

## PRAKTISCHE HANDREIKING DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

# HET **EVENWICHT** TUSSEN MILIEU, RUIMTE EN ECONOMIE



*Stad van de Zon, Heerhugowaard.*

Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, presenteert begin 2011 een praktische handreiking over duurzame gebiedsontwikkeling. 'Duurzame gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren met een kerkhof vol gesneuvelde ambities een heet hangijzer geworden. Die beeldvorming is te verklaren, maar er gebeuren ook goede dingen waar iedereen van kan leren.

Wij hopen met de handreiking een bijdrage te leveren aan de duurzame stad.'

tekst

EDWARD  
DOELMAN

beeld

ROELOF  
POT

De praktijk van gebiedsontwikkeling stelt nogal eens teleur. Veel grootschalige projecten halen de eindstreep niet zonder kleerscheuren. Sterke vertragingen, hogere kosten en andere onzekerheden staan garant voor frustraties bij betrokken partijen. Een belangrijke factor is ook de Europese en nationale wet- en regelgeving, die soms zorgen voor stagnatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Redenen te over voor de Praktijkleerstoel Ge-

biedsontwikkeling van de Technische Universiteit Delft om een praktische handreiking op te stellen. Naar verwachting is het boekwerk aan het begin van 2011 breed beschikbaar.

Voor het begrip van de definitie 'duurzame gebiedsontwikkeling' is het volgens De Zeeuw noodzakelijk om de zorg voor het milieu aan de ruimtelijke kwaliteit van een project te verbinden. Verder benadrukt hij dat duurzame gebiedsontwikkeling ook een economische dimensie heeft. 'Het gaat om een integrale benadering van de 3 P's. People, planet en profit zijn drie aspecten die onmisbaar zijn voor duurzame gebiedsontwikkeling.'

Vanuit dat perspectief relativeert De Zeeuw ook het begrip duurzaamheid. 'Het gaat om de juiste balans tussen milieu, ruimte en economie. In die optiek mogen we wat ontspannender omgaan met het begrip. Natuurlijk moeten we streven naar een optimale duurzaamheidsprestatie, maar economische en sociale belangen zijn minstens zo belangrijk. Simpelweg omdat zonder rendabele plannen geen duurzame gebiedsontwikkeling mogelijk is.' Deze benadering werpt de vraag op hoe de juiste balans gevonden moet worden. De Zeeuw: 'Dat is per project verschillend. Het is zoeken naar de meest duurzame afstemming tussen de kenmerken van een gebied, de ambities van verschillende partijen en het uiteindelijke project.'

### **Geen stapeling**

Programmamanager Agnes Franzen vindt de Stad van de Zon in Heerhugowaard een mooi voorbeeldproject. De nieuwe wijk aan de zuidkant van de Noord-Hollandse stad is momenteel de grootste energieneutrale wijk ter wereld. Daarnaast komt duurzaamheid terug in meerdere ecologische zones. 'Ik vind het een treffend voorbeeld van de duurzame stad. Er is geen stapeling van alleen maar milieucomponenten, maar recreatie, waterhuishouding en sociale belangen zijn aspecten die ook terugkomen in de Stad van de Zon. Ik vind dat evenwicht een goede zaak', vertelt ze.

Franzen is vanuit de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling nauw betrokken bij de totstandkoming van de handreiking. Volgens haar blijkt de factor 'onzekerheid' een onverminderd struikelblok bij duurzame gebiedsontwikkeling. De economische crisis heeft ervoor gezorgd dat die onzekerheid toenam. 'De noodzaak van flexibiliteit bij gebiedsontwikkeling is alleen maar toegenomen', zegt Franzen. Het noopt volgens haar betrokken partijen tot bezinning. 'In deze tijd is het van wezenlijk belang dat plannen geconcretiseerd worden. Vervolgens is vasthouden het devies. Maar dat betekent niet dat je elke stap in het proces van tevoren vastlegt. Soms moet je juist bewust ruimte laten, zeker omdat gebiedsontwikkeling een lange adem vergt.

Sommige aspecten die vijf jaar geleden bij het maken van de plannen erg innovatief leken, worden door de tijd ingehaald. Of en waar je die ruimte in een project kan vinden, is echter per project verschillend.'

Als praktisch punt raadt zij aan dat bij de planvorming duurzame systeemkeuzes (water, energie, groen) op hoofdlijnen worden vastgesteld, maar dat in verband met de technologische ontwikkelingen of een veranderende vraag bepaalde keuzes in een later stadium kunnen worden genomen. Als voorbeeld geeft ze het project Rijswijk-Zuid, waar de leerstoel samen met onder meer de gemeente onderzoekt hoe het principe van passief bouwen op hoofdlijnen kan worden vastgelegd, met behoud van flexibiliteit in de ontwikkelaanpak.

### **Crisis- en herstelwet**

Een andere praktische tip is de ruimte die de Crisis- en herstelwet momenteel biedt in de wet- en regelgeving. Deze wet maakt het mogelijk om projecten op het gebied van duurzaamheid, bereikbaarheid en bouw sneller uit te voeren. Franzen: 'Met betrekking tot duurzame gebiedsontwikkeling is dit praktisch toepasbaar. Door de Crisis- en herstelwet is het mogelijk dat een hogere milieulast tijdelijk wordt toegestaan. Op die manier kunnen duurzame projecten die in eerste instantie tegen wettelijke grenzen aanliepen toch van de grond komen.'

### *Drie tips voor verduurzaming van de stad*

1. Laat duurzaamheid niet de hobby zijn van één wethouder en één ambtelijke dienst. Duurzaamheid staat voor een aantal kernwaarden: maak deze gezamenlijk concreet op projectniveau.
2. Koppel inhoud en proces en verbind visie, uitvoering en beheer met elkaar. Mobiliseer op deze wijze ook verschillende actoren en investeringstromen.
3. Communiqueer de inhoudelijke en proceskeuzes door middel van een vertaling van abstracte principes naar voorbeelden in de dagelijkse realiteit. Wacht hiermee niet tot het einde, maar toon tussentijdse resultaten. Te denken valt aan de groene hypotheek of een gebiedsvereniging van eigenaren. Verder is dit op wijk- en buurtniveau nog concreter te maken: zwemwater in je wijk, wooncomfort in een huis zonder radiatoren en een lage energierekening, auto's uit het zicht of bijdragen aan een groene stad door gevel- en daktuinen.

In de handreiking over duurzame gebiedsontwikkeling die begin 2011 verschijnt, worden door De Zeeuw en Franzen verschillende tools gepresenteerd. 'Duurzaamheid staat inmiddels hoog op de agenda en sijpelt door naar alle geledingen in de samenleving. Je mag zeggen dat het een economische factor van betekenis is geworden. Daarbij is er sprake van een maatschappelijk urgentie, bijvoorbeeld op het gebied van energie en waterhuishouding. Tegelijkertijd spelen de politieke afwegingen onverminderd een rol. Al deze ontwikkelingen maken van duurzame gebiedsontwikkeling een complexe opgave. De kunst is om verbindingen te leggen tussen politiek en eindgebruiker, tussen publiek en privaat en tussen techniek en economie. Vervolgens is het zaak om gezamenlijk ambities te formuleren en daar zo goed mogelijk aan vast te houden.'

