



0318 – 50 56 37

[Home](#) • [Blog](#) • Gebiedsontwikkeling volgens Friso de Zeeuw: lessen voor gemeenten en ontwikkelaars

22 juli 2026

Gebiedsontwikkeling volgens Friso de Zeeuw: lessen voor gemeenten en ontwikkelaars

[Opiniestuk Friso de Zeeuw](#)

Gebiedsontwikkeling vraagt niet om meer ambitie, maar om betere keuzes

Tijdens een kennisevent van [Kubiek Academy](#) nam [Friso de Zeeuw](#) de aanwezigen mee in de praktijk van gebiedsontwikkeling. En wie dacht dat het alleen zou gaan over waar we woningen kunnen bouwen, kwam bedrogen uit.

Want ja, Nederland moet bouwen. Veel ook. Maar de vraag is niet alleen: waar kunnen woningen komen? De echte vraag is: hoe zorgen we dat plannen ook uitvoerbaar, betaalbaar, juridisch haalbaar en maatschappelijk uitlegbaar zijn?



0318-1505637
Dat maakte de lezing meteen herkenbaar voor iedereen die werkt aan ruimtelijke plannen. Want tussen een goed idee en een vastgesteld plan zit vaak een wereld van regels, belangen, onderzoeken, gesprekken en keuzes.

"Gebiedsontwikkeling is geen optelsom van wensen. Het is keuzes maken in een volle ruimte."

Die gedachte liep als rode draad door het verhaal van Friso de Zeeuw.



De ruimte is vol. De wensen talrijk.

Nederland heeft een grote woningbouwopgave. Starters zoeken een betaalbare woning. Senioren willen passend wonen. Gemeenten zoeken naar ruimte voor groei. Ontwikkelaars willen plannen realiseren. En inwoners willen hun leefomgeving behouden.

Tegelijk vragen ook andere opgaven om ruimte. Denk aan water, natuur, energie, mobiliteit, gezondheid, landbouw en landschap. Daardoor raakt bijna ieder plan aan meerdere belangen tegelijk.



Een woningbouwplan is dus nooit alleen een woningbouwplan. Het gaat ook over parkeren, verkeer, groen, voorzieningen, uitzicht, geluid, stikstof en draagvlak in de omgeving.

Dat maakt gebiedsontwikkeling ingewikkeld. Niet omdat er te weinig ambities zijn, maar juist omdat er zoveel ambities tegelijk zijn.

Als alles belangrijk is, moet iemand kiezen

Een belangrijk punt uit de lezing was de spanning tussen ambitie en uitvoerbaarheid. Overheden willen versnellen. Tegelijk worden er steeds meer voorwaarden gesteld aan plannen. Woningen moeten betaalbaar zijn, duurzaam, goed bereikbaar, landschappelijk ingepast en juridisch houdbaar. En het liefst met zo min mogelijk weerstand.

Al die wensen zijn begrijpelijk. Maar ze kunnen niet altijd tegelijk maximaal worden waargemaakt.

“Wie alles tegelijk maximaal wil, maakt plannen soms juist onmogelijk.”

Daar zit misschien wel de kern van de huidige gebiedsontwikkeling. Niet alles kan overal. En niet alles kan tegelijk. Dat vraagt om duidelijke afwegingen.

Welke ambitie is op deze plek het belangrijkste? Waar zit ruimte? Wat is juridisch mogelijk? Wat is financieel haalbaar? En wat is nodig om een plan goed uit te leggen aan de omgeving?

Zonder die keuzes blijven plannen hangen.





De praktijk schuurt

Dat bleek ook uit de vragen uit de zaal. Een deelnemer vanuit de gemeente Veenendaal legde een herkenbare spanning op tafel: het Rijk stuurt op grote aantallen woningen, terwijl provinciaal beleid soms juist grenzen stelt aan woningbouw in het landelijk gebied.

Die vraag raakte precies aan de praktijk waarin veel initiatiefnemers en gemeenten zitten. Aan de ene kant is er druk om te bouwen. Aan de andere kant zijn er regels, kaders en belangen die plannen beperken.

Voor initiatiefnemers voelt dat soms tegenstrijdig. Voor gemeenten ook. Want wie neemt de regie als verschillende overheden niet dezelfde richting op sturen?

Het antwoord is niet simpel. Maar het maakt wel duidelijk dat gebiedsontwikkeling vraagt om overzicht. Om mensen die de regels kennen, maar ook begrijpen hoe bestuurlijke keuzes, ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid met elkaar samenhangen.

Meer woningen bouwen is nodig, maar niet genoeg

Ook betaalbaarheid kwam aan bod. Want lost meer bouwen automatisch het probleem van starters en woningzoekenden op? Niet helemaal.

Meer woningen zijn nodig, maar het type woningen is minstens zo belangrijk. Als er vooral dure woningen bijkomen, blijft de druk op starters, lage inkomens en middeninkomens groot. Dan groeit de voorraad wel, maar niet altijd voor de

 mensen die het hardst zoeken.

Daarom gaat woningbouw niet alleen over aantallen. Het gaat ook over de juiste mix. Sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, seniorenwoningen en mogelijkheden voor doorstroming moeten samen worden bekr

Ook dat vraagt om keuzes. Een plan kan pas goed worden beoordeeld als duidelijk is voor wie het bedoeld is en welke behoefte het oplost.

Samenwerking helpt, als er ook richting is

Friso de Zeeuw ging ook in op samenwerking. Bij gebiedsontwikkeling zitten veel partijen aan tafel. Gemeenten, ontwikkelaars, adviseurs, stedenbouwkundigen, juristen, omwonenden en bestuurders. Iedereen kijkt vanuit een eigen rol naar hetzelfde plan.

Dat is waardevol, maar ook kwetsbaar. Als iedereen alleen vanuit het eigen vakgebied redeneert, wordt een plan al snel zwaarder, trager en ingewikkelder.

Samenwerking vraagt daarom om regie. Niet alleen overleggen om te overleggen, maar gericht zoeken naar wat nodig is om verder te komen.

De omgevingstafel kan daarbij helpen. Mits die goed wordt gebruikt. Een omgevingstafel moet geen extra tussenlaag worden, maar een plek waar vroeg duidelijk wordt wat kansrijk is, wat aangepast moet worden en waar echte risico's zitten.

Een mooi voorbeeld uit de lezing ging over een plan in Ede. Een ontwikkelaar kwam met een idee voor woningen. De gemeente zag juist behoefte aan zorgwoningen en dacht mee over een alternatief met zorgwoningen. Zo ontstond niet alleen een ander plan, maar ook een beter passend plan.

Dat is precies waar goede samenwerking waarde toevoegt.





Participatie is geen verlanglijst

Hoewel **participatie** niet het hoofdonderwerp van de lezing was, raakte het verhaal er wel sterk aan. Want waar ruimtelijke plannen landen, ontstaat reactie. Logisch ook. Een plan kan invloed hebben op uitzicht, verkeer, groen, privacy of de waarde die mensen aan hun omgeving hechten.

Participatie helpt om die belangen vroeg zichtbaar te maken. Maar participatie betekent niet dat iedereen zijn zin krijgt.

Het gaat om luisteren, ordenen, verdiepen en afwegen. Goede participatie maakt duidelijk welke zorgen er leven en welke keuzes uiteindelijk gemaakt worden. Daarbij hoort ook verwachtingsmanagement.

“Participatie is niet: iedereen tevreden maken. Het is wel: zorgvuldig laten zien welke belangen zijn meegewogen.”

Juist dat maakt plannen sterker. Niet omdat weerstand altijd verdwijnt, maar omdat het besluit beter uitlegbaar wordt.

Vroeg inzicht voorkomt vertraging

Een duidelijke les uit de lezing: veel vertraging ontstaat doordat belangrijke vragen te laat worden gesteld.

Past het plan binnen het beleid? Welke procedure is nodig? Zijn er belemmeringen door stikstof, geluid, water of verkeer? Hoe kijkt de gemeente naar de locatie?



Welke belangen spelen in de omgeving? En is het plan financieel realistisch?

★★★★★ Hoe eerder die vragen op tafel liggen, hoe beter een initiatiefnemer kan sturen. 0318-505637

Een goede start maakt het verschil. Niet om plannen kleiner te maken, maar om ze sterker te maken. Een [locatieanalyse](#), een scherpe procedurekeuring en overleg met gemeente en omgeving kunnen veel onzekerheid wegnemen.

Daarmee wordt gebiedsontwikkeling niet eenvoudig. Maar wel beter beheersbaar.

Van ambitie naar uitvoering

De lezing van Friso de Zeeuw liet vooral zien dat gebiedsontwikkeling vraagt om vakmanschap. Juridische kennis is nodig. Ruimtelijk inzicht ook. En het gaat juist om de combinatie van beiden.

Een goed plan vraagt om mensen die kunnen schakelen tussen beleid, ontwerp, onderzoeken, participatie, financiën en besluitvorming. Mensen die niet alleen zien wat mag, maar ook wat verstandig is. En wat nodig is om een plan echt verder te brengen.

Dat sluit nauw aan bij de dagelijkse praktijk van Kubiek. Wij helpen initiatiefnemers en overheden om plannen haalbaar, zorgvuldig en uitvoerbaar te maken. Van eerste locatieanalyse tot omgevingsvergunning, van participatie tot juridische onderbouwing.

Want gebiedsontwikkeling begint vaak met een idee. Maar het vraagt om overzicht, regie en scherpe keuzes om dat idee werkelijkheid te maken.





Conclusie

Nederland heeft ruimte nodig voor woningen, natuur, energie, water en leefbaarheid. Maar die ruimte is beperkt. Daarom draait gebiedsontwikkeling steeds minder om de vraag wat we allemaal willen, en steeds meer om de vraag wat op een plek verantwoord, haalbaar en uitlegbaar is.

De boodschap van Friso de Zeeuw was daarmee helder: ambitie is belangrijk, maar zonder keuzes komt een plan niet verder. Of anders gezegd: "Gebiedsontwikkeling vraagt niet om méér plannen op papier, maar om plannen die we in de praktijk aankunnen."

 0318 - 50 56 37  info@kubiek.nu

