



GROOT-BRITANNIË GOOIT PLANNINGSROER OM FRISO DE ZEEUW

In Groot-Brittannië loopt momenteel een levendig debat over ruimtelijke planning en investeringen in de bouw. Een nieuw wetsontwerp voor het ruimtelijke beleid (draft National Planning Policy Framework) jaagt deze discussie aan. Een van de kernpunten van de wet is een rigoureuze decentralisatie van de ruimtelijke ordening naar het lokale niveau. Op onderdelen gaat het nog verder: naar het niveau van de wijk (neighbourhood). Dit alles heeft een ideologische achtergrond: de huidige conservatief-liberale regering koestert het 'localism' en predikt 'power to the people'.

Een tweede thema behelst vereenvoudiging van de planningsprocedures. Premier David Cameron wil hiermee voorkomen dat investeringsinitiatieven in de proceduremodder blijven steken, zoals hij dat zelf zegt.

De derde doelstelling behelst het schrappen van planologische beperkingen in groei-regio's. Daarmee wil de regering extra investeringen in de bouw uitlokken, zonder het overheidsbudget te belasten. Ook de Britse overheid heeft een forse bezuinigingstaakstelling en heeft nagenoeg alle subsidies geschrapt. De inzet is verdubbeling of zelfs verdrievoudiging van de woningproductie. Daarmee beoogt men tevens verlaging van de huur- en koopprijzen, want die stijgen in het zuiden van Engeland al weer; in Londen zelfs met 6%. De betaalbaarheid van woningen komt in het gedrang.

Een totaal andere situatie treffen we aan in de oude industriesteden in Noord-Engeland waar de prijzen blijven zakken. Van het wegvalen van subsidies hebben ze daar veel last en de nieuwe planologie zet geen zoden aan de dijk.

De hamvraag is hoe je gemeenten, vooral in het welvarende Zuid-Engeland zover krijgt dat zij hun landelijk gebied openstellen voor huizenbouw, bedrijfsvestigingen en aanvullende infrastructuur. Juist in dit deel van Engeland waar de lokale bevolking zeer aan hun groene countryside hecht. Welnu, in de wet staat een hele riedel met aanmoedigingen om de vraag naar woningen en bedrijvigheid voor

een periode van 15 jaar in de plannen op te nemen. Dat moet overigens wel op een duurzame manier.

Ik denk dat deze verbale aanmoedigingen weinig helpen bij een gemeenteraad die andere prioriteiten stelt. De liefhebbers van het platteland en hun organisaties zoals de National Trust staan al op de barricade. Zij vrezen totale verkwanseling van het gekoesterde platteland: 'Hands off our land!'. Een houding die wij in ons land bij voorbeeld herkennen in 't Gooi: 'deze regio is vol en van ons'.

Het regeringsplan om de financiële (fiscale) voordelen van nieuwe investeringen geheel aan de gemeente ten deel te laten vallen, zal de besluitvorming waarschijnlijk meer beïnvloeden. Gemeenten in ons land kregen deze financiële aanmoediging impliciet met de opbrengsten uit hun actieve grondexploitaties. In Engeland is het gemeenten verboden om actief grondbeleid te voeren (en dat heeft in deze crisisjaren zo zijn voordelen).

Het conservatief-liberale beleid schrapt de verplichting om een groot deel (tot 80%) van nieuwe ruimtelijke investeringen in bestaand stedelijk gebied (brownfields) te realiseren. Daarentegen blijft het Britse wetsontwerp de groene zones rond de steden beschermen (Green Belt protection) en blijven ook andere gebieden met grote natuur- en landschappelijke waarden gevrijwaard van verstedelijking. Je zou kunnen zeggen dat de rode contouren worden vervangen door donkergroene contouren.

In onze vaderlandse ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is rode-contour-achtig procesvoorschrift voor verstedelijking opgenomen. Eerst 'aantonen' dat een investering niet binnen het stedelijk gebied kan, dan pas mag die daarbuiten landen. Ik vind het alternatief van de overzeese burens zo gek nog niet.

Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.