

24-03-21

Vijf vragen aan: Friso de Zeeuw – ‘Water in relatie tot ontwikkelen is aantrekkelijk’



Deze maand stelden we ‘Vijf vragen aan Friso de Zeeuw en zijn visie op water in relatie tot gebiedsontwikkeling. Friso de Zeeuw staat bekend om zijn scherpe analyses en gepeperde stellingnames over gebiedsontwikkeling, ruimtelijke ordening, woningmarkt, grondbeleid, omgevingsrecht en bestuurlijke organisatie. Na zijn universitaire juridische opleiding aan de Vrije Universiteit, was hij wethouder van de gemeente Monnickendam en gedeputeerde van de provincie Noord-Holland. Daarnaast was hij beleidsadviseur (bij de gemeente Amsterdam) en organisatieadviseur (bij Berenschot). Van 1998 tot 1 mei 2016 was hij directeur Nieuwe Markten bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling), de grootste projectontwikkelaar van Nederland. Van 2006 tot 11 oktober 2017 was De Zeeuw parttime praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Als emeritus hoogleraar is hij nog steeds aan de TU Delft verbonden. Onder de naam Friso Advies is hij nu actief als adviseur en bekleedt een tiental bestuursfuncties.

1) Wat is je persoonlijke band met waterrecreatie?

“Ik heb wel affiniteit met water, en dan vooral water met een beetje oppervlak. Wij wonen aan doorvaarbaar water, dat heb ik ook altijd gewild,” vertelt De Zeeuw. “Het is leuk om te zien wat er allemaal langs komt varen. Ik hou wel van het water, het beweegt altijd. En het is ook iets typisch Nederlands.”

Met actieve waterrecreatie heeft De Zeeuw minder: “Wij hadden vroeger thuis een omgebouwde tjalk, waar we menig vakantie op hebben doorgebracht, maar echt heel leuk

vond ik het niet. Ik heb een hekel aan het verblijf op boten, dat duurt me allemaal veel te lang. En je zit letterlijk en figuurlijk met elkaar opgescheept.”

2) Wat zie je als belangrijke ontwikkelingen op het gebied van waterrecreatie?

“Ik kan zo vanuit de tuin onderzoek doen en ik zie wel een paar veranderingen”, vervolgt De Zeeuw. “Zo zie je dat het aantal sloepen enorm is toegenomen. Vroeger was dat natuurlijk een beetje een ‘elitebootje’, maar nu zie ik er veel mensen in die ik niet tot de elite zou rekenen. Verder zie je meer kleine waterrecreatie en ook steeds meer elektrische boten, dat zien wij graag langskomen”, aldus De Zeeuw met een glimlach.

Een andere verandering zit hem in de manier van gebruik: “Het botenbezit gaat voor een deel over in huren en gebruik. Veel van die sloepen lijken eigendom te zijn, maar er komt toch wat meer differentiatie als het gaat om huren en eigendom. Dat heeft ook invloed op het aantal uren dat men doorbrengt op het water. De huurklanten willen geen hele dagen, maar misschien een halve dag varen. Dat heeft dan dus ook betekenis voor je vaarroutes, dat die niet al te lang moeten zijn. Er moeten hiervoor korte, aantrekkelijke routes gecreëerd worden.”

De Zeeuw voegt er nog een observatie aan toe: “Wat je nu in tijden van corona ziet toenemen is asociaal en schadelijk gedrag. Er wordt vaker met opzet herrie gemaakt of schade en vernieling aan natuurgebieden toegebracht en dat vraagt om meer regelgeving en vooral meer handhaving.”

3) Wat zijn belangrijke ontwikkelingen in jouw vakgebied gebiedsontwikkeling?

Op de vraag naar welke ontwikkelingen er binnen zijn vakgebied zijn antwoordt De Zeeuw dat de vraag vooral complexer is geworden. “Het meest stabiel is de factor wonen, daar verandert niks. We staan voor een enorme woningvraag van een miljoen woningen. Hoe kun je in redelijk korte tijd, met kwaliteit, hele woonwijken maken? Daarbij denken we ook aan de functiemix, waarbij we graag wat willen mengen. De woonvoorkeuren zijn overigens vergelijkbaar met die van de jaren ’50. Alleen deden de mensen toen een spelletje en nu zie je iedereen op schermen koekeloeren. Wat bijvoorbeeld verandert, is dat we nu te maken hebben met de hele duurzame energievraag, die is erbij gekomen. Tegenwoordig moet je als ontwikkelaar een heel energieconcept bedenken voor een nieuwe wijk. Je denkt ook meer aan klimaatadaptatie, zoals de opvang van water en stortbuien. Een derde verandering is mobiliteit, waarbij je een grote discrepantie hebt tussen het wonen in de stad en in het landelijk gebied. In de stad wordt de auto steeds meer teruggedrongen. Daar wordt bij stedelijke ontwikkelingen een lagere parkeernorm gehanteerd. De mensen gaan daar steeds meer gebruik maken van het OV, de elektrische fiets en van deelauto’s. Terwijl je in het landelijk gebied steeds meer bent aangewezen op de auto, omdat het openbaar vervoer daar steeds minder wordt. Dat is een opvallende discrepantie.”

“Wat we overigens ook steeds meer proberen,” vervolgt De Zeeuw, “is om wat te maken van de samenhang met het landelijk gebied en biodiversiteit. Ik ben daar voorstander van, dat je gelijk bij de ontwikkeling ‘natuurtypes’ erbij betreft om zo te zorgen voor een groenblauwe

omgeving. Dat roept een debat op met betrekking tot de verdichtingsplannen van de grotere steden. Daar streeft men naar zeer hoge bebouwingsdichtheden, maar wil tegelijkertijd geen extreme verstening. Mensen zien ook graag water, ook in de stedelijke omgeving. Gouda is een voorbeeld van een gemeente met grote actieve groep mensen die daar actief in meedenkt en met concrete plannen komt.

Een programma als 'Ruimte voor de Rivier' geldt hier als goed voorbeeld van gebiedsontwikkeling. Het primaire doel is waterveiligheid, maar er was ook budget om er een veelzijdig, geïntegreerd onderwerp van te maken en aan te passen aan de lokale omstandigheden. En er was ook ruimte om er andere belangen bij te betrekken, bijvoorbeeld die van waterrecreatie en havens. Dat is goed, zo moet het", aldus De Zeeuw.

4) De ambities van Waterrecreatie Nederland zijn gebaseerd op de speerpunten 'Duurzaamheid', 'Routenetwerken en voorzieningen' en 'Veiligheid' met als overkoepelend thema 'Waterbeleving'. Waar zie je raakvlakken/kansen met jouw vakgebied?

De Zeeuw: "Als het gaat om ontwikkelingen bij stedelijke en ook landelijke gebiedsontwikkeling is water vaak een belangrijk element, dat toegevoegde waarde brengt. Water is aantrekkelijk, zeker natuurlijk in het hele westen van ons land. Vanuit het vak gebiedsontwikkeling doe je graag 'iets' met water. En daarmee faciliteer je vaak -bedoeld of onbedoeld- een stukje waterrecreatie."

Gevraagd naar wat die toegevoegde waarde van water dan is, zegt De Zeeuw: "De aanwezigheid ervan en dat je erbij kan verblijven. Water hoort vaak bij een prettig aantrekkelijk verblijfsgebied. Het is wel vaak een financiële kwestie in de gebiedsontwikkeling, want bijvoorbeeld de kadewerken en bruggen brengen kosten met zich mee. Kan dat wel uit? Soms moet je dat combineren met een commercieel initiatief, maar water blijft vaak een stevige kostenpost als het gaat om gebiedsontwikkeling. Soms zijn er ook subsidietrajecten voor nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld om een brug hoog genoeg te maken voor staande masten."

"Vanuit overheden en instanties, soms ook van enthousiaste particulieren komt vaak de vraag naar de ontwikkeling van doorvaarbare routes," vertelt De Zeeuw. "Dat is vaak op zich positief en het biedt iets extra's om mee te nemen in de gebiedsontwikkeling. De waarde van vastgoed neemt ook toe als er groen en water in de omgeving zijn. Dat is voor de eerste maal aangetoond in het onderzoek '[De prijs van de plek](#)'. Daarom zijn de nieuwbouwwijken met grachtenstelsels ook in de mode geraakt. Ik denk ook dat het een blijvertje is, want het spreekt mensen aan. Sommige architecten zijn er vaak geen fan van, maar projectontwikkelaars en gemeentes wel. In mijn eigen wijk, Oostere in Monnickendam vind ik het goed geslaagd. Het project als Op Buuren aan de Vecht in Maarssen vind ik ook prachtig."

"Elke stad in Nederland blijkt een haven te hebben" legt De Zeeuw uit. "Daar sta je van te kijken. Zelf Rijswijk heeft een haventje, met wat bedrijven erbij. Die havengebieden komen vaak in beeld als er gekeken wordt naar binnenstedelijke ontwikkeling en die komen dan vaak in aanmerking voor herontwikkeling. Soms kun je ze dan ook weer geschikt maken voor waterrecreatie. Zo zijn er in die steden naar mijn idee nog veel kansen, deels gebonden aan

die havengebieden en kanaalzones. Dat raakt wel met waterbeleving: de stad heeft zich daarvan afgekeerd en die ga je dan nu weer toegankelijk maken. En door die waterkanten te ontwikkelen kun je weer een deel van de kosten van de ontwikkeling van zo'n kanaal of haven dekken.”

5) Op welk onderwerp denk je dat samenwerking in de toekomst belangrijk kan zijn en wat moet er naar jouw idee als eerste worden opgepakt?

De Zeeuw: “Voor de waterrecreatiesector is het van belang om in een vroeg stadium aan te haken bij gebiedsontwikkelingen. Deze ontwikkelingen zijn gebonden aan een specifiek gebied en de daarin actieve partijen. Als er iets gebeurt wat interessant is voor de bij jullie aangesloten organisaties, dan moet je er snel bij zijn. Dat vergt alertheid in het land voor de waterrecreatiesector want het gaat om honderden, zo niet duizenden plannen die lokaal worden gemaakt. Voor grotere ontwikkelingen moet je bij het rijk of de provincie zijn. Een ander onderwerp wat naar mijn idee belangrijk wordt is de ‘concentratie-spreidingvraag’. Een onderwerp wat bij het toerisme op het vaste land heel actueel is. Het spreiden van het toerisme blijkt gewoon lastig, je zou graag wat meer willen spreiden omdat er best veel aantrekkelijke plekken zijn. Wat recreatie en toerisme zijn sectoren zie veel werkgelegenheid bieden.”