

# 'Texel is hier en daar al behoorlijk verpest'

## Projectontwikkelaar Van Arnhem kritisch over ruimtelijke ordening

Hij trekt landelijke belangstelling met de bouw van een sprookjesachtige wijk in Landsmeer, onder de rook van Amsterdam. Bijzonder is dat alle woningen die er verrijzen al eens in dezelfde omgeving hebben gestaan. En zo zien de oude rechtbank (*Regthuys*), de uit 1595 daterende dorpskerk De Vriesche Boer en de oit in het Openluchtmuseum herbouwde pastorie jaren nadat ze zijn gesloopt voor de tweede keer het levenslicht. Verantwoordelijk hiervoor is projectontwikkelaar en oud-Textelaar Paul van Arnhem.

'Heel mooi. Geen standaard woonwijk, maar allemaal huizen die eerder in de historische kern van het dorp stonden. Monumentale gebouwen, die voldoen aan de wooneisen van deze tijd, met tot de ring van Amsterdam vrij uitzicht over de landerijen', vertelt de 50-jarige projectontwikkelaar bescheiden maar trots.

De ontwikkeling van het Kistenmakerterrein kent een langdurige geschiedenis, onlangs in een livijg artikel geschetst door *De Telegraaf*. De grond lag al tientallen jaren braak, met als enige gebouw een fabriek die in 1990 werd gesloten. Omwonenden wilden het terrein teruggeven aan de natuur, projectontwikkelaars zagen andere mogelijkheden. Het gemeentebestuur leek het niet te weten en zag door een weifelende houding alle plannenmakers één voor één afhaken. Zo niet Van Arnhem, die bij toeval hoorde dat het provinciebestuur wel iets zag in woningbouw. Samen met zijn vaste architect Henri Leloup uit Warder besloot hij door te zetten. 'Daarbij moest ook de minister van VROM worden overtuigd, want zijn moest toestemming geven dit gebied - buiten de bebouwde kom - opnieuw te bebouwen.'

Van Arnhem kreeg niet direct goedkeuring, maar vond een medestander in de lokale afdeling van Monumen-

De vrijstaande huizen variëren in prijs van €695.000,- tot €1.175.000,-. Dat zijn marktprijzen. De meeste huizen zijn inmiddels verkocht.'

Het project is één voorlopig hoogtepunt in Van Arnhems carrière, die bescheiden begon op de LTS in Den Burg en in Den Helder. Daarna volgden MTS elektronica en HTS weg- en waterbouw. Als stagiaire kwam bij de gemeente Texel terecht. Na het behalen van zijn diploma kon hij er opnieuw aan de slag. 'Ik heb anderhalf jaar bij dezelfde afdeling gewerkt, met collega's als Piet Plug, Jan Frederici en Eddy Momberg. Het was één van de leukste periodes in mijn werkzame leven. Vooral van Momberg heb ik heel veel geleerd.'

Omdat de gemeente hem geen zekerheid kon bieden, besloot hij zijn blikveld te verruimen en elders te solliciteren. Meerdere werkgevers volgden: de gemeente Haarlem, oudleermeester en -collega Momberg (die inmiddels voor zichzelf was begonnen) en de gemeente Capelle aan de IJssel, waar hij als planeconoom bij het grondbedrijf nieuwe woonwijken hielp realiseren. Ondertussen had hij zijn kennis flink vergroot met avondstudies bedrijfskunde en economie en een postdoctorale opleiding vastgoed (MRE) aan de Universiteit van

niets begonnen.'

Tegelijkertijd met het appartementencomplex realiseerde hij er een automatisch parkeersysteem. Ook daarbij speelde hij handig in op de enorme schaarste aan ruimte in de Amsterdamse binnenstad. Auto's worden een lift binnengereden en naar beneden gebracht, waar ze in een *schuifpuzzelsysteem* komen. Dat bestaat uit zestien vakken, met vijftien plateaus, die door de aanwezigheid van één lege plek heen en weer kunnen worden geschoven, zodat auto's naar elke gewenste plek kunnen worden getransporteerd. Wie zijn auto komt ophalen, voert een pasje in, waarna het voertuig automatisch - en met de voorkant naar de weg - via de lift weer naar boven wordt gebracht. 'In vergelijking met een gewone parkeergarage bespaar je zo veel ruimte, want je hebt geen helling- en rijbaan meer nodig.'

De afgelopen tien jaar heeft Van Arnhem met succes aan de weg getimmerd. Op drie Amsterdamse locaties - in de Schimmelstraat, de Nieuwe Teertuinen en op het Prinsenland - heeft hij appartementen in pakhuisstijl gebouwd, 72 in totaal. Vooral over het wijkje in de Nieuwe Teertuinen is hij zeer te spreken. 'Dat is heel apart. Net een klein dorpje.' Hij houdt niet van standaard architectuur, ook niet als de ruimte beperkt is. 'Natuurlijk, in hartje Amsterdam ontkom je er soms niet aan recht toe recht aan te bouwen. Maar voorwaarde is altijd dat ik er bij wijze van spreken zelf zou willen wonen.'

Projecten worden hem niet in de schoot geworpen. Hij is veel op pad, ook op de fiets, op zoek naar nieuwe locaties. 'Daarbij is het van groot belang goede contacten te leggen



Paul van Arnhem: 'Je moet niet alle lege plekken willen dicht bouwen. Die doorkijkjes maken het juist zo mooi.'

(Foto: Joop Rommets/Beeldbank, Texel)

is nog steeds prachtig, maar op sommige plekken al behoorlijk verpest. Als ik bij Kaczor over de Pontweg rij, word ik daar niet vrolijk van. Het was zo'n mooi, historisch plekje, met hoogteverschillen, een schapenboet, tuinwanden. Die schapenboet staat er nog, maar voor de rest is alles weg. En dan die losse houten schuurtjes. Net alsof ze de bergingen vergeten waren en er op het laatste moment bij hebben gebouwd. Slechtere nieuwbouw zou ik op die plaats niet

door te parkeren op eigen terrein, in plaats van in parkeervakken die dwars op de weg staan.' Critici kunnen tegen zijn visie inbrengen dat deze extra vierkante meters aan open landschap kost. 'Maar groen binnen een bebouwd gebied heeft een veel hogere belevingswaarde dan groen van dezelfde oppervlakte daarbuiten. Daarmee wordt het verlies aan open landschap meer dan gecompenseerd. Je creëert hiermee aantrekkelijke woon- en leefgebieden, waar het ook gewoon leuk is als buitenstaander een kijkje te nemen. Ik kan dat helaas van weinig nieuwbouwwijken zeggen.'

Wat Van Arnhem betreft, wordt minder strak vastgehouden aan de kengrenzen. 'Als ik het op Texel voor het zeggen had, zou ik verder uitbreiden richting De Waal. Maar dan wel met veel groen, bosschages en groene wandelpaden. In het midden van een wijk mag je verdichten, aan de randen moet je het ruim houden. En je moet meer nadruk leggen op typische eigenschappen, zoals tuinwanden. Ook in de buitendorpen moet je niet alle open plekken willen dicht bouwen. Die doorkijkjes maken het juist zo mooi.'

De tegenwerping dat 'zijn' wijken veel duurder zijn, is niet aan hem besteed. 'Die rekensommen worden veel te snel gemaakt. Je kunt ook best besluiten het Vondelpark in Amsterdam vol te bouwen. Daar ontvang je wellicht honderden miljoenen voor. Maar de woningen eromheen worden evenzoveel minder waard. Omdat ze dan niet meer aan het Vondelpark staan.'

Ook aan (nieuwe) vakantieparken zou hij veel strengere eisen stellen. 'In Noord-Holland wordt de hele kuststrook dicht gebouwd. De steden worden onleefbaarder, waardoor de bewoners naar buiten willen. Maar de meeste vakantiewoningen zien er precies hetzelfde uit en staan op parken die zo onaantrekkelijk zijn, dat ze tien maanden van het jaar leeg staan. Ik ben er ook geen voorstander van dat stacaravans zomaar worden omgezet in bungalows. Als je vijftig bungalows bouwt op de plaats waar eerst vijftig stacaravans stonden, is je park overvol. Dan heb je dus niet de kwaliteitsverbetering die je nastreeft. Je kunt als politiek beter besluiten dat er bijvoorbeeld maar vijftientwintig bungalows mogen komen. Dan gebeurt het ombouwen ook niet zo snel, omdat sommige eigenaren dat financieel niet aantrekkelijk genoeg vinden. Zo voorzie je ook in vakantieparken voor mensen met een kleinere beurs. En als er wél wordt omgebouwd, dan krijg je iets moois, waar vakantiegangers voor willen betalen en waardoor je dus ook een hogere bezettingsgraad kunt bereiken.'

Ideëën genoeg, maar helaas voor hem hebben tot nog toe alleen anderen de nieuwe projecten op zijn geboorte-eiland gerealiseerd. Voelt hij zich niet gepasseerd? Aarzelend: 'Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken heb je te maken met medewerkers van een gemeente, in dit geval mijn oud-collega's. Ik heb wel eens begrepen dat Eddy Momberg het niet gemakkelijk heeft gehad nadat hij voor zichzelf was begonnen. Daarom heb ik tot nu toe geen serieuze pogingen ondernomen. Maar het kan ook goed gaan. Natuurlijk, ik zou het best leuk vinden iets op Texel te ontwikkelen.'

(Meer informatie over Van Arnhems project in Landsmeer is te vinden op de website [www.kistenmakerterrein.nl](http://www.kistenmakerterrein.nl))

Joop Rommets



Een overzicht van het door Paul van Arnhem ontwikkelde Kistenmakerterrein in Landsmeer.

tenzorg, die al eerder plannen had historische panden te herbouwen. Deze steun vanuit Landsmeer bleek uiteindelijk doorslaggevend. 'Ik heb ruim zevenhonderd foto's en tekeningen gekregen van panden die in de loop der tijd waren gesloopt. Daar hebben we een keuze uit gemaakt. Het plan is onlangs door de provincie Noord-Holland aan het rijk gepresenteerd als voorbeeldproject: *hoe te bouwen in en langs de randen van het buitengebied*. We bouwen nu tien vrijstaande woningen, acht appartementen en een haventje met veertien ligplaatsen. De kleinste appartementen kosten €175.000,-. Die hebben een oppervlakte van ongeveer 70 vierkante meter, een tuin van 50 vierkante meter en een losse berging.

Amsterdam. 'Toen was ik klaar om voor mezelf te beginnen. Mijn eerste project was een appartementencomplex in de Bloemstraat - nummers 45 tot 59 - in de Amsterdamse Jordaan. Dat was in 1998. Ik kon er zes oude, lage panden kopen. Die zijn daar heel smal, niet breder dan een meter of zes. Door de lucht in te gaan, konden er 24 nieuwe appartementen worden gebouwd. Het probleem was dat ik weinig geld had. Dat heb ik opgelost door bij de aan- en verkoop met optiecontracten te werken. Zo had ik geen contanten nodig. Toen ik de bouwvergunning had en zeventig procent van de panden was verkocht, ben ik naar de bank gegaan en kreeg ik groen licht voor de financiering. Zo ben ik dus letterlijk met

met ambtenaren. Niet van: *hier is het plan en zo gaan we het doen*. Want dat werkt op de meeste plaatsen niet. Je moet mensen langzaam voor je ideeën zien te winnen en, indien mogelijk, een gemeenschappelijk doel nastreven. Daarbij is het een voordeel dat ik zelf tien jaar ambtenaar ben geweest.'

Van Arnhem woont met zijn vrouw (oud-Textelse Marijke Bakker) en drie kinderen in Schoorl, maar is nog geregeld op Texel. Om familie en vrienden te bezoeken, maar ook om te fietsen. Als oud-Nederlands kampioen bij de *vrije renners* (een titel die hij in 1983 veroverde) rijdt hij jaarlijks nog vele kilometers op zijn geboorte-eiland. Hij houdt daar soms gemengde gevoelens aan over. 'Texel

kunnen bedenken. En ik denk bijna niemand. Het treurige is dat het je het over de rand van en het zicht op Den Burg hebt. Dat zal altijd wel zo blijven, want het ontbreekt aan ruimte tot aan de Pontweg om tot een meer *open afroling* van het bebouwde gebied te komen. Dat betekent dus dat je de volgende vijftig jaar of langer dit uitzicht houdt. Een gemiste kans, om het voorzichtig uit te drukken!' Ook voor andere projecten kan hij weinig enthousiasme opbrengen. 'Neem bijvoorbeeld de ingang van De Mars aan de Waalderstraat. Die kinderboerderij is leuk. Dat glazen gebouw van B&B is ook best aardig, maar niet in combinatie met die autobandenzaak. Dan heb je aan het einde van dit bedrijventerreintje, tegenover de Gamma, weer een paar woningen. Ik begrijp niet dat ze dat allemaal bij elkaar kunnen zetten. Dan heb ik het niet zo zeer over de architectuur, maar vooral over de ruimtelijke ordening. Dat zie je ook aan de andere kant, bij de Volmolen. Die nieuwe huizen zijn niet onaardig, maar ze staan zo dicht op elkaar, dat vanaf de Kadijksweg en vanuit de woonwijk alle uitzicht weg is. Het is een veel te dicht bouwblok geworden. Ook hier mis ik een geleidelijke overgang: van dicht naar meer open bebouwing en uiteindelijk het weidelandschap.'

Het probleem komt volgens Van Arnhem voort uit een algemeen gedeelde visie. 'Verdichten en inbrengen, dat zijn dé kernbegrippen in de ruimtelijke ordening tegenwoordig. De bedoeling is het landschap open te houden. Een goed beginsel, maar het gaat sterk ten koste van de leefbaarheid. Met het gevolg dat de bebouwde omgeving steeds minder aantrekkelijk wordt. In Nederland bouwt men woonwijken, geen leefwijken. Bebouwde gebieden worden steeds compacter en onleefbaarder. Terwijl je er juist voor moet zorgen dat je in woongebieden ook kunt recreëren. Schoolkinderen willen niet alleen op een wipkip of een klimrek. Die willen lekker kunnen rotzooien, voetballen, hutten bouwen. Dat kan alleen door groengebieden aan te leggen, binnen de nieuwbouwwijk, eventueel gedeeltelijk met de status van natuur. En dan bedoel ik niet van die uitlaastroken voor honden, maar eerder gebieden met de grootte van een half voetbalveld. Door zo'n wijk ruimer op te zetten, krijg je ook een beter overzicht, waardoor verkeersonveilige situaties zijn te vermijden. Bijvoorbeeld