

### Teruggeschroefde bouwplannen in tien gemeenten

Voor dit artikel zijn tien gemeenten benaderd over de stagnatie van hun (relatief) grote bouwplannen. Deels betreft het gevorderde, maar vertraagde nieuwe wijken of stadsdelen waarvan het eindbeeld vanwege de crisis is gewijzigd, zoals Vathorst in Amersfoort (10.000 woningen gepland, 6000 gebouwd, 1000 geschrapt), Zuidbroek in Apeldoorn (3100 gepland, 1100 gebouwd, 660 geschrapt) en Waterrijk in Eindhoven (1400 gepland, nog geen 400 gebouwd, 500 geschrapt).

Een ander deel betreft projecten in aanbouw die eveneens zware vertraging oplopen, maar waarbij de gemeente - al dan niet onderbouwd met demografische trends - voor de lange termijn vasthoudt aan het beoogde aantal woningen, zoals de Waalsprong in Nijmegen (12.000 gepland, 3000 gebouwd, bouwtempo gehalveerd naar ca. 500 per jaar), Castellum West in Houten (8000 gepland, 6800 gebouwd), Mortiere in Middelburg (1400 gepland, 650 gebouwd) en Westwijk-Zuidwest in Amstelveen (1100 gepland, bijna tweederde gebouwd).

De gemeenten Maastricht en Lansingerland hebben ieder een grote bouwlocatie (Belvédère, 4500 woningen, en Wilderszijde in Berkel en Rodenrijs, 2600) die de komende tien jaar onbebouwd zal blijven. Daarnaast hebben deze gemeenten veel lopende projecten op kleinere locaties. Maastricht heeft vorig jaar haar plannen voor in totaal 12.000 nieuwe woningen teruggeschroefd naar 3750 voor de komende tien jaar. De veelbouwende fusiegemeente Lansingerland zou er aanvankelijk nog 6500 woningen bij krijgen vóór 2015, maar vanwege het nog steeds dalende bouwtempo is die termijn nu al opgerekt naar uiterlijk 2030.

Blauwestad in de gemeente Oldambt is de vreemde eend in de bijt (zie hoofdverhaal). Het streefgetal van 1500 zelfbouwoningen is hier voor de komende 25 jaar teruggeschroefd naar hooguit 660.

Onkruid woekert in de nieuwbouwwijken nu geplande kavels overkoopbaar blijken. Binnenlands Bestuur vroeg tien gemeenten naar hun bijgestelde bouwplannen. En sprak met bewoners die het braakland omarmen en soms zelfs dankbaar benutten. 'De leegte is juist prachtig.

## Blij met de bouwput

verschenen in Binnenlands Bestuur, 9 november 2012  
copyright Carien Overdijk

'We zitten waarschijnlijk nog vijftien jaar in het gehei en het timmerlawaaai', zegt Erik Put, bewoner van de Middelburgse nieuwbouwwijk Mortiere. Zijn wijk is in aanbouw sinds 2005 en had nu vrijwel voltooid moeten zijn, met 1400 woningen. Maar er staan er pas 650, en sinds de crisis wordt er nog maar 'in kleine plukjes' gebouwd. Sommige wijkbewoners kijken uit op landjes vol onkruid, anderen op rijen bouwketen. Ze wachten al jaren op een ontsluitingsweg naar de N57 en een fietspad door het centrale park.

Naast een bloeiende wijkvereniging voor de feesten kwam er daarom een aparte wijkbeheergroep om de bewonersbelangen te behartigen, mede gerund door Put.

'We praten veel met de gemeente en met het consortium van Heijmans, want een deel van de bouwgrond is van de ontwikkelaar. Dat maakte het wel extra lastig.'

### **schaapskudde**

Een braakliggend terrein van 35 hectare trok, naast onkruid, veel rommel aan. 'Er lagen rioolbuizen en ijzeren platen en er kwam steeds meer troep bij. De gemeente verwees naar grondeigenaar Heijmans. En Heijmans zei: daar hoeven wij niks aan te doen.'

Na 'veel zeuren', aldus Put, is de rommel opgeruimd en regelde de gemeente, op initiatief van de bewoners, een schaapskudde die het groen kort houdt. 'Dat is goedkoper dan maaien. En we zijn blij met het uitzicht op de dieren.'

De bewoners hebben weinig problemen met de bouwstagnatie zelf. Hun uitzicht op de schapen en een golfpark mag nog lang onbelemmerd blijven. Maar ze kunnen daardoor voorlopig ook naar de beloofde tweede wijkontsluiting fluiten. 'Heijmans zou hem aanleggen, maar die heeft geen geld meer.'

Een woordvoerder van de gemeente Middelburg bevestigt de klachten. 'Ze missen ook nog geplande voorzieningen als een busverbinding, een zorgpost en wat winkeltjes. Het zal nog wel minstens tien jaar duren voordat dat er allemaal is. Maar dat stuk braakland waar de schapen grazen krijgt nu wel een tijdelijke natuurbestemming. We hebben het gebied in vakjes verdeeld met snelgroeiende struiken, zodat het er mooier uitziet. Voor poeltjes is helaas geen geld, maar het groen is toch aantrekkelijk, het is geen zandvlakte.' De gemeente heeft kleinere bouwterreinen ingezaaid tegen verstuiving.

### **ijskast**

Mortiere is exemplarisch. Nieuwbouwprojecten stagneren overal in Nederland nu de koopvraag vrijwel is weggefallen. Een landelijk overzicht van uitgestelde of geschrapte bouwplannen is niet beschikbaar, maar een steekproef bij tien middelgrote en grote gemeenten (zie kader) zegt genoeg. Alle tien melden ze grote vertragingen, plannen die 'voor tien jaar in de ijskast zijn gestopt' en stukken bouwrijpe grond die 'nog heel lang' leeg zullen blijven.

Recente kopers van nieuwbouwwoningen kijken daarom soms jaren op stalen hekken, bouwketen en braakland. In straten die niet zijn volgebouwd, bereiken ze hun huis over een plak asfalt zonder trottoirs. Gemeenten leggen de definitieve weg pas aan wanneer er geen zwaar bouwverkeer meer overheen hoeft.

### **supermarkt**

De tien gemeenten rapporteren dat er op bewonersbijeenkomsten soms wel geklaagd wordt, maar dat er ook begrip is voor de bouwcrisis. Schadeclaims vanwege niet waargemaakte beloften zijn nergens ingediend. Voor de grootste ergernissen wordt meestal wel een oplossing gevonden.

In tegenstelling tot de oudere Vinexlocaties, waar bewoners vaak jarenlang moesten wachten op openbaar vervoer en winkels, zijn bij de huidige wijken-in-aanbouw de beloofde voorzieningen vroeger gerealiseerd. Het centrumgebied in de Nijmeegse Waalsprong heeft al basisscholen en een sporthal, terwijl een middelbare school en een supermarkt nu in aanbouw zijn. Onvoltooide delen van grotere Vinex-locaties, zoals Amersfoort Vathorst en Castellum West in Houten, profiteren van een winkelcentrum en een treinstation dat er al is. In veel onaffe wijken - Mortiere uitgezonderd - rijdt ook wel een bus.

### **te vroeg**

Dat geldt ook voor Apeldoorn Zuidbroek, een ruim opgezette nieuwbouwlocatie aan de noordoostkant van de stad, waar pas een derde van de oorspronkelijk geplande 3100 woningen is gebouwd. Dit jaar verrees in het hart van de wijk een groot appartementencomplex voor ouderen en gehandicapten. Op de begane grond van dit zogeheten Kristal zijn basisscholen gevestigd, maar ook een zwembad, zorgvoorzieningen en een restaurant. Alleen de kleine supermarktruimte - 350 vierkante meter - staat nog leeg. Bij gebrek aan interesse van commerciële partijen gaat een lokale zorgaanbieder hier waarschijnlijk een winkel opzetten en runnen met zorgcliënten. Directievoerder openbare ruimte Luc Veldhuis van Zuidbroek zegt in de stadsdeelkrant: 'Je zou kunnen zeggen dat het Kristal iets te vroeg is gerealiseerd, waardoor minder mensen ervan kunnen genieten.'



*Apeldoorn Zuidbroek*

### **zandvlaktes**

De gemeente en de betrokken woningcorporatie mogen daarmee een exploitatierisico lopen, de bewoners tonen zich desgevraagd dik tevreden. Een bewoner van een voltooid huizenblok in Zuidbroek zegt niet op een supermarkt te zitten wachten. Voor boodschappen rijdt hij net zo makkelijk naar de aangrenzende wijk. Hij is erg tevreden met het royale groen in Zuidbroek, waar hij zijn hond kan uitlaten. Andere bewoners, die nog op zandvlaktes uitkijken, klagen wel over de inloop van zand, maar zeggen ook te genieten van alle ruimte en het vrije uitzicht. De wijk mag er van hen nog heel lang zo bij liggen, mits de gemeente iets doet aan het zand en de rommel.

Peter Scherders, projectmanager van de wijk, neemt de bescheiden klachten ter harte. 'Het is onderhand ook wel een gatenkaas. We schipperen per locatie, in overleg met de bewoners, met het aanbrengen van verlichting en trottoirs.'

### **stedenbouwkundig vormgeven**

Zuidbroek staat, aldus Scherders, aan de vooravond van een nieuw proces. 'We rekenen nu met een bouw van jaarlijks maximaal honderd tot honderdvijftig woningen voor de komende tien jaar. Er komen uiteindelijk 660 woningen minder, en het oostelijk deel van een aangrenzend bedrijventerrein wordt niet gerealiseerd. We moeten die verdunning nog stedenbouwkundig vormgeven.'

Scherders heeft te maken met twee typen gronden. 'Voor de stukken die permanent onbebouwd zullen blijven, kunnen we bijvoorbeeld denken aan energie-opwekking of stadslandbouw. Maar de tijdelijk braakliggende stukken in de wijk moeten we leefbaar houden en beheren. We gaan daar nu met de betrokken woningcorporaties naar kijken. Het zal wel op ons bordje liggen om ze te egaliseren en netjes te beheren,' verwacht hij. Met een beetje geluk krijgt het toch al zeer groene Zuidbroek in Apeldoorn er dus nog meer groen bij.

### **petitie**

Ook andere stagnerende nieuwbouwlocaties in Nederland gaan voorlopig 'op groen.' Bouwterreinen worden ingezaaid en vrijgegeven voor tijdelijk gebruik. De omwonenden van een ontsierende bouwput in Houtens nieuwbouwwijk Castellum West kondigden dit voorjaar nog een boze petitie aan. De gemeente schoonde vlak daarna het terrein op, maaide het onkruid weg en weg waren de klachten.

In veel onaffe wijken maken bewoners actief gebruik van het braakland. Ze plaatsen speeltoestellen, maken een crossbaan of een voetbalveldje. Anderen zetten collectief een dierenweide of vlindertuin op. In Amersfoort Vathorst is een bewonersinitiatief voor volkstuinten van start gegaan.

In Maastricht is een voormalig fabrieksterrein, onderdeel van de stilgelegde nieuwbouwlocatie Belvédère, tijdelijk omgevormd tot het hippe Sphinxpark. Het NaiM (Nederlands Architectuur Instituut Maastricht) coördineert en begeleidt bewonersinitiatieven voor dit gebied. Die variëren van filmvertoningen en natuurrondleidingen tot openbare picknicks. Er is inmiddels ook een moestuin en een amfiteater aangelegd, er staan zitmeubelen en er is een bijenhotel.

### **droompaleisjes**

Het gunstigst heeft de bouwstagnatie uitgepakt voor de bewoners van de zelfbouwoningen in Blauwestad bij Winschoten. Het ambitieuze project rondom een groot, nieuw gegraven meer is geïnitieerd en grotendeels voorgefinancierd door de provincie Groningen. Van de 1500 particuliere bouw kavels werden er sinds 2005 echter maar 161 verkocht, waarvan er nu 154 bebouwd zijn. In de landelijke en regionale pers werd het project weggezet als een financieel en ruimtelijk fiasco.

De provincie Groningen zal zijn investering van 116 miljoen euro inderdaad niet terugverdienen (een nog lopende claim tegen twee uit het project gestapte aannemers bedraagt 'slechts' 17 miljoen), maar de betrokken gemeente, Oldambt, is met het project ruimtelijk juist enorm opgeschoten. Blauwestad oogt nergens half-af. De drie ver uiteen gelegen woongebieden met elk enkele tientallen droompaleisjes zijn niet alleen omringd door water, gras- en rietlanden, maar ook voorzien van wegen, bruggetjes, wandel- en fietspaden. En ook hier houden schapen het groen kort. Hooguit wekken de nutteloze

asfaltopritten en rioolaansluitingen op de lange stroken met gras begroeide kavels wat bevreemding.

De omliggende dorpen hebben flink meege profiteerd van het project. Er kwamen een Brede School en een gezondheidscentrum aan de oever van het meer. Wegen werden opgeknapt en recreatieve routes doorgetrokken.



*Blauwestad, deelgebied Het Park*

### **woongenot**

In 2010 is het plan voor Blauwestad grondig herzien. Het gebied wordt nu, in een publiek-publieke samenwerking van de provincie met Oldambt, herontwikkeld voor natuur en recreatie. Er zullen de komende vijftienvijf jaar nog hooguit vijfhonderd woningen bij komen, is de verwachting. Waar een knus dorpje was gedacht, is inmiddels een jachthaven met bezoekerspaviljoen, horeca, camperterrein en een uitkijktoren in aanbouw.

De mondige Blauwestadbewoners, georganiseerd in drie verenigingen, vinden het prima dat Blauwestad een mini-nederzetting blijft. 'Het nieuwe havenkwartier zal genoeg reuring geven', zegt bewoner Harold de Groot uit deelgebied De Wei (tachtig woningen). 'En de leegte is juist prachtig, ook in de winter. Ik woon hier nu vier jaar en ik heb elk jaar kunnen schaatsen. Het gebied wordt goed beheerd.'

Leonard Teerling, lid van de bewonerscommissie van deelgebied Het Riet (vijftig woningen), bevestigt het woongenot. 'We wonen hier op ons vakantie-adres, het voelt niet als onafgemaakt. Een enkeling die het hier te stil vond is alweer vertrokken, maar de meeste mensen zijn hier juist gekomen voor de rust en de ruimte.'

## speedboten

Het enige strijdpunt tussen gemeente en bewoners is nu de komst van een extra jachthaven recht tegenover Het Riet. De bewoners vrezen overlast van de boten en de horeca, aldus Teerling. 'De plek is verkeerd. Het moet hier geen Giethoorn worden. We zien 's zomers nu al te vaak speedboten langskomen. De gemeente heeft niet op tijd met ons overlegd.'

PvdA-wethouder Hans Polman erfde dit dossier van een tussentijds opgestapte voorganger. 'We proberen de bewoners tegemoet te komen, maar ze zijn kennelijk niet goed geïnformeerd. Jaren geleden is al besloten dat op deze plek iets recreatiefs zou komen.'

Polman, ervaren met krimpgebieden dankzij een eerder wethouderschap in Drenthe, ziet grote kansen voor Blauwestad en omgeving. 'De recreatiebestemming van Blauwestad kan de oplossing zijn voor het krimpverhaal. Er is hier ook veel erfgoed. We hebben bewust nee gezegd tegen windmolens om het monumentale landschap in stand te houden.'

Ook hier ziet de gemeente in het bouwvacuüm meer bewonersinitiatieven ontstaan. 'Er zijn wandelroutes uitgezet. En de oude toren van Finsterwolde is recent geopend voor publiek. Hij wordt beheerd door een groep bewoners.'

## Creatief met braakland

Amsterdam was vorig jaar de eerste gemeente die vele tientallen lege terreinen in de stad op een openbare digitale kaart zichtbaar maakte ([www.gisdro.nl/braakliggende\\_terreinen](http://www.gisdro.nl/braakliggende_terreinen)). De gemeente wil hiermee initiatieven van bewoners en commerciële partijen uitlokken voor tijdelijk gebruik.

De kaart, die inmiddels is uitgebreid met onder meer de aangrenzende gemeenten Zaanstad en Diemen, werkt. In een jaar tijd hebben al 31 terreinen in de Amsterdamse metropoolregio een nieuwe tijdelijke bestemming gekregen. Achttien stukken grond zijn nu nog 'per direct' beschikbaar, naast enkele tientallen 'onder voorbehoud' of 'op termijn'.

De kaart toont in een oogopslag de lege terreinen die beschikbaar zijn, met de termijn waarop, de omvang in vierkante meters en de contactpersoon bij de gemeente.

In Amsterdam-Zuidoost leidde dit ondermeer tot een tijdelijke speeltuin voor een aangrenzende basisschool, tijdelijke studentenhuisvesting, parkeerruimte voor kantoren en een veelzijdig natuurspeelsterrein dat omwonenden samen met een woningcorporatie en een Brede School ontwikkelen.

Utrecht Leidsche Rijn heeft inmiddels een vergelijkbare kaart: ([www.objectdesk.gemgids.nl/publication/site/225](http://www.objectdesk.gemgids.nl/publication/site/225))

Ook een prijsvraag kan ideeën uitlokken. Amsterdam kreeg hiermee onlangs negentien uitgewerkte plannen (onder meer voor energie-opwekking, recreatie en stadslandbouw) binnen voor een bouwrijp terrein van 3,6 hectare op het Zeeburgereiland. De jury bekroonde een 'zeilwagenpark': verhuur van zeilwagens om over de zandvlakte te crossen. De initiatiefnemer huurt nu een groot deel van het terrein voor het symbolische bedrag van een euro voor tien jaar. De gemeente hoopt het resterende terreindeel met enkele andere planindieners 'organisch' in te vullen.