

Bodem verbindende schakel bij bouw- en milieuprogaves

We staan in Nederland voor een (woning)bouwopgave die er niet om liegt. En geleidelijk zal een steeds groter deel daarvan gerealiseerd moeten worden in bestaand bebouwd gebied. Bij het slagen van deze bouwopgave en verschillende andere milieuprogaves, waaronder de energie- en wateropgave in verband met klimaatverandering, is een grote rol weggelegd voor de bodem en de diepere ondergrond. Wil die opgave echter slagen, dan zullen we – meer dan voorheen – de ondergrond moeten betrekken bij het maken van ruimtelijke plannen. Het is echter de ruimtelijke opgave die leidend is. Bodem faciliteert.

Friso de Zeeuw en Bas van de Griendt



Prof. mr. W.C.T.F. de Zeeuw

is directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de Technische Universiteit Delft. Hij is bovendien ambassadeur van het maatschappelijk initiatief Bewust Bodemgebruik.



Dr. J.S. van de Griendt

is milieumanager bij Bouwfonds Ontwikkeling en voorzitter van de Commissie Milieu en Duurzaamheid van de NEPROM. In 2007 promoveerde hij op een onderzoek naar de gevolgen van bodemverontreiniging voor de woningmarkt in Nederland.

De strategische beleidsnota's in het ruimtelijk domein die in de vorige kabinetsperiode zijn vastgesteld, gelden op hoofdlijnen ook voor deze kabinetsperiode. Centraal daarin staat de Nota Ruimte (2006), waarmee op hoofdlijnen een kader is geschapen voor het ruimtelijke (rijks)beleid. Lokaal wordt hieraan concrete invulling gegeven. Scenariostudies die in aanvulling op de Nota Ruimte zijn gemaakt, waaronder 'Welvaart en Leefomgeving' (2006), schetsen een beeld dat nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen zich weliswaar nog verder zullen uitbreiden, maar dat geleidelijk een steeds groter deel van de (woning)bouwopgave zal worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Dat gebeurt door herstructurering, revitalisering en transformatie van gebieden. Op termijn, zo is de bedoeling, moet ongeveer de helft van de woningbouwopgave worden gerealiseerd binnen de bestaande contouren van de stad. Op dit moment

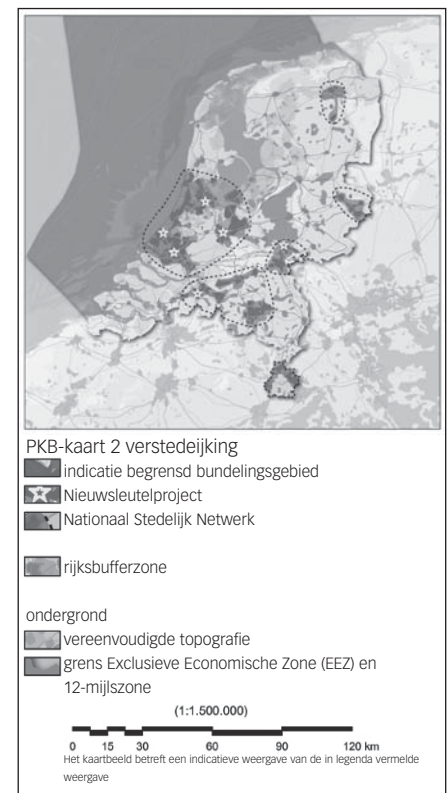
is dat ca. 45% van de bruto productie. Dat is dus inclusief bouw door sloop en vervanging in bijvoorbeeld na-oorlogse woonwijken. Netto wordt ongeveer één op de drie woningen die daadwerkelijk wordt toegevoegd aan de woningvoorraad gerealiseerd in de bebouwde kom.¹ Dat geldt overigens voor de jaarlijkse woningbouwproductie van circa 80.000 stuks, zoals die tot voor kort gold. In de loop van 2008 namelijk is het aantal verkochte woningen volgens de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) gehalveerd en zijn over het hele jaar 25.000 woningen (30%) minder verkocht.² En voor de komende jaren worden, als gevolg van de crisis, nog lagere aantallen voorzien.

Ongeacht de aantallen zal bij de (her)ontwikkeling van stedelijk gebied meer en meer een beroep worden gedaan op de bodem; niet alleen vanwege ondergronds bouwen, omdat bijvoorbeeld een parkeeropgave moet worden gerealiseerd, maar ook om invulling te geven aan onder meer het klimaatbeleid, dus als het gaat om de energie- en wateropgave. Tijdens de 'Week van de Bodem', eind november en begin december van het vorig jaar, hebben we hier al eens uitgebreid bij stilgestaan. Over de verbindende rol van bodem bij ruimtelijke en maatschappelijk urgente vraagstukken.³ Bovendien zullen we bij de realisatie van bouwplannen in bestaand bebouwd gebied meer en meer worden geconfronteerd met niet alleen 'bodem-hysterie', d.w.z. bodemverontreiniging, maar ook 'bodemhistorie' ofwel aardkundige waarden en archeologie.

ROL VAN BODEM

Dat bodem een grote rol speelt bij gebiedsontwikkeling valt onder andere op te maken uit nog niet gepubliceerde uitkomsten van een milieu-enquête-onderzoek

van de NEPROM.⁴ Meer dan de helft van de ondervraagde projectontwikkelaars, ontwikkelende bouwers, corporaties, gemeentelijke ontwikkelings- en grondbedrijven geeft namelijk aan dat bodem een (erg) grote rol speelt bij de dagelijkse werkzaamheden, vooral waar het binnenstedelijke (her)ontwikkeling betreft (figuur 2). Daarmee bedoelen ze dan bodemverontreiniging, waarmee het bodemdossier van oudsher sterk wordt geassocieerd. Uit een aanvullende analyse van gegevens afkomstig uit de 'jaarverslagen bodemsanering' over de afgelopen jaren valt bovendien op te maken dat het meer en meer



FIGUUR 1: VERSTEDELIJKING VOLGENS DE NOTA RUIMTE (2006)

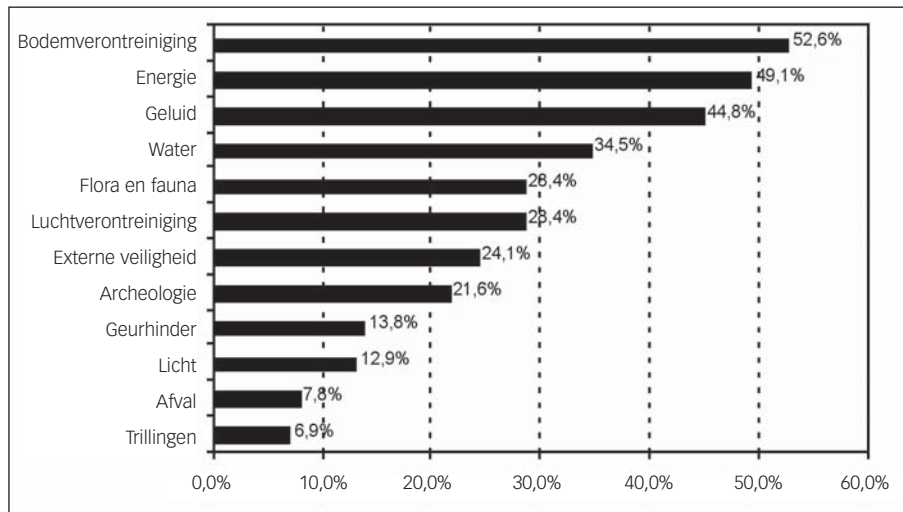
vastgoed- en gebiedsontwikkeling is die de motor vormt achter de saneringsoperatie.⁵ Daarbij wordt overigens ook geconstateerd dat, anders dan beleid voorstaat en wet- en regelgeving voorschrijven, er meer en meer multifunctionele in plaats van functiegerichte (grond)saneringen plaatsvinden.⁵ Met name dat laatste kan een gevaar vormen voor de realisatie van de (woning) bouwopgave in bestaand bebouwd gebied. Gevolg kan bovendien zijn dat prioriteit wordt gegeven aan bouwen in *greenfields* in plaats van op *brownfields*. Afgezien van dat de vastgoedmarkt meer kennis zou moeten hebben van bodemsanering, doet de overheid er ook om die reden er goed aan om in bodemsanering en de ruimtelijke kwaliteit van gebieden te blijven investeren.⁶

MEER DAN VERVUILING ALLEEN

Dat bodemverontreiniging een groot en ook voor stedelijke (her)ontwikkeling een belangrijk dossier is, dat is dus bekend. Steeds vaker echter speelt bodem ook een rol bij andere maatschappelijk urgente (milieu)opgaven in stedelijk gebied. We noemen de energie- en wateropgave in verband met klimaatverandering, maar denk ook aan ondergronds bouwen. **Energie.** Bodem is vandaag de dag onmisbaar als het gaat om de verduurzaming van het energievraagstuk in ons land. Steeds vaker namelijk wordt gebruik gemaakt van bodemenergie; niet alleen voor warmte- en koudeopslag in open of gesloten systemen, maar bijvoorbeeld ook voor geothermie (al gaat het daarbij om de diepere ondergrond) waarmee thans druk wordt geëxperimenteerd. Komende jaren, zo is de verwachting, zal het aantal systemen exponentieel toenemen; niet alleen in de woningbouw en de utiliteitsbouw, maar vooral ook de tuinbouw. **Water.** Ook in bestaand bebouwd gebied staan we voor de opgave hydrologisch neutraal te bouwen. En ook hierbij is de rol van bodem cruciaal willen we aan deze opgave voldoen en de toenemende wateroverlast als gevolg van klimaatverandering in de stad het hoofd kunnen bieden. Maar anders dan in uitleggebieden valt er in bestaand bebouwd gebied vaak geen oppervlaktewater te maken door te graven. Natuurlijk kunnen we oude met afval (!) gedempte grachten in ere herstellen, maar in veel gevallen zullen we het water moeten bergen onder verhardingen om het vervolgens in de bodem te kunnen infiltreren. Opnieuw is het dus de bodem die uitkomst moet bieden.

BELANG ONDERGROND

Of het nu energie of water is, meer en meer doen we een beroep op de ondergrond voor de realisatie van maatschappelijke opgaven en de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Denk in dat



FIGUUR 2: DE MATE WAARIN MILIEUDOSSIERS EEN ROL SPELEN BIJ GEBIEDSONTWIKKELING⁴

verband ook aan ondergrondse infrastructuur; niet alleen ten behoeve van parkeren en mobiliteit, bijvoorbeeld metro en (spoor)wegen, maar ook de aanleg van kabels en leidingen. Kortom, het wordt al gauw heel druk in de ondergrond. Dat roept de vraag op wie er gaat over de planning van ondergrond in Nederland. En hoe we de ondergrond moeten meenemen in het maken en realiseren van ruimtelijke plannen.

LAGENBENADERING

Ook hier biedt de Nota Ruimte (2006) in principe houvast. De Nota Ruimte immers gaat uit van een zogeheten 'lagenbenadering'. Daarbij onderscheidt ze o.a. een occupatielaag met wonen, werken en recreëren en een laag met netwerken zoals wegen, spoorlijnen en watergangen. Maar het is vooral de 'derde laag' – de ondergrond, ofwel de bodem – die de drager vormt van de beide andere lagen. Daarnaast echter heeft de ondergrond nog een aantal andere kwaliteiten, waarvoor we de ondergrond enerzijds willen benutten maar tegelijkertijd ook willen beschermen. Denk bijvoorbeeld aan de drinkwatervoorziening.

Meer en meer moeten we bij gebiedsontwikkeling daarom rekening houden met de bodem en de diepere ondergrond. Te lang hebben we in Nederland afzonderlijk nagedacht over de ontwikkeling van verstedelijking, infrastructuur en bodem. Ontwikkeling van gebieden vandaag de dag en de opgaven die daarmee gepaard gaan, geeft aan hoe zeer die lagen onderling samenhangen. Alleen plannen die oog hebben voor alle drie de lagen en de voorwaarden die zij aan de inrichting en het gebruik van gebieden stellen, kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit die we met gebiedsontwikkeling beogen: gebruiks-

waarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De rol van bodem is daarbij cruciaal en veel meer dan de vervuiling waarmee het van oudsher vaak wordt geassocieerd. In de navolgende artikelen wordt dat voor afzonderlijke thema's en onderwerpen toegelicht.

DOORBREEK DE IMPASSE

Ieder voor zich zijn die verhalen goed te begrijpen. Maar daar nu ziet misschien ook wel het probleem – of zo je wilt de uitdaging – als het gaat om gebiedsontwikkeling en milieu. Gebiedsontwikkeling is per definitie multifunctioneel en complex. Milieu daarentegen (niet alleen bodem, maar bijvoorbeeld ook energie en water) is monodisciplinair georiënteerd (sectoraal). En waar milieu vaak streeft naar functiescheiding en zonering is het gebiedsontwikkeling die uitgaat van multifunctioneel en intensief ruimtegebruik. Het is dus deze impasse tussen milieu en duurzaamheid die moet worden doorbroken willen we althans slagen in zowel in de (woning)bouwopgave als in de milieupgave.⁷ De rol van bodem als verbindende factor is daarbij cruciaal.

NOTEN

- 1 'Investeren in ruimtelijke kwaliteit'. NEPROM en De Vernieuwde Stad (2007).
- 2 Bron: www.neprom.nl en Financieel Dagblad d.d. 15 januari 2009.
- 3 Zie in dit verband de verslagen van de 'Week van de Bodem' op www.bewustbodemgebruik.nl.
- 4 'Enquête-onderzoek naar de rol van milieu bij binnenstedelijke (her)ontwikkeling'. J.S. van de Griendt (2009).
- 5 'Valkuilen bij gebiedsontwikkeling: Je moet je talenten niet in de grond stoppen'. J.S. van de Griendt (2008), Real Estate Magazine 2008/61 pp. 41-45.
- 6 Zie in dit verband noten 1 en 5.
- 7 Zie in dit verband 'Doorbreek de impasse tussen milieu en gebiedsontwikkeling'. W.C.T.F. de Zeeuw (2009).