

Onlangs bracht hij met gemeentebestuurders, topambtenaren en de NEPROM (de vereniging van Nederlandse projectontwikkelaars) een werkbezoek aan de regio Zuidoost-Brabant. "Voor veel collega's is het dan toch een openbaring wat er in Brabant allemaal gebeurt."

Prof. mr. Friso de Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, vindt dat onze regio eindelijk de erkenning krijgt die het verdient.

Prof. Friso de Zeeuw, hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft:

'Identiteit en herkenbaarheid scoren hoog'

- Door Peter Bleas -



Prof. mr. Friso de Zeeuw

Een Rotterdammer die geworteld is in het weidse Waterland, vlak boven Amsterdam. Een man met een even wonderlijk als opwindend carrièreverloop: van wethouder tot consultant, van gedeputeerde tot directeur 'nieuwe markten' van 's lands grootste projectontwikkelaar, en ook nog praktijkhoogleraar aan de TU Delft. In zijn omgebouwde garage heeft hij een museum met spulletjes uit de voormalige DDR. En hij trommelt mee met het 'Meezingkoor Waterland', dat als motto heeft: "Gelijk beginnen en ongeveer gelijk eindigen".

Friso de Zeeuw beschouwt zichzelf als iemand met 'licht autistische trekjes'. "Ik had aanvankelijk meer met dingen dan met mensen. Vandaar ook mijn belangstelling voor bouwen en infrastructuur. Ik ben van nature geen mensen-mens, zoals ze tegenwoordig zo graag zeggen. Maar ik weet wel: je kunt ook niet zonder mensen."

Op zijn 28ste werd hij al wethouder in Monnickendam en daar kreeg hij meer oog voor en ervaring met de menselijke kant. "Puur rationeel dingen beredeneren, zo ben ik wel begonnen als wethouder. Als je maar goed de dossiers beheerst, de argumenten op een rij zet, dan komt het allemaal wel goed, dacht ik. Maar dat bleek allemaal anders te zijn. Ik heb mijn neus wel een paar keer gestoten. De menselijke emotie bleek een grote factor, en die is eigenlijk alleen maar in betekenis toegenomen."

Tevreden

Na zijn wethouderschap in Monnickendam (op zijn laatste dag als wethouder kreeg hij nog een motie van afkeuring van de oppositie aan de broek) werd hij adviseur bij Berenschot. Na een periode als gedeputeerde in het provinciebestuur van Noord-Holland werd hij directeur 'Nieuwe Markten' bij Bouwfonds Ontwikkeling. Gedurende vijf jaar was hij tevens voorzitter van de Raad voor Verkeer en Waterstaat. En sinds 2006 is hij anderhalve dag in de week 'praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling' op de TU Delft. Daarmee heeft hij als geen ander zicht op de staat van de gebouwde en niet-bebouwde omgeving van Nederland.

En stemt het tot tevredenheid als u een dag langs de Nederlandse wegen rijdt?

Friso de Zeeuw: "In het algemeen mogen de resultaten gezien worden. Nederland mag er wezen. Neem de regio waar ik woon: Waterland, net boven Amsterdam. Dat tref je zelden, dat zich direct na de grote stad zo'n mooi landelijk gebied ontrolt. Maar ook de steden in Nederland liggen er goed bij. Zelfs in de probleemwijken valt het mee, dat ziet er in weinig landen zo uit, ik denk dat wij daar de beste in zijn. Daarmee zijn de problemen niet weg, dat bagatelliseer ik niet. De afwisseling van relatief kleine steden met natuur en landschap, dat kenmerkt ons land. Maar goed, hier en daar is het natuurlijk ook een rotzooi geworden. Al die dozen langs de snelweg, op de bedrijventerreinen, daar hebben we er wel te veel van gekregen. Op zich soms best functioneel, maar de belevingskwaliteit is ver beneden peil. Dat had met iets meer moeite beter gekund."

En Brabant?

"In Brabant is nog steeds het coulissenlandschap herkenbaar. Het is wel de kunst om daar veel aandacht aan te blijven te besteden en er geen grote stedelijke klieder van te maken. Aan de andere kant moet je de groei wel mogelijk maken. Dat is ook wel te doen, denk ik. Ik vind dat Brabant te lang is onderschat. Nu krijgt met name Zuidoost-Brabant langzamerhand de erkenning die het verdient op grond van objectieve feiten. De Randstadgedachte heeft te lang gedomineerd in het rijksbeleid. Ach, beleid maakt ook niet alles uit, het gebied heeft zich toch goed ontwikkeld, en zoveel poen heeft de rijksoverheid ook niet meer. Maar het geldt ook voor grote marktpartijen in bijvoorbeeld de vastgoedsector."



Hoe uit zich dat?

"Die weten vaak weinig van de regio, dus dat draagt waarschijnlijk te weinig bij aan de private investeringen. Een paar weken geleden zijn de grote marktpartijen, verenigd in de NEPROM met gemeentebestuurders en topambtenaren op excursie geweest in Eindhoven en Helmond. Voor veel collega's is het dan toch een openbaring wat daar allemaal gebeurt. Brabant heeft veel te bieden: een innovatieve economie, een prettig leefklimaat en excellent onderwijs. Het is wel zaak om te kijken of je de ruimtelijke kwaliteit kunt behouden of verbeteren. We hebben in Eindhoven onder meer het centrum bekeken, maar ook Strijp-S en Strijp-R. We waren ook bij Piet Hein Eek met z'n linnen, daar vind ik nou helemaal persoonlijk minder mee, maar hij heeft uitstekende marketing en het is heel hip kennelijk. Zijn fabriek met winkel is natuurlijk een enorme opkikker voor Strijp-R. We hebben ook ASML bezocht, dat was een echte eyeopener voor de collega's, met name de aanpak van de innovatie. En uiteraard hebben we het bekende rondje Brandevoort en Meerhoven gemaakt, met twee heel verschillende benaderingswijzen van gebiedsontwikkeling."

Brandevoort is volgens prof. De Zeeuw een geslaagd voorbeeld van klantgerelateerde gebiedsontwikkeling.



Marktgestuurd

Welke spreekt u het meest aan?

"Brandevoort zonder meer, en niet omdat Bouwfonds daar in betrokken was. Meerhoven is destijds opgezet met stedenbouw in een hoog modernistisch gehalte. Daartegenover staat Brandevoort als meer marktgerelateerde benadering. Je moet bekijken wat de mensen willen, en de meeste mensen wilden de sfeer van een Brabants dorp, dat spreekt Brabantse mensen aan. En dat is in Brandevoort heel consequent doorgevoerd. En niet op een potsierlijke manier wat je ook ziet, met twee aparte straatjes in retrostijl binnen een groter geheel."

Is de aanpak in Brandevoort dan de enige goede?

"Natuurlijk niet, er zijn ook andere wegen. Je moet de differentiatie koesteren. We gaan hoe dan ook naar kleinere uitbreidingswijken, dus er zal meer gekeken moeten worden naar wat mensen appreciëren, anders verkoop of verhuur je het niet. Dat betekent niet dat je overal Brandevoort-huizen moet zetten. Dat is een spanningsveld. Een goed plan moet ook antwoord geven op niet-gestelde vragen. Je moet iets bieden waarvan de afnemer zegt: he, daar heb ik niet om gevraagd, maar dat vind ik wel mooi bedacht. Een eigen identiteit van een wijk, een duidelijke herkenbaarheid, in die sfeer moet je dan denken, dat zal hoger op de hitparade komen."

Welke andere ontwikkelingen ziet u in gebiedsontwikkeling?

"We moeten oppassen dat we niet te veel appartementen realiseren, dat is in Nederland toch anders dan in bijvoorbeeld Frankrijk en Duitsland. De vraag naar appartementen zal wel toenemen. Nederlanders - ook alleenstaanden - willen toch graag een tuintje. Het is een misverstand te denken dat alle ouderen in een appartement willen. De tuin kan wel een stuk minder, maar een patiobungalow is toch een vrij populaire woning. Die rijtjes bejaardenwoningen van vroeger hebben best een goede functie gehad, je moet er mee oppassen dat allemaal af te kraken. Je ziet daar nu vaak een gedifferentieerde bewoning, met ook met jongere mensen."

Niet de hoogte in

Ziet u nog wel uitbreidingsmogelijkheden in Zuidoost-Brabant?

"Door de economische ontwikkeling zal de vraag daar groot blijven, is mijn verwachting. Waar je dan woningen gaat bouwen, dat blijft een spanningsveld. Eindhoven en Helmond zijn omringd door dorpen en kleinere steden die behoorlijk populair zijn. Je moet dat als één samenhangende regio zien. Het regionale bestuur is in Nederland een beetje houtje-touwtje georganiseerd, maar het is wel belangrijk de uitbreiding van dorpen en steden uit de concurrentiesfeer te houden. Ik zou bijvoorbeeld de dorpen niet rigoureuze op slot zetten. Vaak is het voor de psychologie van kleinere kernen belangrijk dat er woningen worden bijgebouwd. Er blijft dan toch een beetje dynamiek. Het is zoeken naar balans. De omringende plaatsen moeten ook oog hebben voor de voorzieningen van de centrale stad, die moet je niet leegzuigen. Maar dat is ook een opdracht aan de stad zelf: maak dan wat de mensen willen, richt je ook op de mensen met geld in de portemonnee en die een beetje ruimte willen. De neiging van de steden om de hoogte in te gaan met de woningbouw moet getemperd worden, anders lok je ook uit dat mensen naar de buurgemeenten gaan. Maar daar is het gemeentebestuur van Eindhoven wel goed mee bezig, moet ik zeggen. Dat staat daar nu stevig op de agenda en dat was in het verleden beslist niet zo. Het ontwikkelt zich wel positief." ■