

24 september 2024

Friso de Zeeuw over de stand van gebiedsontwikkeling in de nieuwe druk van zijn boek

[Bono Siebelink](#)



De vierde druk is uit van het boek ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’, geschreven door Friso de Zeeuw, adviseur gebiedsontwikkeling en emeritus-hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Is het vakgebied zo in verandering dat een update van het standaardwerk over gebiedsontwikkeling nodig is? De Zeeuw vindt van wel. “Het meeste uit het verleden blijft relevant.”

Wat is er nieuw in deze druk?

“Deze druk is een overbrugging naar een nieuwe versie van het boek dat in de maak is bij de TU Delft. ‘Zo werkt Gebiedsontwikkeling’ is het enige boek dat een overkoepelend beeld geeft van het hele werkveld van gebiedsontwikkeling. Omdat het nieuwe boek nog op zich laat wachten, wilden we deze druk nog wel op de markt brengen. Het boek is alweer enige tijd uitverkocht en is tweedehands nergens verkrijgbaar, terwijl de vraag bij studenten en professionals groot blijft.”

“Naar mijn idee staat de basisfilosofie van gebiedsontwikkeling als een huis, maar we verwijzen met een [inlegvel](#) naar digitale publicaties over de hoofdstukken waarin iets nieuws te melden is. Bijvoorbeeld naar het hoofdstuk mobiliteit, want je ziet binnen gebiedsontwikkeling de opkomst van mobiliteitshubs. Theo Staattener, expert op dat gebied, heeft daar een [verhelderend artikel](#) over gepubliceerd, waarin ook de lastige bekostiging van de hubs aan bod komt. Dat voegen we dan toe. Ook gaan we in op de doorwerking van de Omgevingswet en het daarbij opkomende belang van gezondheid. In een door mij geschreven [artikel](#) leggen we de actuele discussie bloot over grondbeleid en welk instrumentarium van de overheid daarbij past. Op die manier vullen we belangrijke ontwikkelingen aan. Op een gegeven moment kun je de ontwikkeling niet meer oplossen met een supplement.”

Hebben sommige accenten uit eerdere drukken hun relevantie verloren?

“Het meeste uit het verleden blijft relevant. Wel zie je dat bijvoorbeeld de vraag of planmatige of organische gebiedsontwikkeling de beste vorm is, minder relevant is geworden. Tussen 2009 en 2014 lag gebiedsontwikkeling op z'n reet, kwam het 'lawinekapitaal' tot een eind en leek de bouw van woningen niet meer nodig. Men dacht toen van een overdreven planmatige aanpak naar een meer organische, kleinschalige ontwikkeling over te gaan, met meer ontwikkeling van onderop en zeker geen masterplan. Maar toen na 2014 weer meer animo kwam om te investeren en de woningmarkt een impuls kreeg, werd iedereen ervan overtuigd dat er regie nodig was vanuit de overheid. De planmatige publiek-private samenwerking aan de hand van richtinggevende masterplannen keerde snel terug.”

Gebiedsontwikkelingen hebben een lange doorlooptijd en er wordt verwacht dat het met meer belangen rekening gaat houden. Dat brengt ook de bekostiging in het gedrang

Friso de Zeeuw

“De digitalisering die binnen gebiedsontwikkeling tijdens corona werd aangewakkerd, blijft zich voortzetten, al is het niet zo sterk gebleken als oorspronkelijk verwacht. Met behulp van digitalisering en kunstmatige intelligentie los je nu niet alleen ontwerpvragestukken op, maar kun je ook de oplopende procestijd en kosten verminderen. Hier staat ons misschien wel een revolutionaire verandering te wachten. Dat is hard nodig in een tijd waarin steeds meer thema's gebiedsontwikkeling binnendringen en de complexiteit en de kosten toenemen.”

Op welke thema's doelt u?

“Energie, dus hoe je met een duurzaam energieconcept het vraag en aanbod ervan regelt in een gebied. Dat was een randthema maar staat nu in het middelpunt van de aandacht. Klimaatadaptatie en water, inclusief meer assertieve waterschappen, waren vroeger ook nog geen prominent aanwezige thema's. Ook kunnen mensen die zich niet adequaat gehoord voelen nu gemakkelijker op basis van de Omgevingswet een beroep doen op de gezondheid in een gebied. Participatie was al wel een thema, maar staat nu nog prominenter op de agenda. Intussen hebben gebiedsontwikkelingen een steeds langere doorlooptijd en komt de bekostiging in het gedrang door de hoge ambitieniveaus.”

“Daarin zien we binnen gebiedsontwikkeling twee sporen. Aan de ene kant vindt men dat we tot versimpeling en versnelling moeten komen, aangezien we het ons vanwege het tekort aan woningen niet kunnen veroorloven om lange en dure processen te doorlopen. Aan de andere

kant zien we aanhangers van meervoudige en maatschappelijke gebiedsontwikkeling, die een filosofie verkondigen van een maatschappelijk investeringsmodel waarbij bijvoorbeeld de energiewereld, drinkwaterbedrijven of de zorgsector gaan meebetalen aan gebiedsontwikkeling. Ik vind dit persoonlijk volstrekt een illusie, want die partijen gaan daar beslist geen budgetten voor beschikbaar stellen, hun focus ligt elders.”



Volgens de Zeeuw komt er meer aandacht voor gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied 'Nederlands landschap' door Menno van der Haven (bron: Shutterstock)

Wat verwacht u van het nieuwe kabinet?

“Ik ben benieuwd of deze keer het formuleren van extra kwaliteitseisen gaat stoppen. Dat is wel de ambitie van deze minister van VRO, maar we moeten nog zien of dat gaat lukken. De eerste test is de invoering van een juridisch bindende norm voor groen in nieuwbouwplannen en de verstrekkende eisen die voortvloeien uit het beleidsdoel ‘water en bodem sturend’. Het voorontwerp van de Nota Ruimte was slecht uitgewerkt en het is aan deze minister om een regisserende en coördinerende rol te nemen. Conflicten als bij de Zuidplaspolder

, waar drie overheden, het waterschap, Rijkswaterstaat en de gemeente met elkaar overhoop liggen en hun gelijk moeten halen bij de Raad van State, dat kan eigenlijk niet. Het is aan het Rijk om met de nieuwe generatie grote gebiedsontwikkelingen voor de periode 2030-2040 de condities zo neer te zetten dat deze slepende ruzies binnen de overheid worden voorkomen.”

Weer terug naar het boek: u heeft nogal een sterke mening over onderwerpen die binnen gebiedsontwikkeling spelen. Hoe gaat dat samen met een objectief standaardwerk?

“Hier hebben we over nagedacht. We hebben geprobeerd de hoofdtekst zo objectief mogelijk te houden, uitgaande van de *mainstream* opvattingen over gebiedsontwikkeling. Maar we hebben ook een aantal van mijn columns erin verwerkt om meer opinie te duiden. Je hebt mensen die een hekel aan me hebben, maar die kunnen dan de columns overslaan.”

In de publicaties van grote gebiedsontwikkelaars wordt te veel meegepraat met de beleidsmatige modus van de overheid

Friso de Zeeuw

“Sommige mensen zijn het fel met mij oneens. Bijvoorbeeld over de vraag of we aan de vooravond staan van een meervoudige gebiedsontwikkeling, met een maatschappelijk investeringsmodel, zoals de mensen van het Watertorenberaad beweren. Ik zeg: dat doen we al jaren, niks nieuws onder de zon en verder niet relevant. Maar ook hoe de toekomstige woonvraag eruit gaat zien: verdichten of uitbreiden? Daar sta ik haaks tegenover bijvoorbeeld het College van Rijksadviseurs, die volledig op verdichting inzetten. Ik kies daarin positie en breng dit onder woorden.”

Welke onderwerpen gaan we lezen in een toekomstige druk?

“Ik denk dat de essentie van wat in dit boek staat, van belang zal blijven voor de vakwereld. Maar hoe bijvoorbeeld de digitalisering van de sector zich gaat ontwikkelen, daar ben ik zeer benieuwd naar. En of we de brede thematiek en alle ruimteclaims in de praktijk kunnen verwerken. Specifiek denk ik dat er meer aandacht komt voor gebiedsontwikkeling in het landelijk gebied. Omdat het Transitiefonds door de nieuwe regering is geschrapt en vanwege de stikstof- en mestproblematiek, bevindt de aanpak van het landelijk gebied zich in een impasse. In het nieuwe boek komt er naar verwachting meer aandacht voor gebiedsontwikkeling in dit deel van Nederland, ook los van de verstedelijkingsopgave.”

Wat wilt u nog meegeven?

“We kletsen te veel langs elkaar heen. Ik vind dat we, overheden en marktpartijen, elkaar wel rechtstreeks op een constructieve basis moeten blijven aanspreken op zaken waar we het over oneens zijn. In de publicaties van grote gebiedsontwikkelaars wordt te veel meegepraat met de beleidsmatige modus van de overheid, terwijl zij in de praktijk heel anders in de wedstrijd zitten in een gebiedsontwikkeling. Ik zou willen zien dat ze minder volgend zijn en ook nieuwe discussies op basis van eigen onderzoek en praktijkervaring aanwakkeren, bijvoorbeeld over grondexploitatie of biodiversiteit in nieuwe stedelijke omgevingen. Slaapverwekkende politiek correcte verhalen over duurzaamheid en interviews met ster-architecten hebben geen meerwaarde voor het vakgebied. Ontwikkelaars zitten dichtbij de praktijk en die ervaring moeten ze ook benutten en uitdragen.”

U kunt het boek [via deze bestelpagina](#) op de website van Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling bestellen. De verkoop en verzending wordt vervolgens verzorgd door de academische boekhandel Waltman. De prijs van het boek bedraagt 33,95 euro, exclusief verzendkosten (deze bedragen 6,95 voor een exemplaar en 9,95 voor meerdere exemplaren).

[Op deze pagina](#) vindt u eerdere besprekingen van het standaardwerk 'Zo werkt gebiedsontwikkeling'.
