

## Carel de Reus In gevecht met stad en stedelijkheid

*Carel de Reus is directeur van projectontwikkelaar Johan Matser Projectontwikkeling. Dit bedrijf is niet aannemergebonden en één van de oudste projectontwikkelaars in Nederland. Inmiddels is het bedrijf gefuseerd met Hopman Interheem Groep onder de naam: Synchron. Het bedrijf werkt op meer dan 100 locaties aan de bouw van woningen, kantoren en winkels. Kwaliteit, maatschappelijke relevantie en prijswaardigheid staan hoog bij hun in het vaandel. De Reus sprak in zijn lezing onder meer over de naoorlogse projectontwikkeling, het realiseren van stedelijkheid, het belang van maatschappelijk draagvlak en zijn frustratie over de toenemende trend van ontwerpcompetities.*

*Verslag van de lezing van 11 maart 2008*

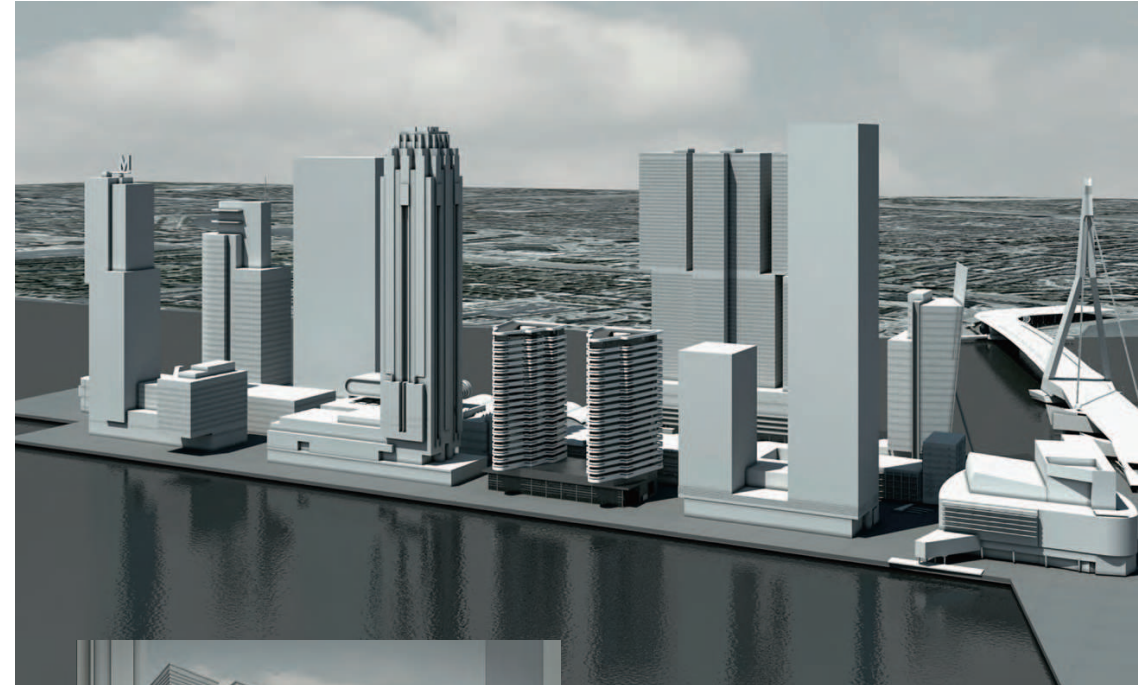
### Naoorlogse projectontwikkeling

De naoorlogse projectontwikkeling werd tot en met Heerema door de overheid aangestuurd maar al spoedig kregen ook marktpartijen een steeds grotere rol. Heerema pleitte in zijn tijd voor een decentraal beleid dat zich bovendien ook meer ging richten op de markt. Hierop kregen gemeentelijk overheden meer zeggenschap over de bouwprojecten in hun eigen gemeentes, maar wegens grote budgettaire problemen bleef de nodige financiële steun van de centrale overheid uit. Dit noopte gemeentes aansluiting te zoeken bij commerciële projectontwikkelaars in de hoop daar grotere financiële armsgang te vinden, continuïteit in het ontwikkelingsproces en een consistentere besluitvorming. Ironisch genoeg dachten de projectontwikkelaars hetzelfde over de toe naderende gemeentes. In de praktijk bleek dat de projectontwikkelaars in het samenwerkingsverband dikwijls de risicodragende partner was, ook voor de niet-rendabele top, hetgeen uiteraard ongewenst was. Mede door deze situatie werd het NEPROM (Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) opgericht en heeft het vak van de projectontwikkelaar zich in een periode van 35 jaar ontplooid van speculant tot een maatschappelijk betrokken ontwikkelingsorganisatie.

### Steden en stedelijkheid

Wat is stedelijkheid? In een poging deze vraag te beantwoorden presenteerde De Reus drie stedelijke projecten waaraan zij meewerk(t)en, te weten het centrumplan van Amersfoort, het Sfinx-Ceramiqueerrein in Maastricht en de Wilhelminapier te Rotterdam [1]. Hier tegenover zette hij een project dat juist stedelijkheid ontbeert, namelijk Belle van Zuylen in Utrecht van Pi de Bruyn.

De Reus wil met Amersfoort voornamelijk illustreren dat zij als projectontwikkelaars niet meer eenvoudigweg een gebouw kunnen neerzetten, de winst opstrijken en naar een volgende klus verder trekken. Vaak zijn zij lange tijd intensief betrokken. Het centrumplan behelsde de bouw van een groot aantal woningen, winkels en kantoorruimte. Het ging dus om een ambitieus plan waarbij veel partijen betrokken waren. Afspraken tussen marktpartijen en gemeente waren achteraf niet altijd helder en de communicatie met bewoners liet te wensen over waardoor de gehele plan- en bouwprocedure ruim vijftig jaar in beslag nam. Belangrijkste



[1] Wilhelminapier, Rotterdam

les: flexibiliteit in samenwerking tussen gemeente en projectontwikkelaar is van essentieel belang voor het slagen.

Flexibiliteit in de plannen vond De Reus wel in Maastricht waar men in de negentiger jaren op het Sfinx-Ceramiqueterrein een nieuwe stadswijk heeft gerealiseerd. Wederom was hier sprake van een ambitieus programma met een aanzienlijk aantal woningen gecombineerd met kantoorcomplexen en culturele voorzieningen. Juist het feit dat dergelijk voorzieningen al vroeg bestonden in deze wijk en vanaf het begin al een goede infrastructuur was gerealiseerd, maakte dat het meteen al een bruisend stedelijk gebied werd.

Ook de Wilhelminapier in Rotterdam is een bedrijventerrein dat haar functie had verloren en werd aangewend om als nieuw stedelijk gebied te worden ingevuld. Hier projecteert men bewust exclusieve en culturele functies zoals het Luxortheater, het Fotomuseum in Las Palmas, visrestaurants, et cetera, die in de optiek van De Reus bijdragen aan een stedelijke allure.

Tegenover deze drie geslaagde stedelijke gebieden stelt De Reus de Belle van Zuylen, het centrum van de Utrechtse vinexwijk Leidsche Rijn. Hier probeert men stedelijkheid na te streven met een toren van ca. 300 meter, ontworpen door Pi de Bruijn, waarin allerlei stedelijke functies gehuisvest zullen worden. De Reus trekt in twijfel of die (verticale) stedelijkheid op deze manier wel gaat ontstaan, voornamelijk omdat deze toren een relatief mager programma heeft.

#### Maatschappelijk draagvlak

Dat Johan Matser projectontwikkelaars het creëren van maatschappelijk draagvlak voor hun plannen hoog in het vaandel heeft staan, blijkt onder andere uit hun project voor het opknappen van het voormalige kazerneterrein Limos in Nijmegen [2, 3]. Hier wonnen zij deze opdracht doordat zij de enige ontwikkelaar was die vooraf de bevolking naar hun wensen en opinie heeft gevraagd. Ook tijdens het uitvoeringsproces heeft De Reus voortdurend beslissingen genomen in samenspraak met de bevolking. Deze werkmethode leverde een continu draagvlak bij de bewoners op. De Reus benadrukte dat hiermee het wezen van projectontwikkeling is verschoven van *locatie* naar *communicatie* als een van de belangrijkste aspecten van zijn vak. Ook met hun betrokkenheid bij de herstructurering van de Haagse wijk Zuilen heeft men ervaren dat goede communicatie zowel met de bevolking alsook met de gemeenteraad, stuurgroepen en ontwikkelingsbedrijven bijdraagt aan het succes.

#### Competities

Tot slot wijdt De Reus ook nog enkele woorden aan Europese ontwikkelcompetities, die steeds meer een trend aan het worden zijn. Ondanks dat De Reus met zijn bedrijf veel prijsvragen wint, vindt hij het vaak een frustrerende aangelegenheid. Het kost veel geld, kennis en creativiteit en bovendien sturen veel bureaus dikwijls een ontwerp in dat vooral aansluiting vindt bij de smaak van de gemeente in de hoop op een hogere winkans dan dat het specifiek past bij de locatie. Daarom pleitte De Reus aan het einde van zijn voordracht voor een *beautycontest* tussen bedrijven waarin de gemeente objectief beoordeelt welke partij het meest bekwaam is. In het projectontwikkelaarvak draait het immers om kwaliteit en maatschappelijk draagvlak.



[2] Limosterrein, Nijmegen



[3] Limosterrein, Nijmegen