

Commentaar n.a.v. bijeenkomst over projectMER Delft Zuidoost dd. 1-11-2010

Mervrouw Scholten zette in haar presentatie uiteen dat de uitgangspunten voor de Delftse structuurvisie en dus ook voor Delft zuidoost zijn: de verbonden stad, de dynamische stad en de duurzame stad. Op zichzelf zijn zulke uitgangspunten hoopgevend, maar als het aankomt op concretisering (in de vorm van ruimtelijke plannen en tamelijk gratuite economische ambities) blijken zulke algemeen aanvaarde uitgangspunten geen behoorlijke uitwerking te krijgen of zelfs een uitwerking die lijnrecht in strijd is met de uitgangspunten. Zij blijken dan een vlag die de lading niet dekt. En bij inspectie van de lading blijkt de waar niet deugdzaam.

De verbonden stad

Het belangrijkste project van de verbonden stad is natuurlijk de spoorzone. Maar dat project stond al op de rails nog voordat de visie op de verbonden stad werd geformuleerd. Dat de kijk op het belang van de verbonden stad (voor ons inderdaad belangrijk) bij de gemeente niet erg diep zit blijkt uit de behandeling van de kwestie Sebastiaansbrug. Dat zal en moet o.i. een vergrote uitvoering van de Hambrug zijn, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het Kanaalweggebied het zwakke zuidpoortgebied nog enigszins kan redden.

De dynamische stad

Ook het idee van een rijker geschakeerd patroon van wonen, werken en cultuur in Delft onderschrijven wij. Maar wat het gemeentebestuur graag wil vertoont ons te veel kenmerken van lichtzinnige planning en vooral ook ongeduld en gemis aan vertrouwen in organische groei van het gebied. Die geforceerde, om niet te zeggen overspannen planning heeft veel weg van een vlucht naar voren. Het is een van de effecten van de vermaledijde “ontwikkelingsplanologie”, die de lucht en het rijpen van ideeën uit de ruimtelijke planning heeft geslagen. Voor een gemeentebestuur dat droomt van 100.000 of zelfs van 120.000 inwoners (hoe bestaat het dat er nog zulke flipdeflierefluiter-ideeën bestaan) is dat de kat op het spek binden.

Reguliere woningen

Het woningbouwprogramma voor Delft en in het bijzonder Delft Zuodoost gaat volkomen voorbij aan de kredietcrisis en aan ontwikkelingen in het TIC en ook de studentenaantallen.

De vastgoedcrisis, en dan nog in het bijzonder de woningbouw, is immers het hart van de kredietcrisis. Ook al is die crisis in de VS ontvlamd, hij vond vooral in Engeland en Nederland een overrijpe voedingsbodem met hun ontwrichte woningmarkt. In Nederland is de hypotheekschuld van de huishoudens intussen 639 miljard Euro (1-1-2010) en daarmee ruim meer dan 100% van het BBP, 3 keer zoveel als in het begin van de Vinex-periode. De Vinex-operatie en het vervolg ervan hebben Nederland koploper in de wereld gemaakt. Wat het nog ernstiger maakt is dat een groot deel van deze schuldengroei bestaat uit bedenkelijke dan wel roekeloze hypotheekvormen. (Slechts ca. 10% van de huidige hypotheekverstrekking is te karakteriseren als “degelijk”.) Dat dit alles ook is aangejaagd door de gemeenten blijkt wel uit het cijfer van 1,5 miljoen woningen dat in 2008 in de gemeentelijke plannen zat, meer dan 2x de toch al overschatte behoeftenraming.

2 Commentaar n.a.v. bijeenkomst over projectMER Delft zuidoost dd. 1-11-2010

Het wensdenken van de Delftse bestuurders (mevrouw Scholten verwoordde het treffend met te zeggen dat “Delft graag die 4800 woningen in Delft Zuidoost wil bouwen, niet dat ze dat wil om aan de vraag te voldoen) komt aldus neer op het blussen van een brand met vlammenwerpers. Het aanjagen van de woningvraag en daarmee de opstuwning van de kredietverlening getuigt van een bedenkelijke gebrek aan verantwoordelijkheidsgevoel en het ontbreken van besef van de beslissende rol van de gemeenten bij het ontstaan van de kredietcrisis.

De stellige bewering dat de kredietcrisis in 2014 wel voorbij zal zijn (p. 32 van de concept-projectMER) werkt op onze lachspieren. De wetenschappelijke literatuur laat omstandig zien dat een “gewone” recessie in een paar jaar of zelfs binnen jaar over gaat (het is een soort verkoudheid, met overcapaciteit als hoofdoorzaak), maar een crisis van het financiële systeem en miljarden aan ongedekte schulden heeft geheel andere eigenschappen en een geheel ander verloop. Zulke crises duren minstens 10 jaar, en ze kunnen al evenmin met stimulering worden opgelost (Reinhart e.a.). Eerst moet de schuldenafbouw beginnen (McKinsey). En minstens zo lang zal het lichtzinnige Delftse vastgoedbeleid nog op de blaren zitten, en hoeft de burgemeester geen nieuwe schaar te kopen om linten te knippen.

Ook het bouwen om de verdunning van de woningbezetting op te vangen (voor Delft in het projectMER geschat op 250 woningen per jaar) is door de crisis overbodig geworden. Veel wijst erop dat de verdunning op zijn einde loopt.

Tenslotte bevreemdt het ons dat veel andere randstedelijke gemeenten drastisch terugkomen op hun bouwplannen en dat men in Delft denkt dat er weinig aan de hand is. Van de Randstadvisie 2040, gemankeerd beleid maar toch ook een van de achtergronddocumenten van de projectMER, is zo goed als niets meer over.

Studentenwoningen, Technologisch innovatief complex

Ontwikkeling TIC-Delft	2010		groei t.o.v. 2010	2030		groei t.o.v. 2010	groei t.o.v. 2010
	2010	2020	2010	2030	2010	2040	2010
studentenwoningen/inwoners	2246	4436	98%	6626	195%	7346	227%
inwoners overig	3044	7104	133%	11164	267%	12444	309%
studenten	17000	22320	31%	27640	63%	30500	79%
arbeidsplaatsen	12970	18270	41%	23570	82%	26170	102%

Tabel 4.5: Ontwikkelingen TIC Delft

Nadat het OESO-rapport daar in 2007 al op wees, wijzen ook recente cijfers op een matige aantrekkingskracht van de zuidvleugel van de randstad voor investeringen van technologische bedrijven. Naast andere, maar m.i. niet beslissende factoren speelt de verrommeling van steden en landschappen in de zuidvleugel een grote rol. Ook de landschapsarchitect Adriaan Geuze heeft dat herhaaldelijk benadrukt. Door de overdreven bouwwoede van de periode 1995-2010 en de totale verrommeling ten oosten en ten westen van Delft is in feite het kind met het badwater weggegooid.

Joost Schrijnen, N.B. hoofd van de afdeling RO van de provincie en mede-aanrichter van de verrommeling, wijdde er in 2005 (oratie) niet mis te verstane kwalificaties aan: **(Land en stad, de creatie van een opgave, p. 30): “Er zijn overigens grote verschillen in landschappelijke waarde in Nederland. Daar zijn bijvoorbeeld het romantische rivierenlandschap dat de stedeling adopteert als een parklandschap, de noordvleugel met zijn zeer verschillende landschappen (groot water; het Gooi, brede**

duinenkust, mooiste deel Groene Hart), de Nederlandse perifere ruimten in het Noorden en Zeeland die borg staan voor de grote openheid van de polders en de delta, en de ruimtelijk armoedige Zuidvleugel (smalle duinstrook; polders met glas, huizen en bedrijven; nauwelijks natuur; armste deel Groene Hart) en stedelijke delen van Brabant, waarvan de landschapswaarde zeer wisselen van kwaliteit is. (...) p. 46. De Zuidvleugel van de Randstad heeft een totaal andere constellatie. Er zijn twee grote centrale steden, terwijl delen van de kust en het onderliggende landschap van geringe landschappelijke kwaliteit zijn. Het concurrerende ruimtebeslag tussen glas, de haven en de stad is hier veel harder."

Ook onderstaand verslag over buitenlandse investeringen in Nederland onderschat de gevolgen die de verrommeling heeft op investeerders die hoge toegevoegde waarde voortbrengen.

Weinig onderzoeksgeld Nederland

NRC 2/6/2010

Door een onzer redacteurs

AMSTERDAM, 2 JUNI. Buitenlandse ondernemers vinden Nederland nauwelijks interessant voor investeringen in onderzoek en ontwikkeling. Ook met het aantrekken van hoofdkantoren presteert Nederland slecht.

Dit blijkt uit een enquête van accountantskantoor Ernst & Young onder ruim tweehonderd managers in Nederland. De ondernemers kregen vragen over het vestigingsklimaat in Nederland. Het onderzoek, gehouden in maart en

april, liep parallel aan enquêtes in andere Europese landen.

Nederland wil tot de vijf beste kennissamenlevingen van de wereld behoren. Volgens de *European Investment Monitor* loopt Nederland echter sterk achter bij het aantrekken van R&D-investeringen. Vorig jaar werden drie grotere onderzoeksvestigingen van buitenlandse bedrijven in Nederland geopend, tegen 11 in België, 25 in Duitsland, 41 in Frankrijk en 68 in Groot-Brittannië. Ook presteert Nederland relatief slecht bij het

aantrekken van hoofdkantoren. Er kwamen vorig jaar zes hoofdkantoren van internationale bedrijven bij. Dit aantal lag in België op acht, in Frankrijk op 14, in Duitsland op 40 en in Groot-Brittannië op 57.

Uit het onderzoek blijkt dat buitenlandse ondernemingen vooral slecht te spreken zijn over de arbeidskosten, arbeidsflexibiliteit en grondprijzen in Nederland. Volgens Jan Siemons, partner bij Ernst & Young, laat Nederland kansen liggen. „De potentie is er zeker. We hebben veel universitei-

ten, goed opgeleide medewerkers, een gunstig belastingklimaat en Schiphol. Toch scoren we matig." Het aantrekken van buitenlandse investeringen moet hoger op de politieke agenda. „Het ontbreekt de politiek aan een langetermijnvisie”, zegt Siemons. „In Duitsland heeft het investeringsklimaat voor buitenlandse projecten meer prioriteit. Daar werken universiteiten samen met de private sector en de overheid om buitenlandse bedrijven aan te trekken. Dat zie ik in Nederland nog te weinig.”

De prognoses voor studentenaantallen van de TUDelft moeten eveneens met een korrel zout worden genomen. Nu er gedurende een luttel aantal jaren een groei van de instroom plaatsvindt, zijn er bestuurders als de kippen bij om die ontwikkeling lineair door te trekken. Maar van binnenuit het hoger onderwijs heeft men andere zorgen. In een interview in Delta van 20-05 antwoordt rector Luyben op de vraag "de TU is driftig aan het herijken, Welke knoop moet er uiteindelijk worden doorgehakt?" met "Een kleinere universiteit. Als je echt niet meer geld van de overheid krijgt, moet je kleiner worden." En dan heeft hij het nog niet over de afschrikkende werking van een nieuw studiefinancieringsstelsel met een nadruk op lenen. En de voorzitter van de VSNU stelt zich in dezelfde zin op:

4 Commentaar n.a.v. bijeenkomst over projectMER Delft zuidoost dd. 1-11-2010

Universiteiten en hogescholen moeten elkaar geen vliegen afvangen, maar samenwerken en zich profileren, zegt de commissie van Cees Veerman. Bent u nog altijd blij met het advies?

"Jazeker. Al jarenlang hadden we behoefte aan een visie op de massaliteit en kwaliteit van het hoger onderwijs en nu hebben we dit rapport. Beter laat dan nooit. We hebben de kwestie te lang voor ons uitgeschoven. We hebben te lang toegejuicht dat het aantal studenten groeide en niet voldoende onderkend dat dit met kwaliteitsverlies gepaard ging. We deden aan symptoombestrijding. Is er een probleem met studiekeuze? Laten we een paar brede bachelors lanceren. Werken studenten niet hard genoeg? Misschien moeten we de studies eens verzwaren. Maar dat is niet goed. We moeten niet zeggen: we draaien een schroefje aan, we stutten een plankje, we trekken aan een gashandel en ja hoor, het systeem doet het weer even. We moeten een andere benadering kiezen."

Die nieuwe benadering betreft ook de bekostiging. Die moet minder van studentenaantallen afhangen.

"Nu volgt het geld de student en dan krijg je dat opleidingen toch zoveel mogelijk studenten gaan werven, ook als sommige beter naar een andere opleiding verwezen kunnen worden of eigenlijk in het hbo tuisshoren. In het nieuwe plan gaan universiteiten zich meer op hun missie richten, hun profiel. En ze zullen eerder kleiner dan groter worden. Dat zal ook effect hebben op het studiesucces, aangezien studenten dan sneller de juiste opleiding vinden. Wij hebben wel eens uitgerekend wat het aan belastinggeld oplevert als één lichter student een jaar eerder zijn diploma zou halen: daarmee betaal je met gemak alle maatregelen die voor zo'n verbetering kunnen zorgen. En dan tellen we de economische winst niet eens mee."

Verder zal ook de grote overcapaciteit aan kantoren in de regio en het overschot aan bedrijventerreinen het TIC-project op de proef stellen.

Nog steeds te veel nieuwe bedrijfsterreinen

Gemeenten bieden twee keer meer bouwrijpe grond aan op bedrijventerreinen dan nodig is. Dat is in strijd met afspraken tussen Rijk, gemeenten en provincies. Oorzaak is overheidsfalen op alle niveaus. Han Olden komt tot deze conclusie in zijn proefschrift "Uit voorraad leverbaar", waarop hij 11 maart promoveert aan de faculteit Geowetenschappen van de Universiteit Utrecht. Hij analyseerde het beleid voor bedrijventerreinen op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gemeenten moeten zich terugtrekken uit de uitgiftemarkt van bedrijventerreinen, luidt zijn advies. (Binnenlands Bestuur, 5 maart 2010)

Leegstand kantoren bereikt recordhoogte

De leegstand van kantoren heeft in 2009 een recordhoogte van 6,26 miljoen vierkante meter bereikt. Dit jaar worden er nog meer lege kantoren verwacht. Krimpende bedrijven en fusies zijn volgens bedrijfsonroerendgoedmakelaar NVM BOG de belangrijkste reden dat steeds meer kantoren leeg komen te staan. Het aanbod is inmiddels zes maal groter dan de vraag. Het overaanbod zal in 2010 verder groeien door bezuinigingen bij de overheid en het bedrijfsleven, verwacht NVM BOG. (Cobouw, 27 april 2010)

Rotterdam wil 3 kilometer groen dwars door de stad

De gemeente Rotterdam gaat haar waterfront vergroenen. Tussen Parkkade en Boompjes worden de komende maanden vijf herinrichtingsplannen uitgevoerd, om de koppeling van stad en rivier te verbeteren. De stenige kaden langs de Maas maken plaats voor 'recreatielandschap' met plantvakken, wandelroutes en zitmeubilair. (Cobouw, 16 februari 2010)

Het afblazen van Science Port Holland in de polder Schieveen (tot na 2030!) is een hoopvolle ontwikkeling *als* het betekent dat aan wetenschap en technologie gerelateerde bedrijvigheid juist binnen het stedelijk gebied van Rotterdam een plaats kan vinden.

De duurzame stad

Het begrip duurzaam wordt door de gemeente in de projectMER en in het dagelijkse handelen niet al te zorgvuldig gebruikt. Zoals wij in een kritiek op het duurzaamheidsplan (februari 2009) al schreven, lijkt het wel synoniem geworden met city marketing. Laten we nu altijd gedacht hebben dat het gemeentebestuur geen reclamebureau was?!

We bekijken hieronder nog kort verschillende aspecten van duurzaamheid die bij dit projectMER van belang zijn.

De sociaal-economische duurzaamheid is in het project slecht gediend met het aanjagen van een woningvraag, die de sociaal-economische positie van burgers aantast. In de voorgaande § is dit al uitgewerkt. Burgers met grote schulden zijn i.h.a. bang en stemmen rechts, misschien is dat de bedoeling.

Compactheid van de stad ondersteunt zonder twijfel de stedelijke voorzieningen en schept kansen om die voorzieningen te verbeteren. Maar het is o.i. niet bij voorbaat duidelijk dat bouwlocaties als Delft Zuid-oost, maar ook Technopolis en Harnaschpolder bijdragen aan de compactheid van Delft. Het stedelijk gebied wordt er groter van, terwijl het hardnekkige streven de Delftse bevolking te doen groeien nog altijd vruchteloos is. Het heeft ook weinig zin, want mocht er enige groei zijn tot 2020, al eerder of kort daarna zal krimp van de bevolking optreden. Een strategie waarbij bij transformaties ruimte vrijkomt voor recreatie, landbouw of natuur lijkt ons toekomstbestendiger. En voor het overige getuigt het streven naar een grotere bevolking van ouderwets groeidenken dat met de notie van duurzaamheid sowieso op gespannen voet staat.

Luchtverontreiniging en geluidsoverlast zijn, modelmatig berekend, op veel plaatsen in TU-noord weliswaar net onder de wettelijke grenswaarden, maar zo'n benadering reductionistisch. De geaggregeerde effecten worden er door miskend. De gezondheidsrisico's van de milieubelasting is meer dan de som der delen.

De nadruk op **nieuwbouw** is in het licht van bijvoorbeeld de recente dag van de architectuur en de levenscyclusanalyse van gebouwen wel de meest tegenstrijdige van de bouwplannen. De woningbouw vertegenwoordigde voor het uitbreken van de crisis voor 5% van het BBP, voor 25% van het wegtransport en voor 35% van het afval (bron: Remoy, 2010). De natuurschade bij de grondstoffenwinning en verwerking komt hier nog een bij. Het bij voortduring presenteren van de Delftse bouwplannen als duurzaam kan niet serieus genomen worden.

Groen en natuur tenslotte komen er in het projectMER zeker niet bekaaid af. Weliswaar worden met de berekening van de openbare ruimte en groenvoorzieningen vreemde toeren uitgehaald om maar op een zo groot mogelijk cijfer van areaaltoeneming te komen, maar dat schijnt men nu eenmaal niet te kunnen laten. Verontrustender is de dagelijkse praktijk van het groenbeheer en de "visies" die men in bijvoorbeeld bestemmingplannen tegenkomt. Wat te denken van deze passage in de nota van beantwoording van het ontwerp bestemmingsplan NW3:

Door de ontwikkeling van de Vermeertoren is de ecologische zone ter plaatse aangepast. Er is in beperkte mate gecompenseerd, onder andere door het plaatsen van nestkasten.

6 Commentaar n.a.v. bijeenkomst over projectMER Delft zuidoost dd. 1-11-2010

Het is de technocratische benadering van natuur ten voeten uit.

Jacques Schievink

Initiatiefgroep Natuurbeheer & St. Commissie Natuur en Milieu Delft

3 november 2010