



Verslag van het debat Uit het Hart uit het Oog 28 februari 2008, AC De Meern, Utrecht 4#

4e in de reeks van zes lokalen debatten langs de randen van het Groene Hart als opmaat voor de Campina Ronde van het Groene Hart. Het debat stond onder leiding van Indira van 't Klooster (Architectuur Lokaal)

1. Opening, Richard Wijnschenk, directeur Cultuur, Stichting Ronde van het Groene Hart.

2. Inleiding

Centraal in dit debat staat de opgave voor polder Rijnenburg. Wat ooit onderdeel was van het Groene Hart is nu een bouwlocatie geworden. Voor Polder Rijnenburg, dat ingeklemd ligt tussen de A2 en de A12 is de gemeente Utrecht begonnen met het formuleren van concrete plannen. De gemeente vormt samen met de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden een stuurgroep, maar de grond is grotendeels in private handen. Hoe kunnen publieke partijen centrale regie over hele polder voeren en kwaliteit borgen? Wat zijn de plannen van de marktpartijen? Kortom: Waarover onderhandelen de gemeente en de marktpartijen? Het publiek bestaat uit grondbezitters waarvan de meerderheid inmiddels grond hebben verkocht of in optie hebben uitgegeven. Verder zijn er belanghebbenden van commerciële partijen, vanuit de gemeente Utrecht en drie betrokkenen vanuit de Provincie aanwezig.

3. Literaire impressie, door K. Michel (zie pdf download)

4. Patrick Poelmann (dijkgraaf, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden)

Bodemdaling, meer neerslag, drogere zomers en veiligheid zijn volgens Poelmann de belangrijkste aandachtspunten bij de planvorming van Polder Rijnenburg. De kracht van het plan ligt volgens hem in de waarde van het water. Veiligheid is daarbij van cruciaal belang. Waterbeheer kan prima gecombineerd worden met recreatie. Voor wat betreft de landschappelijke waarde is Poelmann van mening dat het een gebied moet worden dat niet alleen waardevol is voor bewoners, maar zeker ook interessant is voor de omliggende gebieden.

5. Reacties van:

Robert Giesbers (wethouder o.a. Openbare Ruimte, Groen en Grondzaken in Utrecht)
Frank Heyligers (senior ontwikkelingsmanager AM Wonen) – Mariet Schoenmakers is ziek
Karin van Willigen (directeur Bouweconomie Bouwend Nederland)
Hans-Lars Boetes (lid programmaraad van architectuurcentrum AORTA)

Wat is de grootste opgave?

Frank Heyligers: bestuurlijke consistentie

Hans-Lars Boetes: het combineren van groen, water en een kwalitatieve woonomgeving.

Karin van Willigen: de stapeling van belangen.

Robert Giesbers: een samspraak creëren tussen wonen en groen.

De panelleden stellen gezamenlijk vast dat 100 hectare voor water en 150 hectare voor groen gereserveerd moet worden. Dat laat 650 hectare voor woningbouw. Hoeveel woningen kunnen

daarop? Frank Heyligers is van mening dat alles kan, maar dat men zich eerst moet afvragen wat de publieke opdrachtgevers willen.



Reacties uit de zaal:

Chris Rademakers, hoofd Ruimtelijke Ordening bij de Provincie Utrecht en betrokken bij de stuurgroep, komt terug op de vraag wat de grootste opgave is. Het is zeker van belang om tijdig geld weg te zetten en te zorgen voor een goede ontsluiting van het gebied. Het is aan de Provincie Utrecht en de gemeente om hierover eerst in hoofdlijnen uitkomen waarna andere partijen kunnen aansluiten.

Jeroen Goes, Bureau Wissing: 'Waar moet Rijnenburg op aansluiten?' Hij is van mening dat het de (maatschappelijke) voorzieningen, die Nieuwegein te bieden heeft, kan benutten. Voor wat betreft winkelcentra zal Rijnenburg eerder aangewezen zijn op Utrecht.

Wie is verantwoordelijk voor de ontsluiting? De gemeente Utrecht, aldus Rademakers Giesbers ontkent noch beaamt: Aansluitend op de discussie over de verantwoordelijkheid voor de infrastructuur stelt hij dat dit samenhangt met het aantal woningen dat gebouwd zal worden. Kosten die gemaakt worden, moeten terugverdiend worden door de woning- en kantoorbouw. Dit kan ten koste gaan van de kwaliteit van de woonomgeving. De woningbouwopgave is 5000 woningen.

Dat is met ongeveer 5 woningen per hectare een luxe villawijk, geen stadsuitbreiding.

Frank Heyligers: In de polder kunnen 10.000 tot 15.000 woningen gebouwd worden. Zelfs in combinatie met water. Heyligers bevestigt het belang van ontsluiting op het hoofdwegennet en wat gaan we doen met het openbaar vervoer?



Maar een hoger aantal woningen maakt het rendabeler. Kun je met 5000 woningen de polder wel goed ontsluiten? Volgens Frank Heyligers moet dit kunnen en moet het zelfs kunnen aansluiten op de bestaande ontsluiting, maar eerst moet duidelijk worden wat de wensen zijn. Dit is een vraag aan de gemeente. Robert Giesbers maakt duidelijk dat er nog geen specifieke wensen geformuleerd zijn. Maar er valt inderdaad te denken aan bouw voor een duurder segment van de woningbouw.

Op welke punten gaat de gemeente de regie voeren? Op

20 maart komt de gemeente met een startnotitie, zeker geen blauwdruk. Zeker is borging van het groen geëist zal worden (VINAC-verplichting). Giesbers herhaalt de 5000 woningen in een mooi groen gebied waar natuur met recreatie gecombineerd zal worden. Waarmee tegelijkertijd een economische kracht aan Utrecht toegevoegd kan worden.

De vraag aan Hans-Lars Boetes: wat zijn gedachten hierover zijn?

Boetes merkt op dat er gescheiden wordt gekeken naar de opgaven. Hij vraagt zich dan ook af waar groen, blauw en rood met elkaar worden geïntegreerd? Waar worden de verschillende opgaven in geld en tijd met elkaar verknoopt? Boetes is van mening dat hier continu 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden. Hij geeft aan dat dit in een publiek- private constructie gedaan zal moeten worden en stemt in met de nadruk op een bestuurlijke consistentie.

Frank Heyligers komt terug op de vraag wat de grootste opgave is. Het gaat er volgens hem om dat de woningbouw zich goed kan ontwikkelen in het groene en waterrijke gebied. Integraliteit is volgens hem de allergrootste opgave.

In navolging op de discussie over het openbaar vervoer laat een deelnemer weten dat het allemaal een illusie is om een hoge kwaliteit openbaar vervoer te realiseren bij de eerder voorgestelde lage dichtheid.

Volgens Karin van Willigen is deze discussie bij lagere dichtheden minder relevant. Wanneer er gebouwd zal worden voor een hoger woningbouwsegment kan men er vanuit gaan dat er gebouwd zal worden voor een doelgroep die minder locatiegebonden is. Wel is zij van mening dat de ontsluiting van het gebied in de richting van Nieuwegein en IJsselstein zal moeten worden gedaan.

Martin Mulder, programmadirecteur Rijnenburg is van mening dat Rijnenburg een andere woonkwaliteit zal moeten krijgen dan Leidsche Rijn. Met applaus wordt gereageerd op zijn stelling dat bestaande bebouwing opgenomen zou moeten worden in het plan.



Hoe worden alle partijen bij elkaar gebracht en op welk moment? Hoe kun je zorgen voor een integrale ontwikkeling, behoud van het bestaande en een goede ontsluiting? Is het inzetten van een ontwerpatelier waar iedereen bij betrokken wordt en zodoende ideeën geïnventariseerd worden een idee?

Frank Heyligers geeft toe dat dit een lastige opgave is. Een ingewikkeld vereveningssysteem biedt hier een instrument voor. Voor integraliteit in een plan helpt het als toenadering wordt gezocht met zowel publieke als private partijen. Een ontwerpatelier is een charmant systeem en is dan ook zeker een suggestie.

Vanuit het publiek: De grootste fout in Leidsche Rijn is dat volgens de deelnemer zonder een goede visie op infrastructuur begonnen is aan het plan.

Robert Giesberts reageert. Als eigenaar van het grondgebied beschouwt de gemeente het als zijn verantwoordelijkheid dit ontwikkelingstraject bestuurlijk consistent in te gaan met daarbij uiteraard rekening houdend met de belangen van de mensen in dit gebied.

Duco Stadig: Maar hoe komen we toch op het aantal van 5000 woningen? Wie heeft dat bepaald? Martin Mulder verwijst naar een gesprek met minister Cramer waarin naar voren kwam dat de druk op de A2 en A12 inmiddels zo groot is dat 15000 woningen tot een verstopping zouden leiden. Mulder vindt het opmerkelijk hoe groot de focus is op het aantal woningen. Het gaat het toch om hoeveel mensen onderdak krijgen? Utrecht zal altijd een economische aantrekkingskracht hebben. Hij is van mening dat we er beter aan zouden doen om deze economische aantrekkingskracht te verleggen in plaats van het hele Groene Hart vol te bouwen. Volgens de wethouder heeft Utrecht weinig rek om naar buiten te groeien. Dit vraagt een andere instelling. In de toekomst zal men zich meer moeten richten op binnen stedelijke ontwikkelingen. In reactie op Duco Stadigs terugkomende vraag over waar dan de andere 10.000 woningen zullen blijven, zegt de wethouder dat ook een metropool een Groen Hart nodig heeft. Heyligers meldt dat de resterende 10.000 woningen in Almere terecht zullen komen.

Hoe ziet Rijnenburg er in 2030 uit?

Patrick Poelmann: een mooi landschappelijk woongebied.

Karin van Willigen benadrukt de ontsluiting van het gebied. Het zal haar niet verbazen als er meer dan 5000 woningen gebouwd zullen worden. Er zal een continue gevecht zijn als er geen harde grenzen worden getrokken.

Hans-Lars Boetes hoopt dat het beleefbaar zal blijven.

Frank Heyligers: gezien het verloop van de discussie vanavond zou het me niet verbazen als de polder er in 2030 nog precies zo bij ligt.

Epiloog: Duco Stadig, Vereniging Deltametropool

Duco Stadig benadrukt het belang van een goed functionerende Randstad binnen de internationale economie. Uit het debat maakt hij op dat het vooral gaat om een goede regie.

Een eerste stap in de regie is het besluit geweest de polder uit het Groene Hart te halen.

Het is vervolgens aan Cramer om duidelijk te zijn naar de provincie en gemeente. Hoeveel woningen exact moeten er in de polder worden gebouwd? Dat moet de minister aangeven.

De Provincie moet aansluitende hierop een structuurvisie maken. Besluit de Provincie zoveel procent voor waterberging te reserveren dan weet de gemeente waar ze aan toe is.

Als Cramer zegt 5000 woningen dan zal er een doorslag gemaakt moeten worden naar infrastructuur. De gemeente moet hier krachtig op insturen en dit verder uit te werken. Maar aangezien de gemeente geen grond meer in bezit heeft, is het de vraag hoe dit te doen? Sinds de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat er een sturingssysteem van grondexploitatie het zogenaamde 'verevenen'. Publiek en privaat hebben elkaar hard nodig. Moeten met elkaar in onderhandeling. Duco Stadig sluit af met grote zorgen over ontsluiting. Hij neemt zomaar aan dat AM Wonen van mening is dat niet een Gemeentelijke Exploitatiemaatschappij, maar de gemeente die betaalt? (Heyligers knikt.) Niet duidelijk is wie waar voor verantwoordelijk is. Zorgelijk.