag en aanbod, realiseerbaar voor 2030 en financieel 'haalbaar'. Vervolgens laat het onderzoek scenario's zien waarin met verschillende maatregelen de beperkende factoren vraag, tijd en geld worden verruimd, waardoor de teller weer oploopt tot 314.000 woningen 'optimale reële transformatiepotentie', waarbij ze een flinke subsidiepot nodig achten vanuit het Rijk.

De subsidievraag die aan het manifest hangt heeft al kunnen rekenen op behoorlijke kritiek, maar op deze avond richten de overige sprekers zich met name op het kwalitatieve aspect van dit vraagstuk, wat prettig is voor de luisteraar. Daan Zandbelt, Rijksadviseur voor de Fysieke Leefomgeving, trapt af.

“WONINGBOUW IS EEN MIDDEL OM DE KRACHT VAN DE STAD TE VERSTERKEN”

Allereerst wijst Zandbelt op het feit dat de in het onderzoek gehanteerde definitie van geschikte gebieden voor binnenstedelijke gebiedstransformatie erg smal is: enkel onderbenutte bedrijventerreinen, waardoor bijvoorbeeld de Haagse Binckhorst buiten het onderzoek is gevallen. Ook bestaande woongebieden, volkstuincomplexen, sportvelden en leegstaand vastgoed blijft buiten beschouwing, terwijl daar kansen zouden kunnen liggen bij compactere intensiever gebruik. Daarnaast is de stad veel groter dan dat we vaak denken. Iedereen die gebruik maakt van stedelijke voorzieningen is onderdeel van de stad, waardoor binnenstedelijke bouwen ook een bredere betekenis krijgt. Dat betekent dat we de vraag moeten bekijken op regionale schaal en een generatie vooruit, in plaats van enkel op de grondexploitatie van het project en het percentage snel verkochte woningen. De woningbouwopgave is een middel om de stad te versterken door keuzevrijheid in woonmilieus en agglomeratiekracht te vergroten.

“NEEM ENERGIEKE BURGERS MEE IN HET PROCES EN ZOEK NAAR LOKALE KANSEN”

Hans-Lars Boetes (Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed) kan zich vinden in het betoog voor binnenstedelijk bouwen en wijst ons op de transformatiekansen van leegstaand of snel leegkomend vastgoed, zoals scholen, kerken en zelfs kloosters, waar in de maatschappij vaak veel energie voor is. Gebruik deze energie én de geschiedenis van de transformatielocatie, die veel inspiratie kan geven voor de manier waarop je deze kan ontwikkelen (het Pakhuis zelf is een mooi voorbeeld hiervan).

Hoe je mooie, subtiele binnenstedelijke projecten kunt maken laat Paul Lageschaar van Kuhne en Co architecten zien met hun aansprekende Rotterdamse woningbouw, waar op creatieve wijze worden gaatjes gevuld of opgetopt. Dit zijn natuurlijk druppels op de gloeiende plaat, vaak alleen mogelijk voor doortastende stadsbewoners met een flinke portemonnee, maar de toegevoegde waarde aan de omgeving is in alle gevallen overtuigend: leegtes worden aantrekkelijke gevels en onduidelijke binnenterreinen worden uitnodigende straten.

Edwin Baas, namens het expertteam Eigenbouw bij het ministerie BZK, kan vervolgens de verhalen van zowel Boetes als Lageschaar onderbouwen met de groeiende behoefte aan particuliere zelfbouw in binnenstedelijk gebied: zo'n 10 tot 25% van de woningzoekenden zou ervoor openstaan. Met goede regelgeving zou deze groep significant kunnen gaan bijdragen aan de binnenstedelijke opgave, met als belangrijkste middel het *Right to build* naar Brits voorbeeld, waar de zelfbouwer de gemeente kan verplichten zich in te zetten om het project mogelijk te maken.

“HOE HOOG LIGT ONZE AMBITIE EIGENLIJK EN WIE PAKT DE REGIE?”

Bij beide voorvechters van particuliere ontwikkeling blijft echter ook de subsidievraag centraal staan en daar zit de laatste spreker van de avond duidelijk niet op te wachten. Bart Reuser van NEXT architects is klaar met het financiële getouwtrek en tegenstrijdige rapporten en manifesten, en stelt dat al die tijd de grote vraag nog niet beantwoord: hoeveel procent gaan we uiteindelijk binnenstedelijk bouwen? "Is het niet zo dat aan de ene kant 'kunnen' wordt gevoerd door 'willen', en 'niet kunnen' door gewoon niet willen? Hoe hoog liggen de ambities om binnenstedelijk te bouwen en wie bewaakt de grens van het stedelijk gebied?" Reuser observeert, waarin hij terugblikt op de discussie rondom de nooit gerealiseerde Vijfde Nota rond de eeuwwisseling, dat we tegenstrijdige wensen uitspreken. We bepleiten o.a. met dit soort manifesten een *stedenland*, wat volgens de ervaring van eerdere nota's vraagt om sterke overheidssturing, die we juist tijdens de crisis steeds verder hebben teruggedrongen. In perioden van krimp kon dat, zegt Reuser, maar met deze nieuwe woningbouwopgave moeten we weer zoeken naar een regisseur op ruimtelijke ontwikkeling.

“IN WELK LAND WILLEN WE LEVEN?”

Aan de ronde tafel voor het debat neemt Harry Boeschoten, programmadirecteur De Groene Metropool bij Staatsbosbeheer, plaats. Op aansprekende wijze wijst hij op de ziekteverschijnselen van dit vraagstuk: we richten ons te veel op 'de orthodontie' (gaatjes vullen) en lijden aan 'topografische ziekte': als ruimtelijke professionals richten we ons te veel op gebiedsbeheer, terwijl we onszelf eigenlijk zouden moeten afvragen: in welk land willen we eigenlijk leven? We moeten niet alleen naar kansrijke gebieden kijken voor ontwikkeling, maar de vraagstelling beginnen bij waar de mensen behoefte aan hebben.

Voor de Staatsbosbeheerder ligt dan de waarde van de groenblauwe nutsvoorzieningen voor de hand. Voor onze gezondheid, voor het vestigingsklimaat en een waardevol landschap moeten we zorgen voor bereikbaar groen in en rondom de stad: van het buurtparkje tot het grotere buitengebied via groene aders. In de discussie rondom binnen en in de wei bouwen weten we vaak wel welke investeringen bij de wei horen (nieuwe infrastructuur) en daar zit het Rijk automatisch al aan tafel. Om Rijksbetrokkenheid én groenblauwe kwaliteit te bereiken bij binnenstedelijke opgaven, moeten we de kosten en baten van deze nutsvoorzieningen ook meenemen – en het Rijk uitdagen daar een mening over te vormen, aldus Rijksadviseur Zandbelt.

“HOE ZETTEN WE DE BOEL ZO SNEL MOGELIJK IN WERKING?”

Subsidie vinden de meeste sprekers te makkelijk, er moeten intelligentere oplossingen zijn om sneller en beter te bouwen. Zwikker spreekt van de kwetsbaarheid van langlopende binnenstedelijke transformaties door economische dipjes tijdens de realisatieperiode – Reuser weerlegt dat door te wijzen op de slechts 13 jaren die nog resten tot het magische jaar 2030 dat in alle onderzoeken terugkomt. Zo ver kunnen we toch wel vooruit kijken met z'n allen?

Zeker als we gezamenlijk optrekken, duidelijke afspraken maken en de woningmarkt sterk blijft, dan kan het snel gaan lopen, antwoordt Zwikker. Het Rijk moet terug aan tafel komen om heldere, faciliterende randvoorwaarden te stellen waar marktpartijen en particulieren snel mee aan de slag kunnen en waarin regionale verschillen mogelijk zijn. Uit het onderzoek van Brink Groep blijkt dat procedures versnellen geen extra woningen oplevert, dus dat is niet de bottleneck. De spelers moeten meer ruimte krijgen, de grote en de kleine, zodat we alle kansen kunnen benutten. Maak locaties makkelijker vrij en gebruik zelfbouwers als aanjagers van ontwikkeling.

“ALS JE NIET WEET WELK SPEL JE WILT SPELEN, HEB JE NIETS AAN REGIE”

De vraag blijft echter wie hierin de regie neemt en, zoals Boeschoten treffend zegt, "Als je niet weet welk spel je wilt spelen, heb je niets aan regie." Kortom, zorg dat je goede doelen opstelt en die dan gaat vertalen naar de ruimte, ook om topografische ziekte in vroeg stadium te voorkomen. Als we het hebben over kwaliteit, moeten we niet blijven hangen in de tegenstelling tussen stad en ommeland, maar Nederland beschouwen als het uitgestrekte stedelijke gebied dat het is, en zorgen dat we daarin geweldige groene binnenruimtes koesteren. Dan kunnen we gezamenlijk ons gezelschapsspel gaan spelen, waar het Rijk een mooie stoel aan de tafel krijgt. Want, misschien kunnen grote gemeentes als Amsterdam en Utrecht met hun apparaat zelf goede regels maken en tot uitvoer brengen, de middelgrote gemeentes hebben zeker sturing nodig op metaprovinciaal niveau, om in staat te zijn om goed over gemeentegrenzen heen te kijken. Solistisch optreden als stad is niet van deze tijd, steden moeten niet vechten tegen provincie en Rijk maar gebruik maken van hun mandaat en middelen. Het Rijk heeft het beheer over de netwerken die de stedelijke gebieden met elkaar verbindt – die positie is bij uitstek essentieel om samenhang tussen netwerk en woningbouwopgave te bereiken.

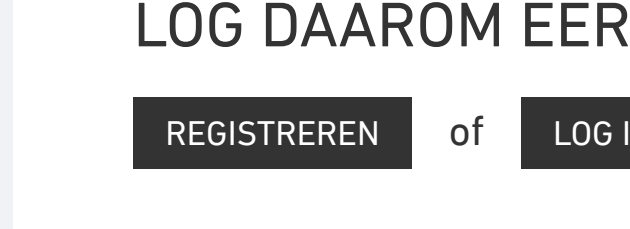
“BINNENSTEDELIJK BOUWEN IS GEEN EXTRAATJE, MAAR DE BASIS”

Voor mij als luisteraar werd gedurende de avond goed duidelijk waar de zere plekken liggen in de route naar een proactieve houding van markt- en overheidspartijen t.o.v. het binnenstedelijk bouwen. Wat betreft de aanwezigende marktpartij BPD, ik vind de omschrijving van Zwijkers afdeling BPD-i ("net zoals de BMW-i: gericht op innovatie, inspiratie en inner-city") treffend. Want zolang de markt innovatie en binnenstedelijk bouwen als uitzondering ziet, als extraatje naast het algemene pakket, blijven we hangen in de mening dat binnenstedelijk moeilijk is en niet voor iedereen weggelegd. Als we het merendeel binnen de stad willen bouwen, moeten we ons daar ook naar gaan gedragen. Met name de overheid: het kwam duidelijk naar voren dat iedereen de onduidelijkheid van de rol en visie van de overheid als problematisch beschouwt en het is dan ook zaak dat het Rijk snel een mening gaat vormen – we verwachten geen nota, maar wel spelregels om het spel te kunnen gaan spelen.

MEEST RECENTE BIJDRAGEN

BLOG: OVER DE GRENS #1: GRENZeloos RUIMTE MAKEN
do 2 sep
door Wij Maken Nederland**BLOG: OVER DE GRENS #2: GRENZeloos MOBILITEIT**
do 2 sep
door Wij Maken Nederland**BLOG: OVER DE GRENS #3: GRENZeloos LANDSCHAP**
do 2 sep
door Wij Maken Nederland**DEMOCRATIE & ENERGIE #3: BURGERINITIATIEVEN**
wo 1 sep
door Wij Maken Nederland**DEMOCRATIE & ENERGIE #2: WINDMOLENS**
wo 1 sep
door Wij Maken Nederland

DEEL:

**ANONIEM REAGEREN KAN NIET. LOG DAAROM EERST IN. OF REGISTREER.**

REGISTREREN of LOG IN

0 REACTIES

PLATFORM31



Proudly built by Yume

Volg ons op:



ABONNEER JE OP ONZE NIEUWSBRIEF