

Staart van BEVER ontbreekt nog

In dit nummer van SKB-nieuws staan gemeenten centraal. Projectontwikkelaars als het Bouwfonds, werken nauw samen met gemeenten bij onder meer de herstructurering van gebieden in de stad. Wij hadden met mr. Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds een gesprek over onder meer stadsontwikkeling, bodemverontreiniging en wat er moet gebeuren om de beleidsvernieuwing bodemsanering BEVER compleet te maken.



mr. Friso de Zeeuw

Met een jaarlijkse realisatie van alleen al circa 6000 woningen is Bouwfonds de grootste projectontwikkelaar van Nederland.

Woningen, winkels en kantoren worden, in samenwerking met

gemeenten, ook ontwikkeld binnen herstructureringsgebieden. Hier gaat het vaak om het geven van een nieuw elan aan een voormalig industriegebied of woonwijk, waar de verpaupering heeft toegeslagen en waar integrale gebiedsontwikkeling de enige manier is om een gebied weer aantrekkelijk te maken voor wonen en werken.

Bouwfonds heeft de afgelopen jaren diverse projecten uitgevoerd in herstructureringsgebieden, waar vaak bodemsanering aan de orde was. De kosten hiervan werden integraal in de ontwikkeling van het gebied meegenomen. Deze projecten tonen aan dat financieel gezonden projecten kunnen worden ontwikkeld, waarbij ook de maatschappelijke problemen als bodemvervuiling en de negatieve beeldvorming van stadswijken kunnen worden opgelost.

Voor Bouwfonds vormen zulke binnenstedelijke projecten een uitdaging. Dat geldt ook voor andere stedelijke problemen, die tot de portefeuille behoren van minister Van Boxtel: naoorlogse wijken van diverse steden. Bij Bouwfonds wordt dit gezien als een potentieel nieuwe markt, een onderdeel waar-

In dit nummer

Staart van BEVER ontbreekt nog	1
Bodemkwaliteit en stedelijke vernieuwing	4
Eerste tenderronde SKB levert veel nieuwe ideeën op	6
In Amsterdam doen ze het anders	10
Clarinet bijeen in Gouda	11
NAM-NOBIS dag in het noorden des lands	12
NOBIS Export	13
Overzicht NOBIS rapporten	13
Bodemzorg is net werken	16
Agenda	16

voor sinds ruim een jaar mr. Friso de Zeeuw een nieuwe directiepost bekleedt. Volgens De Zeeuw zijn deze vaak monotone flatwijken uit de jaren '60 een probleem voor veel gemeenten: de sociale achterstanden hopen zich op, de bevolkings-samenstelling wordt steeds eenzijdiger, winkels trekken weg enzovoort. De Zeeuw ziet stedelijke vernieuwing als een integraal probleem, waarbij een organisatie als Bouwfonds zich niet alleen met ontwikkeling van vastgoed wil bezighouden, maar zich ook bemoeit met de economische ontwikkeling van een gebied. Het ontwikkelen van een gevarieerd woningaanbod, met ook duurdere koopwoningen en het aantrekken van hoogwaardige winkelvoorzieningen ziet hij als instrumenten om, samen met de gemeenten, de negatieve spiraal van deze wijken te doorbreken.



Wat bracht Bouwfonds ertoe om zich specifiek op nieuwe markten te gaan richten? De Zeeuw: 'wij verwachtten dat er de komende jaren een verschuiving gaat optreden van investeringen in Vinex-locaties naar investeringen in de stad. Dat kan niet zonder een modernisering van de bestaande woningvoorraad en de bijbehorende voorzieningen. Uiteraard willen we ons uit bedrijfseconomische drijfveren mee gaan bezighouden, maar we zijn ook risicodragend, en hebben oog voor onze maatschappelijke verantwoordelijkheid'. De Zeeuw verwacht overigens dat deze herstructurering van naoorlogse wijken geen eenvoudige opgave wordt, en al gauw een tijdspanne van 10 jaar in beslag zal nemen: 'het is daarbij de kunst om mee te praten, maar ook de vaart erin te houden en uit te komen op een behoorlijk rendement'.

Communicatie

Als grote organisatie is Bouwfonds zich bewust van de weerstanden die het ingrijpen in de woonomgeving bij bewoners kan oproepen. De Zeeuw: 'wij denken voortdurend na over de rol die we tegenover de bewoners willen spelen. Daarbij ontwikkelen zich twee benaderingen: de bewoners individueel of als groep aanspreken. Grote bijeenkomsten met bewoners hebben als nadeel dat de toon daar soms gezet wordt door slechts enkele individuen die daar met een negatieve boodschap op af zijn gekomen. Misschien moet je zelfs overgaan tot een individuele benadering met huisbezoeken'. Het gaat er Bouwfonds om duidelijk te maken welke motivatie het heeft om de wijk te veranderen. Voor bewoners die het goed gaat moet de mogelijkheid worden geboden om in de wijk te blijven wonen. Hiervoor moeten ook koopwoningen gecreëerd worden. De Zeeuw: 'bij bewonerscommunicatie moet je volgens ons open zijn, liever toegeven dat bijvoorbeeld flats gesloopt moeten worden om voor anderen een aantrekkelijke locatie, dicht bij

het centrum te creëren, dan er omheen draaien. Het achterhouden van informatie slaat altijd negatief op jezelf terug'.

Overigens is de communicatie over bodemverontreiniging en daaraan al dan niet verbonden gezondheidsrisico's er niet eenvoudiger op geworden door de recente incidenten.

Financiering bodemsanering

Bij degenen die betrokken zijn bij bodemsanering is de laatste tijd een discussie gaande over het integreren van het budget voor bodemsanering in stedelijke gebieden in de ISV-gelden (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing). Dit is een belangrijk instrument voor minister Van Boxtel en staatssecretaris Remkes bij hun grote stedenbeleid. De Zeeuw: 'ik vind het een goede zaak dat er van allerlei potjes nu één geldstroom wordt gemaakt; het getuigt van een integrale benadering. Het geeft gemeenten de gelegenheid een eigen visie te ontwikkelen voor de langere termijn. De sturingsfilosofie erachter is goed, want gemeenten krijgen meer zelfstandigheid en hoeven niet meer elk plannetje door de rijksoverheid te laten toetsen'. De angst dat door deze ontwikkeling bodemsanering in stedelijke gebieden ondergeschikt wordt gemaakt aan andere belangen deelt hij niet: 'een beetje afstand doen van je zeggenschap is de prijs die je moet betalen voor een integrale benadering van stedelijke ontwikkeling, waarbij bodemverontreiniging één aspect is. Als je je eigen doelstelling in het oog houdt, hoef je voor ontwikkelingen als het ISV niet bang te zijn'.

Bodembeleid

De Zeeuw heeft in zijn eerdere functie als gedeputeerde van Noord-Holland te maken gehad met het bodembeleid van de rijksoverheid. De huidige ontwikkeling waarbij bodembeheer en ruimtelijke ordening worden geïntegreerd, vindt hij een goede zaak. 'Ik heb een hekel aan het denken in hokjes en heb daarom een sterke voorkeur

voor een integrale benadering volgens BEVER. Maar tegelijkertijd zie ik dat de resultaten ervan in de praktijk nog tegenvallen. Dat heeft ook te maken met verouderde normering volgens de Wet Bodembescherming: die gaat nog uit van streefwaarden. Deze hebben in de praktijk geen betekenis meer en zou je beter kunnen afschaffen. Het is beter in te zetten op interventiewaarden of, beter nog, een risicobenadering te volgen'. Ook het stigmatiserende woordgebruik volgens deze wet is hem een doorn in het oog: 'je hebt locaties die volgens de wet "ernstig verontreinigd" zijn, maar niet gesaneerd hoeven te worden omdat er tegelijk sprake zou zijn van een "aanvaardbaar risico". Los van deze tegenstrijdigheid legt deze kwalificatie een onterechte doem op een locatie: 'het heeft een negatieve gevoelswaarde en een geeft een negatief imago. Daarbij komt nog het feit dat een aantekening in het kadaster latere transacties met de grond bemoeilijkt. Om dit negatieve imago te veranderen, wordt soms toch beslist een locatie dan maar helemaal schoon te maken, terwijl dat niet nodig is en de overheid dit ook niet eist. In feite is dat terugkeren naar het multifunctioneel saneren, waarbij je een schoon eiland in een vervuilde omgeving creëert. Dat is zonde van het geld en onzinnig uit het oogpunt van overheidsfinanciën'.

Actief bodembeheer

De Zeeuw ziet veel in het principe van actief bodembeheer, eigenlijk het spiegelbeeld van het saneren als incident. Bij actief bodembeheer wordt geanticipeerd op problemen vanuit de beschikbare informatie over de bodem; je weet wat je tegenkomt. Helaas wordt nog niet door alle overheden constructief met actief bodembeheer omgegaan. De Zeeuw: 'we stuiten als Bouwfonds ook wel op nieuw bedachte regels. Zo worden er soms aanvullende eisen aan het transport van verontreinigde grond gesteld, die erg belemmerend werken op de uit

voering? Ook het Bouwstoffenbesluit, dat met ingang van juli '99 volledig van kracht is, wordt in de praktijk als een beletsel ervaren. Dat komt volgens De Zeeuw doordat de structuur van deze regelgeving dateert uit de tijd dat er nog heel sectoraal tegen milieuproblemen werd aangekeken. Een veel betere ontwikkeling is de recente publicatie van het Pakket Duurzame Stedenbouw, dit biedt de partijen ruimte en wil kennis aanreiken en is als zodanig een teken van het emancipatieproces van de milieuregelgeving.

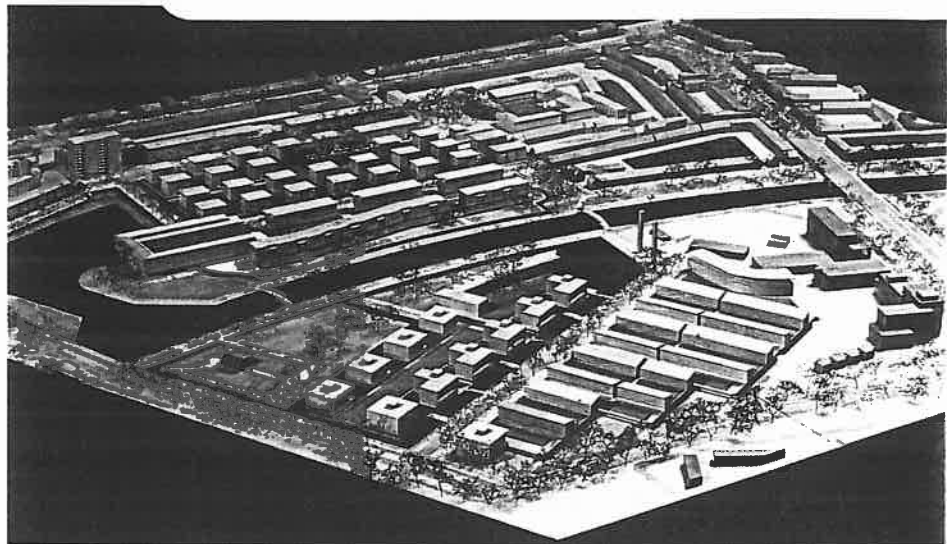
Staart

In de dagelijkse praktijk van de saneringsplannen blijkt dat lokale en provinciale overheden niet altijd de meest optimale ontwikkeling van een verontreinigde locatie weten te bereiken, waardoor de gekozen oplossing bijvoorbeeld uit economisch oogpunt sub-optimaal blijft. De huidige praktijk met een 'indrukwekkende regeldichtheid' (De Zeeuw) lokt het vinden van creatieve oplossingen onvoldoende uit. Met een offensieve benadering door gemeenten, provincies en projectontwikkelaars moet meer te bereiken zijn uit het oogpunt van milieu en economie.

Tot slot wil De Zeeuw nog wel iets kwijt over de BEVER-operatie, die enkele jaren geleden werd ingezet: 'ik constateer ruimte tussen het beeld en het resultaat van BEVER in de praktijk. Partijen spelen nog te veel op safe, waardoor de mogelijkheden die BEVER in theorie biedt, niet worden benut. Daarbij heeft de Wet bodembescherming een remmende werking. Om in de praktijk écht profijt te hebben van de beleidsvernieuwing, is een nieuwe aanloop nodig; met andere woorden: BEVER moet nog een staart krijgen in de richting van de dagelijkse praktijk om helemaal te kunnen werken. Daarbij willen grote marktpartijen met veel eigen deskundigheid, zoals Bouwfonds, best een bijdrage leveren.'



Ill.: Quadrat, Atelier voor Stedebouw, Landschap en Architectuur in Rotterdam



Project Dichterswijk

Op deze locatie aan het Merwedekanaal naast de Jaarbeurs in Utrecht moeten de komende jaren ongeveer 1450 woningen, ca 5000 m² bedrijfsruimte, een school en andere wijkvoorzieningen komen. Bouwfonds Woningbouw stelde het plan voor de gebiedsontwikkeling op. Het plan werd gebaseerd op een integrale, wervende visie, die inspeelde op de potenties van het gebied. Teun Koolhaas Associates werd aangetrokken om een structuurvisie te maken die door bureau Quadrat werd vertaald in een stedenbouwkundig plan. Uitgangspunt was het creëren van leegte door middel van concentratie van woningen in de vorm van 'urban villa's' met ondergronds parkeren in een parkachtige omgeving.

De ontwikkeling van het gebied is complex gezien de ligging tussen sterk verouderde bedrijventerreinen en de kosten van verwerving, ontwikkeling en bodemsanering. Bij deze opgave werken publieke en private partijen nauw samen. Er is dan ook gekozen voor een samenwerkingsverband waarin SFB Vastgoed, Woningcorporatie K'77/W.U. en Bouwfonds Woningbouw participeren.

Door de gecreëerde compactheid, functiemenging, het voorzieningspakket en het ruime groen is de Dichterswijk een goed voorbeeld van stedelijke herstructurering en intensief ruimtegebruik in de praktijk.