



steeds

stedelijke ontwikkeling in de regio

2 Milieukwaliteit wordt onderdeel van leefkwaliteit

14 Open planproces bij herinrichting bedrijventerrein

11

Herstructurering
tweede fase in
Veendam-Noord

4

Zakdoeklocaties en de
kunst van het verleiden

Peter Noordanus over intensief ruimtegebruik

«Het organiseren van verleiding»



P.G.A. Noordanus, voorzitter VROM-raad
«intensivering en functie-menging is geen politiek vraagstuk, maar een kwestie van marktwerking»

Foto's: Tineke Dijkstra

Intensief ruimtegebruik is een populair gesprekstema. Maar als het erop aankomt, is de overheid huiverig voor al te directief optreden en is regelgeving vaak contraproductief. Marktpartijen kiezen voor de weg van de minste weerstand en prefereren nieuwe uitleggebieden vaak boven ingewikkelde zakdoeklocaties in binnensteden. De overheid zou zich minder moeten bezighouden met het trekken van contouren en zich meer moeten richten op het verleiden van marktpartijen om op bepaalde plekken te bouwen en op andere plekken niet. Dit zegt mr. P.G.A. (Peter) Noordanus, als ro-wethouder in Den Haag onder meer verantwoordelijk voor 'De Resident' en sinds 1 januari 2001 voorzitter van de VROM-raad.

De Resident is bijna klaar. Het is een nieuwe binnenstad in de stad met kantoren, woningen, winkels, parkeergarages, besloten pleinen en een aantal binnentuinen. Onzichtbaar want overkapt, rijden er trams op twee niveaus. De Resident vormt de schakel tussen het moderne zakencentrum bij het Centraal Station en de historische Haagse binnenstad. Het is een klein gebied met een zeer compacte stapeling van functies en een 'floor space index' van bijna vijf. Opvallend is de stedenbouwkundige en architectonische samenhang en de aandacht voor details, ook in de openbare ruimte. Die geven De Resident een bijna klassieke uitstraling. «Hier is te zien wat ruimtelijke ordening als verleidingsstrategie kan doen», legt Noordanus uit. «Intensivering en menging van functies is op zichzelf nooit een politiek vraagstuk. Het is veel meer een kwestie van marktwerking: staan vastgoedmarkten dat toe, willen beleggers het? En het antwoord is eigenlijk: 'nee'. Op het moment dat je bij iedere snelwegafrit kantoren kunt bouwen, heeft intensief ruimtegebruik in stedelijke centra een competitief nadeel. Een tweede bezwaar is dat beleggers een broertje dood hebben aan functiemenging omdat het leidt tot ingewikkelde eigendomsverhoudingen. Als je als overheid functiemenging wilt organiseren, moet je proberen die klippen in de markt te omzeilen.»

Beleggers

Om marktpartijen zover te krijgen zich in de stad te vestigen, heeft Den Haag samen met andere gemeenten in de regio Haaglanden een regionale kantorenstrategie opgesteld. Daarmee worden centrumlocaties bevorderd in de regionale context. Daarmee was een eerste hindernis genomen. De tweede hindernis bij de ontwikkeling van

De Resident was beleggers te vinden. Het stedenbouwkundig plan voor het gebied is gemaakt in samenwerking met het ABP, maar deze belegger haakte daarna vrij snel af omdat men een heel andere visie op beleggingen in de stad bleek te hebben. «Ze wilden niet beleggen in een geïntegreerd plan, hooguit in losse objecten», herinnert Noordanus zich. «Uiteindelijk hebben Duitse beleggers zich over het commercieel vastgoed in De Resident ontfemd. Dat zegt iets over de oriëntatie van Nederlandse beleggers en hun ambities in Nederlandse steden. Volgens mij onderschatten zij de positieve kant van binnenstedelijke projecten, zowel in de concurrentie met objecten buiten de stad, als met investeringen in het buitenland.» Tenslotte kwam ook de Rijksgebouwendienst erbij met het volume van het Ministerie van vws. Dat gaf een doorslaggevende impuls aan de ontwikkeling van De Resident: toen de overheid er zelf investeerde, was er voor de marktpartijen veel meer mogelijk. Noordanus: «Volgens mij zou dat ook tot de corebusiness van de Rijksgebouwendienst moeten behoren: bouwproductie en vastgoedontwikkeling van de rijksoverheid verbinden met het revitaliseren van stedelijke centra. De overheid kan daarmee een enorme rol vervullen. Dat geldt trouwens niet alleen voor de rijksoverheid, maar ook voor gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om een stadhuis. Ik tref nog te veel gemeenten aan die

KORT

Nog veel ruimte te winnen

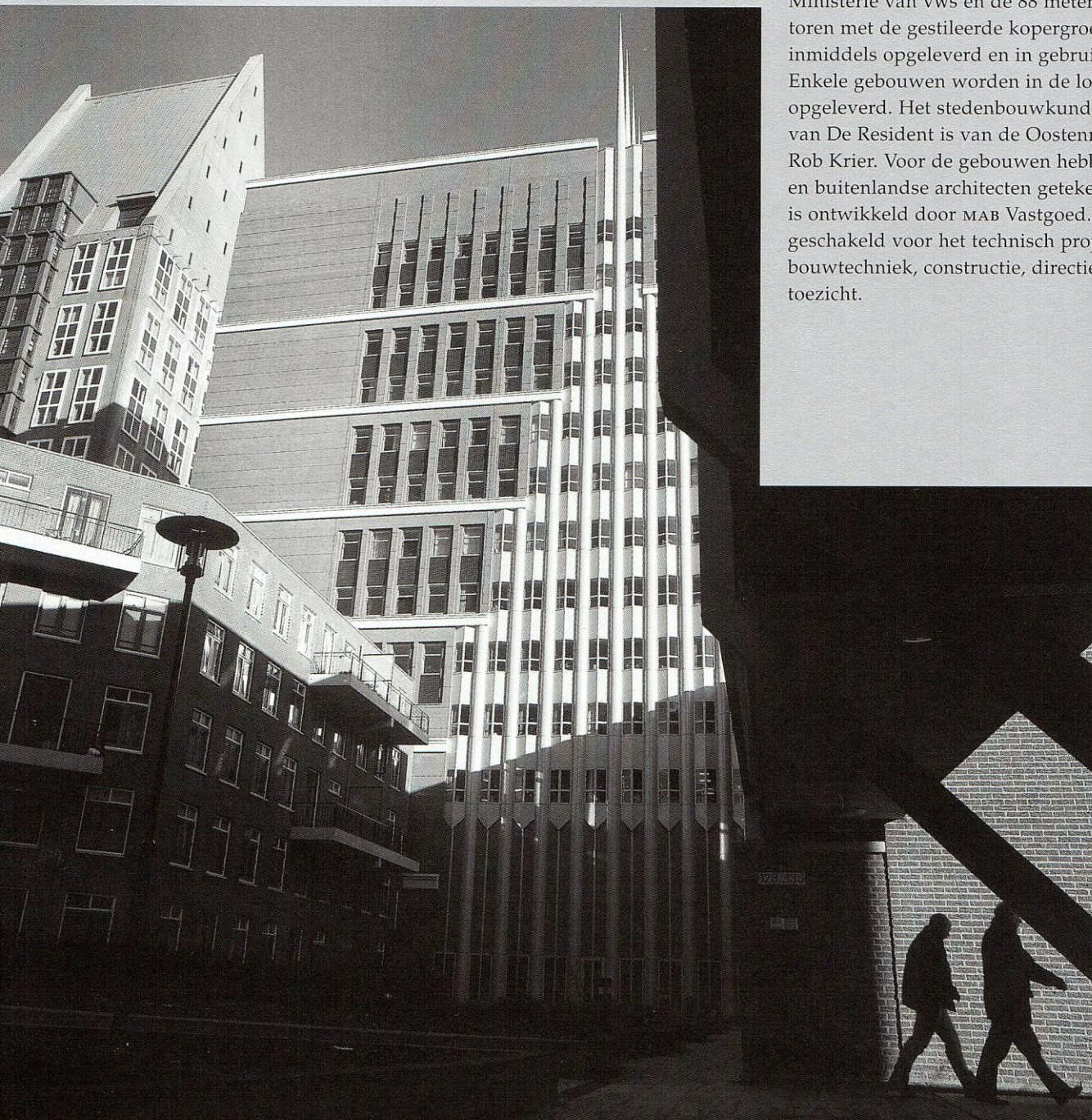
Volgens mr. P.G.A. (Peter) Noordanus, sinds 1 januari 2001 voorzitter van de VROM-raad, zou de rijksoverheid haar beleid beter moeten afstemmen op intensief ruimtegebruik. Zo kan het ruimtelijk beleid worden aangevuld met centrale richtlijnen. Wet- en regelgeving, voor zover die raakvlakken heeft met ruimtelijke ordening, moet in het licht van intensief ruimtegebruik opnieuw worden beoordeeld.

Datzelfde geldt voor het fiscale stelsel in verband met verrekenbaarheid van overdrachtsbelasting. Op lokaal niveau kunnen regionale afspraken helpen om binnenstedelijke locaties een concurrentievoordeel te geven. Verder kunnen gemeenten in veel gevallen beter gebruik maken van de hefboomwerking van overheidsinvesteringen in vastgoed. Door dergelijke maatregelen kunnen marktpartijen en beleggers worden verleid om ontwikkelingen in bestaande binnensteden mogelijk te maken.



In De Resident is iedere vierkante meter vijfmaal benut

De Resident is een nieuw stuk Haagse binnenstad vlak bij het Centraal Station. Op een beperkte oppervlakte van 33.500 m² zijn kantoren (115.000 m²), winkels (4.000 m²), 315 woningen en 800 gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Enkele trambanen die het gebied doorkruisen, zijn overbouwd. De meeste gebouwen, waaronder het markante 104 meter hoge Castalia van het Ministerie van vws en de 88 meter hoge Zürichtoren met de gestileerde kopergroene kroon, zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Enkele gebouwen worden in de loop van dit jaar opgeleverd. Het stedenbouwkundig ontwerp van De Resident is van de Oostenrijkse architect Rob Krier. Voor de gebouwen hebben tien binnen- en buitenlandse architecten getekend. Het project is ontwikkeld door MAB Vastgoed. ARCADIS is ingeschakeld voor het technisch projectmanagement, bouwtechniek, constructie, directievoering en toezicht.





niet door hebben dat ze investeringen met investeringen kunnen maken. Daar is nog een hele wereld te winnen.»

Veiligheid

Intensief ruimtegebruik bevindt zich in meerdere opzichten nog in een 'uitvindingsstadium' zegt Noordanus. Zo is de wet- en regelgeving van de rijksoverheid nog vaak contraproductief, met name op het gebied van milieu en veiligheid. «Het is lastig om over veiligheidswetgeving te beginnen op een moment dat externe veiligheid zo prominent op de politieke agenda staat. Maar de manier waarop de normen zijn geformuleerd, maakt het moeilijk deze te hanteren in situaties waarin je wilt gaan intensiveren, bijvoorbeeld als je infrastructuur wilt overbouwen.» Noordanus stelt voor om in eu-verband te kijken wat verstandige normen zijn en om te onderzoeken hoe veiligheid op een andere manier kan worden gegarandeerd, zonder alleen maar dingen te verbieden. «Als je intensief ruimtegebruik wilt bevorderen, dan moet je het hele complex van regelgeving wat daar raakvlakken mee heeft, analyseren en anders benaderen.»

Ook de fiscale wetgeving moet volgens Noordanus in dit licht worden bekeken. Nu is het zo, dat bij een nieuwe ontwikkeling de overdrachtsbelasting verrekenbaar is. Bij dubbel grondgebruik, zoals in geval van het overbouwen van infrastructuur, is dat vaak niet het geval. Het gaat dan immers om

bestaand onroerend goed, zo oordeelt het Ministerie van Financiën. Noordanus: «Dat helpt bepaald niet. Ik zou het willen omdraaien. Je moet nadenken over hoe je intensief ruimtegebruik ook fiscaal aantrekkelijk kunt maken.»

Rode contouren

Ook in de ruimtelijke ordening op rijksniveau verdient intensief ruimtegebruik meer aandacht, stelt Noordanus. Maatregelen als een open ruimteheffing waar het kabinet op studeert, of het trekken van rode contouren zoals die in de *Vijfde Nota* worden voorgesteld, zijn daarvoor niet voldoende. «Die open ruimteheffing is een instrument van de grondpolitiek om het vermorsen van open ruimte tegen te gaan. Ik twijfel er aan of zo'n heffing een regulerend karakter kan hebben. De ervaring leert ook dat het trekken van grenzen in de ruimtelijke ordening matig succesvol is. Ik wil de rode contouren niet helemaal de nek omdraaien, maar ik ben bang dat de discussie over de *Vijfde Nota* straks alleen maar over die contouren gaat en dan vooral over de vraag wie ze moet vaststellen. Dat vind ik een miskennis van wat er eigenlijk zou moeten gebeuren.» Noordanus stelt dat de ontwerpkaart van de ruimtelijke ordening een veel grotere rol moet krijgen. «Het probleem is dat we ruimtelijke concepten veel te decentraal tot stand proberen te brengen. Neem als voorbeeld bedrijventerreinen. Het moet toch mogelijk zijn om te zeggen: 'als je een bedrijfsgebouw maakt, dan los je de parkeervraag zelf op: in het gebouw, op het gebouw of eronder'. De rijksoverheid kan daar meer in sturen. Niet door zelf alle plannen af te stempelen, maar door centrale richtlijnen te formuleren en door een andere Wet op de ruimtelijke ordening te maken. Doe je dat niet, dan kom je er wat betreft zuinig ruimtegebruik niet. Ik denk dat de rijksoverheid meer moet sturen om bedrijven en bewoners te verleiden op bepaalde plekken wèl en op andere plekken niet te gaan zitten.»

INFORMATIE

A.D. Harms
(070) 358 35 83