

## **Friso de Zeeuw's visie op binnenstedelijke ontwikkeling**

“Geen vierkanter meter in een stad in Nederland is ongebruikt. Elk stukje heeft een bestemming, een verhaal. De uitdaging is dat er in een bestaande stad niet alleen woningbouwmogelijkheden moeten zijn, maar dat we ook tegemoet moeten komen aan andere belangen. Zo dient de stad ook klimaatbestendig en duurzaam te zijn. Met het oog op klimaatveranderingen is er veel groen nodig en ruimte voor de afvoer van water bij hevige regenval. Ga je zwaar verdichten met woningbouw dan raak je in een spanningsveld, want dat betekent juist meer steen.

De oplossing ligt voor een deel in nieuwe technologie en creatieve ontwerpen. Er worden bijvoorbeeld groene daken en waterpleinen gerealiseerd. Maar daarmee is het spanningsveld niet van tafel; stedelijke verdichting kent grenzen.”

“Het financieel rond krijgen van transformaties vormt eveneens een spanningsveld. De reële transformatiepotentie is voor een groot deel afhankelijk van de business case: kloppen kosten en opbrengsten met elkaar? De kosten bestaan onder meer uit de aankoop van bedrijven, bodemsanering en de aanleg van infrastructuur. Wat in Amsterdam succesvol is, lukt niet automatisch ook in Enschede. De kosten zijn vergelijkbaar maar de opbrengsten in de hoofdstad veel hoger. In de praktijk is er nauwelijks subsidie om het gat bij te lage opbrengsten te dichten. Het verdichten van een plan met meer woningen kan soms, maar met mate.

Dan zijn er nog allerlei belangen in de stad waarmee rekening moet worden gehouden. Omwonenden en gevestigde bedrijven roeren zich. Bijvoorbeeld als er zorgen zijn over de kwaliteit van de leefomgeving. Iedere transformatie levert dus maatschappelijke discussie op. De genoemde spanningsvelden vormen een taaie opgave. Dit soort plannen realiseren vergt een pittige motivatie en engagement. Professionaliteit bovendien, en de bereidheid om open te staan voor planwijzigingen. ‘Breedtespel’ is eveneens een voorwaarde: continu goed contact onderhouden met alle belanghebbenden.”