

6 november 2024

Friso de Zeeuw over de toekomst van duurzame gebiedsontwikkeling



Friso de Zeeuw is adviseur gebiedsontwikkeling, emeritus hoogleraar TU Delft en auteur van het studie- en handboek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling'. Hij geeft in dit interview zijn visie op duurzame gebiedsontwikkeling en de uitdagingen die hiermee gepaard gaan.

door Imke Heesen (Junior projectleider duurzame gebiedsontwikkeling bij adviesbureau Haever)



Imke Heesen

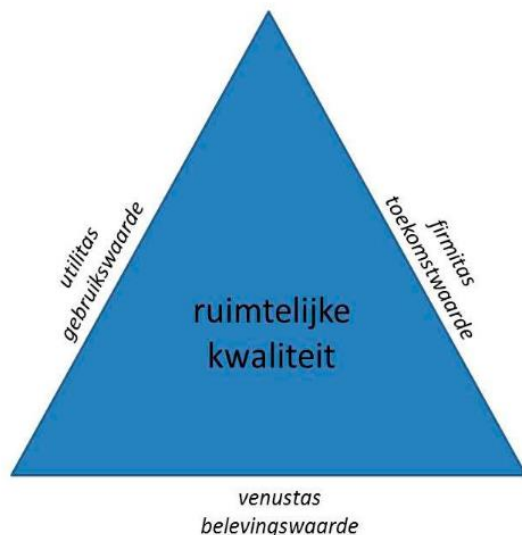
Hij start met een duidelijke definitie van het concept 'duurzaam', dat volgens hem behoorlijk is uitgehold, omdat het als bijvoeglijk naamwoord te pas en te onpas wordt gebruikt. Voor De

Zeeuw draait het om het creëren van gebieden die niet alleen nu functioneel en qua beleving aantrekkelijk zijn, maar ook toekomstbestendig.

Hij onderscheidt drie perspectieven voor de beoordeling van de [kwaliteit van gebiedsontwikkeling](#): gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Drie kernwaarden van duurzame gebiedsontwikkeling

1. **Gebruikswaarde** Gebruikswaarde richt zich op de directe bruikbaarheid voor bewoners, werkers en bezoekers. Denk hierbij aan woningen, bedrijfspanden, de openbare ruimte en recreatiegebieden. Het is van belang dat gebruikers de aanwezige infrastructuur en voorzieningen als nuttig, toegankelijk en efficiënt ervaren.
2. **Belevingswaarde** Belevingswaarde gaat verder dan directe functionaliteit; het draait om de beleving, herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van een gebied. Deze waarde heeft betrekking op de vraag of bewoners, werkers en bezoekers hun omgeving als prettig en aantrekkelijk ervaren, wat volgens De Zeeuw essentieel is voor een aangename leefomgeving op groter schaalniveau.
3. **Toekomstwaarde** Hier staat duurzaamheid centraal, waarbij De Zeeuw benadrukt dat het gaat om lange termijn-waarden en het vermogen om toekomstige uitdagingen zoals klimaatverandering passend te beantwoorden. We weten over een aantal aspecten voldoende om er gericht op in te kunnen spelen. Voor andere items kunnen we niet meer doen dan een 'intellectuele gok'. Als voorbeeld noemt hij de Bijlmermeer: ontworpen in de jaren zestig als groot woongebied volgens de modernste inzichten, maar toch mislukt. Daarnaast wijst Friso de Zeeuw op de complexe vraag wie de kosten draagt voor dure, toekomstgerichte voorzieningen, waar nu - nog - onvoldoende marktvraag naar is en onvoldoende overheidssteun.



Uitdagingen in duurzame gebiedsontwikkeling

Er is weliswaar consensus over het belang van klimaatadaptatie, maar de praktische invulling en bekostiging daarvan roepen discussie op. Als voorbeeld noemt hij de ontwikkeling van duurzame energievoorziening en bio-based bouwmaterialen, zoals hout. Bio-based bouwen

staat in Nederland nog in de kinderschoenen. Vanwege beperkte beschikbaarheid van bruikbare en betaalbare materialen blijft de opschaling waarschijnlijk beperkt tot een nichemarkt met een plus. Misschien met houtbouw als positieve uitzondering. Tegelijkertijd staat de bouwsector voor uitdagingen zoals het verminderen van CO₂-uitstoot in betonproductie. Gaat dat lukken? Dat is ongewis.

Ambitie versus realisme

Een opgave volgens De Zeeuw is het vinden van een balans tussen duurzaamheidsambities en financieel-economische haalbaarheid. Hij spreekt over het 'drama van de goede bedoelingen.' waarbij overheden ambitieuze, sectorale (duurzaamheids-)eisen stapelen. Zonder de financiële haalbaarheid van de bouwplannen en gebiedsontwikkelingen in acht te nemen. De Zeeuw bepleit voor redelijk eenduidige producten - zoals woningtypes - landelijk te bepalen uniforme duurzaamheidsnormen. Die op termijn steeds iets strikter kunnen worden, maar wel voorspelbaar, zodat het bedrijfsleven er op in kan spelen. Zo bevordert je ook de industrialisatie van de woningbouw en verhoog je de realisatiesnelheid. Voor producten met een hoge mate van variatie en verschillen - zoals veel elementen in gebiedsontwikkelingsplannen - bepleit hij juist ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en keert hij zich tegen uniforme normen, Zoals het idee van een landelijke 'groennorm'.



Mobiliteit en ruimtelijke planning

Mobiliteit vormt ook een belangrijk thema in De Zeeuws visie. Hij voorziet dat het autobezit in Nederland nog verder zal stijgen, zoals het de afgelopen decennia onafgebroken heeft gedaan. Maatregelen om autogebruik en parkeermogelijkheden in steden te beperken moeten volgens hem geleidelijk worden ingevoerd. Dit past beter bij de Nederlandse voorkeur voor

stapsgewijze veranderingen. Je moet zeker bij dit thema de bevolking ‘meenemen’. Anders krijg je verloren referenda zoals in Haarlem, Amersfoort, en Katwijk en volgend jaar in Den Haag. Hij beveelt bij voorbeeld [slimme ‘arrangementen’](#) aan die verleiden tot gedragsverandering. Eindhoven/ASML laat bijvoorbeeld zien dat zo’n aanpak kan werken.

Pragmatisch versus idealisme

De Zeeuw waarschuwt voor een te idealistische benadering van duurzame gebiedsontwikkeling. Hij geeft het voorbeeld van toekomstvisies voor de komende 50 of zelfs 100 jaar die de voorkeuren van de gemiddelde Nederlander, zoals het hebben van voldoende leefruimte, negeren. Ook vraag je je bij [die visies](#) af hoe het geld verdiend gaat worden om al die duurzame ambities te betalen. Die van de [gemeente Wageningen](#) kwam hem laatst onder ogen. De visie schetst een prachtige omgeving, met, groen, natuur en water, maar de mensen komen krap in een flatje te wonen, zo lijkt het. Dat soort fantasierijke visies en scenario’s zijn erg vrijblijvend en daarmee eigenlijk waardeloos.

Geleidelijke verandering als sleutel

De Zeeuw benadrukt het [belang van geleidelijke veranderingen](#) in duurzame gebiedsontwikkeling. Door de mensen, maatschappelijke organisaties en bedrijven stap voor stap mee te nemen bij ingrepen zoals autoluwe zones, kan weerstand worden geminimaliseerd en kunnen duurzame doelen haalbaar worden zonder grote conflicten.

Niche-ontwikkelingen en modegrillen

De Zeeuw pleit voor een kritische blik op [niche-ontwikkelingen](#) zoals tiny houses, die vaak worden aangedreven door modegrillen en maar beperkt duurzaam zijn. Hij stelt dat dit soort initiatieven op zich niet slecht zijn, maar een beperkte rol kunnen spelen bij de grote opgaven waarvoor we staan. Een uiterst beperkte doelgroep vraagt hier luid aandacht voor. Gemeenteraden raken geboeid en willen hier gelijk een locatie voor reserveren. De schaarse gemeentebesturen die stadsontwikkeling doen, moeten vervolgens hun tijd gaan steken in de ontwikkeling van een duur plannetje voor die kleine doelgroep. Een foute politieke prioriteitstelling. Gemeenten zouden zich volgens hem beter kunnen richten op haalbare, schaalbare oplossingen.

Vooruitblik: de komende vijf jaar

In de komende vijf jaar voorziet De Zeeuw dat de focus vooral moet liggen op het uitvoeren van bestaande plannen. Waarbij tempo, financiële haalbaarheid, in combinatie kwaliteit zoals hij die eerder heeft gedefinieerd, centraal staan.

Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een nieuwe generatie plannen, voor na 2030. Bij die nieuwe projecten ziet hij kansen om duurzaamheid beter af te stemmen op financieel-economische haalbaarheid. Dat moet men combineren met een stapsgewijze, realistische aanpak waarin de wensen en behoeften van mensen in beeld blijven.

De capaciteitsproblemen in de energievoorziening, het stikstofdossier, de onvoldoende waterkwaliteit en tekortschietende infrastructuur ziet hij als forse beren op de weg of ‘voetzoekers’.

Samenvattend benadrukt De Zeeuw de noodzaak om duurzame ambities te combineren met pragmatisme, economische haalbaarheid en tempo. Hij wil de 'beleidtsunami' een halt toeroepen en de uitvoeringskracht aanzienlijk vergoten. Want de [balans tussen 'beleid' en 'uitvoering'](#) is volkomen zoek geraakt, besluit Friso de Zeeuw.