

7 december 2010

Friso de Zeeuw over handreiking voor duurzame gebiedsontwikkeling

“Doe de tienkamp en praat niet over het milieu”

Door: Karl Bijsterveld

Duurzame gebiedsontwikkeling is makkelijker gezegd dan gedaan. Wat is het nou eigenlijk? Hoe organiseer je het? Wat gaat er goed en wat zijn echt nog lastige kwesties? Om die vragen te beantwoorden werkt de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft samen met H2Ruimte aan een handreiking voor duurzame gebiedsontwikkeling. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft, lichtte tijdens het congres 'Maand van de Duurzame Stad' in het MADE Center in Tilburg de eerste bevindingen toe, onder het motto: "Doe de tienkamp en praat niet over het milieu."



© Allsports
Daley Thompson

Het seminar, een initiatief van Elba Media, vond plaats op 1 december in Tilburg. De Zeeuw, tevens directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling, was een van de keynote speakers.

“Duurzaamheid wordt steeds vaker nagestreefd, maar om werkelijk tot duurzaamheid te komen is moeilijk. Projecten lopen vaak vast door een stapeling van ambities”, vertelde De Zeeuw.

Hij pleit voor een procesaanpak waarin duurzaamheid en gebiedsontwikkeling met elkaar verzoend worden. Ook pleit hij voor gebiedsgerichte, betaalbare prioriteiten. “Het draait niet om de ontwikkeling van een nieuwe ideologie of instelling van nieuwe ‘groene’ normen.”

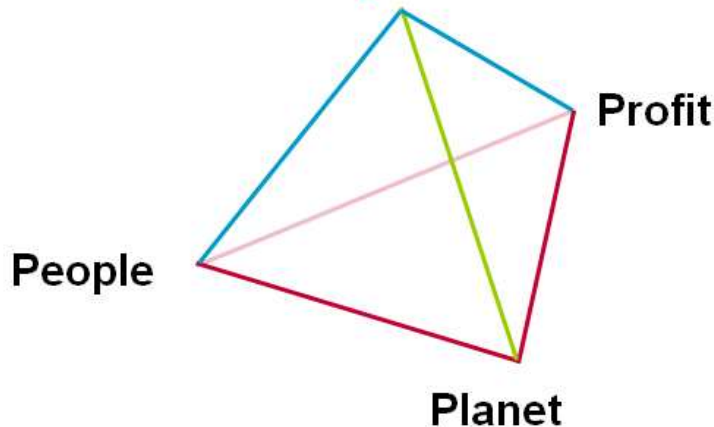
Ruimtelijke kwaliteit

De drie P's, People, Planet en Profit, zijn een prima uitgangspunt voor duurzaamheid, vindt De Zeeuw.

Voor duurzaamheid in het ruimtelijk domein voegt hij daar nog het begrip ruimtelijke kwaliteit aan toe.

“Ruimtelijke kwaliteit is het richtsnoer voor duurzaamheid op gebiedsniveau. Het klassieke kwaliteitsbegrip van Vitruvius is hierbij nog steeds actueel. Het gaat om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van een gebied.”

Ruimtelijke Kwaliteit



Duurzaamheid in het ruimtelijk domein (Bewerking van: 'duurzaam bouwen tetraëder', prof. ir. Cees Duijvestein)

Concrete aspecten hierin zijn GPR gebouw, energie, bodem, water, natuur en landschap, transformatie, historie en identiteit en mobiliteit en transport. De Zeeuw: "Concurrer niet monomaan op een nóg scherpere EPC, maar excelleer binnen dit brede repertoire: doe de tienkamp." Het Chassé Park vindt De Zeeuw een goed voorbeeld. "Hier is sprake van een hoogwaarde inrichting van de openbare ruimte, behoud van een deel van de historische bebouwing en functiemening."



Chassé Park

Economische crisis

Volgens De Zeeuw is de impact van de economische crisis op gebiedsontwikkeling groot. "Ruimtelijke investeringen – woningen, winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed – nemen in de komende jaren met dertig à veertig procent af. De grotere rol voor de economische invalshoek is zelfs beslissend of een project doorgaat of niet."

De vraag van eindgebruikers wordt dominant. De crisis prikkelt tot slimme oplossingen en maakt ook kleinschaliger en flexibeler plannen noodzakelijk. Vakmanschap en goed opdrachtgeverschap

winnen sterk aan belang. Publiek-private samenwerkingsvormen worden aangepast. De Zeeuw: “Er ontstaat ook een breder palet aan gebiedsontwikkeling, zoals ‘slow development’ en procesinversie. Bij dat laatste vinden stakeholders elkaar van onderop. Zo gaan eigenaren van kantoren hier en daar om tafel om nieuwe concepten te zoeken ter bestrijding van leegstand in hun gebouwen. De aanpak van Hart van Zuid in Rotterdam is een ander voorbeeld.”

Herkenbaarheid

Herkenbaarheid voor mensen en verbondenheid met het gebied krijgen volgens De Zeeuw een vaste plek in het ‘duurzaamheidsdenken’. Dit is te realiseren door benutting van historische gebiedskenmerken zoals de verkavelingstructuur en historische bebouwing, of het realiseren van nieuwe iconen. Dat leidt soms wel tot dilemma’s. De Zeeuw: “De gemeente Boxtel wil in de Molenstraat energiezuinige starterswoningen met een dorps beeldkwaliteit realiseren door benutting van zonne-energie. De energieambitie van de gemeente was een EPC van 0. Dit zou betekenen dat de woningen op het zuiden georiënteerd moesten worden, maar dat strookte weer niet met de bestaande dorps verkavelingstructuur. Uiteindelijk is ervoor gekozen de woningen in de bestaande dorps structuur in te passen en ze niet op het zuiden te oriënteren. Resultaat: een EPC van 0,4 in plaats van 0.”



Leren van het buitenland

In het seminar werden ook inspirerende buitenlandse voorbeelden van duurzame gebiedsontwikkeling belicht. Björn Cederquist, architect en planner van de gemeente Stockholm, vertelde over de duurzame wijk Hammarby Sjöstad. Hij was als architect vanaf de start van de projectgroep, in 1996, betrokken bij de realisatie. Hammarby Sjöstad, een voormalig industriegebied, bevindt zich aan de oostkant van Stockholm, tussen de binnenstad en de suburbane bebouwing. De gemeente wilde hier een gebied realiseren dat inspeelde op de toekomstvisie van de hele stad: hoogwaardige binnenstedelijke verdichting om de bevolkingsgroei op te vangen en CO2-neutraal zijn in 2050. Cederquist: “In Hammarby Sjöstad is daarom veel aandacht besteed aan het stedenbouwkundig plan en de architectuur. Ook is er veel groen gerealiseerd.” Het gebied, inmiddels voor zeventig procent voltooid en waarvoor de vervuilde grond volledig is afgegraven, bestaat uit ruim 11.800 appartementen, 290.000 vierkante meter kantoren, scholen, winkels en zelfs een skihelling. Totale oppervlakte is 200 hectare, waarvan 40 hectare bestaat uit een meer. Het gaat om 25.000 inwoners en 10.000 arbeidsplaatsen.

De emissies in het gebied moeten vijftig procent lager zijn dan nieuwbouwprojecten uit de vroege jaren negentig elders in Stockholm. Dit wordt nagestreefd door talloze maatregelen op het gebied van energie, afval en water. Cederquist: “Restwarmte van een energiecentrale wordt bijvoorbeeld gebruikt voor verwarming en elektriciteit voor de woningen. Afvalwater wordt vergist tot biogas. Een ondergronds buizensysteem voert afval gescheiden af, nadat een vacuümsysteem de hoeveelheid afval tot een minimum heeft beperkt.”

Tachtig procent van het woon-werkverkeer maakt gebruik van hoogwaardig openbaar vervoer of gaat fietsen of wandelen.

Blindstaren

De Zeeuw is enthousiast over de realisatie van Hammarby Sjöstad. “De gemeente heeft zich niet blind gestaar op sectorale milieumaatregelen. Eerst heeft ze nadrukkelijk de bewoners verleid er te komen wonen door te zorgen voor aantrekkelijke architectuur in de appartementensfeer, woningen met uitzicht op het water en goed openbaar vervoer. Er was sprake van een stevige integrale visie op het gebied. In workshops hebben betrokkenen van verschillende disciplines de deelgebieden verder ingevuld en is overlegd gevoerd over de te nemen duurzame maatregelen. Men stelde zich open voor de verschillende belangen zonder daar meteen een standpunt over in te nemen. In feite is hier de procesaanpak gehanteerd die ik ook bepleit. En men heeft handig gebruik gemaakt van het feit dat met een tramlijn makkelijk kon worden aangetakt op twee bestaande lijnen.”

Kanttekeningen

Toch zijn er enkele kanttekeningen bij Hammarby Sjöstad te maken. Cederquist gaf aan dat er bij de woningbouw inmiddels 33 ontwikkelaars en 29 architecten betrokken zijn. Cederquist: “Dat levert een aantrekkelijk, divers architecturaal beeld op. Maar werken met zoveel ontwikkelaars leidde ook tot discussies over de noodzaak van duurzame maatregelen. En resulteerde in een inefficiënte aanvoer van bouwmaterialen. Werken met veel ontwikkelaars is bovendien duurder.”

De Zeeuw ziet deze sterk versnipperde aanpak terug in de realisatie van IJburg. “Iedereen moest mee kunnen doen. Qua proceskosten niet echt efficiënt.”

Minpunt, erkent Cederquist, is ook het ontbreken van woningen met lage huren, die de sociale duurzaamheid kunnen bevorderen. Cederquist: “Hammarby Sjöstad bestaat voor 46 procent uit huurwoningen. Voor veertig vierkante meter betaal je toch al gauw zo’n 700 euro per maand.”

Stockholm wil de ‘lessons learned’ meenemen naar het nog veel grotere en ambitieuze herstructureringsproject Royal Seaport.

De Zeeuw ziet een nieuwbouwproject met een schaalgrootte van Hammarby Sjöstad voorlopig niet in Nederland verrijzen. “En forse duurzame maatregelen, zoals het ondergrondse afvalvervoersysteem, vereisen wel een zekere grote schaalgrootte om het economisch rendabel te houden.

Bovendien bestaat het project grotendeels uit grootschalige appartementenblokken. Veel Nederlanders willen graag een grondgebonden woning. Wonen op deze kleinere schaal beperkt de toepassingsmogelijkheden van bepaalde duurzame maatregelen zoals zo’n ondergronds afvalvervoersysteem – dat vergt een megaschaal – en bijvoorbeeld collectieve warmte-koudeopslag.”