

PPS in de praktijk: het Nieuwe

In de gemeente Westland moeten 10.500 nieuwe woningen komen. Eén vijfde daarvan komt tot stand dankzij de besloten vennootschap Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW bv). Zij regisseert de ontwikkeling van vier locaties waar vóór 2015 tweeduizend woningen komen. De helft van de aandelen is in handen van BNG-dochter OPP. De andere helft bezitten de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland en het hoogheemraadschap Delfland gezamenlijk. De directeuren van ONW, Carel van Rosmalen (gemeente Westland) en Steven Elfring (OPP) over ontwikkelen waarbij zij fifty-fifty nevenschikt samenwerken.

Agnes Koerts en Derk van der Laan Adviseurs en journalisten



Westland

Het Nieuwe Westland is al te zien, tenminste wanneer je door je ooghalen heen naar de plattegrond kijkt. Het kaartje staat, weliswaar klein, op de website van ONW, de maatschappij die in een PPS-constructie vier projecten aanstuurt tussen Monster, 's-Gravenzande en Naaldwijk. De te ontwikkelen woonwijken Duingeest, Gantel de Baak, Tuinveld en Het Nieuwe Water, verbonden met elkaar door waterlopen, geven een andere kijk op het Westland. Wordt het Westland werkelijk nieuw, is het mogelijk dat zoveel vierkante meters opgaan aan mooi wonen? Ten koste van de economisch belangrijke glazen kassen, andere productieruimte en al het andere dat direct samenhangt met de tuinbouwketen?

Steven Elfring, namens BNG-dochter OPP directeur bij ONW: 'Wij zijn een locatie-ontwikkelingsbedrijf. Niet meer en niet minder. En dat werkt hier uitermate goed. Alles gaat paritair: Carel van Rosmalen en ik zitten nevenschik als directeur. En ook bij de keus van projectleiders in de verschillende gebieden zorgen we voor paritaire vertegenwoordiging.'

We spreken elkaar in het ONW-kantoor, gevestigd op een kantorenterrein in Naaldwijk. Carel van Rosmalen, hoofd afdeling Planontwikkeling van de gemeente Westland en de nevendirecteur, wijst op de grote plattegronden aan de wanden. Hij benadrukt direct de kern van de samenwerking tussen gemeente, provincie, hoogheemraadschap en BNG-dochter: 'In deze gebieden doen wij alleen de locatieontwikkeling en de grondexploitatie. Wij bouwen niet de huizen. We zijn de regisseur om die woningen in het Westland te krijgen.' Dit jaar gaan de eerste palen de grond in.

Nieuw gevormde gemeente

De samenwerking begon in 2002, toen er nog zeven gemeenten waren in het Westland. ONW startte in mei 2002 als uitvoerder van het Integraal Ontwikkelingsplan het Nieuwe Westland (IOPW), dat de zeven gemeenten in 1999 hadden vastgesteld. In de jaren daarna veranderde er veel. Vijf van de zeven gemeenten fuseerden tot één gemeente Westland. De andere twee vormden de gemeente Midden-Delfland. Zij stapten niet in het samenwerkingsverband. De Nota Ruimte van VVD-minister Sybilla Dekker verscheen. In 2005 stelde de Tweede Kamer hem vast.

Er kwam een definitie van 'Greenports' en de contouren voor de toekomst van de gemeente Westland werden vastgesteld in de Ontwikkelingsvisie Greenport Westland 2020. Herstructurering van het kassengebied zou onder andere woningbouw mogelijk maken. De strategie omvatte letterlijk: 'Woningbouw binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden om daarmee het duurzaam glasgebied te beschermen'.

De Greenportvisie doet dit efficiënter dan het IOPW, want er kan meer glas behouden blijven. De gemeente Westland staat voor een bouwopgave van 10.500 extra woningen tot 2020. ONW realiseert daarvan tweeduizend woningen tot 2015.

Van Rosmalen, hoofd afdeling Planontwikkeling van de nieuw gevormde gemeente Westland sinds 2004, begon in dat jaar ook als directeur in ONW. Die klus kost op papier twee dagen per week. Met een lach zegt hij in antwoord op de vraag hoe die functies te combineren: 'Ik doe in beide functies hetzelfde kunstje. Maar wel met andere partijen en mogelijk ook een andere snelheid.'

Steven Elfring kwam vanuit OPP in 2005 als directeur bij het project, nadat de huidige algemeen directeur van OPP, Gerard Rodewijk, het in 2002 had opgestart. 'Er is die eerste jaren geweldig geïnvesteerd in plannen en in de samenwerking', zegt Elfring. De turbulente veranderingen, van rijksplannen tot en met de gemeentelijke fusie remden het werk. 'We hadden 50 miljoen euro uitgegeven en nog geen euro aan verkoop binnengehaald' zegt Elfring nuchter.

Van Rosmalen wil dat wat nuanceren, wijzend op de voortvarende aanpak nu: 'Wij maken intussen ook deel uit van een zogenaamd "Verkenningproject voor Transitie Greenports" binnen het Urgentieprogramma Randstad, UPR, van de ministers Cramer, Eurlings en Verburg' zegt hij.

De gebieden liggen op afstand van elkaar en zijn onderling verbonden door waterlopen en een park. 'Onze vier projecten, met woningbouw, recreatie, en tegelijkertijd ecologische- en waterbeheersingsaspecten, vormen de basis voor de structuurvisie "Van Staelduin naar Arendsduin", die op zijn beurt weer de basis vormt voor de integrale gebiedsontwikkeling Poelzone, waarin ook een belangrijke herstructurering glastuinbouw is ondergebracht. Binnen UPR trekt Gerda Verburg het, samen met burgemeester

Sjaak van der Tak van Westland. Naast hen zit directeur Ellen Verkoelen van de Milieufederatie Zuid Holland, als zogeheten ambassadeur.'

Ruimte voor ondernemers blijft

Belangrijk voor de economische ontwikkeling is onder meer de afspraak dat in het gebied van Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster tot 2020 geen andere locaties voor woningbouw worden aangewezen. Verreweg de meeste huizen in het Nieuwe Westland komen ook binnen of direct grenzend aan de bestaande kernen.

Eerst start de bouw in 'Gantel de Baak', waar de kavelverkoop nu loopt. Westlanders hebben voorrang bij de keuze van een vrije kavel om zelf een villa te bouwen rondom een binnenhaven. Elke kavel en elk huis, 75 stuks, ligt aan het water, een stroom die de Gantel heet.

Tweede project dat aan snee komt, ligt in het duingebied bij Monster vlakbij het Noordzeestrand. Het terrein 'Duingeest' van 12 hectare ligt na recente sloop van de kassen, nu braak. Er komen ongeveer 230 twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande huizen, appartementen en kleine rijtjes, waarvan 30 procent sociale sector. De huizen zijn gepland aan slingerende lanen, een stratenplan dat vanwege de vorm 'de Vlinde' heet.

Na een open inschrijving solliciteerden 31 ontwikkelaars voor de ontwikkeling; vier van hen mogen een ronde verder om hun plannen nader uit te werken. Hun voorstellen voor een stedenbouwkundig plan, architectonisch plan en een grondbod worden eind mei verwacht. In juni beslist de selectiecommissie wie het contract krijgt en voor de zomer moet de samenwerkingsovereenkomst zijn getekend. Bouw van deze landelijk gelegen woningen, passend in het duinlandschap: in 2009 en 2010.

Een strakkere wijk wordt direct tegen de kern 's-Gravenzande aangebouwd, 'Tuinveld', met 350 tot 400 woningen, deels in appartementen, 30 woningen per hectare en ook hier 30 procent sociale woningbouw. Start eerste fase: eerste helft van 2009. Middenin komen kleine fruitboomgaarden. Aansluitend wordt een groter groengebied aangelegd, de 'Groene Schakel', een provinciale eis om het streekplan van een voldoende percentage groen te voorzien. Dit plan "schakelt" de ONW-plannen letterlijk aan elkaar.

Het vierde project, met de naam 'Het Nieuwe Water', van 67 hectare, zal het meest spectaculair worden. Het is niet alleen in hectaren het grootste. Op diverse punten scoort het in een overtreffende trap. Het is een integrale gebiedsontwikkeling met waterberging, ecologie, recreatie, energievisie én 1200 woningen.

Carel van Rosmalen: 'Toen wij het plan bespraken met het Hoogheemraadschap Delfland zagen we eerst grote ogen. Wij bieden hier, mede op hun verzoek, een piekwaterberging aan nu de klimaatverandering meer opslag van water vergt. Bergingscapaciteit van 75.000 kubieke meter kan gerealiseerd worden door een forse uitbreiding van het boezemwater. Op het boezemwater is een peilstijging van 35 centimeter toegestaan. Hier wordt dus water op water gestapeld. Met de aanleg van 23 hectare water kan dus een zelfde bergingscapaciteit worden gerealiseerd. Het idee is, de Poelpolder te laten vollopen en op te nemen in het boezemstelsel. In de reactie van het Hoogheemraadschap klonk de vraag door: dus jullie willen een polder opheffen? Ze vonden het geniaal. Voor hun zit er bedrijfseconomisch voordeel aan; zij kunnen een gemaal uitzetten.'

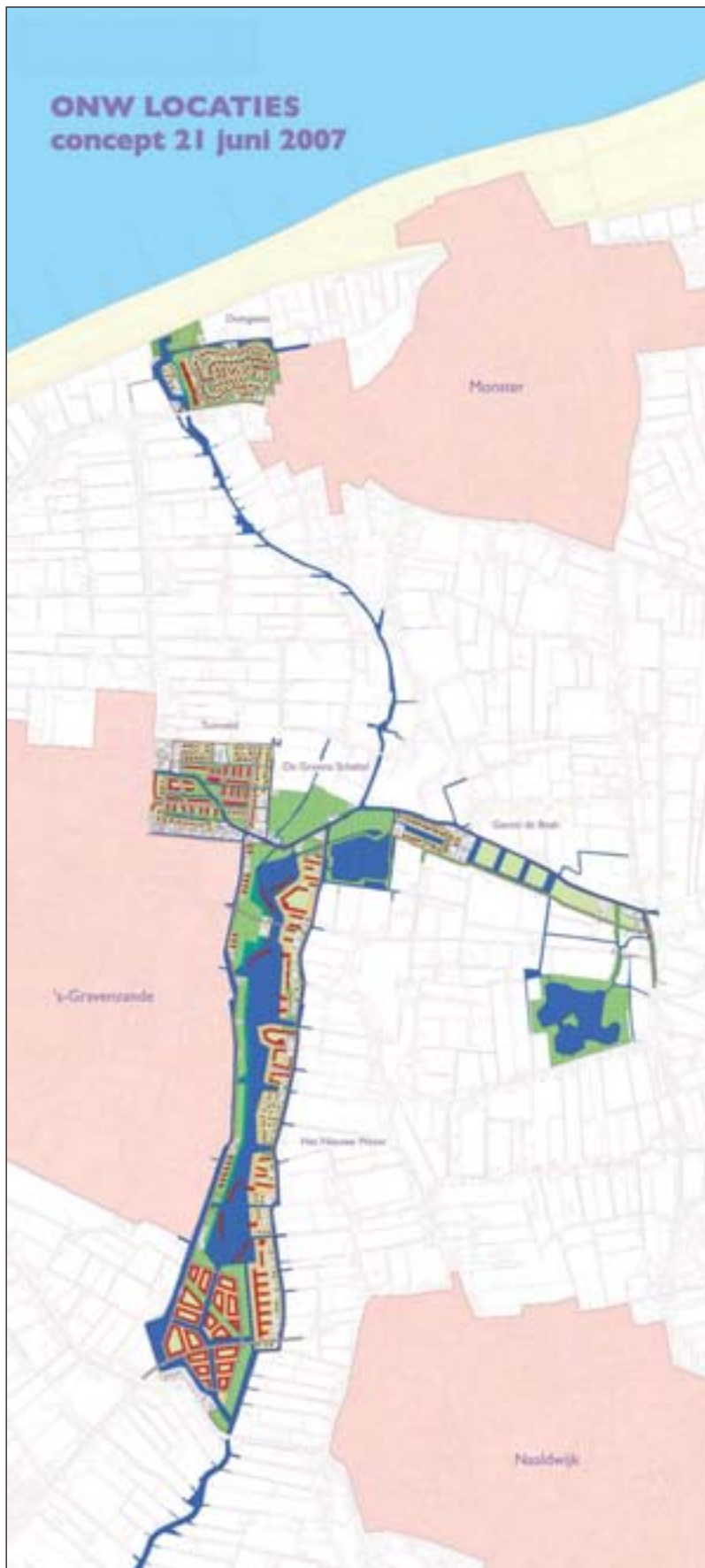
Langs de oevers van en op Het Nieuwe Water komen 600 woningen, en in het zuidelijk deel nog eens 600. Daaraan grenst dan het Staelduinse Bos, één van de bestaande groene gebieden in Rijnmond. Dat loopt via een open gebied met wandel- en fietspaden uit op de Nieuwe Waterweg.

Aan de omringende boezems van de Poelpolder liggen nu 54 woningen. Die blijven bestaan; per huis heeft ONW met de eigenaren plannen gemaakt voor een toekomst aan het water. Eind 2009 zou de bouw van de nieuwe woningen in dit grote watergerichte project kunnen beginnen.

Elfring: 'We knippen het op in verschillende fasen. In 2015 kan Het Nieuwe Water klaar zijn. Wij hebben nu nagenoeg alle gronden gekocht. Er ligt sinds 2006 een stedenbouwkundig plan. En we hebben een coördinerend architect, het bureau Waterstudio.nl in Rijswijk. De nieuwe huizen zullen deels op het water moeten komen. Daarvoor hebben we samen met onder andere het Stadsbestuur Haaglanden een ontwerpwedstrijd gehouden, waar Het Nieuwe Water van gaat profiteren.'

De inzendingen voor de wedstrijd 'Wonen met Water, Casa Nova 2007', zijn verdeeld over 'Drijvende buurt' (10 tot 30 woningen), 'Ecozone' (3 tot 10 woningen, maximaal 4 lagen) en 'Vestingstadje' (70 woningen per hectare). Winnaar werd het Rotterdamse bureau Van Bergen Kolpa Architecten met een combinatie van gezinswoningen en appartementen voor het Vestingstadje.

ONW LOCATIES
concept 21 juni 2007



Lessen

Nu de projecten alle vier op de rails staan, kunnen de directieleden voorzichtig lessen trekken uit de afgelopen jaren.

Van Rosmalen: 'Mij is natuurlijk vaak gevraagd: waarom werken we met OPP, een dochter van de Bank Nederlandse Gemeenten, een BV, die een private partner is? Kunnen wij dat niet zelf, als gemeente Westland, samen met de provincie en het hoogheemraadschap? Die vraag rees vooral op het moment van fusie tot één gemeente Westland. De bestuurlijke vraag is toen ook gesteld: is het zinvol dit voort te zetten? We hadden sinds 2002 een samenwerkingsovereenkomst, en in 2004 hebben we die tegen het licht gehouden.'

Van Rosmalen en Elfring begrepen de vraag wel vanuit het bestuur, want na de vorming van de éne gemeente Westland kreeg je eigenlijk twee grondbedrijven in deze streek: de gemeente en ONW. Waarom dan toch doorgegaan?

Van Rosmalen geeft het antwoord: 'Toegevoegde waarden van OPP in deze constructie zijn: de toegang tot financiering. En daarnaast de kennis en ervaring van OPP. Die kunnen wij goed gebruiken.'

Van Rosmalen heeft een derde argument: 'Wanneer een projectontwikkelaar en een gemeente elk voor de helft participeren, heb je toch altijd discussie over de grondexploitatie. Het belang van de gemeente is, het saldo van de exploitatie zo hoog mogelijk te krijgen. Voor de ontwikkelaar juist het tegenovergestelde: zo laag mogelijke grondwaarde betalen. Die haalt zijn rendement uit de vastgoedexploitatie. Daar hebben we bij OPP geen last van, want die doet alleen aan grondexploitatie en laat een ander stenen stapelen. Daardoor verlopen de discussies over grondexploitatie veel eenvoudiger binnen deze BV dan wanneer we andere partijen erbij zouden hebben gehaald.'

Tenslotte volgt nog een argument, dat Van Rosmalen noemt tegen mensen in de Westlandse politiek of het bestuur als ze vragen hebben bij de constructie: 'Het is uiteindelijk efficiënter.'

Een Holding NV maakt de beleidskeuzes en stelt het uitvoeringsprogramma vast. De BV draagt de projecten voor en zorgt voor financiering en uitvoering. (zie www.onwbv.nl). Er is een Raad van Commissarissen. Die komt minder vaak bijeen dan een college van B&W. Toch staan de commissarissen dicht bij de ontwikkelingsmaatschappij. Wethouders hebben in deze constructie wel twee rollen: als dagelijks bestuurder van de gemeente en als commissaris. Dat vergt natuurlijk een verschillende houding en opstelling.

Het project vergt continu aandacht om het verkregen draagvlak vast te houden. De voorstellen

waren deels omstreden, gezien de tegenstrijdige belangen in het drukke gebied. Ondernemers willen bijvoorbeeld hun bedrijfsvoering zo zeker mogelijk stellen. Anderen kijken kritisch naar de praktische uitvoering: wordt de beloofde betere natuur ook werkelijkheid?

Kunnen de glastuinders die hectares wel missen, of trekken ze liever weg naar andere delen van Nederland waar meer ruimte is? Van Rosmalen: 'Ondernemers blijven graag in of nabij het Westland. Bovendien hebben zij belang bij woningen in de buurt, om werknemers hier te kunnen binden. Dat ziet men hier heel goed in.'