

5-02-24

## Gebiedsontwikkeling overleeft de grootste gekkigheid

Gebiedsontwikkeling behelst een synthese van verschillende sectorale belangen. Het wordt vervelend als één van die belangen een exclusief dominante rol wil gaan spelen en een exclusieve voorrangspositie claimt, aldus Friso de Zeeuw.

*Dit is een bewerking van een hoofdstuk uit het boek '[Ploeterend voorwaarts](#)' van Friso de Zeeuw, waarin hij 25 jaar dynamiek in gebiedsontwikkeling onder de loep neemt.*



Het scheppend vermogen van gebiedsontwikkeling blijft fascineren. Van eerste idee via een kronkelige weg langs concept- en planvorming, democratische besluitvorming, contractering

en procedures naar uitvoering. Met integratie van verschillende belangen en een wezenlijke rol van het ontwerp en engineering.

Als we een kwart eeuw terugkijken, wat staat dan succesvolle gebiedsontwikkeling in de weg? Het gaat om stapeling van beleidsambities, strikte hantering van ‘rode contouren’ en de stedelijke verdichtingstheologie. Ook dwaalwegen en nepinnovaties, die vooral in de verwarrende crisisperiode furore maakten, hadden een negatieve invloed.

Dat geldt evenzeer voor het spiegelbeeld van crisis: hoogconjunctuur. [Gemakzucht](#) sluipt dan het vakgebied binnen, ook bij marktpartijen. Verder heeft het vakdomein last van de clichématige antithese publiek-privaat.

*Friso de Zeeuws ‘Ploeterend voorwaarts’ is samengesteld uit de verzamelde columns en opiniestukken die De Zeeuw de afgelopen 25 jaar heeft geschreven in vakmedia, waaronder ROm en Stadszaken, en ook regelmatig in landelijke dagbladen als het FD, de Volkskrant en De Telegraaf. Ploeterend voorwaarts is te bestellen via: [ploeterendvoorwaarts.nl](http://ploeterendvoorwaarts.nl).*

Gebiedsontwikkeling behelst een synthese van verschillende sectorale belangen. Het wordt vervelend als één van die belangen een exclusief dominante rol wil gaan spelen en een exclusieve voorrangspositie claimt. De woningbouw, de energietransitie en ‘water sturend’ – om maar eens drie te noemen - hebben elk hun eigen fanclub die een uitzonderingspositie claimen met een procedure snelweg.

Het consequent voortdurend ageren tegen al die bedreigingen voor gebiedsontwikkeling heeft iets van het voortdurend rondgaan met de vliegenmepper. Klinkt als een onaangenaam karwei, maar dat valt mee; het levert vaak leuke polemieken op. En een enkele keer tastbaar resultaat.

25 jaar geleden dachten we na je het landschap met kleinschalige kwaliteitsvolle woningbouw kunt versterken. Al dan niet met rood-voor-groen constructies. Ik denk dat het strakke contourenbeleid van de provincies aantrekkelijke ‘groene’ woningplannen heeft geblokkeerd. Strikte afgrenzing rood-groen is soms zinvol, maar harmonieuze vervlechting, met een goed ontwerp leidt vaker tot betere ruimtelijke kwaliteit. Zet in een vroegtijdig stadium ook een ecooloog aan tafel. Als die tenminste beschikbaar is en geen suffe, maatschappelijk irrelevante stikstofsommetjes maakt over 0,05 mol/ha.

‘Landschappelijke verstedelijking’ laat zich illustreren met uit 2013 daterend discours over de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder, tussen Weesp en Muiden (nu Weespersluis geheten). In de polemieken rond deze gebiedsontwikkeling gingen alle remmen los; heerlijk.

Met dank aan [Vincent Kompier](#) die de voorzet plaatste met de stelling dat dit plan met onder meer 2.750 woningen er nooit had mogen komen. ‘Verdichting binnen Amsterdam’ was zijn alternatief. Door zijn weerzin tegen suburbane woonmilieus, ‘bouwen in het weiland’ en publiek-private samenwerking te etaleren, vertolkt hij een ideologie die door invloedrijke groepen binnen de vakwereld wordt gedeeld.

In november 2022 kenschetste [Jaap Huisman](#) Weespersluis als ‘ongegeneerd nostalgisch en romantisch’. Hij stelt dat landschapsarchitectuur zich op eredivisie-niveau heeft kunnen uitleven. Essentieel, omdat het plangebied voor tweederde deel uit groen, water en natuur bestaat.

Als in die tijd de toen nog zelfstandige gemeente Weesp al deel had uitgemaakt van de gemeente Amsterdam (zoals nu), dan had vermoedelijk een radicaal ander stedenbouwkundig plan het licht gezien, met hoge dichtheden en flats.

Als in die tijd de toen nog zelfstandige gemeente Weesp al deel had uitgemaakt van de gemeente Amsterdam (zoals nu), dan had vermoedelijk een radicaal ander stedenbouwkundig plan het licht gezien, met hoge dichtheden en flats. Ik prefereer de huidige opzet, omdat tegemoet komt aan de woonwensen van grote groepen mensen. En omdat landschap en water hier harmonisch met de verstedelijking zijn vervlochten.

De crisisperiode 2009-2014 vormde een stresstest voor gebiedsontwikkeling. Ik voelde mij soms poortwachter van het vakgebied, tegen de aanvallen van beleidsmensen, ontwerpers, politici, wetenschappers en journalisten in. Zij vereenzelvigden gebiedsontwikkeling met bouwdruk-planning, grootschaligheid en ‘lawinekapitaal’ van marktpartijen. In het Amsterdamse [Pakhuis de Zwijger](#), het hoofdkwartier van deze beweging, heb ik met genoeg de degens gekruist.

Tijden van crisis en hoogconjunctuur wisselen elkaar af. Lange perioden van hoogconjunctuur beïnvloeden gebiedsontwikkeling niet per se positief. Ik zag in verschillende buitenlandse steden hoe dan slordigheid en gemakzucht de overhand kunnen krijgen. Men verliest scherpste want het gaat allemaal te makkelijk. Tegelijkertijd rukken internationaal vermaarde ster-architecten op.

Of hun iconische scheppingen toekomstwaarde hebben, valt te betwifelen. Het oordeel is aan een volgende generatie.

Tegenwoordig bereiken stukjes over andere gebiedsontwikkelingen gigantische kijkcijfers, met [Oosterwold](#) als topper (2022). Ik vind het concept faliekant mislukt. En - ernstiger – dat lag volkomen in de lijn der verwachting. Ongelofelijk dat men deze vorm van ruimteverspilling in een light-vorm op het grondgebied van Zeewolde weer wil voortzetten.

Gebiedsontwikkeling heeft een indrukwekkend vermogen om nieuwe maatschappelijke thema's in de planvorming - en daarmee in de omgevingskwaliteit - te absorberen. Denk aan de energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheidsaspecten en de dynamiek in mobiliteitsoplossingen.

Het opnamevermogen van omgevingskwaliteit is echter niet ongelimiteerd. Overschrijden we de grenzen, dan ondermijnen we de toch al onder druk staande uitvoeringskracht. We begeven ons dan in een politiek-correct, holistisch kletsircuit, met prachtige, vrijblijvende intenties, maar met magere, teleurstellende uitkomsten.

Ik verwijs naar de filosofie van Utrechtse wijk [Cartesius](#). Het ‘narratief’ biedt de ultieme combinatie van ruimtelijk determinisme, ‘social engineering’ en marketingtaal. Het gaat naar mijn inzicht echter om een ‘gewone’ hoogstedelijke buurt, met een uitgebreid buurthuis, een park en wat stadslandbouw, fietsvriendelijk, op het openbaar vervoer georiënteerd (en een lage parkeernorm).

Een cruciale opgave in het proces van gebiedsontwikkeling blijft om de juiste belangen, invalshoeken, ontwerpers en financiële stromen tijdig en in de passende setting aan tafel te

krijgen. In een juiste balans tussen publiek en privaat. En om de ‘doorwaardbare plaatsen’ te benutten om sprongen voorwaarts te maken.

-----

*Friso de Zeeuw was wethouder van de gemeente Monnickendam en gedeputeerde van de provincie Noord-Holland. Daarnaast was hij beleidsadviseur (bij de gemeente Amsterdam) en organisatieadviseur (bij Berenschot).*

*Ook werkte hij als directeur Nieuwe Markten bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling), de grootste projectontwikkelaar van Nederlanden doceerde parttime praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, waar hij nog aan verbonden is als emeritus hoogleraar. Onder de naam Friso Advies is hij nu actief als adviseur en bekleedt een tiental bestuursfuncties.*

*Friso is al jarenlang verbonden aan [vakblad ROm](#) en Stadszaken. Hij bracht in oktober het boek ‘Ploeterend voorwaarts’ uit bij uitgeverij Elba\REC. [Zijn boek is op deze website te bestellen.](#)*