

Coronavierluik De effecten van corona op gebiedsontwikkeling
Deel 3: Duurzaamheid in gebiedsontwikkeling
(klimaat, groen)

11. Hoge ambities en hoge urgentie

TEKST: KEES HAGENDIJK

Onder leiding van presentator Susanne Heering bespreken Jaap Haks (VvG-bestuurslid en Ontwikkelmanager Gebiedsontwikkeling van de gemeente Groningen), Geurt van Randeraat (directeur SITE Urban Development) en Harriët Tiemens (wethouder Wonen en Duurzaamheid van de gemeente Nijmegen) de effecten van corona op de ambities in gebiedsontwikkeling. Onder meer betaalbaarheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie, kwaliteit en snelle realisatie zijn allemaal van belang, maar je kunt het geld maar één keer uitgeven. Hoe moet je hier mee omgaan?

Op de doorgeefvraag uit de tweede talkshow, wat de komende tien jaar voor gebiedsontwikkeling het speerpunt wordt, antwoordt Harriët Tiemens dat het er vooral om zal spannen of het beleidsdoel van het binnenstedelijk bouwen opgewassen is tegen de krachtige weerstand die het in de omgeving kan oproepen. Als wethouder Wonen, Duurzaamheid en Mobiliteit stuit ze op veel maatschappelijke tegenstand tegen haar mobiliteitsbeleid voor het Stationsgebied in Nijmegen. Om in dit gebied nieuwe woningbouw mogelijk te maken, is de parkeernorm verlaagd en is betaald parkeren ingevoerd. In het maatschappelijk debat wordt deze noodzakelijke randvoorwaarde voor de complexe gebiedsontwikkeling door sommigen weggezet als 'autootje uit de stad jagen'. 'Wonen, werken en mobiliteit in plannen integreren is ingewikkeld omdat je met veel verschillende belangen te maken hebt. Dat levert hete discussies op.'

Voor Jaap Haks ligt de uitdaging van de binnenstedelijke verdichting vooral in het creëren van goede woonomgevingen. Kwaliteit is een punt van zorg. Wat betaalbaar wonen betreft, kampt de stad Groningen inmiddels ook met 'Amsterdamse toestanden' op zijn woningmarkt. Prijzen rijzen de pan uit. Met als gevolg dat grote groepen inwoners achter het net gaan vissen en het tegelijk oppassen

wordt voor de kamerverhuurcowboys met hun 'kleine kippenhokken'.

Marktpartijen als pubers

Voor Geurt van Randeraat schuilt de complexiteit van de binnenstedelijke opgave niet alleen in het integreren van wonen, werken en mobiliteit; daar komen de opgaven van energietransitie, waterbeheer, duurzaamheid en groen nog bij. Voor een integrale aanpak hiervan zijn publiek-private allianties 'knetterhard nodig'. Inzake publiek-private samenwerking valt er nog wel wat te winnen aan wederzijds vertrouwen. Het is nodig voorbij de afweersentimenten van de 'trage' overheid versus de 'opportunistische' markt te geraken. Ja, marktpartijen zijn opportunistisch op zoek naar winst, maar dat moeten ze ook een beetje zijn. Zie ze als pubers waarvoor de overheid als wijze ouder duidelijke kaders stelt, waarbinnen ze hun energie en creativiteit kunnen uitleven. Laat het Rijk energie-, klimaat- en natuureisen keihard vastleggen, want dat triggert de innovatiekracht van de markt. Integrale, hoogambitieuze plannen vergen idealiter ook een andere opzet van de uitvraag. Schrijf als gemeente niet alle oplossingen voor om daarmee op prijs te selecteren, maar leg een redelijke prijs neer en besteedt aan op het beste plan. Met die benade-



De talkshows werden opgenomen in studio STOOM op het Zwitsal-terrein in Apeldoorn

ring laat je marktpartijen direct concurreren op kwaliteit en innovatiekracht.

Haks ervaart in Groningen dat gebiedsontwikkelingen op alle fronten met ambities wordt opgezadeld, voor een deel afkomstig uit de gemeenteraad. 'Stapel je die op elkaar dan houd je geen haalbaar project over.' De urgentie om snel grote aantallen woningen te bouwen wringt merkbaar met klimaatambities. Groningen wil 20.000 nieuwe woningen opgeleverd hebben voor 2035, maar voor klimaatadaptatie zou je nog veel langer vooruit moeten kijken. De tijd daarvoor is er niet.

Tiemens merkt overigens dat ondanks, of misschien op onverklaarbare wijze dankzij, de coronacrisis in het ruimtelijk beleid opeens spijkers met koppen worden geslagen. Nijmegen weet zich intussen verzekerd van een Woondeal en een benoeming tot Novi-gebied terwijl het Stationsgebied als OV 2040-gebied is aangemerkt. 'Mede hierdoor kunnen wij ons door de crisis heen investeren. Bezuinigen is niet aan de orde.' Met de uitvoering van het Stationsgebied wordt naar verwachting in 2023 een begin gemaakt. De wethouder ziet verder perspectief in regionale verstedelijkingsstrategieën in het kader van de Regionale Investeringsagenda. Een conglomeraat van partijen legt zich voor tien jaar vast op afspraken over geschikte woningbouwlocaties.

Gentrificatie geeft weerstand

Het Stationsgebied in Groningen is al in uitvoering genomen. Op dit moment wordt gebouwd aan een tunnel onder het spoor om de wijk aan de noordzijde beter te ontsluiten, vertelt Haks. Zowel in Nijmegen als Groningen – in de meeste steden trouwens – vormt het spoor een harde scheidslijn (een barrière feitelijk) tussen een arm(er) en rijk(er) deel van de stad. In beide plaatsen is de ontwikkeling van het stationsgebied er in belangrijke mate op gericht dat het armere stadsdeel erop vooruit gaat. Dit brengt het talkshowpanel op het onderwerp gentrificatie.

Binnenstedelijk bouwen gaat in de regel gepaard met gentrificatie en dat vormt een belangrijk bestanddeel van het ongenoegen van de bestaande omgeving. Van Randeraat ziet dit verschijnsel ook duidelijk optreden in Amsterdam-Noord. Dit uit zich in ogenschijnlijk irrationele aversie van de al aanwezige bewoners tegen sommige nieuwe voorzieningen. De ratio ligt echter op het punt: wie profiteert er eigenlijk van de nieuwe ontwikkeling? Een deel van de opgave van binnenstedelijk bouwen moet dan ook zijn: hoe laat je de oude – verarmde, verloederde – wijk of buurt meeprofiten van de nieuwe wijk of buurt die ertegenaan wordt gezet? In de Angelsaksische wereld kennen ze de Community Benefits Agreement waarmee doelstellingen op dit vlak zwart op wit worden vastgelegd. Je kunt bijvoorbeeld zorgen dat kleinschalig winkelaanbod niet verdwijnt of dat het terugkeert. In Amsterdam Noord is daartoe een uit de grondexploitatie bekostigde Plint BV opgericht.

Grondverwerving blijft noodzakelijk

Wat betreft de instrumenten van gebiedsontwikkeling merkt Haks op dat in Groningen actief grondbeleid nooit uit de gratie is geweest. De gemeente is altijd panden en gronden blijven verwerven en gaat daar mee door. 'Misschien is het een stukje traditie, maar wij hebben graag een voet aan de grond. Als je zelf eigenaar bent maakt dat een gebiedsontwikkeling tien keer makkelijker, ook al blijft het financieel altijd nog een uitdaging.' Nijmegen schuwt actief grondbeleid evenmin. 'We zijn er arm van geworden', aldus Tiemens. Als uitgangspunt voor geslaagde gebiedsontwikkeling blijft het een must. Met als kanttekening dat het bij alle planvorming altijd weer 'een ragfijn spel is om grondspectulatie voor te zijn.'

Een grote gemeentelijke verwerving van recente datum in Groningen is het Suikerterrein. Deze gebiedsontwikkeling op het terrein van de voormalige suikerfabriek met omliggende bieteavelden wordt op een bijzondere manier ingezet. Niet met bouwen, maar met natuurontwikkeling. Ter compensatie van het verlies aan natuurwaarde op het Suikerterrein zelf wordt aan de zuidzijde eerst een nieuw natuurgebied aangelegd. Als nieuwe habitat voor de geoorde fuut, zegt de directeur Grondzaken met lichte ironie in zijn stem over zijn vers verworven natuurkennis.

Met Groningen gaat het crescendo en de coronacrisis zal daar niet veel aan veranderen, verwacht Haks. Het beleid voor de binnenstad is gericht op de ondernemer, opdat die er een 'goede boterham kan verdienen'. In dat beleid past ook de aanstaande verbanning van de bus uit het centrum. Hij maakt zich wel zorgen om middelgrote gemeenten in de regio zoals Assen, Hoogeveen en Emmen. 'Je ziet daar de binnensteden verkrumelen als gevolg van leegstand. Enigszins louche eigenaren maken van winkels laagwaardige woonruimte. Geen goede ontwikkeling.'

Iets van een crisis lijkt aan Groningen en Nijmegen voorbij te gaan. Hoewel Tiemens, los van de huidige pandemie, een negatieve tendens signaleert in de leefbaarheid van delen van de steden: 'Sinds de rijkssubsidies opdroogden, kachelen veel wijken achteruit.' In de Groningse Oosterparkwijk is al veel geld geïnvesteerd, toch blijft het een kwetsbare wijk, weet Haks. Alleen met hulp van het rijk zal het mogelijk zijn in zulke zwakke wijken structurele verbetering te brengen.

