



Friso de Zeeuw over duurzame gebiedsontwikkeling

Praktijkhoogleraar TU Delft pleit voor ambitie met forse dosis realisme

Hij is wars van hobby's, modes en hypes, zoveel is duidelijk. Juist omdat het bij gebiedsontwikkeling om de langere termijn gaat, heeft Friso de Zeeuw een broertje dood aan concepten of werkwijzen die zonder uitgebreide testfase zomaar in de praktijk worden gedropt – en daar tot nieuwe Bijbel worden verheven. Cradle to Cradle is er daar één van, zo maakte De Zeeuw enige tijd geleden duidelijk in een paar pittige artikelen. Maar hoe ziet de praktijkhoogleraar en Bouwfonds-directeur de relatie tussen gebiedsontwikkeling en duurzaamheid dan wél? Een gesprek over de noodzaak van heldere begrippenkaders.

Duurzaamheid is ontegenzeggelijk een thema dat leeft bij zijn leerstoel aan de TU Delft, zo constateert Friso de Zeeuw. 'Wanneer je duurzaamheid betreft op gebiedsontwikkeling, probeer ik het als volgt te ordenen. Zelf vind ik het kwaliteitsbegrip van Vitruvius nog steeds een prettig houvast – gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde – waarbij de laatste staat voor duurzaamheid. Het gaat in deze betekenis namelijk om de gevolgen van ons handelen voor toekomstige generaties. Dan heb je het dus over Brundtland; die manier van denken. Geconcretiseerd naar gebiedsontwikkeling moet nagedacht worden over energie, water, groen, mobiliteit, cultuurhistorie en – zij het al in mindere mate – over materiaalgebruik. Dat laatste aspect hoort toch met name op gebouwniveau thuis.'

Absolute normen

Een vrij brede invulling van het duurzaamheidsbegrip, zo houden we De Zeeuw voor. 'Inderdaad. Ik maak dan ook

‘Milieu is een uit de hand gelopen invulling van duurzaamheid geworden; omgeven met chagrijn en allesbehalve vreugdevol’

vaak het onderscheid tussen milieu en duurzaamheid. Milieu is een uit de hand gelopen invulling van duurzaamheid geworden; omgeven met chagrijn en allesbehalve vreugdevol. Du moment dat duurzaamheid vertaald wordt in allerlei absolute normen gaat het mis. Dat kan niet fel genoeg worden bestreden. Vaak staan de milieudoelstellingen ook nog dwars op die van een integrale gebiedsontwikkeling. Of ze blokkeren complete bouwprojecten. Bij het fijnstof hebben we dat gezien en bij Natura2000, een netwerk van beschermde natuurgebieden, dreigt nu een vergelijkbare vastloper. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.’ In de recente publicatie (‘Doorbreek de impasse’) laten De Zeeuw c.s. zien hoe een uitweg hieruit kan worden gevonden en hoe milieu en ruimtelijke ordening veel meer in samenhang kunnen worden gezien. ‘Het sectorale denken, hoe volgehangen ook met de beste bedoelingen, moet worden doorbroken.’

Lokaal invullen

Een tweede houvast dat Friso de Zeeuw placht te hanteren is dat van de drie P’s: people, planet, profit. ‘De fysieke duurzaamheid komt dan met name voort uit de planet: hoe gaan we zorgvuldig met moeder aarde om? Maar er is uiteraard ook zoiets als sociale duurzaamheid: de people. Bij gebiedsontwikkeling hebben we het dan onder meer over de waardering die mensen hebben voor een bepaalde plek en omgeving. Kunnen en willen zij daar lang blijven wonen bijvoorbeeld. Anders gesteld: welke buurten zijn wel geslaagd en welke niet? Uiteindelijk gaat het dan ook om profit, aangezien waarde zich vertaalt in een hogere prijs die voor een geliefde plek moet worden betaald.’ In de MRE-benadering die Bouwfonds Ontwikkeling hanteert, komen deze begrippen weer terug, aldus De Zeeuw. ‘MRE is uitgevonden door onze duurzaamheidsman dr. Bas van der Griendt en staat voor milieu, ruimte en economie. In gebiedsontwikkeling zoeken we voortdurend naar een balans tussen deze drie. We streven hierbij naar optimale



duurzaamheid, dat is wat anders dan maximale duurzaamheid. Het samenspel van deze begrippen maakt naar ons idee duidelijk dat je hier lokaal, per gebied, invulling aan moet geven. Goed voorbeeld is de Kanaalzone in Apeldoorn, waarbij op een slimme manier met een sanering wordt omgegaan. De vervuilde plek wordt met rust gelaten – er komt dus geen parkeergarage te liggen – en daardoor zijn kostenbesparingen mogelijk. Dat komt de totale plan-

Een andere hinder-
macht is volgens
De Zeeuw gelegen
in het feit dat lokale
overheden momen-
teel over elkaar heen
buitelen om ‘de meest
duurzame gemeente’
te worden. ‘Daar
gaat veelal een sterk
technische benadering
achter schuil, die
voorbij gaat aan het
acceptatieniveau
van burgers en
marktpartijen.

kwaliteit uiteindelijk weer ten goede en de totale business-case kan ermee worden rondgebreed.'

De Zeeuw vindt een dergelijke aanpak in gebiedsontwikkeling een stuk zinvoller dan de Cradle to Cradle-inalshoek. Voor andere sectoren ziet hij echter wel de voordelen van deze denkwijze: 'Laatst waren we op bezoek bij tapijtenproducent Desso en dan zie je dat C2C uitermate zinvol is. Men probeert bijvoorbeeld te voorkomen dat er allerlei gif in kringlopen terecht komt. Het past bij dat product en dat proces.'

Niets nieuws

Waar De Zeeuw zich echter vooral aan stoort, is dat C2C van bovenaf wordt opgelegd, met name door overheden: 'Er sluipt een religieus karakter in en dan gaat het fout. Ik heb nu twee boekjes over C2C bij gebiedsontwikkeling gelezen en het wordt niks. Sterker nog: het is gevaarlijk en zet ons op het verkeerde been. Het belet het maken van goede afwegingen. Het gevaar is bijvoorbeeld dat er krampachtig wordt ingezet op het gebruik van heel bijzondere, dure materialen of een kostbaar en kwetsbaar systeem voor scheiding van regen-, drink- en afvalwater. Aangezien je elke euro maar één keer kunt uitgeven, is dat geen goede zaak.' Het enige heil dat de praktijkhoogleraar erin ziet is het denken in termen van kringlopen bij materiaalgebruik: 'Maar dat is iets dat al in het Natuur- en Milieubeleidsplan van 1989 stond. Echt nieuw is het dus allemaal ook niet.' Dat sommige marktpartijen schijnbaar kritiekloos in de C2C-benadering meegaan, verbaast De Zeeuw maar in beperkte mate. 'Dit onderwerp is duidelijk hot bij de overheden en om hen te pleasen gaat men daarin mee.'

Waar De Zeeuw zich echter vooral aan stoort, is dat C2C van bovenaf wordt opgelegd, met name door overheden: 'Er sluipt een religieus karakter in en dan gaat het fout.'



Fotografie * ????????????????

Op dit punt is het overigens weinig bevorderlijk dat er in 'de markt' verschillend wordt gedacht over duurzaamheid en de manier waarop de overheid dit tracht te bevorderen. De Zeeuw hierover: 'Tegen een bureaucratisch element als de EPC zijn we nog vrij massaal te hoop gelopen. Maar een instrument als de GPR-gebouw, waarmee vastgoed objectief op verschillende aspecten van duurzaamheid kan worden getoetst, wordt door Bouwfonds omarmd, terwijl het door de NVB, de branchevereniging van bouwende ontwikkelaars, wordt verworpen. De discussie binnen de marktsector is dus zeker niet beslecht.'

Klinkende munt

Een andere hindermacht is volgens De Zeeuw gelegen in het feit dat lokale overheden momenteel over elkaar heen buitelen om 'de meest duurzame gemeente' te worden. 'Daar gaat veelal een sterk technische benadering achter schuil, die voorbij gaat aan het acceptatieniveau van burgers en marktpartijen. Je kunt wel vragen aan een consument om 15.000 euro extra voor een WKO neer te leggen, maar ziet die consument dat voordeel ook? En is hij bereid om zijn commitment bij duurzaamheid in klinkende munt te vertalen? Voor marktpartijen die serieus met duurzaamheid bezig willen zijn, maakt dat de materie niet eenvoudiger.' Om dat laatste argument kracht bij te zetten verwijst De Zeeuw naar het Bouwfonds-onderzoek 'Baat het niet, dan gaat het niet', dat op punt van verschijnen staat. 'Daarin hebben we onderzocht hoe woonconsumenten handelen en waar ze wel en niet geld voor over hebben. Maar daar laten we het niet bij: we laten ook zien hoe het wél kan en met welke duurzaamheidsmaatregelen een balans tussen betaalbaarheid en acceptatie te vinden is. Op woningniveau, maar zeker ook op gebiedsniveau. En zo zijn we weer terug bij de drie P's van daarnet: die moet je in samenhang beschouwen.'