TU Delft
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling

SKG

# Zo werkt gebiedsontwikkeling, zonder voodoo

Uittreerede Friso de Zeeuw
Praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

15 december 2017
Delft

Uittreerede: 15 december 2017
Uitgave publicatie: juni 2018

Door: Prof. mr. W.C.T.F. (Friso) de Zeeuw

Uitgever: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft / Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

Illustraties: Volta _thinks_visual, Utrecht

# Zo werkt gebiedsontwikkeling, zonder voodoo

Uittreerede

Uitgesproken op vrijdag 15 december 2017
ter gelegenheid van het neerleggen van
het ambt van praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling
aan de faculteit Bouwkunde
van de Technische Universiteit Delft

door

Prof. mr. W.C.T.F. (Friso) de Zeeuw

# Inleiding

Meneer de Rector, leden van het College van Bestuur, Collega-hoogleraren en andere leden van de universitaire gemeenschap,

Dames en heren.

Tien jaar geleden stond ik hier ook en sprak mijn intreerede uit. En nu dan mijn uittreerede. Het is eervol om dat te mogen doen, aan deze mooie universiteit.

Eerst even dit. Er waren enkele vragen over de prettige muziek die in deze zaal te horen was, voor de officiële aanvang.

Dat waren Marianne Weber en Frans Bauer.

In mijn rede wil ik terugblikken naar de afgelopen tien jaar. En vooruit kijken, naar het komende decennium. Ik doe dat aan hand van maar liefst 13 thema's.

Hier staan ze opgesomd. Ik ga bij de bespreking de polemiek zeker niet uit de weg. En treedt hier zo en dan even buiten het domein van de gebiedsontwikkeling.

Ik geef tegelijkertijd mijn opvolger een passend kader mee, een agenda en enkele suggesties. Het wordt voor hem of haar een kwestie van invullen. Misschien probeer ik iets te veel over mijn graf heen te regeren.

Dames en heren, vandaag verschijnt ook mijn boek Zo werkt gebiedsontwikkeling.

Dat boek bevat de oogst van de afgelopen tien jaar van de praktijkleerstoel, gegoten in de vorm van een hand- en studieboek. Bedoeld voor een nieuwe generatie gebiedsontwikkelaars.

Publiek-private samenwerking komt uitvoerig aan de orde. Logisch, want dat is vanaf het prille begin de focus van de praktijkleerstoel en van de ondersteunende Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG).

In het boek én mijn verhaal nu, laat ik een aantal concrete voorbeelden de revue passeren.

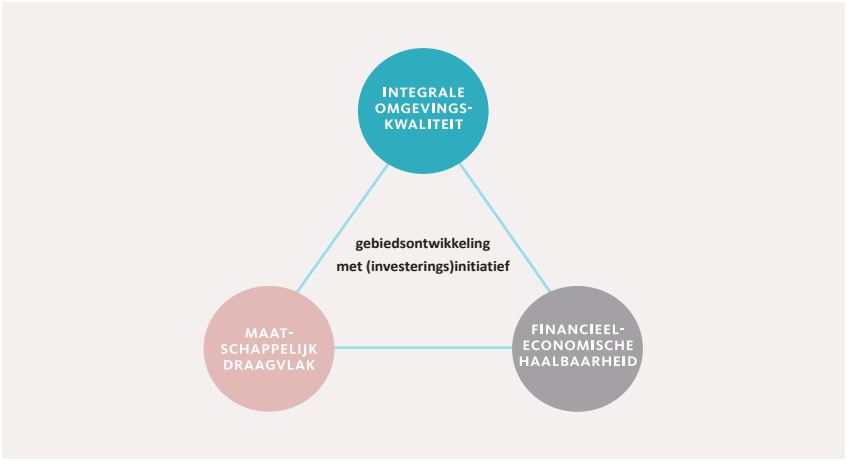
## Gebiedsontwikkeling

Eerst zet ik kort het leerstuk gebiedsontwikkeling neer.

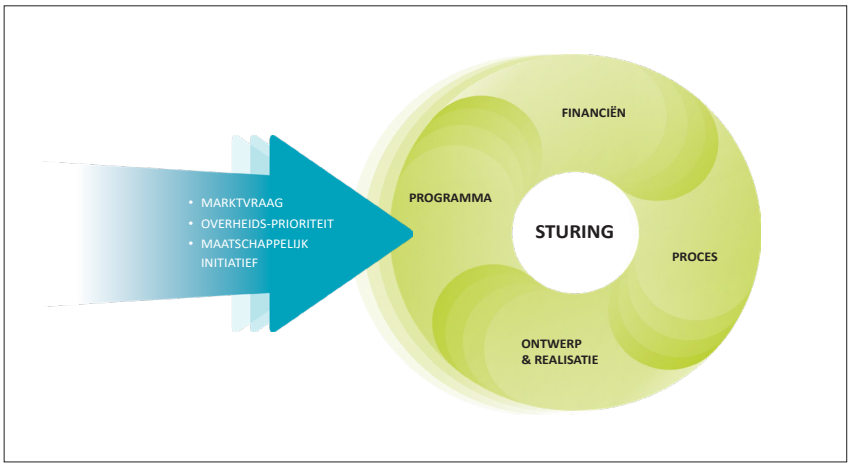
Ik hanteer deze definitie: 'Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied.'

De gebiedsontwikkelaar staat eigenlijk voor drie examens:

- het plan moet financieel haalbaar zijn (dus een sluitende businesscase)
- het plan moet bogen op maatschappelijk en politiek draagvlak
- het plan moet bijdragen aan omgevingskwaliteit




Elke gebiedsontwikkeling heeft tenminste één belang nodig. Met een daaraan verbonden partij met investeringsmiddelen. Die brengt de bal van gebiedsontwikkeling aan het rollen.




Een kenmerk van gebiedsontwikkeling is de lange doorlooptijd: een periode van tien jaar is eerder regel dan uitzondering. Binnenstedelijk is de gemiddelde doorlooptijd 15 jaar, bij grotere, gecompliceerde plannen vaak 20 jaar.

Gebiedsontwikkeling vergt dus een lange adem van de betrokken partijen. En tegelijkertijd het vermogen om soepel in te spelen op snel veranderende omstandigheden.

Het verschil tussen gebiedsontwikkeling en project- of plotontwikkeling laat ik zien aan de hand van een voorbeeld: Harderwijk Waterfront.

U kent dit gebied natuurlijk van het dolfinarium in Harderwijk (dat is die koepel).

Deze grootschalige gebiedsontwikkeling heeft het in de crisistijd moeilijk gehad, maar die moeilijkheden zijn met plan- en proces-aanpassingen overwonnen.

Wat we hier goed zien is het onderscheid tussen grootschalige gebiedsontwikkeling en - daarbinnen - de kleinschaliger projectontwikkeling.

## Golfbeweging van gebiedsontwikkeling met tijdsschema

Gebiedsontwikkeling beleefde in de periode tot 2008 een ongekende bloeiperiode. In de laatste fase leken de bomen wel tot in de hemel te groeien.

In de crisisperiode verschoof het accent naar kleinschalige en organische projecten, terwijl men gebiedsontwikkeling associeerde met: grootschalig, sterk planmatig, lawine-kapitaal, gedomineerd door grote marktpartijen.

De revival van de planmatige aanpak kwam eind 2014.

Ik laat deze golfbeweging zien aan de hand de Binckhorst in Den Haag.

De Binckhorst is een gemengd bedrijventerrein van 120 ha. tegen het centrum aan, met meer dan 100 eigenaren.

In 2008 stelde de gemeenteraad een groots en meeslepend masterplan, getiteld Nieuw Binckhorst, vast, opgesteld door bureau van Rem Koolhaas (OMA).

Het programma luidde: 7000 woningen, 1 miljoen m2 economische functies en een stadspark van 16 ha. De gemeente ging met BPF Bouwinvest en Rabo-Vastgoedontwikkeling in zee om in publiek-private samenwerking het masterplan te realiseren, met een tijdshorizon van zo'n 25 jaar. Hier een foto van de presentatie.

Toen werd het crisis. In 2010 werd het masterplan afgeserveerd. De gemeente en de marktpartijen ontbonden hun samenwerking. Men keek intussen aan tegen een tekort op de grondexploitatie van € 200 mln.

In 2011 maakte de gemeente met de Gebiedsaanpak Binckhorst een radicale omslag. Kleinschalige, bottom-up initiatieven, van bijvoorbeeld creatieve, startende bedrijfjes kregen voluit ruimte. Hier een foto van een bijeenkomst van deze initiatiefnemers.

De gemeente schakelde om van een vastomlijnd eindbeeld naar kleinere ingrepen op korte termijn. De rol van de gemeente verschoof van 'leidend' naar 'begeleidend'.

Na 2014 breekt weer een nieuwe episode aan. De vraag naar woningen is enorm en de gemeente wil aan die vraag tegemoetkomen. Ontwikkelaars kopen zich in en maken bouwplannen. Een meer regisserend en planmatig optreden van de gemeente kan niet uitblijven.

Onder de titel Booming Binckhorst organiseerde de Vastgoedsociëteit Haaglanden hierover in april een symposium. Hier een beeld van het aanwezige publiek.

Tegen de achtergrond van deze ontwikkeling, hebben de huidige gebruikers en eigenaren de 'kernwaarden' van de Binckhorst opgeschreven in een rapport.

Men pleit voor behoud van een rauw, ongepolijst en gemengd woon-werk milieu, gesymboliseerd met die haan (die daar nu nog los rondloopt met zijn kippen).

Men pleit voor 'robuuste stedenbouw en architectuur', waar zij volledigheidshalve aan toevoegen: 'geen Vinex'.

Deze kernwaarden weerspiegelen eigenlijk een dilemma. Een stevig woningbouwprogramma, met pakweg 10.000 woningen, zal onvermijdelijk leiden tot een efficiënte functie-indeling en een ordelijke, veilige buitenruimte.

Wat we hier zien, is de golfbeweging die gebiedsontwikkeling doormaakt. Van het grootste en meeslepende top-down plan naar de kleine bottom-up ingrepen en dan weer terug naar de meer planmatige aanpak, met enkele elementen van de kleinschalige benadering.

## Een nieuwe PPS-vorm

De Binckhorst illustreert de nieuwe werkelijkheid van gunstig gelegen binnenstedelijke transformatiegebieden.

Met de volgende kenmerken:

- investeringsanimo;
- met versnipperd eigendom;
- en (een deel van) de huidige gebruikers wil de ongepolijste, rauwe karakteristiek behouden.

**Een Nieuwe PPS (publiek-private samenwerking)-vorm:**

***Joint Venture Ultralight,*** ofwel:

***Developing Apart Together (DAT)***

De verschillende, individuele projectontwikkelingen moet men tot een coherente gebiedsontwikkeling samen smeden. Een vorm van publieke-private samenwerking en gebiedsregie zijn onontbeerlijk.

Ik noem deze PPS-vorm joint venture ultralight. Ook wel aangeduid met Developing Apart Together (DAT).

Hieronder staan de voorbeelden van waar gebiedsregie over gaat. Samenstelling en zwaarte van het takenpakket varieert.

**Joint Venture ultralight: gebiedsregie**

- programma en functiemix op hoofdlijnen;
- dichtheid, bouwhoogten, openbare ruimte;
- kostenverdeling en fasering publieke investeringen;
- marketing, promotie en manifestaties;
- participatie van bewoners en bedrijven

De oerversie van joint venture ultralight is te vinden in de Piushaven (Tilburg).

U ziet het gebied, de deelprojecten en de kenmerken.

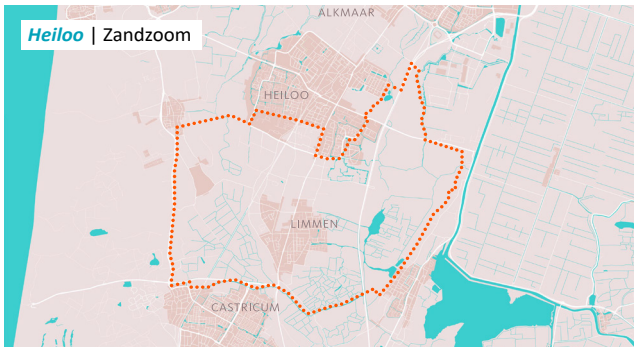
Andere voorbeelden van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen met een DAT-karakteristiek zijn onder meer in Amsterdam (Cruquius) en Utrecht (Merwerdekanaalzone) te vinden:

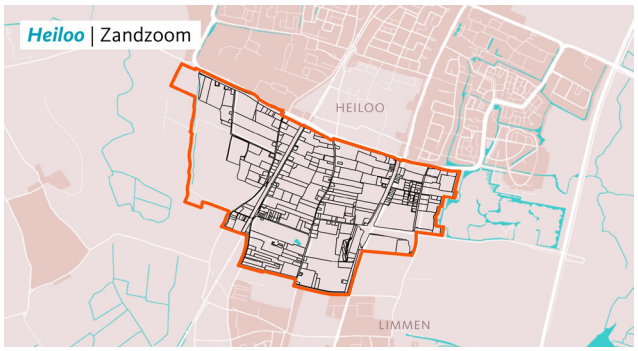
Een ander soort voorbeeld: Zandzoom (Heiloo) ten zuiden van Alkmaar.

Een programma met 1100 woningen, in een suburbaan gebied in lage dichtheid. En met maar liefst 100 eigenaars.

De gemeente kiest uitdrukkelijk voor faciliterend grondbeleid en zij heeft alleen een globaal planologisch en programmatisch kader vastgesteld.

Het lijkt te gaan lukken om met een grote meerderheid van eigenaren (85% van het oppervlak) een gezamenlijk exploitatieplan te maken. Mét een financiële verevening, onder elkaar én met de gemeente.




Concluderend: wij hebben hier een nieuwe vorm van planmatige gebiedsontwikkeling en PPS gedetermineerd.

Het is mooie taak voor mijn opvolger om deze en ook andere aangepaste nieuwe PPS-vormen verder te onderzoeken en te modelleren.

# Gevarieerd repertoire gebiedsontwikkelingen: Breda als voorbeeld

De afgelopen tien jaar heeft - ondanks de crisis - een rijk boeket gebiedsplannen opgeleverd.
Ik neem Breda als voorbeeld.

Dit is de situatie in 2011, nog met oude stationsgebouw, en de nieuwe situatie.

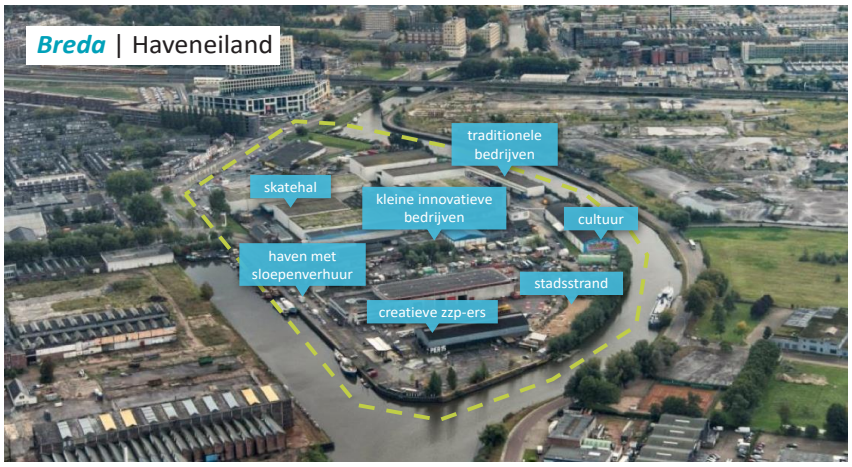
Het nieuwe stationsgebouw of - juister gezegd de ov-terminal – kreeg de BNA-prijs voor 'het beste gebouw van het jaar 2017'. Het is niet alleen een gebouw, maar tegelijkertijd een gebiedsontwikkeling, namelijk multifunctioneel en met openbare ruimten.

Dit sleutelproject maakt deel uit van een serie nieuwe stationsgebouwen die de verbinding van de voorzijde met de immer verslonsde achterzijde realiseren.

De wijk Belcrum, achter het station, heeft een enorme boost gekregen (wat zich uit in sterk gestegen huizenprijzen).

Een ontwikkeling van heel andere aard ontdekken wij in het Havenkwartier. Op het Haveneiland heeft de gemeente bijna alle regelgeving van zich afgeschud. Tot 2023 krijgen allerlei start-ups en andere voorzieningen de ruimte. Een vergaand voorbeeld van wat wij ontslakken van gebiedsontwikkeling noemen:

- er gelden alleen voorschriften m.b.t. tot veiligheid
- voor nieuwe initiatieven geldt als enige eis dat de buren geen bezwaar hebben tegen de nieuwe vestiging




Het levert een interessant 'incubatiemilieu' op, met een kleurrijke functiemix.

Een opvallende activiteit is een bierbrouwerij. Een bierbrouwerij ontbreekt in geen enkel tijdelijk start-up incubatie-milieu.

Kijk maar in de Binckhorst,

**Binckhorst**
Kompaan

en ook in Breda.

**Breda**
Frontaal

Evenals Waalfront, in Nijmegen,

**Waalfront**
Oersoep

en zelfs in mijn Monnickendam op transformatiegebied Galgeriet.

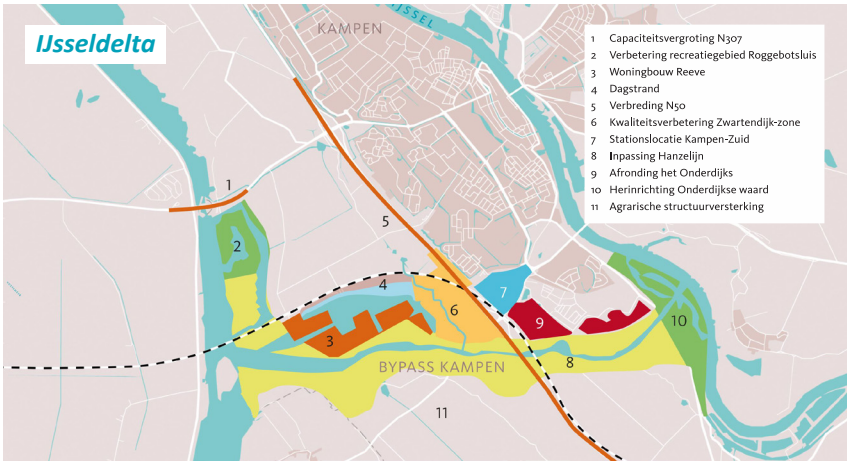
**Monnickendam**
Monnicker moker

De wetenschappelijke hypothese luidt dus: geen bierbrouwerij, dan is er geen sprake van een echt innovatief milieu en kunnen we evenmin spreken van placemaking.

# Twee andere voorbeelden van gebiedsontwikkeling

In de afgelopen tien jaar zijn ook andere mooie typen gebiedsontwikkelingen tot stand gekomen.
Ik laat er twee zien, met elk hun eigen leerpunten.

Een Ruimte voor de Rivier-project: IJsseldelta bij Kampen en Zwolle.



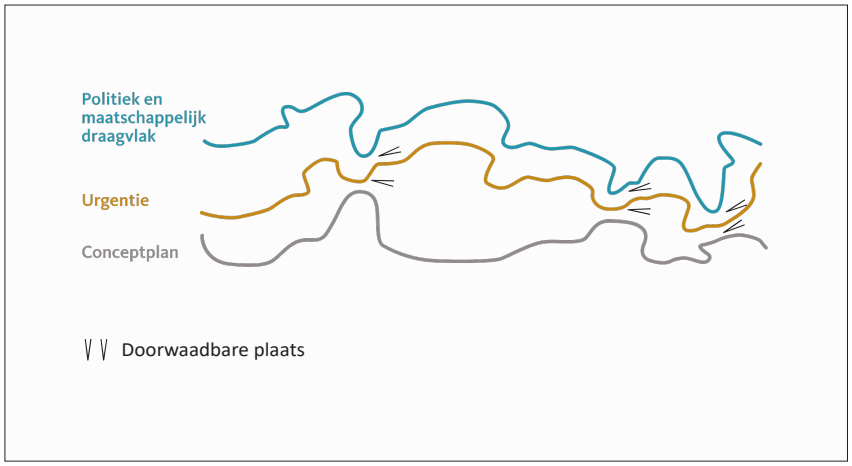

Van oorsprong een waterveiligheidsproject en verbreed tot een multifunctioneel programma.

Deze gebiedsontwikkeling heeft vier kritische momenten meegemaakt:

- wijziging van water-veiligheidseisen,
- maatregelen die na onderzoek technisch niet uitvoerbaar bleken,
- weerstand vanuit de bevolking
- weerstand vanuit de agrarische sector.

Die kritische momenten zijn zeker niet uniek. *Elke* gebiedsontwikkeling wordt daarmee geconfronteerd. De kunst is om van de *bedreiging* een *kans* te maken. Dat lukte hier.

Toeslaan wanneer de gelegenheid zich voordoet. Een beetje ondeugend zijn. Ofwel benut de 'doorwaardbare plaats'.




Dat lukt niet altijd. Want dan denk je dat er bijna bent...; komt er toch nog een tegenvaller.

Een rietkraagbiotoop voor roerdomp en grote karekiet van 4 ha. in een Natura 2000-gebied moet verdwijnen ten behoeve van een vaarroute. Met een natuur-inclusief ontwerp was het verlies gecompenseerd met nieuwe rietgebied van maar liefst 40 ha.

De Raad van State stemde daar in 2015 toch niet mee in. Conclusie: sectorale regelgeving én interpretatie hebben het gewonnen van het integrale, natuur-inclusieve ontwerp.

Ik neem u mee naar een ander deel van het land: naar IJmuiden.
Daar treffen we een stedelijk vernieuwingsplan met een lange adem, dat de crisis heeft doorstaan.

Het gebied ligt pal naast Tata-Steel (Hoogovens), dus levert milieuoverlast op en aanvankelijk zelfs een nieuwbouwverbod. Na intensief overleg is een akkoord bereikt met de milieudienst, de bedrijven en de

overheden: het transformatieplan kon doorgaan. De integrale benadering heeft hier dus wel gewonnen van sectoraal, verkokerd denken. Geheel in de geest van Omgevingswet.

Nog een detail. In Oud IJmuiden vertrekt de veerboot naar Newcastle om zes uur in de namiddag. Dat gaat gepaard met een luid en lang toeter-signaal.

Dat was volgens de milieuregels een van de vele belastende factoren voor de naastgelegen woonbuurt. De bewoners dachten daar totaal anders over. Voor hen is de toeter een handige herinnering dat het tijd is voor de warme hap.

In wetenschappelijk jargon: we hebben te doen met een *waarde-conflict*.

## Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl

We zagen dat met gebiedsontwikkeling verschillende typen ruimtelijke opgaven kunnen worden aangepakt. Die opgaven veranderen in de tijd.

Die veranderingen in de *opgaven* van gebiedsontwikkeling moeten we scherp onderscheiden van de paradigma's en de werkwijzen van gebiedsontwikkeling als *methode*.

In de crisisperiode groeide de twijfel over de houdbaar daarvan.

- Planmatige gebiedsontwikkeling zou zijn langste tijd hebben gehad.
- Zelfstandige projectontwikkelaars zouden ophouden te bestaan. De overheid zou de nieuwe projectontwikkelaar worden.

De verkondiging van deze nieuwe werkelijkheid kreeg zelfs een officieel tintje, met het verschijnen van de publicatie van het toenmalige Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl in 2012.

Naarmate de crisis aanhield, groeide de aanhang van 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl'. Het gedachtegoed bereikte bijna de status van de nieuwe standaard in 2014.

## De nieuwe paradigma-indeling in 2014:

- 1.0: oude stijl (planmatig, met waardesprong; 'dit type werkt nauwelijks meer')
- 2.0: organisch, bottom-up en zeer kleinschalig
- 3.0: Nieuwe Stijl

Wat houdt die Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl dan in? Het omvat drie kernpunten:

1 'Vastgoedbeleggers en vastgoedgebruikers bepalen de ontwikkeling in een gebied. 'De snelle ontwikkelaar' uit het model 1.0 is van het toneel verdwenen.'

Wat is de realiteit? Gezien de aard van de hen toevertrouwde gelden, hanteren institutionele beleggers een laag risicoprofiel en hebben zij veelal een aparte fiscale status (FBI). Ze kunnen niet of slechts op bescheiden schaal in de eerste fases (nog zonder passend bestemmingsplan) risicodragend investeren.

We moeten deze stellingname dan ook kwalificeren als Voodoo.

*'Vastgoedbeleggers (institutionele beleggers, corporaties, enz.) en vastgoedgebruikers bepalen de ontwikkeling in een gebied. 'De snelle ontwikkelaar' uit het model 1.0 is van het toneel verdwenen.'*

**2** In 'Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl' versmelten herontwikkeling, exploitatie en beheer tot één onlosmakelijke eenheid: 'ketenverlenging'

Wat is de realiteit? Het gebeurt niet. In de keten van gebiedsontwikkeling zien we (nog steeds) bedrijven die zich zuiver toeleggen op herontwikkeling en daarna verschillende plandelen verkopen aan particulieren en beleggers. Daarnaast neemt de gemeente het openbaar gebied in beheer. Een praktijk waar ook niets mis mee is.

We moeten deze stellingname dan ook kwalificeren als Voodoo.

**3** Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl stelt: 'Allerlei nieuwe (niet-vastgoed) partijen zoals zorgverzekeraars, afvalbedrijven en energieleveranciers, gaan investeren in de gebiedsontwikkeling. Zo ontstaan nieuwe verdienmodellen en ketenverbreding. Vastgoed raakt op de achtergrond'.

Ook daar is totaal niets van terecht gekomen. De grondexploitatie is nog steeds het financieel-economische hart van de gebiedsontwikkeling.

Zorgverzekeraars en afvalbedrijven investeren nul komma nul in gebiedsontwikkeling. Energieleveranciers doen dat soms wel, bij voorbeeld met warmtenetten en bij de planning van windmolenparken. Dat hangt samen met de energietransitie en niet met de crisis.

Vastgoed raakt in het geheel niet op de achtergrond: het investeringsvolume nog nooit zo hoog geweest.

We moeten deze stellingname dan ook kwalificeren als Voodoo.

# Leerpunten van de crisis

Zijn er dan geen leerpunten aan de crisisperiode te ontlenen? Die zijn er wel degelijk. Ik zet ze op een rij.

- **'De gebruiker centraal'.**

Voor marktpartijen is dit 'verbeterpunt' pijnlijk. Want de vraag luidt natuurlijk 'Wat of wie stond er dan voor die tijd bij jullie centraal?'. Kennelijk was die focus verslapt. In een aanbiedersmarkt dreigen aanbieders (waaronder de ontwikkelaars) lui te worden.

In een opgaande markt betreden (weer) allerlei cowboys en speculanten het veld die beroerde plannen produceren en de prijzen omhoog drijven.

- **'Ontslakken'.**

Dat houdt kortgezegd in: sneller, flexibeler en goedkoper acteren in het proces van gebiedsontwikkeling. Ook het terugdringen van de overdosis (gemeentelijke) regulering hoort hierbij. In crisistijd groeide de bereidheid bij gemeenten om grote en kleine investeringen te faciliteren.

Bij overheden draait intussen de beleidsmachine weer op volle toeren en vervaagt het onderscheid tussen evidente publieke belangen en micromanagement. Processen vertragen weer. Er vallen weer sectorale clusterbommen. De verworvenheden van een slagvaardige bestuurs-mentaliteit dreigen te eroderen.

- **Tijdelijke bestemmingen.**

Door het uitblijven van de definitieve ontwikkeling, ontstond ruimte voor allerlei initiatieven van tijdelijke aard en voor benutting van 'ongebruikte' gebouwen en terreinen. Prima.

- **Organische gebiedsontwikkeling.**

Organische gebiedsontwikkeling heeft zeker recht van bestaan; dat waren we voor de crisis vergeten. De fanatieke aanhangers maken echter de fout dit model moreel superieur te verklaren.

- **Lichtere vormen van publieke-private samenwerking**

Daar gaf ik al een voorbeeld van.

- **Flexibelere, faseerbare planvormen zonder gedetailleerd eindbeeld.**

Voor de crisisperiode werd het masterplan steeds meer gedetailleerde blauwdrukplanning met een strak programma, ontwerp en fasering. Gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling en bestemmingsplan smolten samen. De crisis maakte een einde aan deze praktijk en het masterplan - nu vaak anders genoemd - werd weer globaler en indicatiever.

Tot zover de leerpunten. We laten de crisistijd achter ons en wenden de blik naar voren.

# Circulaire economie: geen voodoo, wel in de gevarenzone

En dan komt ons al een nieuwe kandidaat voor een voodoo-prik tegemoet: circulaire economie. De kern daarvan is het terugdringen van het gebruik van primaire grondstoffen en het vermijden van afval.

Prima, niks mis mee.

De relevantie voor gebiedsontwikkeling is echter gering.

- Te sluiten kringlopen zijn meestal locatie-onafhankelijk of spelen zich op een (veel) groter schaalniveau af.
- Een serieuze poging om circulariteit op gebiedsontwikkeling toe passen levert alleen 'vermijden afval' - in de bouw en de watervoorziening – als specifiek item op. Alle andere thema's vormen al lang onderdeel van gebiedsontwikkeling, zoals de energietransitie en aandacht voor erfgoed.

Dat alles vormt nog geen bedreiging voor gebiedsontwikkeling. Dat wordt anders als wij met het volgende geconfronteerd worden: 'Gij zult handelen volgens de 'principes van circulariteit'.

Linke soep. Want deze claim op superioriteit verbergt in wezen nieuw verkokerd denken.

En we lezen zinnen zoals deze: 'De circulair-city-making-beweging wordt geagendeerd door sociaal-maatschappelijke veranderingen'. Geen commentaar nodig.

Concluderend zien we het verschijnsel dat we bij de al weer vergeten voorganger van circulair zagen: Cradle to cradle (C2C).

Een nieuwe, alomvattende religie met eigen hogepriesters en een holistische grabbelton. De oogst is: verwarring, een nieuwe vorm van verkokering, extra (advies-)kosten en een babbelbox.

Wat we zien bij circulariteit duidt op een breder verschijnsel. Er bestaat een tomeloze en vaak ziekelijke neiging in intellectuele kring om altijd maar te willen 'innoveren'. En dan bij voorkeur langs disruptieve weg.

'We leven niet in een tijdperk van verandering maar in een verandering van tijdperk' is dan het motto. Dit heet chrono-centrisme. Dat is de, van hoogmoed druipende illusie dat 'wij leven in de meest bijzondere tijd ooit'.

Kan dat anders?

# Wonen: stabiele enclave in een snel veranderende wereld

Ja, in ieder geval in het domein van het wonen.
Als we de voorkeur van de mensen volgen, is wonen een bastion van stabiliteit door tijd heen. Kijk maar.

Woning en woonomgeving zijn iets eigens, met een identiteit; 'een thuis'. Favoriet is een rustige, veilige buurt, dicht bij voorzieningen. En met stedelijke reuring op niet al te grote afstand.

Het is geen gesloten bastion; want de mensen stellen vanuit de uitvalsbasis hun eigen 'netwerkstad' samen, met verschillende locaties waar men werkt, winkelt, sport, een opleiding volgt, vrienden ontmoet.

Maar bevolkingssamenstelling verandert toch enorm? Zeker, en dat niet alleen…..

Ook onze vestigingspatronen en leefpatronen zijn in beweging.

## Grote veranderingen:

1. **Grote demografische veranderingen**
2. **Veranderingen in vestigingspatroon**
3. **Veranderingen in leefpatroon**

**Dat levert zeker grote verschuivingen op in de woningvraag?**

**NEE!**

De enige grote verandering zit 'm eigenlijk in de wens om meer in de nabijheid van een grotere of kleinere stad te wonen.

Die stabiliteit schijnt de vakwereld niet uit te kunnen staan. Dus verzint men nepnieuws.

En al die grootstedelijke hipsters, die hebben toch een heel nieuwe wooncultuur?

Het mag zo zijn, maar het is maar een half procent van de huishoudens. En dat is inclusief de lokhipsters op placemakings-lokaties.

En bovendien: ook hipsters verburgerlijken: het is hooguit een levensfase.

De vraag is wat deze inzichten voor consequenties hebben voor gebiedsontwikkeling?

- Kom tegemoet aan woonwensen; dring niet iets anders op
- Creëer veilige, prettige buurten op de juiste locaties
- Bij verdichtingsplannen: neem de opvattingen van 'de buurt' bloedserieus
- Betaalbaarheid is belangrijk (incl. energielasten)

Veel mensen (met name die niet behoren tot de bovenlaag) zijn helemaal niet gek op al die veranderingen. Door alle veranderingen te omarmen en te adoreren, vergroten we de kloof tussen de intellectuele bovenlaag en de 'gewone mensen'.

Kim Putters, directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP), wijst hier herhaaldelijk op. Daarom moeten we juist koesteren dat in het wonen zo weinig verandert.

Ik adresseer dit item over wonen en woonomgeving niet alleen aan mijn opvolger, maar breder, aan de hele faculteit Bouwkunde van de TU.

Ik gooi er nog een schepje bovenop en trek de lijn door naar een hoger, regionaal schaalniveau.

En dan moet ik het toch even over Zwarte Piet hebben. Terwijl mijn echtgenote Thea mij dat uitdrukkelijk heeft verboden. Maar heel even over de Slag bij Dokkum.

De Zwarte Pietendimensie leidt in de beeldvorming naar een volstrekt achterhaalde tegenstelling, namelijk tussen De Randstad en De Provincie.

**AANGIFTE** Sylvana Simons (Bij1) heeft vrijdag aangifte gedaan, nadat vier personen verkleed als Zwarte Piet haar huis hadden bezocht. Vorige week zaterdag, tijdens de intocht in Dokkum, kreeg Simons onverwachts bezoek van de pro-Zwarte Piet-actievoerders. Zij maakten opnames bij haar voor de deur in Amsterdam en plaatste dit vervolgens op internet.

Drijft de Randstad niet te snel weg van Nederland?

Het heette al snel de Slag bij Dokkum: pro-Piet-aanhangers die anti-Zwarte Piet-activisten de weg naar Friesland blokkeerden. Is het een teken dat de kloof in Nederland groeit?

Door **Kaya Bouma** en **Iris Koppe**
Illustratie **Studio Vonq**

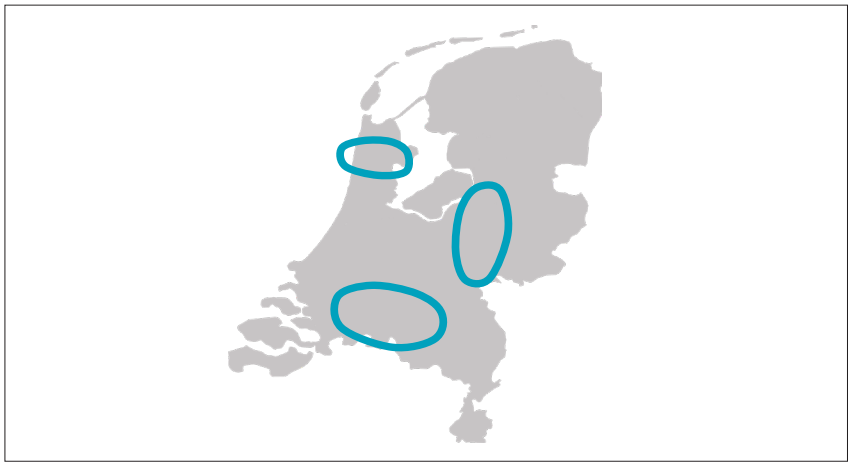
Toen vorig jaar november de maandelijkse oudernieuwsbrief de deur uit ging, hield Janny Janssens haar adem in. De directeur van basisschool De

Als we kijken naar de ruimtelijke economie en de sociaal-culturele verschillen, dan zien de relevante regionale verschillen binnen ons land er heel anders uit.

Amsterdam is losgezongen van de rest van ons land. Amsterdam is de Randstad niet.
Onze hoofdstad maakt inmiddels deel uit van een internationaal stedelijk netwerk. Kijk naar de demografie, de economie en de woningmarkt.

Als duiding van het ruimtelijk-economisch groeigebied is het Rompertje veel relevanter dan de Randstad.

Nog steeds bestaat in de kwaliteits-media de neiging om de sterke stedelijke regio's in Brabant, Gelderland, Overijssel en Holland boven A'dam glashard te negeren, met uitzondering van Eindhoven. Deze kortzichtigheid is stuitend, alleen al omdat sommige van deze regio's het beter doen dan delen van de Randstad.



De visie op steden en regio's heeft consequenties.

Zo  wil bij voorbeeld mijn gewaardeerde collega Zef Hemel de regio Amsterdam muteren naar een megastad, met bijbehorende verdichting en hoogbouw.

Deze gedachte verwerp ik, omdat die onze typische Nederlandse stedelijke structuur bedreigt. En ook sommige hijgerige pleidooien voor 'metropoolvorming' als nieuwe heilige graal gaan soms die kant op.

Onze relatief kleinschalige stedelijke structuur heeft drie grote voordelen:

1 Mensen waarderen de 'menselijke maat' en de nabijheid van voorzieningen, van water en groen op fietsafstand.

2 Die afwisseling tussen stadsbebouwing, voorzieningen, groene ruimte en water maakt klimaatadaptie makkelijker dan de zwaar verdichte megastad.

3 Alle megasteden kampen met de scheiding van arme en rijke inwoners. Londen is daarvan een sprekend voorbeeld. Hoge woningprijzen drukken de werkende mensen naar de buitenkant van de stad. Onze kleinschalige structuur voorkomt deze vergaande segregatie.

Heeft die 'verdichte' megastad dan niet het voordeel dat je het openbaar vervoer beter kunt regelen? Natuurlijk moet - bij voorbeeld - Randstadrail wordt uitgebreid. Maar die dure o.v.-infra is niet overal vanzelfsprekend en nodig.

Een voorbeeld. Mijn regio Waterland (Purmerend en omliggende plaatsen) heeft een frequent rijdend en fijnmazig openbaar vervoerssysteem met vrije busbanen. Werkt perfect.

Conclusie: Laten we onze huidige, unieke stedelijke structuur versterken. En zware verdichting en hoogbouw selectief toepassen, op locaties die zich daar echt voor lenen.

# Opgaven van morgen

Tegen dit decor benoem ik zes grote opgaven die de komende decennia ingrijpen in de fysieke omgeving. Voor een deel beïnvloeden ze ook onze internationale (economische) positie.

Over deze thema's bestaat brede overeenstemming, al lopen ambities, accenten en afbakeningen uiteen.

**Klimaatadaptatie**

- Klimaatadaptie beïnvloedt de locatiekeuze bij verstedelijking.
- Op lager schaalniveau zorgen we dat in plannen voldoende waterbergingscapaciteit beschikbaar is.
- Meer groen draagt ook bij; dat levert een 'waardeconflict' met verdichting op.
- Ruimtelijke adaptatie is een smakelijk kluif voor gebiedsontwikkeling.

**Energietransitie**

Een zeer ingrijpende operatie, dat behoeft geen betoog. Verduurzaming van de bestaande gebouwvoorraden vormt daarvan een belangrijk aspect.

Maar soms komt zelfs gebiedsontwikkeling - combineren van belangen in een vernuftig ontwerp - aan de grenzen van zijn kunnen, bijvoorbeeld bij plaatsing van windmolens in een landschappelijk kwetsbaar gebied. Of zoals hier op Urk. Belangentegenstellingen zijn soms onoverbrugbaar en dat zal zo blijven.

## Wonen en (ver-)bouwen

1 mln. woningen erbij: dat is een forse opgave.

Binnenstedelijk zullen wij het vooral van organisatiekracht en financiële krachtenbundeling moeten hebben om deze opgave tot een succes te maken.

De onrendabele top van de meeste transformatieplannen (buiten Amsterdam) wordt onderschat.

Voor de opgave buiten de stedelijke contour zal vooral de ontwerpkracht (onderdeel van gebiedsontwikkeling) zijn 'kunnen' en creativiteit moeten tonen.
'Bouwen in de wei' is feitelijk vaak 'bouwen in een dooie prairie' waar geen enkele biodiversiteit meer is.
Een goed ontwerp kan juist biodiversiteit en landschappelijkheid toevoegen. Maak dat zichtbaar, dan komen we voorbij de taboes.

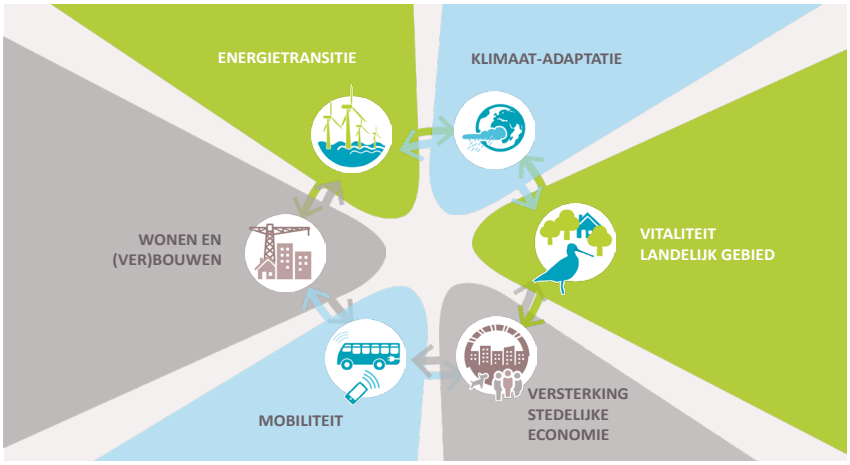
## Mobiliteit

Mobiliteit speelt een hoofdrol in de verstedelijkingsopgave van het komende decennium en daarmee ook bij gebiedsontwikkeling. Naast bereikbaarheid met (e-)fiets en auto vraagt het stadsregionaal openbaar vervoer om versterking. De domeinen mobiliteit en verstedelijking staan nog steeds te veel los van elkaar; dat moet beter. Het wordt spannend of we met 'smart mobility' van woorden naar daden kunnen komen.

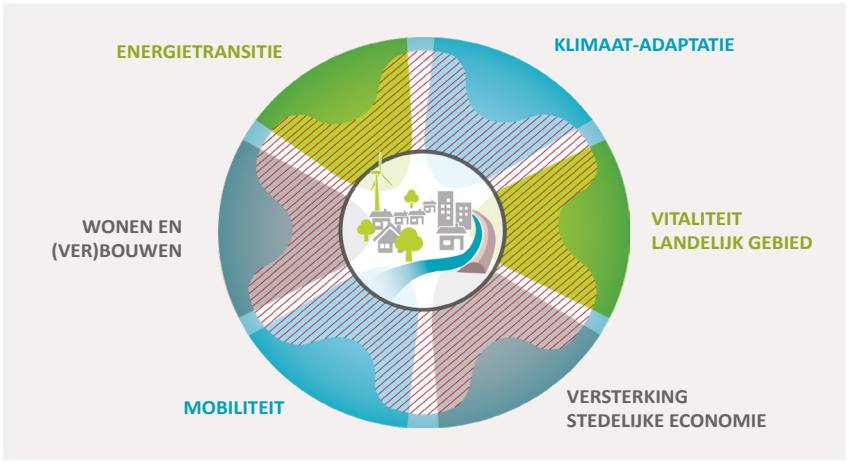
**Versterking stedelijke economie**
Gebiedsontwikkeling kan helpen bij de transformatie van binnenstedelijke winkelgebieden en versterking van regionale economische clusters. Daarnaast zie ik een rol voor gebiedsontwikkeling bij de herstructurering van bedrijventerreinen en het faciliteren van de nieuwe functiemix op onder meer campus-achtige locaties.

**Vitaal landelijk gebied**
Als de laatste opgave: landelijk gebied. Daar hebben we onder meer te maken met bodemdaling, met name in veenweidegebieden. Vandaar: Heel Holland Zakt. Natuur en landschap moeten we versterken, met name in gebieden die onder grote verstedelijkingsdruk staan. dat vraagt om nieuwe sanmenwerkingen in plaats van de clichematige tegenstelling tussen de 'groene' en de 'rode' wereld. Hier ligt een ontwerp- en een bekostigingsvraag.

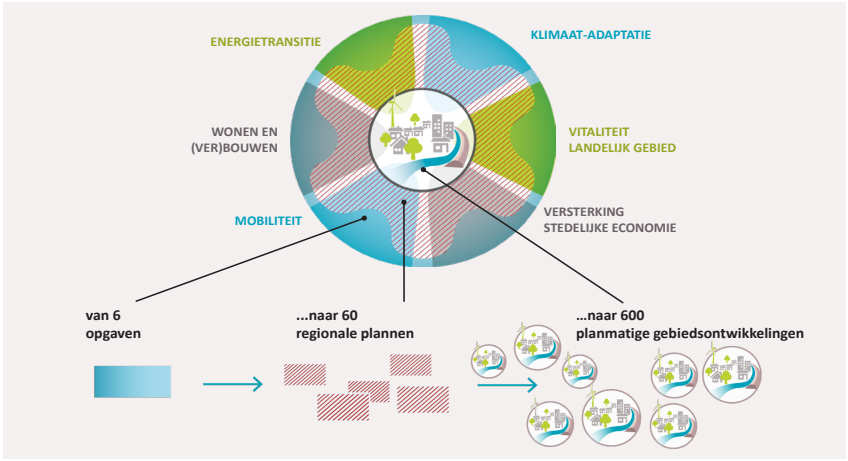
Maar is nog wat anders:
Ja, dat is de grutto, een van de weidevogels die het erg moeilijk hebben in ons land. Uw bijdrage om hun overlevingskansen wat groter te maken, waardeer ik enorm.




**Van 6 opgaven...**
De vraag is vervolgens hoe we van de zes strategische opgaven naar de uitvoering komen. Het is in wezen de complexe vraag van sturing en governance.




**...naar 60 regionale plannen**
We krijgen een uitwaaiering en verdieping naar regionale kaders, combinaties en soms ook regionale planvorming. Hier zuiver indicatief op 60 gezet. Daar zit nu een zwakke schakel. Een voorbeeld. Het regionale bestuurlijk overleg tussen de rijksoverheid en de regio (BO-MIRT) functioneert niet. Hier is veel ruimte voor verbetering. En ook binnen de regio s ontbreekt te vaak adequate afstemming.




**...naar 600 planmatige gebiedsontwikkelingen**
Het wordt echt 'menens' met de verdere concretisering in gebiedsontwikkelingen, met investerende coalities. Dat kán met planmatige gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling is echter niet per definitie de aangewezen methode. Maar met die gebiedsgerichte aanpak kunnen we wel omgevingskwaliteit leveren, financieel-economisch optimaliseren en voor maatschappelijk draagvlak zorgen.

# Leiderschap

Ik kom toe aan het laatste inhoudelijke thema. Daarvoor heb ik bewust gekozen voor de rol van mensen in de voorste linies van gebiedsontwikkeling. Met de toegenomen complexiteit wordt die rol steeds belangrijker.

En als we even teruggaan naar het welslagen van dat joint venture ultralight model, dan is de persoon die de schakelfunctie vervult zelfs doorslaggevend. Noem het de gebiedsregisseur.

Het moet een mannetjesputter (m/v) zijn. Een type dat niet alleen de binnen in de gebiedsontwikkeling actieve partijen op één lijn kan houden, maar die - minstens even belangrijk - door de gemeentelijke bureaucratie heen weet te breken om vooruit te komen. Daar hebben we er veel van nodig, terwijl daar nu al een tekort aan is. Een opdracht voor de opleidingsinstituten, waaronder onze praktijkleerstoel.

1 Het competentieprofiel heeft dus iets van 'de groene baret'; van een vechtersmentaliteit; een doorzetter. Maar dat is toch te eenzijdig.

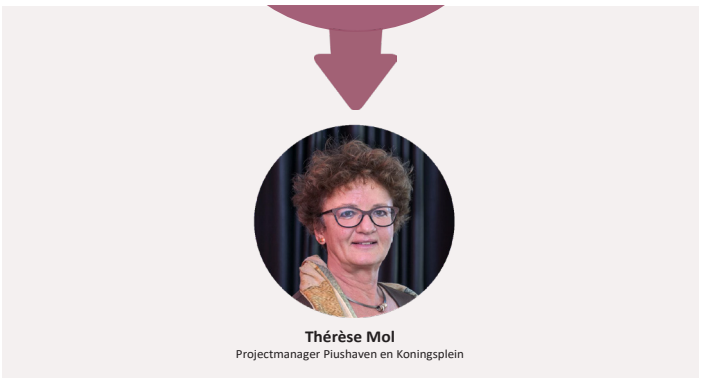
2 Ook competenties als empathie en aanpassingsvermogen zijn nodig.

En die twee profielen willen we eigenlijk combineren. Dat leidt tot de volgende combinatie….

Maar dit ideaaltype lijkt nog iets te veel op Tanja Nijmeyer van FARC…

Wat wel klopt, is dat het meestal vrouwen zijn die aan dit profiel voldoen.

Ik wil het ook graag persoonlijk maken. Ik liet de Piushaven in Tilburg de revue passeren. Degene die daar al 12 jaar de rol van gebiedsregisseur met verve vervult en een verpersoonlijking is van het profiel dat ik bedoel, dat is Therese Mol. Aan haar heb ik met genoegen het eerste exemplaar van mijn boek 'Zo werkt gebiedsontwikkeling' aangeboden.



# Dankwoord

Ik wil tenslotte graag een dankwoord uitspreken.

Allereerst ben ik veel dank verschuldigd aan de founding fathers van de praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling (twaalf jaar geleden): Hans de Jonge, Henk van Zandvoort, Peter Noordanus en - op de achtergrond - Ineke Bakker.
Ik ben heel blij dat Agnes Franzen er vandaag bij is. Anderhalf jaar geleden trof haar een venijnige ziekte. Zij was elf jaar lang mijn maatje op de TU. Zij ving alle organisatorische sores op. Maar belangrijker: zij heeft de tent opgebouwd. Zij was zorgzaam voor ons kleine, jonge team. Deed onderwijs en onderzoek. Zij bedacht gebiedsontwikkeling.nu. Zij trok mij regelmatig aan mijn linkermouw als mijn conservatisme te ver ging. Iets vaker moet ik Agnes aan haar rechtermouw trekken als zij te veel richting de Jessias afdreef. Haar inzet was en is tomeloos. Een vrouw met enorme wilskracht. Agnes, hartstikke bedankt!

Dank geldt de TU Delft, de leiding van de faculteit, de collega's van de afdeling en de ploeg van de praktijkleerstoel. In het bijzonder noem ik Hans Wamelink, wiens uiteenzetting ik straks met enige vrees tegemoet zie.

Dank ook aan BPD/Bouwfonds, in het bijzonder aan Walter de Boer voor de ruimte die ik kreeg om meer dan anderhalve dag per week voor de praktijkleerstoel in de weer te zijn.

En de verreweg leukste secretaresse van Nederland, voor wie nooit iets te veel is, Natasja Glavimans, die wil ik ook bedanken.

Het bestuur van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG), onder leiding van Heleen Aarts ben ik ook erkentelijk. In de lastige periode die wij hebben doorgemaakt, bleek dit een bestuur van het soort waar je echt wat aan hebt (geen 'mooi-weer-zeilers').

Dank aan de 15 betalende deelnemers van de SKG die ons vanaf de start in die elf jaar trouw bleven. Ik vind het super dat wij inmiddels meer dan 30 deelnemers hebben!

Dank aan mijn echtgenote Thea. Zij is op zich tolerant, maar soms onverbiddelijk. Zo houdt zij mij af van al te drieste ingevingen, met de motivatie: 'Dat vinden de mensen helemaal niet grappig; dat is ordinair '. Dat is slechts een van haar verdiensten.

Terug naar de TU. De laatste twee jaar heeft Mirela Milošević onze tent op bewonderingswaardige wijze draaiend gehouden. Ze moest in het diepe springen. Het was een genoegen om haar te begeleiden.

Er is intussen wel iets ergs gebeurd. Desgevraagd zal ik mijn werk voortzetten totdat mijn opvolger aan de slag gaat. Maar het arrangement is zo uitgewerkt dat Mirela nu mijn baas wordt ….ik vind dat schokkend.

Inderdaad… en dat lijkt mij een passend moment om af te sluiten.

Ik wil u allen bedanken voor uw aandacht en uithoudingsvermogen.

# Over de uittreeredenaar

Friso de Zeeuw (1952) heeft een veelkleurige en langjarige ervaring als professional. Hij houdt zich bezig met openbaar bestuur, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke economie, mobiliteit, woningmarkt, omgevingsrecht en grondbeleid.

Na zijn universitaire juridische opleiding, was Friso de Zeeuw politiek-bestuurder van zowel de gemeente Monnickendam als de provincie Noord-Holland. Daarnaast was hij beleidsadviseur (bij een stedenbouwkundig bureau en de gemeente Amsterdam) en organisatieadviseur ( bij Berenschot). Van 199 tot 1 mei 2016 was hij directeur Nieuwe Marketen bij BPD (voorheen Bouwfonds Ontwikkeling), de grootste projectontwikkelaar van Nederland.

Van 2006 tot eind 2017 was De Zeeuw parttime praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Hij heeft nu een bescheiden adviespraktijk (Friso Advies) en bekleedt een tiental bestuursfuncties en commissariaten.

De Zeeuw bundelt kennis en ervaring vanuit verschillende invalshoeken: publiek, privaat en wetenschap, een combinatie die niet veel voorkomt. Hij staat bekend om zijn scherpe analyses en gepeperde stellingnames.

Hij publiceert regelmatig over tal van onderwerpen, adviseert overheden en bedrijven, houdt voordrachten, treedt op als voorzitter en neemt deel aan podiumdiscussies.

De Zeeuw beheert het aan huis gevestigde DDR-Museum in Nederland en is als drummer te horen in het Meezingkoor Waterland en in Combo Monnickenwerk (alleen eenvoudige nummers).

# ‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’

Zo werkt gebiedsontwikkeling door Friso de Zeeuw is het nieuwe standaardwerk over het vakgebied. In het rijk geïllustreerde boek, dat 270 pagina’s telt, komen alle aspecten van het vakgebied aan de orde, en dat zijn er heel wat.

De lezer krijgt inzicht in de complexe materie, zonder uitgebreide theoretische verhandelingen. In begrijpelijke, nuchtere taal worden systeem, proces, inhoudelijke aspecten en persoonlijke competenties besproken. Dit alles geïllustreerd met verhelderende schema’s en talloze praktijkvoorbeelden. Het maakt dit boek tot een uniek standaardwerk voor studie en praktijk.

Het boek is een absolute must voor wie studeert of al een tijdje in het vakgebied actief is. Ook aan burgers, bedrijven en maatschappelijke groeperingen die in hun eigen omgeving met gebiedsontwikkeling te maken hebben, wijst dit boek de weg.

# Over de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling

De Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft wordt sinds de oprichting in 2006 ondersteund (financieel en inhoudelijk) door de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG). De stichting is een lerend netwerk van overheden en marktpartijen, die zich professioneel met gebiedsontwikkeling bezighouden. We richten ons op actuele maatschappelijke uitdagingen, leiden professionals op en dragen bij aan de ontwikkeling van (wetenschappelijke) kennis. Betrokken publieke en private partijen komen gezamenlijk en oplossingsgericht tot een duurzame (her)ontwikkeling van gebieden.

## Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

De schakel tussen wetenschap en praktijk

- Onderzoek & Onderwijs
- Kennisbijeenkomsten
- Gebiedsontwikkeling.nu

**SKG Deelnemersraad:**
AM,
Amvest,
Blauwhoed,
Bouwinvest,
BPD,
de Alliantie,
Deltacommisaris,
gemeente Amsterdam,
gemeente Barneveld,
gemeente Breda,
gemeente Delft,
gemeente Den Haag,
gemeente Eindhoven,
gemeente Groningen,
gemeente Nijmegen,
gemeente Purmerend,
gemeente Rotterdam,
gemeente Tilburg,
gemeente Utrecht,
Havensteder,
Heijmans Vastgoed,
Hurks bouw & vastgoedontwikkeling,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningsrelaties,
NS Stations,
provincie Gelderland,
provincie Noord-Brabant,
provincie Noord-Holland,
provincie Zuid-Holland,
Rabo Real Estate & Finance,
Rijksvastgoedbedrijf,
Synchroon,
Syntrus Achmea Real Estate & Finance,
VORM,
Waterschap Amstel Gooi en Vecht.

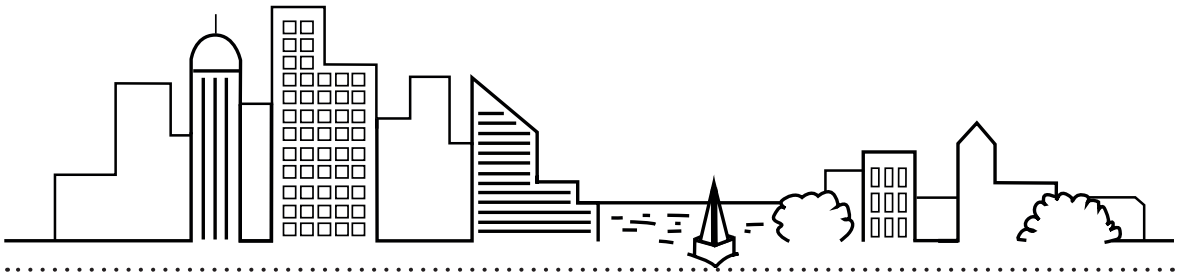
**Kring van Adviseurs:**
Akro Consult,
Berenschot,
Brink Groep,
Deloitte,
Movares,
Stibbe.

**Participatie**
Heeft u interesse om als partnerorganisatie het SKG kennisnetwerk te versterken of deel te nemen in een project of aan een programma? Neem contact op met directeur Tom Daamen (T.A.Daamen@tudelft.nl). Wij gaan graag met u in gesprek.

## gebiedsontwikkeling.nu

Gebiedsontwikkeling.nu is een onafhankelijk platform van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling. Het platform biedt kennis, nieuws en debat over gebiedsontwikkeling voor professionals en studenten. We houden onze doelgroep op de hoogte, bieden praktische handreikingen, jagen het debat aan en agenderen belangrijke thema's. Zo verbeteren we samen gebruik, beleving en waarde van de gebouwde omgeving.

*www.gebiedsontwikkeling.nu*



# Contact

Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft
Afdeling MBE
Julianalaan 134
2628 BL Delft
Faculteit Bouwkunde

Telefoon: +31 (0) 15 27 84159
E-mail: redactie@gebiedsontwikkeling.nu

TU Delft
Praktijkleerstoel
Gebiedsontwikkeling

SKG

Gebiedsontwikkeling.nu @GEBIEDSONTWnu Gebiedsontwikkeling.nu