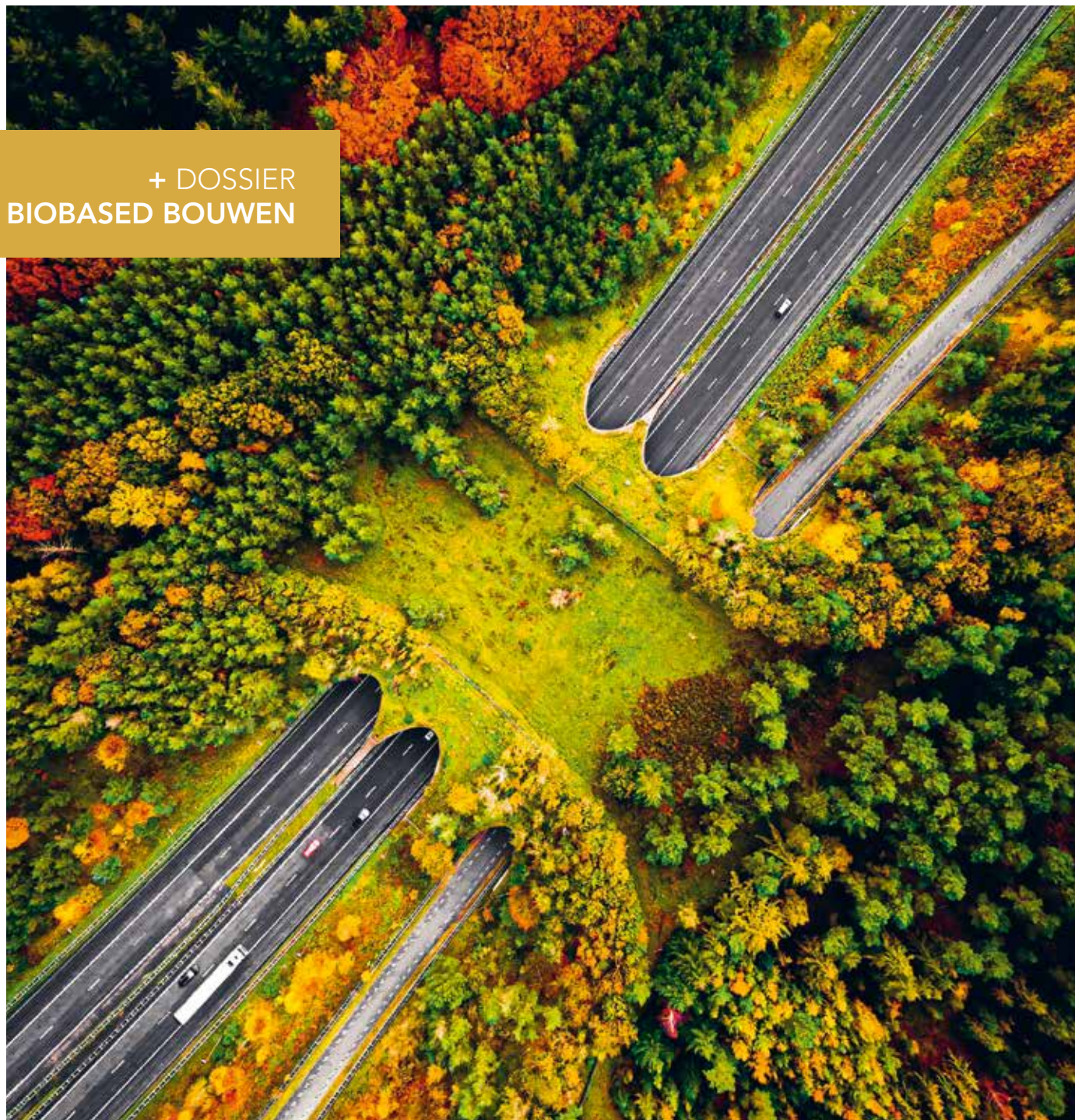


bpdMAGAZINE



+ DOSSIER
BIOBASED BOUWEN

Omgevingswet

EENVOUDIG BETER OF
VERBETERING NODIG?

Middelgrote stad

GEBIEDSONTWIKKELING ALS
BESTUURSINSTRUMENT

Participatie

INCLUSIEVE AANPAK VOOR
BETERE PLANNEN



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL – VERBORGEN IN DE GROND

Voor de afronding van de nieuwbouwwijk Nes Noord in Schagen maakte kunstenaar Marjet Wessels Boer het kunstwerk *Neopter*. Haar inspiratie haalde Wessels Boer uit de geschiedenis van het gebied: archeologen troffen in Nes Noord op drie plaatsen resten aan die duiden op vroege bewoning vanaf de prehistorie. Destijds was het land rond Schagen een nat kweldergebied dat was verbonden met de zee. Aan het eind van het permijdperk, net voor de opkomst van de dinosaurïers, leefde daar een straalvinnige vissoort. Neopter lijkt op het reusachtige skelet van deze vis; de Neopterygii. De locatie van dit kunstwerk werd tijdens de ontwikkeling van de wijk niet afgegraven en mocht evenmin worden bebouwd. Dat, en het feit dat het 'skelet' uit de grond lijkt te groeien, prikkelt de fantasie: wat houdt de grond voor ons verborgen? Neopter stimuleert bovendien de creativiteit van de kinderen die er wonen; zij mogen gewoon op het kunstwerk klauteren en klimmen. ■

BEELD: RAYMOND DE VRIES

Inhoud



Cover

Ecoduct de Woeste Hoeve bevindt zich op de Veluwe en helpt wilde dieren zoals dassen, zwijnen en herten veilig oversteken. In Nederland staan deze natuurvriendelijke bouwwerken inmiddels op zo'n 80 plaatsen.

Beeld: Rutger den Hertog
Pag. 34

Drie experts over de eerste ervaringen met de nieuwe Omgevingswet.



10

Burgemeesters Jan Nieuwenburg en Jan Lindenau over stadsontwikkeling in Hoorn (NL) en Lübeck (DE).



20

Regiodirecteur Jochen Saam over aanpassen aan behoefte van de markt.



28

Sociaal is lokaal: essay van bijzonder hoogleraar Caroline Nevejan



48



53

Inclusieve participatie voor betere plannen: de omgevingswet verplicht ontwikkelaars om betrokken partijen te betrekken. Hoe doe je dat?



70

Jip van Grinsven en Sladjana Mijatovic over het versnellen van biobased bouwen.



Alles over bouwen met materialen die op een ecologisch verantwoorde manier worden geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt.

En verder

MADE IN

Het Engelse Manchester vindt zichzelf opnieuw uit: van grauwe industriestad tot kleurrijke culturele smeltkroes.

Pag. 30

IN PERSPECTIEF

Vijf vragen aan Willemijn de Boer over de toegevoegde waarde van placemaking.

Pag. 42

TERUG NAAR DE WIJK

Een terugblik op de ontwikkeling van de duurzame woonwijk Kortenoord in Wageningen.

Pag. 44

Woord vooraf

KANS

OIT WAS HET EEN in onbruik geraakte kanaalzone. Maar ga nu eens kijken in Eindhoven. Op het terrein van een voormalige melkfabriek verrijst een moderne, duurzame stadswijk: De Caai. Er komen zo'n 700 nieuwe woningen, vergezeld van vele nieuwe voorzieningen. Een vitaal stadsgebied waar je kunt wonen, werken en recreëren.

Half juli leidde ik Mona Keijzer, sinds medio dit jaar minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, daar rond. Ik deed dat samen met regiodirecteur Erik Leijten, ontwikkelingsmanager Mireille Knappe en burgemeester Jeroen Dijsselbloem. Maar ik deed het vooral met ongelooflijk veel trots en plezier. Waarom? Omdat De Caai een perfect voorbeeld is van waar wij als gebiedsontwikkelaar voor staan. Van de 700 nieuwe woningen bestaat straks 80 procent uit betaalbare, duurzame nieuwbouwwoningen, vele daarvan worden gerealiseerd voor BPD Woningfonds in de betaalbare middenhuur. Bovendien leggen we nieuwe verbindingen tussen bewoners, ondernemers, kennisinstututen en omwonenden. Er is ook plaats voor ouderen met dementie. Iedereen hoort erbij, iedereen doet ertoe. Als ontwikkelaar geven we zo

inhoud aan onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

In deze editie van BPD Magazine zie je al deze thema's terug. In het achtergrondartikel over participatie onderzoeken we hoe je van participatie méér kunt maken dan een verplicht nummer. In De Caai is dat bijvoorbeeld heel goed gebeurd. Door vroegtijdig met alle betrokkenen in gesprek te gaan, konden we tijdrovende bezwaarprocedures voorkomen en (veel) eerder beginnen met bouwen. Participatie is ook een belangrijk element van de Omgevingswet, die sinds 1 januari van kracht is. Daar gaat het thema-artikel over. We maken een eerste rondje langs de velden: hoe gaat het eigenlijk, tot nu toe? Het echte succes moet nog blijken, maar de eerste indrukken zijn positief. Het themadossier in dit magazine gaat over biobased bouwen. Ooit was dat – net als de zonnepanelen tien, vijftien jaar geleden – een niche voor early adapters. Inmiddels is het op weg naar mainstream. We merken steeds vaker dat onze klanten erom vragen. Ze maken zich zorgen over het klimaat, steeds vaker willen ze een woning die uit duurzame bouwmaterialen is opgetrokken: hout, biomassa, duurzaam gefabriceerd beton. Vol

overtuiging komen we de komende jaren aan die vraag tegemoet.

Al die thema's kun je uiteindelijk onderbrengen onder het antwoord op één, belangrijke vraag: voor wie ontwikkelen en bouwen wij eigenlijk? Het antwoord: al mijn BPD-collega's en ik zijn dagelijks aan het werk voor mensen met middeninkomens die een goed, betaalbaar huis willen, duurzaam gebouwd, met aandacht voor een fijne leefomgeving en een betaalbare energierekening. Dat is onze missie. Met De Caai in Eindhoven, maar ook met Switi in Amsterdam en World Food Centre in Ede hebben we al laten zien tot welke mooie resultaten de combinatie van die uitgangspunten en wensen kan leiden. En er komt nog meer aan.

De komende jaren worden cruciaal. Het is aan ons om de klimaatdoelen te verbinden aan de opgave om te voorzien in het grote, feitelijk onacceptabele tekort aan betaalbare woningen. Met een minister die – gelukkig – het beleid van haar voorganger gaat voortzetten, ligt er een grote kans. Ik nodig iedereen uit om die samen met ons te pakken. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

*'Wij stellen onszelf
altijd de vraag: voor
wie ontwikkelen en
bouwen we eigenlijk?'*

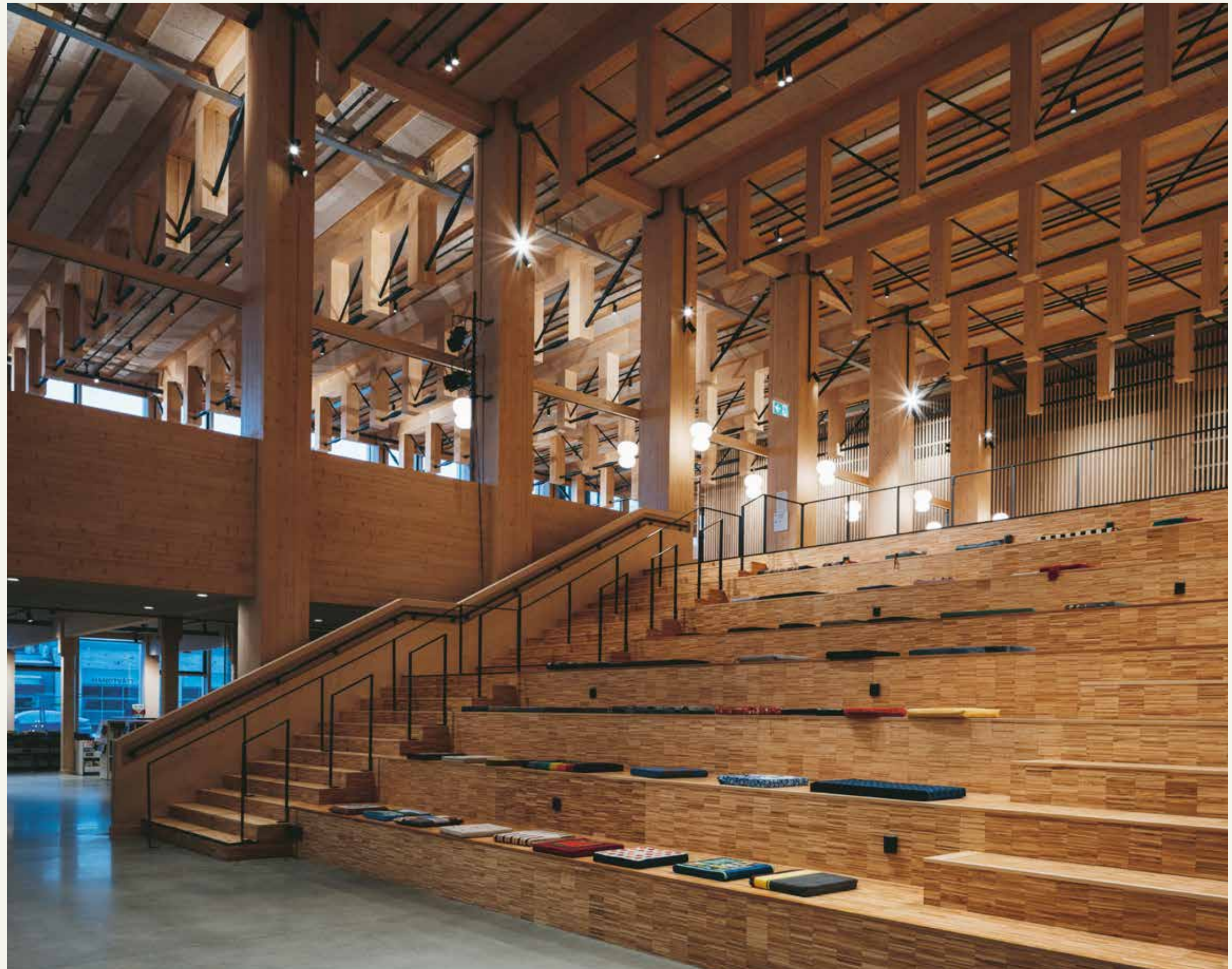
BEELD: ALLARD WILLEWSE

In beeld

Hout in het hart

Een frame van massief houten balken, kruislaaghouten vloeren en wanden, en een spectaculair plafond als terugkerend motief. Het Sara Kulturhus in het hart van de Zweedse stad Skellefteå illustreert wat mogelijk is als traditionele houtbouw en moderne technologie worden gecombineerd. Met maar liefst twintig verdiepingen en tachtig hoogtemeters is het culturele complex één van de grootste en hoogste houten gebouwen ter wereld. Alleen de fundering, kelder en bovenste verdiepingen zijn van beton. Dat de winnaar van de *International Award for Wood Architecture* (2022) en andere prijzen zich juist op deze afgelegen plek bevindt, is geen toeval. Skellefteå is de toegangspoort tot Zweeds Lapland, een gebied van uitgestrekte bossen en een eeuwenlange traditie van bos- en houtbouw. Het oude centrum herbergt nog altijd straten vol houten huisjes en hoewel beton sinds de jaren vijftig de overhand heeft gekregen, is in Skellefteå – net als in de rest van Scandinavië – de afgelopen jaren een hernieuwde waardering voor hout zichtbaar. Niet in de laatste plaats door de opkomst van nieuwe technologieën en bouwmethoden. Door houtbouw te combineren met 3D-software en prefabmodules kan er sneller, goedkoper, veiliger en duurzamer gebouwd worden. Voor de stad Skellefteå was het Sara Kulturhus een uitgelezen kans om haar plannen voor ecologische en sociale impact te verenigen. Het resultaat werd in 2019 opgeleverd: een klimaatneutraal gebouw waar bezoekers kunnen samenkomen in een theater, bibliotheek, kunstgalerie, hotel of een van de drie horecazaken. Weinig gebouwen hebben zoveel functies en zo'n minimale voetafdruk. ■

LEES MEER OVER HOUTBOUW EN ANDERE VORMEN VAN BIOBASED BOUWEN IN HET THEMADOSSIER VANAF PAGINA 63.



Thema

DE OMGEVINGSWET: EENVOUDIG BETER?

'Een zegen voor de mensheid.' Zo typeerde de toen verantwoordelijke minister Hugo de Jonge de *Omgevingswet*, die na een jarenlange parlementaire en juridische weg op 1 januari 2024 eindelijk van kracht werd. Het proces van vergunningen aanvragen moest sneller, beter en duidelijker. Of dat echt lukt, is nog niet met zekerheid te zeggen. Wel is het tijd voor een verkennend rondje langs de velden. Wat zijn de ervaringen? Moet er iets anders? Kan het (nog) beter?



HET WAS KEIHARD WERKEN, vlak voor 1 januari 2024. Overheidsloketten draaiden overuren. Heel ontwikkeld en bouwend Nederland diende nog snel een stortvloed aan vergunningsaanvragen in onder de oude wetgeving. Hier en daar werd toch nog gevreesd voor een soort millenniumbug, ondanks geruststellende woorden van hogehand. De invoeringsoperatie was immers al vijf keer uitgesteld: deels vanwege de juridische complexiteit, deels omdat het nieuwe Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) er nog niet klaar voor was.

Maar nu, ruim over de helft van 2024, kan worden geconstateerd dat de gevreesde meltdown is uitgebleven. Het eerste kwartaal met de nieuwe *Omgevingswet* (zie kader pagina 16) verliep zelfs 'over het algemeen rustig en stabiel', aldus een interim-rapport van de minister aan de Tweede Kamer. Zeker, er waren tekortkomingen, maar die raakten de vergunningverlening niet.

Overall in Nederland worden inmiddels omgevingsvergunningen aangevraagd en verstrekt. Organisaties en werkprocessen functioneren – over het algemeen – naar wens. Eerste Kamerlid Saskia Kluit signaleerde wel dat er via het digitale loket nogal wat 'niet goed ingevulde aanvragen' binnenkomen bij gemeenten, wat voor vertraging zorgt. En in een nogal somber gestemde reportage uit Groningen zag dagblad *De Volkskrant* eind april 'weinig vreugde' over de nieuwe *Omgevingswet*. Die zou alles toch weer (te) ingewikkeld maken, terwijl omwonenden nog steeds niet goed worden gehoord als een nieuw plan wordt ingediend. 'Het grootste voordeel van de *Omgevingswet* is dat ik meer werk heb dan ooit', zegt Wico Ankersmit in dat artikel. Hij is directeur van de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland en zelfstandig adviseur. Zijn blogs over de nieuwe wet werden al tienduizenden keren gelezen. Want ja, er zijn en blijven nog steeds vragen en onduidelijkheden. Het is nog wennen. Vooral voor de 342 Nederlandse gemeenten, die alle vergunningsaanvragen moeten afhandelen. De nieuwe, integrale benadering vraagt

om een andere aanpak en besluitvorming. Door de decentralisatie naar de lagere overheden zijn de regels minder uniform dan voorheen. Een serieuze, formele evaluatie van de invoering van de *Omgevingswet* komt nog. Hiervoor is een speciale commissie ingesteld, die in het eerste kwartaal van 2025 een oordeel over het invoeringsjaar zal presenteren, inclusief enkele casestudies. In afwachting daarvan is de vraag: hoe gaat het tot nu toe?

ACCEPTABELE KINDERZIEKTES

'We komen langzaam maar zeker in een nieuw normaal terecht', antwoordt Annemarie Mulder, hoofd Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam. Die stad heeft een grote bouwopgave: de komende jaren moeten er zo'n 3.500 woningen per jaar worden gebouwd. Los daarvan staat Rotterdam bekend om zijn dadendrang en dynamiek – bouwlust waarmee per definitie vele omgevingsvergunningen gemoeid zijn.

Mulder: 'We staan inderdaad niet graag stil, deze stad houdt van vernieuwing en groei. Onze eerste indruk is dat de *Omgevingswet* daarbij kan helpen, de wet voegt echt iets toe. Dat er nu veel aandacht is voor participatie, vinden wij bijvoorbeeld een groot pluspunt. Participatie was en is een speerpunt van het college van burgemeester en wethouders. Een goed voorbeeld is het gebied Waterkant, rond stadion De Kuip.'

Om de overgang naar de *Omgevingswet* goed te laten verlopen, organiseerde de gemeente kennis- en informatiebijeenkomsten voor eigen medewerkers, maar ook een groot evenement in De Kuip voor milieuvergunningsplichtige bedrijven. Najaar 2024 is daar een volgend evenement, dan voor alle bedrijven in de regio Rijnmond die zich bezighouden met bouw en (her)ontwikkeling. Mulder signaleert namelijk wel 'veel vragen', onder meer over milieukwesties. 'En vooral ook rond het invullen van de vergunningsaanvragen. Aanvragen zijn niet altijd volledig, soms zijn ze niet eens nodig. Ook weten sommige aanvragers niet of het Rijk of de gemeente Rotterdam nu een bepaalde beslissing moet nemen.'

ANNEMARIE MULDER

'ER GAAN GEEN DINGEN FALIEKANT VERKEERD. EN DE OMGEVINGSWET MAAKT MAATWERK MOGELIJK'

Verbetering is dus mogelijk. Mulder: 'De aanvrager zou vooral geholpen zijn met heldere beslisbomen in het Omgevingsloket [het loket waar je met een vergunningcheck snel kan zien wat wel en niet mag, red.]. En met duidelijke taal. Het kappen van een boom wordt nog altijd "het vellen van een houtopstand" genoemd. Dat is toch echt niet meer van deze tijd? Juristen houden graag vast aan juridisch jargon, omdat ze de lading helemaal willen dekken, maar wij streven naar begrijpelijke taal. Kernpunt voor ons: voor de aanvrager moet het zo duidelijk mogelijk zijn – dat is de bedoeling immers van de wet. Het moest sneller, beter en duidelijker.'

Mulder vindt het 'echt te vroeg' om te zeggen dat de *Omgevingswet* een succes is. 'We zijn net begonnen! Pas in 2026 zul je jurisprudentie zien en is er echt iets over te zeggen. We volgen uiteraard wel hoe het gaat. Eind 2024 komt Rotterdam zelf met een serieuze tussenstand.' De wet die 'eenvoudig beter' zou moeten zijn, heeft volgens Mulder soms nog trekjes van 'complex anders'. Erg is dat niet, want: 'Er gaan geen dingen faliekant verkeerd. En de *Omgevingswet* maakt maatwerk mogelijk, dat is een groot pluspunt.'

GEBRUIKSGEMAK KAN NOG BETER

'Ja, het gebruiksgemak kan nog beter.' Frank Tierolff, bestuursvoorzitter van het Kadaster, erkent ruiterslijk dat er aan de gebruiksvriendelijkheid hier en daar nog wel kan worden gesleuteld. Maar dat is eigenlijk volstrekt normaal, zo rond en na de invoering van een nieuwe wet waaraan jarenlang is gewerkt. Maar de techniek is in de eerste helft van 2024 robuust gebleken.



Ariel Kozijn
is hoofd Juridische Zaken bij BPD.



Annemarie Mulder
is hoofd Bouw- en Woningtoezicht bij de gemeente Rotterdam.



Frank Tierolff
is bestuursvoorzitter van het Kadaster.

HET DIGITAAL STELSEL IS ALS EEN RIJDENDE AUTO WAARAAN WE STEEDS NIEUWE FUNCTIES TOEVOEGEN'

Het Kadaster speelt een belangrijke rol bij de *Omgevingswet*, in het bijzonder bij de landelijke voorziening van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO-LV), in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Dat stelsel is verantwoordelijk voor een goede digitale informatievoorziening via het Omgevingsloket. Het Kadaster heeft een aantal onderdelen van het DSO-LV ontwikkeld, vanwege de grote ervaring met het beheer van registraties en het verstrekken van gegevens. Daarnaast heeft het Kadaster een rol als tactisch beheerorganisatie (TBO) voor de DSO-LV. Na ruim een half jaar *Omgevingswet* overheerst bij Tierolff vooral enige tevredenheid. Er zijn kleine verstoringen geweest, maar die zijn snel verholpen en hebben tot weinig hinder geleid. Het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), dat gebruikers helpt bij de *Omgevingswet*, kan vanaf de start de duizenden vragen per week probleemloos afhandelen. Tierolff: 'Vlak voor 1 januari werden we platgebeld, je merkte duidelijk een gespannen sfeer in het land. Maar daarna werd het opeens oorverdovend stil. Het werkte! Het Digitaal Stelsel Omgevingswet bleek robuust. Het dataverkeer – honderdduizenden bezoekers, tienduizenden vergunningsaanvragen – werkt sinds 1 januari goed, het kan tegen een stootje en het beschikbaarheidsniveau is hoog.' Dit tevreden terugblikken moet echter niet te lang duren, Tierolff kijkt liever vooruit. 'Er ligt nu een goede basis om het systeem verder te ontwikkelen. Er zijn best nog wat wensen en dat verbaast ons overigens niets.' Die wensen luiden bijvoorbeeld: 'Een gebruiker moet op enkele eenvoudige vragen gewoon meteen ja of nee kunnen horen. Het gebruiksgemak zou beter kunnen en ook is het raadzaam dat we nog meer data

en kennis toevoegen. Dat maakt het voor de gebruiker ook mogelijk om die data te bevragen.' Het DSO, te zien als de digitale ruggengraat van het systeem, wordt daarom de komende tijd verder verrijkt, kondigt Tierolff aan. 'Tot nu toe keken we vooral naar de eerste gebruikers. Op basis van wat we nu zien en horen – de gebruikerservaringen – passen we het systeem continu aan. Je kunt het zien als een rijdende auto waaraan we tijdens de rit steeds nieuwe functies toevoegen.' Gebruiksgemak staat dus voorop. Tierolff: 'Het mag handiger, sneller, vollediger. Niet de gemeente die de vergunning afgeeft moet centraal staan, maar de gebruiker die de vergunning aanvraagt. Wie een grote verbouwing wil beginnen, moet echt snel wegwijs kunnen worden.' Het systeem moet daarom vooral responsief zijn. Tierolff gebruikt zelfs de term 'menselijk'. Waarmee hij bedoelt: 'Open, toegankelijk. De generieke functies, die voor alle gemeenten gelijk zijn, moeten specifieke functies voor gemeenten en hun inwoners goed ondersteunen in de infrastructuur.' Ook Tierolff vindt het nog te vroeg voor een afgewogen oordeel over de wet, al wijzen de eerste maanden op een positief beeld. 'Wij blijven scherp en kritisch naar ons eigen werk kijken. Het ministerie van BZK zal straks beoordelen hoe wij ons werk hebben gedaan. Zelf heb ik wat dat betreft een punt: de wensen en beschikbare financiën liggen nu nog wat uiteen, zagezegd. Maar wil je een stelsel dat aan alle terechte wensen voldoet, dan is een duurzaam financiële voorziening nodig met een duidelijke wettelijke verankering van de verantwoordelijkheden.'

BEROEP EN BEZWAAR

'Door één bezwaar nog geen woning klaar', luidde in 2022 de tekst van een spandoek bij een ernstig vertraagd woningbouwproject, ergens in Noord-Holland. Het bouwbedrijf dat het spandoek liet plaatsen, trok de



De Omgevingswet

De *Omgevingswet* vereenvoudigt en bundelt 26 oude wetten, 117 Algemene Maatregelen van Bestuur en 170 uitvoeringsregelingen in een nieuwe wet voor bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur, zodat het voor aanvragers van vergunningen én gemeenten eenvoudiger wordt om (onder meer) nieuwbouwprojecten te starten.

De wet komt tegemoet aan de jarenlang geuite wens om procedures en doorlooptijden te verkorten. Het moest gemakkelijker worden: de werkelijkheid van de ruimtelijke ordening en de milieuwetgeving was vaak zó ingewikkeld, dat een burger (die wil verbouwen) of een ontwikkelaar (die bijvoorbeeld een verouderd bedrijventerrein wil transformeren) daarin compleet verloren kon raken.

Een gemeente die een gebiedsontwikkeling mogelijk wil maken, maar tegelijk bijvoorbeeld hogere eisen wil stellen aan de energiezuinigheid van een woning, kan dat dankzij de *Omgevingswet* nu in één moeite regelen. De wet moet vooral in het voortraject dingen sneller laten gaan.

Het gaat om een van de grootste wetgevingsoperaties ooit. Gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk hebben zich jarenlang op de invoering voorbereid. De decentrale overheden krijgen meer afwegingsruimte om kwaliteitsnormen voor het milieu te stellen. Het Rijk stelt hiervoor inhoudelijke kaders in de vorm van instructieregels. Die kunnen een standaardnorm en een bandbreedte meegeven.

De grootste verandering voor de gemeente is dat er met de nieuwe wet veel minder tijd is voor het afhandelen van de procedures.

Termijnen zijn verkort van 26 naar 8 weken.

Verder stimuleert de wet vroegtijdige participatie om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen.

Er is een duidelijk verband tussen de *Omgevingswet* en de *Nationale Omgevingsvisie*, waarin het Rijk – samen met andere overheden – richting geeft aan de woningbouwopgave in relatie tot andere opgaven, zoals infrastructuur, klimaatadaptatie en verduurzaming.

ARIEL KOZIJN

VOOR DE VERTRAGENDE BEZWAAR- EN BEROEPSPROCEDURES BIEDT DEZE WET GEEN OPLOSSING'

aandacht van de media en kreeg talloze instemmende reacties van bouwende en ontwikkelende collega's: 'Herkenbaar!' En zelfs: 'Wij willen op onze bouwplaats ook zo'n doek. Waar kan ik het bestellen?'

Het laat zien hoe bezwaarprocedures, los van hun inhoud of juistheid, de bouw van woningen sterk kunnen vertragen. Elke ontwikkelaar in Nederland kan erover meepraten en in een tijd van hardnekkige woningnood is het ook politiek een veelbesproken onderwerp. En precies dit hete hangijzer wordt helaas niet ondervangen door de *Omgevingswet*, vindt Ariel Kozijn, hoofd Juridische Zaken bij gebiedsontwikkelaar BPD. 'Die wet is bedoeld om procedures te versnellen', zegt Kozijn. 'Goed idee natuurlijk, wij staan daarachter, en we kunnen vaststellen dat het deels ook lukt. Gemeenten moeten nu bijvoorbeeld binnen acht weken een beslissing nemen over een vergunningsaanvraag die afwijkt van het omgevingsplan, in plaats van 26 weken, zoals vroeger.'

Die beslissing – de vergunningverlening – is voor de ontwikkelaar een cruciaal moment: pas dan kan de bouw beginnen, kan de financiering worden geregeld, hebben kandidaat-kopers zekerheid dat het gaat gebeuren. Kozijn: 'Vanouds bewandelde je dan de koninklijke weg, te beginnen met de aanvraag voor de bestemmingswijziging van de grond, bijvoorbeeld van landbouw naar wonen. Nu moet het omgevingsplan opnieuw worden vastgesteld. Als dat sneller kan, is dat mooi. Maar voor het grootste probleem, de tijdrovende en vertragende bezwaar- en beroepsprocedures, biedt deze wet geen oplossing.'

Via branchevereniging NEPROM probeert de sector nu op dat punt toch iets verder te komen, maar hoe dat verdergaat, is vooralsnog (politiek) onduidelijk. Kozijn: 'Er zijn nu maar liefst vijf mogelijkheden

om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen een omgevingsplanwijziging en een omgevingsvergunning, variërend van een eenvoudige zienswijze tot een hoger beroep bij de Raad van State. Intussen loopt de woningnood almaar verder op.'

Dit gezegd zijnde, kan Kozijn de pluspunten van de *Omgevingswet* zeker benoemen. 'Onze eerste ervaringen zijn nog summier, maar de wet doet wat hij moet doen. Vroeger had je te maken met een hele lappendeken van wetten en regels. Nu staat er één grote cirkel omheen: het omgevingsplan.'

Of daarmee de veelbesproken versnelling van de plannen wordt bereikt, kan nu nog niet worden gezegd. Kozijn: 'Voor een goed oordeel moeten we twee jaar verder zijn. Dan heb je casuïstiek, ligt er jurisprudentie op tafel en weet je waar je aan toe bent. In de tussentijd zouden we hopelijk wel iets kunnen veranderen aan die vertragende werking van allerlei bezwaar- en beroepsprocedures. Ja, ik herhaal mezelf, maar dat doe ik met opzet.'

Naast alle pluspunten ziet hij onzekerheid bij de gemeenten waarin BPD actief is. 'Ik merk dat ze een beetje worstelen, of ze nu groot of klein zijn. Ze zoeken naar kennis en vooral naar de juiste toepassing van de wet. Welke procedures zijn goed? Wat moet je wel en niet doen?' Kozijn heeft intern veel geïnvesteerd in kennisontwikkeling over de nieuwe wet, maar wordt nog regelmatig gebeld door collega's met vragen en opmerkingen. Ziet hij al verbetermogelijkheden? 'Ik zou de wet voorlopig even laten zoals hij is. Laten we er eerst eens goed mee gaan werken. De veranderingen moeten niet worden onderschat – hoewel het integrale karakter bijvoorbeeld niet echt nieuw is – maar ze zijn ook weer niet zo groot als jarenlang is gezegd. Zelfs het veelbesproken participatieonderdeel is niet baanbrekend. Wie gaat er anno 2024 nog een wijk, laat staan een heel gebied ontwikkelen zonder de mensen om wie het gaat of die het raakt daarbij te betrekken?' ■

Uitgelicht

DUURZAME MOBILITEIT: DE MENS CENTRAAL

Hoe houd je gemotoriseerd verkeer weg van drukke stadscentra? En hoe stimuleer je het gebruik van groener vervoer? Het antwoord ligt in mobiliteitsoplossingen die de mens centraal stellen en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid in een stad vergroten. Zes inspirerende publicaties en initiatieven.



Stel je een realtime testomgeving met echte weggebruikers voor, waar bedrijven en steden hun innovaties in slimme mobiliteit kunnen uitproberen. **Het Mobility Lab** van de stad Helsinki biedt zo'n proeftuin, of het nu gaat om een nieuwe MaaS-dienst, gerobotiseerde pakketbezorging of open data om de verkeersdoorstroom te bevorderen. Positief geteste oplossingen worden beleid. Mede door deze innovatiedrang is de Finse hoofdstad aanvoerder van de *Urban Mobility Readiness Index* (2023), een ranking die kijkt in hoeverre steden hun stedelijke mobiliteit op orde hebben. mobilitylab.hel.fi

Luisteren: duurzame stedelijke mobiliteit

Deze zesdelige podcastserie maakt deel uit van het *Urban Mobility Change Maker Program*: een onderwijsprogramma van universiteiten in Eindhoven, Helsinki, Stockholm en München. Iedere aflevering staat een van deze steden centraal, met initiatieven die professionals inspireren om werk te maken van duurzame stedelijke mobiliteit.



STOMP-PRINCIPE

Door nieuwe gebiedsontwikkelingen al vroeg in het proces langs het STOMP-principe te leggen, wordt duurzame mobiliteit integraal onderdeel van de plannen. Je redeneert achtereenvolgens vanuit de voetganger, fietser, het ov en deelmobiliteit – en pas op het allerlaatst vanuit de autogebruiker.



Stappen: Liggen voorzieningen op loopafstand, met comfortabele looproutes en rustplekken?



Trappen: Zijn voorzieningen bereikbaar met de fiets? Zijn fietsroutes comfortabel en logisch?



Openbaar vervoer: Is het nieuwe gebied aangesloten op het ov-netwerk, en hoe? Waar kunnen we ov-voorzieningen en gebiedsfuncties combineren?



Mobility as a Service (MaaS): Wat wordt de mix aan mobiliteitsdiensten zoals deelfietsen en deelauto's? Moeten we hubs inrichten en waar?



Privéauto: Moet het gebied bereikbaar zijn voor privéauto's en op welke manier? Wat betekent dit voor de parkeervoorzieningen?



VERRASSEND FIETSMEKKA

In Bogota stromen de wegen en straten wekelijks vol fietsers. Auto's en motorfietsen zijn tijdens **Ciclovía** niet toegestaan. Maar het beroemde fietseven is niet het enige waaraan de Colombiaanse hoofdstad haar nieuwe bijnaam als fietsmekka heeft te danken. In de door verkeersopstoppingen geteisterde stad zijn de afgelopen jaren ruim 600 kilometer aan fietspaden aangelegd en bestaan er plannen voor nog eens 500 kilometer. Hiermee is het centrum ontsloten voor inwoners uit alle wijken – ook de armere of verder weg gelegen gebieden. En wie geen eigen tweewieler bezit, kan terecht bij een van de 400 stations met deelfietsen.

Vijftienminutenstad Parijs

Wat als je in vijftien minuten naar je werk, supermarkt of dokter kunt lopen of fietsen? Dan neemt het gebruik van privéauto's vanzelf af en verbetert de leefbaarheid in een wijk, dacht burgemeester Anne Hidalgo. Onder haar leiding was Parijs in 2020 een van de eerste steden die de 'vijftienminutenstad' omarmde. Sindsdien zijn er talloze fietspaden, parken en voetgangersgebieden aangelegd. Om het woon-werkverkeer te verminderen is de focus van nieuwbouw in buitenwijken verlegd naar renovatie in de binnenstad, met zo mogelijk een mix van functies. Zo bevinden zich in de voormalige politiekazerne **Caserne des Minimes** nu sociale huurwoningen met werkplaatsen, een kinderopvang en medische praktijk. Auto's zijn niet welkom: de parkeerplaats op de binnenplaats heeft plaatsgemaakt voor een park.



Intermodaal reizen

Steeds meer steden zien een antwoord in mobiliteitshubs, strategische plaatsen waar gebruikers kunnen kiezen tussen verschillende vormen van (deel)vervoer. **MaaS-applicaties** helpen bij het plannen van zo'n intermodale reis. Je vindt de hubs dicht bij bus- en treinstations, of aan de buitenranden van een stad waar gebruikers hun auto kunnen parkeren en verder reizen met het ov, een deelfiets of elektrisch alternatief. Soms is met een fietsreservering het parkeren gratis.

Dubbelinterview



WONINGBOUW ALS INSTRUMENT VOOR DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING

Ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, mobiliteit, duurzaamheid en leefbaarheid: op gemeentelijk bestuursniveau komt alles samen. Hoe passen Nederlandse en Duitse gemeentebestuurders woningbouw en gebiedsontwikkeling als bestuursinstrument toe en hoe navigeren zij binnen regionale en nationale krachtenvelden om hun doelen te bereiken? Twee burgemeesters van een middelgrote stad, **Jan Nieuwenburg** uit het Noord-Hollandse Hoorn en **Jan Lindenau** uit het Noord-Duitse Lübeck, staan voor vergelijkbare uitdagingen en spreken over hun werkwijzen.

'DE GEMEENTE ZELF KAN NIET ALTIJD ALS OPDRACHTGEVER OPTREDEN, MAAR MOET WEL **GOEDE VOORWAARDEN** VOOR GEBIEDSONTWIKKELING SCHEPPEN'

WAT ZIJN MOMENTEEL DE BELANGRIJKSTE WONINGBOUWOPGAVEN IN UW STAD?

Jan Nieuwenburg: 'Hoorn is al sinds de jaren zeventig een overloopgemeente voor de regio Amsterdam. De mooie ligging aan het Markermeer, de hoge woonkwaliteit, onze goede verkeers- en openbare vervoersverbindingen, uitstekende voorzieningen en recreatiemogelijkheden in en rondom de stad maken Hoorn aantrekkelijk voor veel randstadbewoners. In het kader van de nationale woningbouwopgave moeten we in de komende twintig jaar 6.000 nieuwe woningen realiseren. Voor een middelgrote gemeente als Hoorn is dat een relatief groot aantal, want het huidige inwoneraantal zal in diezelfde periode naar verwachting van 75.000 naar 90.000 stijgen.'

Jan Lindenau: 'Ook Lübeck is een overloopgemeente, maar dan voor de regio Hamburg. Dankzij de verbeterde treinverbinding bedraagt de reistijd naar Hamburg nog slechts 45 minuten, wat pendelen aantrekkelijk maakt. Ook omwille van een groeiende interesse van grootstedelijke bewoners om naar Lübeck te verhuizen, wil dit gemeentecollege vooral de bouw van voldoende betaalbare woningen stimuleren. Want naast de toestroom uit de regio staan we ook voor de uitdaging om veel vluchtelingen in Lübeck te huisvesten. Dit alles vraagt om nieuwe bouwlocaties. In de afgelopen zes jaar is er intensief gewerkt aan het ontwikkelen van bouw mogelijkheden, wat heeft geleid tot bouwvergunningen voor ongeveer 4.500 nieuwe woningen. Deze worden nu op verschillende plekken gerealiseerd.'

HOE BENADERT U DE COMPLEXE BOUWOPGAVEN BINNEN DE GEMEENTE EN DE REGIO?

Lindenau: 'Als middelgrote gemeente kunnen we in Lübeck niet zomaar zelf nieuwe bouwprojecten opstarten, maar we kunnen wel goede voorwaarden voor gebiedsontwikkeling creëren. Daarmee kunnen we richting geven aan de bouwinitiatieven. Zo is het voor Lübeck belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daar sturen we op aan door in te spelen op nieuwe nationale, regionale en gemeentelijke regelingen, waardoor we bij de verkoop van gemeentegrond voorrang mogen verlenen aan ontwikkelaars van sociale huurwoningen, onder andere door het verlenen van prijsverlagingen.'

Nieuwenburg: 'Ook in Hoorn willen we graag voldoen aan de vraag naar meer woningen, maar we willen daarbij niet ons karakter als middelgrote stad kwijtraken. Het is voor ons belangrijk om een duidelijke scheidslijn tussen de stad en het landelijke buitengebied te behouden. Dat betekent dat we die extra wooncapaciteit vooral binnen de bestaande gemeentegrenzen willen realiseren, en daarvoor is een binnenstedelijke vernieuwingsaanpak nodig die slim gebruikmaakt van de beschikbare ruimte. Een complexe opgave die we hebben beschreven in een stedelijk vernieuwingsplan en een hoogbouwvisie.'

Lindenau: 'Ja, een bewuste keuze voor gewenste bouwvormen is erg belangrijk, net als de vraag voor wie de woningen bestemd zijn. In Lübeck streven we ernaar dat bij nieuwbouwprojecten minstens dertig procent van de woningen voor de sociale huursector wordt gereserveerd. Daarnaast kijken we uiteraard naar de ruimtelijke effecten van groeiwijken.'

De continue toestroom van nieuwe bewoners zorgt voor extra belasting op ons mobiliteitssysteem, dus maken we plannen om de stad fietsvriendelijker te maken en onze openbaarvervoersverbindingen te verbeteren. Met ons gedeelde project *Lübeck Nordwest* haken we bovendien aan bij het stedelijke woningbouwplan *Wachstum und nachhaltige Erneuerung*, dat zich onder andere richt op de herontwikkeling van voormalige industriegebieden in de nabijheid van stadscentra. Het ontwikkelen van nieuwe woningen en groene zones maakt deel uit van dit project, waarmee de algehele levenskwaliteit in steden moet worden verbeterd. In een middelgrote stad hangen alle aspecten van het openbare leven nauw samen.'

Nieuwenburg: 'Inderdaad, en daarom is een integrale woningbouwvisie zo belangrijk. Naast de mogelijkheden voor hoogbouw onderzoeken we ook andere opties om de bestaande wooncapaciteit uit te breiden. In de jaren zeventig werden hier veel doorzonwoningen met een tuin en twee of drie woonlagen gebouwd. Een groot deel van deze woningen is inmiddels verouderd en niet bepaald duurzaam. De oorspronkelijke bewoners brachten hun kinderen in die huizen groot en zagen hun kroost ook weer uitvliegen, maar bleven daarna zelf in deze eensgezinswoningen wonen. Die woningen willen we graag verduurzamen en de ongebruikte wooncapaciteit willen we graag beter benutten. Bijvoorbeeld door doorstroom te bevorderen met de bouw van nieuwe aantrekkelijke seniorenwoningen.'

Lindenau: 'We werken nu samen met BPD aan een grote gebiedsontwikkeling in Travemünde. Dit stadsdeel is van oudsher gericht op het toerisme maar biedt ook mogelijkheden voor het realiseren van duurzame woningen. Ondanks de vaak hoge vastgoedprijzen in die wijk worden daar nu toch diverse nieuwe wooncomplexen gerealiseerd. Daarbij kiezen we bewust voor duurzame en toekomstgerichte concepten die de leefbaarheid op lange termijn vergroten. Ook →



Jan Lindenau

Voordat hij in 2018 burgemeester van Lübeck werd, werkte Jan Lindenau in de bankensector. Als onbezoldigd gemeenteraadslid deelde hij destijds al zijn kennis van zaken in de ontwikkeling van een geïntegreerd stadsontwikkelingsplan voor Lübeck. Sinds 2018 geeft hij als burgemeester leiding aan de uitvoering van dat plan, en van andere toekomstconcepten, om de wooncapaciteit te vergroten en de Hanzestad te verduurzamen en toekomstbestendig te maken.



Jan Nieuwenburg

Als wethouder van Haarlem vervulde Jan Nieuwenburg al een voortrekkersrol bij het herstructureren van woonwijken in de provinciehoofdstad. Als burgemeester van Hoorn past hij zijn kennis van ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling opnieuw toe om gehoor te geven aan de groeiende vraag naar woonruimte in deze middelgrote stad. In 2022 werd Nieuwenburg voor een tweede ambtstermijn van zes jaar herbenoemd.



JAN NIEUWENBURG

'IK BEN BLIJ DAT HET RIJK EN DE PROVINCIES DE OVERLOOPGEBIEDEN OP EEN WELDOORDACHTTE MANIER MET ELKAAR IN VERBINDING BRENGEN'

onderzoeken we nieuwe mogelijkheden voor het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen, al verlopen herbestemmingsprojecten in Duitsland vaak veel trager dan in Nederland omdat de Duitse wet- en regelgeving minder flexibel is.'

AAN WELKE SAMENWERKINGEN HECHT U VEEL WAARDE?

Nieuwenburg: 'In Nederland hebben we behoefte aan betrouwbare afspraken met regionale en nationale overheden, zodat wij en onze samenwerkingspartners weten wat we mogen verwachten. Op regionaal bestuursniveau stemmen we onze gebiedsontwikkelingsplannen af met de provincie Noord-Holland en met *Pact West-Friesland*, een regionaal samenwerkingsverband waarin zeven West-Friese gemeenten in de woningbouwopgave samen optrekken. Maar veel ruimtelijk beleid begint natuurlijk in het kabinet, dat bijvoorbeeld voor de vluchtelingenopvang veel van middelgrote gemeenten verwacht. We proberen de opvang in samenwerking met andere gemeenten in de regio West-Friesland zo effectief en efficiënt mogelijk te organiseren. Daarnaast hebben we hier in Noord-Holland-Noord ook een sterke agriculturele en logistieke sector, waar ongeveer 10.000 mensen als arbeidsmigranten werkzaam zijn. Sommige gemeenten in deze regio zoeken daarom nu actief samen naar geschikte locaties om arbeidsmigranten te huisvesten. Het is een voorbeeld van de vele extra taken waarmee wij worden geconfronteerd.'

HOE ZIET INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING ERUIT IN UW GEMEENTE?

Nieuwenburg: 'In een middelgrote stad als Hoorn hangt alles met elkaar samen, dus zodra we de binnen de bestaande gemeentegrenzen meer woningen gaan bouwen, dan heeft dat direct invloed op de bestaande infrastructuur, verkeersverbindingen, recreatie-, groen- en zorgvoorzieningen en noem maar op. Neem bijvoorbeeld de ontwikkeling van de *Poort van Hoorn*, een nieuwbouwproject direct bij het treinstation waar allerlei verkeersstromen samenkomen, en waar we met BPD en woningcorporatie Intermaris een groot aantal nieuwe duurzame (sociale) huur- en koopwoningen realiseren.'

Lindenau: 'Bij elke gebiedsontwikkeling richten we onze aandacht ook altijd op de mobiliteitsvraagstukken. De toenemende verkeersdruk door het groeiende aantal gemotoriseerde voertuigen is een uitdaging, dus werken we aan een betere integratie tussen openbaar vervoer, fietsinfrastructuur en wegen. Er wordt ook gekeken naar duurzame mobiliteitsconcepten om de stad nog leefbaarder te maken, bijvoorbeeld door de CO₂-uitstoot te verminderen.'

Nieuwenburg: 'Herkenbaar. Zo'n zeven jaar geleden nam de provincie en de nationale overheid het besluit om actiever te investeren in belangrijke openbare verkeersknooppunten en om initiatieven te ondersteunen die de woningdichtheid rondom die vervoersknooppunten verdichten. Dit maakte ook de realisatie van een nieuwe parkeergarage mogelijk, waardoor een groter deel van de binnenstad autoluw kan worden gemaakt en daardoor meer ruimte biedt



'OOK AL IS ELKE GEMEENTE UNIEK, TOCH HOEVEN WE ALS BURGEMEESTERS VAN MIDDELGROTE STEDEN **HET WIEL NIET ALTIJD ZELF OPNIEUW UIT TE VINDEN**'

voor voetgangers en fietsers. Kijk, het zijn dit soort projecten, waarin woningbouw, mobiliteit, stedelijke en regionale ontwikkeling en duurzaamheid met elkaar worden verbonden waar ik als burgemeester enthousiast van word.'

Lindenau: 'Als middelgrote stad spelen we een belangrijke rol in de regionale ontwikkeling van onze provincie. De nabijheid van Hamburg zorgt voor een bevolkingsgroei in Lübeck, en om een evenwichtige sociaal-economische stedelijke ontwikkeling te bewerkstelligen is het belangrijk om zowel lokaal als regionaal samen op te trekken. Alleen samen kunnen we zowel een betaalbaar woningaanbod als een prettig leefklimaat realiseren. Dit omvat ook nieuwe financieringsmogelijkheden en het bevorderen van innovatieve ruimtelijke initiatieven in de stad. Lübeck wil immers in Noord-Duitsland een voorbeeldrol vervullen op het gebied van duurzame gebiedsontwikkeling, en dat kan alleen door in samenwerking met onze provincie en nationale overheid gebieden zodanig te ontwikkelen dat alle belangrijke economische, ecologische en sociale aspecten in acht worden genomen.'

HOE VERLOOPT DE SAMENWERKING TUSSEN RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE?

Nieuwenburg: 'Ik ben blij dat het Rijk en de provincies de overloopgebieden op een weloordachte manier met elkaar in verbinding brengen, vooral ten aanzien van de openbare vervoersverbindingen tussen de grote en middelgrote steden. Hoorn neemt geografisch een unieke positie in als poort naar de

kop van Noord-Holland en, via de afsluitdijk, naar de noordoostelijke provincies. Daarom hechten wij veel waarde aan een goede samenwerking met de provincie Noord-Holland en met onze strategische partners in Purmerend, Zaanstad en Amsterdam, bij wie wij de verkeersverbindingen agenderen die voor ons allemaal zo belangrijk zijn. Samen met de provincie werken we aan het behoud van de natuurwaarden en we hebben een behoorlijke rol in de regionale energietransitie. Wat de samenwerking met onze burgers betreft pleit ik voor meer inspraak van toekomstige bewoners in het gemeentebestuur en voor het vastleggen van duidelijke afspraken, zoals wij dat bijvoorbeeld hebben gedaan in onze hoogbouwvisie, waarin duidelijke regels zijn geformuleerd over de maximaal toegestane bouwhoogte in elk stadsdeel. Dat zijn heldere afspraken waarop we samen kunnen bouwen.'

Lindenau: 'Ja, heldere afspraken zijn cruciaal. Als stadsbestuur verbinden we onze visie en ontwikkelingsconcepten aan specifieke uitgangspunten. Waar mogelijk zoeken we zelfs de grenzen van het bouwrecht op, want uiteindelijk hebben we gewoon meer woningen nodig. Ik vind dat we daarbij op de steun van zowel de provincie als de nationale overheid moeten kunnen rekenen. Doorgaans worden stedenbouwprojecten hier voor een derde door de nationale overheid, voor een derde door de provincie en voor een derde door de stad gefinancierd, maar momenteel heerst er onzekerheid rondom de financieringskeuzes van de provincie ten opzichte van de bevordering van woningbouw. Ik maak me daar niet al te grote zorgen over, want ik kan me moeilijk voorstellen dat de provincie zich volledig wil terugtrekken uit zowel de woningbouwopgave



als de verdere ontwikkeling van de regio, die in zijn geheel wordt bepaald door de ontwikkeling van middelgrote steden. Bovendien: ten aanzien van de regionale ontwikkelingsvraagstukken trekken we als gemeente, provincie en nationale overheid doorgaans samen op. De hogere overheden steunen onze sociaal-economische en duurzaamheidsinitiatieven en onderkennen het belang van middelgrote steden in de verdere ontsluiting van de provincie. Dat zien we bijvoorbeeld terug in de nationale steun voor de aanleg van een nieuwe interregionale verkeersverbinding met ons nieuwe treinstation. Zoiets kunnen we zonder de provincie niet realiseren.'

WAT KUNNEN BURGEMEESTERS VAN MIDDELGROTE STEDEN NOG MEER DOEN OM HUN GEMEENTE TE LATEN FLOREREN?

Lindenau: 'Ook al is elke gemeente uniek, toch hoeven we als burgemeesters van middelgrote steden het wiel niet altijd zelf opnieuw uit te vinden. Sommige gebiedsontwikkelconcepten kunnen in meerdere gemeenten goed werken. Ik pleit dan ook voor meer kennisdeling tussen gemeenten, zowel nationaal als

internationaal. Onlangs nog heb ik samen met een delegatie enkele Nederlandse gemeenten bezocht en veel geleerd over jullie aanpak in de herstructurering van vastgoed en wijken, en hoe de Nederlandse overheid en wetgever dat faciliteert. Daar kunnen we in Duitsland nog veel van leren, evenals natuurlijk van jullie slim geïntegreerde fietsvoorzieningen.'

Nieuwenburg: 'Daar ben ik het zeer mee eens: veel middelgrote steden kampen met dezelfde uitdagingen en beperkingen. Als wij nauwer samenwerken staan we ook sterker in onze aanpak van grote maatschappelijke uitdagingen, waaronder inmiddels ook de woningbouwopgave valt. Daarom wissel ik graag van gedachten met bestuurders van andere middelgrote steden, bijvoorbeeld binnen het G40-stedennetwerk. Daar delen we onze kennis en leren we van elkaar, en wanneer nodig behartigen we via dit stedennetwerk onze belangen richting het kabinet. In politiek-economisch opzicht doet het Nederlandse G40-stedennetwerk me trouwens een beetje denken aan het historische economische Hanze stedenverbond, waarin de stad Lübeck toen al een voortrekkersrol vervulde.' ■



Column

OPDRACHTNEMER VAN DE SAMENLEVING

De hogere rente en het terughoudende koopgedrag hebben de situatie voor gebiedsontwikkelaars in Duitsland fundamenteel veranderd. Voor Jochen Saam, regiodirecteur Noord en Zuidoost bij BPD in Duitsland, staat één ding vast: we moeten onze woonconcepten aanpassen aan de behoeften en de aangescherpte eisen van de markt.

TOT 2021 WAS HET in Duitsland niet moeilijk om nieuwbouwwoningen te verkopen – de vraag was veel groter dan het aanbod. De renteverhoging, onzekerheid over het verloop van de oorlog in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende terughoudendheid van de kopers brachten hier fors verandering in. De vraag naar woningen stortte van de ene op de andere dag bijna volledig in. Wat moet je als ontwikkelaar doen met al die lopende woningbouwprojecten waarvan de bouw nog niet begonnen is? Voor een succesvolle herprogrammering moet je je woningportefeuille screenen en die in drie categorieën indelen. De eerste categorie omvat projecten die je met kleine aanpassingen een meerwaarde kunt geven en en zo alsnog verkoopbaar worden. De tweede categorie omvat projecten die zonder aanpassingen in de wacht worden gezet. Wanneer de vraag plotseling toeneemt, kun je deze projecten op korte termijn weer oppakken en realiseren.

TERUG NAAR START

Voor projecten die daarentegen langere tijd niet in gang kunnen worden gezet, helpt alleen een herstart of, zoals in het Monopoly-spel, een 'terug naar start'.

Deze derde categorie vraagt om veel creativiteit en doorzettingsvermogen van alle betrokkenen. Allereerst bekijk je of de geplande woningmix en de plattegronden nog steeds geschikt zijn voor de huidige vraag uit de markt. Terwijl we ons eerder vooral richtten op de wensen van de bewoners, moeten we nu door de bril van de koper kijken. De bewoners willen nog steeds veel ruimte, maar dat is in de huidige marktsituatie in Duitsland niet langer haalbaar. Bij de aankoop van een woning kijken ze nu vooral naar de betaalbaarheid. Om (potentiële) kopers daarin tegemoet te komen, kijken we bij BPD dus opnieuw naar de woningmix én gaan we ook het gesprek aan met stadsbesturen om de gemeentelijke regelgeving indien nodig aan te passen. Denk aan de beleidsregels voor parkeerplaatsen; die leiden vaak tot hoge ontwikkelkosten, terwijl de hoeveelheid gevraagde parkeerplaatsen niet meer strookt met de grotere behoefte aan betaalbare woningen. Voor een geslaagde herprogrammering heb je gemotiveerde medewerkers nodig die hun verantwoordelijkheid nemen binnen een transparante

werkcultuur met duidelijke randvoorwaarden. De tijden waarin routinewerk de standaard was en je succesvol kon zijn als je een project dupliceerde, zijn voorbij. Voor de Duitse woningmarkt van morgen is een andere mentaliteit nodig.

STANDAARDISEREN EN AANPASSEN

Wat betekent dit concreet? In de nabije toekomst zullen gebiedsontwikkelaars niet langer een prototype ontwikkelen en daar de productiecapaciteit voor zoeken, maar gaan we steeds meer werken met gestandaardiseerde producten uit de fabriek. De markt wordt minder gefragmenteerd en de grote spelers maken gebruik van standaardisatie en digitalisering om uniforme producten te ontwikkelen. Door standaardisering zal de hoge mate van maatwerk weliswaar minder worden, maar dit gaat niet ten koste van de kwaliteit van de woning. We moeten ons aanpassen aan de behoeften vanuit de markt. Als gebiedsontwikkelaar zijn we opdrachtnemer van de samenleving. En het is onze opdracht om te leveren wat de samenleving op dit moment het dringendst nodig heeft: een betaalbaar thuis voor iedereen. ■

CV Jochen Saam is regiodirecteur Noord en Zuidoost voor BPD Duitsland. Voor die tijd had hij jarenlang zijn eigen ingenieursbureau.



Steve Connor

is medeoprichter van Creative Concern in Manchester. Met het communicatiebureau is hij betrokken bij tal van duurzaamheidsprojecten van de stad Manchester, waaronder een klimaatveranderingsplan en een nationaal boomplantprogramma. Manchester telt 550.000 inwoners en is met een oppervlakte van 116 km² slechts enkele voetbalvelden kleiner dan Rotterdam.

TEKST: LISETTE JONGERIUS / BEELD: ALAMY STOCK PHOTO, DAVID VALINSKY, HOWELLS, MARCO CAPPELLETTI - COURTESY OF OMA AND FACTORY INTERNATIONAL, DC STUDIO/SHUTTERSTOCK.COM

Made in ... Manchester

Van industrie naar innovatief groen

Rauw en ruig, maar ook modern, progressief en cultureel. Manchester zou je het Rotterdam van Engeland kunnen noemen. Een stad met een roemrijk verleden als 's werelds eerste industriestad, waar tegenwoordig innovatie en duurzaamheid floreren, zegt creatieve groendoener Steve Connor.



VLEUGJE New York

'Manchester is een stad die zichzelf telkens opnieuw uitvindt. De laatste dertig jaar is er waanzinnig hard gewerkt met gebiedsontwikkelaars, architecten en stedenbouwkundig ontwerpers. Veel oude industriële gebouwen hebben een andere functie gekregen en zijn omgetoverd tot markten, foodhallen en restaurants. Of ze worden gebruikt voor culturele of creatieve doeleinden. Dat zie je goed terug in het **Northern Quarter**. Een alternatieve en levendige wijk waarin het barst van de livemuziek, podiumkunsten en streetart. Het wordt ook veel gebruikt als filmset: de sfeer van Northern Quarter doet denken aan het oude New York.'



Groen doen

'Ongeveer 60 procent van Manchester is groen. Niet verkeerd voor een voormalige industriestad. Met het programma *Community Forest Trust* hebben we sinds 2015 **1 miljoen bomen** kunnen planten in de stad én daarbuiten. Het project *City of Trees* heeft als doel om binnen het tijdbestek van één generatie 3 miljoen bomen te planten; één voor elke man, vrouw en kind in het graafschap Greater Manchester.

AAN DE WATERKANT

'De laatste jaren is er veel geïnvesteerd in het opschonen en verbeteren van het waterlandschap. Zo is in het centrum de rivier de Medlock teruggebracht. Tientallen jaren was de rivier overdekt door betonnen duikers en zodoende niet zichtbaar voor mensen en ontoegankelijk voor dieren. Dat is nu wel anders! Rondom de bedding van de rivier is het **Mayfieldpark** aangelegd, het eerste nieuwe stadspark sinds honderd jaar. Dat is ruim zes hectare groot en telt zo'n 140 bomen, 120.000 struiken en planten, en een enorme speeltuin.'





OP GROTE **HOOGTE**

'**Castlefield Viaduct** was ooit een Romeins gebied en de plek waar Manchester is gesticht. In 1892 werd hierop een 330 meter lange spoorweg aangebracht, inclusief een gigantisch stalen viaduct. Anno 2024 is die getransformeerd in een verhoogd park. Hier kun je doorheen struinen, maar het park wordt ook gebruikt voor bijeenkomsten. Denk aan yoga- en meditatielessen en verschillende workshops. In de toekomst zou het goed kunnen dat hier ook een fietsroute wordt aangelegd.'

HERVONDEN GLORIE

'Tijdens de industriële revolutie groeide de wijk Ancoats van een kleine verzameling huizen uit tot een gebied vol katoenfabrieken. Zo werd Manchester een van de belangrijkste industriecentra ter wereld. Lange tijd was Ancoats vergane glorie, maar inmiddels bloeit de wijk weer helemaal op. Zo vind je hier **Hallé St Peter's**, een mooie kerk waar The Hallé Orchestra repeteert en optreedt. Een van de beste orkesten ter wereld, als je het mij vraagt.' halle.co.uk



TOREN VAN LICHT

'De **Tower of Light** is een 40 meter hoge toren, die elke avond verlicht wordt. Hij hoort bij het nieuwe emissiearme energiecentrum, dat moet helpen om de CO₂-uitstoot van het stadscentrum te verminderen. De koolstofarme energie die hier wordt opgewekt, wordt gebruikt voor belangrijke gebouwen zoals Bridgewater Hall, het Manchester Central Convention Complex, de Centrale Bibliotheek, de Manchester Art Gallery en het stadhuis.'



HET 'BROOKLYN' VAN MANCHESTER

'Wat men vaak niet verwacht, is dat Manchester veel hoogbouw heeft. In het centrum zie je steeds meer wolkenkrabbers. Toch zal de nieuwe golf gebiedsontwikkelingen niet in het stadscentrum komen. Het nabijgelegen Stockport - onderdeel van het graafschap Greater Manchester - wordt nu al het '**Brooklyn to Manchester's Manhattan**' genoemd. Dit voormalige industriestadje moet het duurzaamste en leefbaarste centrum in de regio worden.'

Creatieve hub

'Op het voormalige terrein van de Aviva Studios hebben het Office for Metropolitan Architecture (OMA) en Rem Koolhaas een nieuw kunstcentrum gebouwd. **The Factory** is een creatieve hub voor theater, muziek, dans, technologie, film, tv, media en wetenschap. Met als jaarlijks hoogtepunt het Manchester International Festival voor kunsten.' factoryinternational.org



Beeldreportage

TREKROUTES VOOR DIEREN

Wildgangen zijn land-, water- en luchtverbindingen die dienen als natuurlijke trekroutes voor dieren, en zijn van cruciaal belang voor het voortbestaan van veel diersoorten. Door natuur en stedelijke gebieden op een slimme manier te verbinden, creëren we een harmonieuze balans tussen mens en natuur. Dit bevordert niet alleen de biodiversiteit, maar verhoogt ook de leefbaarheid en duurzaamheid van de leefomgeving.

RODE KRABBen TREK

Op het Australische Christmas Island wordt er alles aan gedaan om tientallen miljoenen rode krabben een vrije doorgang te geven naar de kust. Met hulp van oversteekplaatsen krijgen de dieren vrij baan.



SNELWEG VOOR BIJEN DOOR OSLO

Dankzij een groep stedelijke imkers kunnen de bijen van Oslo veilig door de stad vliegen. Groene daken, weelderige parken en strategisch geplaatste bijenkorven maken het voor de bijen mogelijk om bijna overal in Oslo rustplaatsen en voedsel te vinden.



STROOMOPWAARTS DE HOEK OM

Deze vistrap bij de Duitse stad Koblenz vormt een wildgang voor vissen die vanuit de Moezel stroomopwaarts naar de Rijn trekken.



GRENSOVERSCHRIJDEND

Het Terai Arc Landscape verbindt een dozijn beschermde natuurgebieden in Nepal en India en is als internationale wildgang onmisbaar voor de biodiversiteit.



SLUIPEND VOORUIT

Een panter in het Babcock Ranch reservaat, dat deel uitmaakt van de Florida Wildlife Corridor. Een gebied van bijna 18 miljoen hectare dat door de staat beschermd wordt.



VRIJ BAAN VOOR DIERENVERKEER

Dit ecoduct verbindt meerdere natuurgebieden in Midden-Drenthe. Hierdoor kunnen diverse dieren, waaronder de das, adder, bunzing, hermelijn, levendbarende hagedis, ringslang en loopkevers veilig oversteken.

In perspectief

Placemaking: smoel geven aan een gebied

‘Placemaking is een modewoord aan het worden’, zegt **Willemijn de Boer**, directeur van AnnA Spaces. En dat is misschien helemaal niet erg, want van placemaking kan een buurt enorm opknappen, nog voordat de woningbouw van start gaat.

1 PLACEMAKING – HOE LEG JE DAT UIT OP EEN VERJAARDAGSFESTJE?
‘Een plek van maatschappelijke waarde maken voor de omgeving. Met placemaking maak je vanuit de huidige situatie een verbinding met de gebiedsontwikkeling op de lange termijn. Je kunt in leegstaande gebouwen bijvoorbeeld tijdelijk kunstenaars laten wonen of werken. Op een braakliggend terrein kun je festivals organiseren of ruimte bieden aan een bijzondere horecavoorziening. Maar ook minder voor de hand liggend: ruimte voor *artists in residence* – kunstenaars die ter plekke aan de slag gaan, een “afwinkel” met workshops over afval of buitenruimte voor sport en spel. Als je het goed inzet, is placemaking een mooi instrument om te verkennen wat werkt in een buurt en welke mensen zich tot die buurt voelen aangetrokken. Je ontwikkelt de sterke punten van een omgeving verder, al voordat er mensen wonen. Placemaking maakt mij blij.’

2 WANNEER DACHT JIJ: IK WIL IETS MET PLACEMAKING?
‘In mijn studententijd organiseerde ik al feestjes in mijn antikraakwoning. Altijd met een extra

laag: mensen moesten bijvoorbeeld eerst langs een kledingrek om zich te verkleeden of er was videokunst te zien. Later hoor je dat er door zo’n feest relaties zijn ontstaan of dat mensen samen een project zijn aangegaan. Mensen hebben, zeker in steden, behoefte aan plekken waar je gemeenschapszin ervaart – anders dan de kerk of het buurthuis. Als je ontmoetingen organiseert in een leegstaand pand of op een braakliggend terrein buiten de stad, dan ontstaan er mooie dingen.’

3 IS PLACEMAKING ALTIJD TIJDELIJK?
‘Dat is maar hoe je het bekijkt. Juist doordat placemaking verbonden is met de latere ontwikkeling, is het in feite niet tijdelijk. De invulling die je aan een gebied geeft, is soms wél tijdelijk. Vaak ontstaat er vertraging in de plannen en duurt de tijdelijkheid toch wat langer dan voorzien. Dat maakt het ook lastig, met steeds kortere contracten naar het einde toe. Dan wordt het een steeds grotere uitdaging om iets moois op die plek te doen, met vaak een beperkt budget. Overigens worden we ook weleens gevraagd juist een blijvende invulling te realiseren.’



4 WELK PROJECT DOET JE GLOEIEN VAN TROTS?
‘In de Haagse wijk Binckhorst hebben we de afgelopen negen jaar mooie dingen gedaan, ook met BPD. Ik denk dat we daar, in de gesprekken met andere betrokken partijen, zeker hebben bijgedragen aan de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Je verkent wat werkt, welke doelgroep enthousiast wordt van welke activiteiten. Je experimenteert als het ware met de maakbaarheid van het gebied: kunnen we het bestaande karakter versterken om de juiste doelgroep te trekken? Een mooi voorbeeld daarvan is het Museumkwartier in Den Haag, waar aanvankelijk vooral musea met ‘oude meesters’ waren te vinden. Daar hebben wij, op verschillende locaties die we in tijdelijk beheer hadden, exposities georganiseerd. We haalden bijvoorbeeld gerenommeerde hedendaagse kunstenaars naar de voormalige Amerikaanse ambassade, samen met cultuurorganisatie West Den Haag. Die buurt, rond

het Lange Voorhout, voelt voor veel mensen als ontoegankelijk, niet een omgeving waar zij zich thuis voelen. Placemaking helpt dan om met nieuwe vormen van gebruik te experimenteren. Sommige daarvan kunnen normaal worden, zodat je een nieuwe doelgroep aantrekt die dan wél het gevoel krijgt dat zij in die omgeving op hun plek zijn. Een ander mooi voorbeeld is het Waterfrontpark aan de Trekvluit in Den Haag. Hier komen op termijn woningen en wij gaan de komende tijd alvast experimenteren met het ontwerp van een park. Werkt een strandfunctie? Kunnen we samenwerken met de innovatieve scholen die vlakbij geopend zijn en veel met buitenonderwijs doen? Dat gaan we ontdekken.’

5 VERHOOGT PLACEMAKING DE WAARDE VAN DE LATERE ONTWIKKELING?
‘Wij hebben daar bij onze eigen projecten nog geen onderzoek naar gedaan, maar onderzoeken van andere partijen wijzen inderdaad wel op een waardevermeerdering. Met placemaking doe je in ieder geval aan gebiedsmarketing. Je laat mensen alvast kennismaken met een buurt of een gebied. Het gebied heeft al een smoel op het moment dat het ontwikkeld wordt. Wat mij betreft zou placemaking standaard onderdeel moeten zijn van elk ontwikkelingsproces. Je verbetert niet alleen het eindresultaat van een ontwikkeltraject, maar zorgt ook in die allereerste fase voor een goede uitstraling van het gebied. Op veel plekken die wachten op ontwikkeling organiseert de ontwikkelende partij alleen leegstandsbeheer voor de veiligheid, terwijl je in die fase al zoveel meer impact kunt hebben op een omgeving – zolang je maar nét even verder kijkt.’ ■

CV Willemijn de Boer is directeur van AnnA Spaces in Den Haag, een bureau dat vastgoed inzet om creatieve mensen en initiatieven met elkaar te verbinden om zo een positieve impuls aan de omgeving te geven.

'Door Kortenoord zijn diverse innovaties naar het grote publiek gebracht'



Terug naar de wijk

KORTENOORD, WAGENINGEN: INNOVATIE ALS LEIDMOTIEF

Waar lange tijd de onderzoekers van Landbouwniversiteit Wageningen hun proeven deden, ligt nu een innovatieve, duurzame woonwijk. Kortenoord werd ontwikkeld met volop aandacht voor water en groen, energie en gezondheid. Gebiedsontwikkelaar Arjen Kleijer blikt terug op de ontwikkeling van de wijk.

JE MOET HET MAAR DURVEN. Een universiteitsterrein van ruim vijftig hectare aankopen in een tijd waarin de wereld in een financiële crisis belandde. Arjen Kleijer, gestart in het jaar 2008 bij BPD, kon met de ontwikkeling van Kortenoord in het diepe springen. 'Een bijzondere tijd waarin we met het team de ruimte kregen om nieuwe dingen te proberen.'

GROEN CASCO ALS BASIS

De locatie van de ontwikkeling was het voormalige onderzoeksterrein van Landbouwniversiteit Wageningen [sinds 2016 Wageningen University, red.]. 'Dit was niet toevallig: hier komen meerdere grondsoorten bij elkaar: zand, klei en veen. Een ideale plek om proefboerderijen en kassen neer te zetten.' Het innovatieve karakter van het gebied werd ook het leidmotief in de gebiedstransformatie die volgde, zo legt Kleijer uit. 'Inmiddels is "water en bodem sturend" een actueel onderwerp, maar in Kortenoord werd dat al vanaf het begin toegepast. Door heel nauwkeurig naar de landschappelijke onderlegger te kijken en die leidend te maken in het stedenbouwkundig ontwerp.' Naast het behoud van bomen is veel nieuw groen toegevoegd en kreeg het water een prominente plek in de buurt.

- 1 'Het water wordt zo veel mogelijk in de wijk opgevangen. Er zijn grote waterpartijen maar ook kleinere wadi's, die van pas komen bij de hevige regenbuien die we steeds vaker meemaken.'
- 2 'De integratie van kunst in de directe leefomgeving vinden we heel belangrijk. We hebben een beeldhouwer uit Wageningen, Toon Rijkers, gevraagd om een kunstlint door de wijk te ontwerpen. Dat kunstlint zie je terug in de bruggen, maar ook in de gevelornamenten.'
- 3 'Het was destijds nog vrij nieuw, maar in Kortenoord hebben we grootschalig conceptmatige woningbouw toegepast. Ook deze woningen, geplaatst in een carrévorm en met bijpassende gevelornamenten en vlanders, zijn ontworpen vanuit een conceptuele basis.'

'Er is in Kortenoord nadrukkelijk veel aandacht voor sociale kwaliteit'



Arjen Kleijer

studeerde bedrijfskunde en
bouwkunde, begon na zijn studie
in de bouw en werkt sinds
2008 bij BPD.

GOEDE VOORLICHTING

Al even innovatief was het overschakelen op duurzame energiebronnen. Kleijer: 'In 2011 besloten we om Kortenoord gasloos aan te leggen. Elke woning kan verwarmen en koelen dankzij bodemenergie. Dat was in die tijd nog geen gemeengoed en dus wel even wennen voor de nieuwe bewoners. We hebben in die periode nog verzoeken van kopers gekregen voor het alsnog plaatsen van een gasleiding. Zo zie je dat binnen de looptijd van een gebiedsontwikkeling veranderingen in denken en doen ontstaan. Dit vraagt ook om goede voorlichting. Energiecoaches stonden de huurders en kopers bij in het gebruik van de nieuwe systemen.'

SOCIALE DUURZAAMHEID

Kleijer betitelt het als 'typisch Wagenings' dat de bewoners zich de nieuwe technologieën eigen hebben gemaakt. 'Veel van onze kopers hebben een achtergrond bij de universiteit. Zij vonden het een uitdaging om een zo laag mogelijke energierekening te hebben en maakten er een wedstrijdje van.' De duurzaamheid van Kortenoord is echter nadrukkelijk breder getrokken. Kleijer: 'Het gaat zeker ook over de sociale

kwaliteit, de 'S' in het ESG-beleid waaraan we ons inmiddels als gebiedsontwikkelaar geïnteresseerd hebben. Ook daarin loopt Kortenoord voorop, met in de openbare ruimte veel aandacht voor sport en spel, ontmoeting en veiligheid.' Het weerspiegelt zich in de hoge bewonerstevredenheid, aldus Kleijer. 'De wijk heeft nog steeds aantrekkingskracht. Ik spreek bewoners die soms al voor de derde of vierde keer binnen de wijk zijn verhuisd.'

CRISIS NIET AFLEESBAAR

Genoeg behaalde ambities dus, maar hoe heeft de economische tegenwind uit de begintijd de wijk beïnvloed? 'Uiteraard heb je altijd met economische schommelingen te maken', zegt Kleijer. 'Toch is de crisisperiode in deze buurt nauwelijks merkbaar. We hebben destijds geanticipeerd op de economische neergang door de huizenrijen iets langer te maken en woningconcepten te herhalen. Maar dat kun je aan de buitenkant, lopend door de wijk, niet aflezen. Hetzelfde geldt voor de toevoeging van sociale huur- en koopwoningen. De wijk oogt als een geheel, er is eenheid in verscheidenheid. Als team zijn we daar trots op.' ■

- 4 'Een gezonde leefomgeving is steeds belangrijker. Op tal van plekken zijn in Kortenoord mogelijkheden voor bewegen, spelen en sporten gecreëerd. Vaak in samenspraak met bewoners, een mooie vorm van participatie.'
- 5 'We hebben de nodige bestaande gebouwen kunnen handhaven en een nieuwe functie kunnen geven. Zo zijn de proefboerderijen herontwikkeld tot bijzondere woningen. Ook dit universiteitsgebouw, met een prachtig mozaïek, is behouden.'
- 6 'Een mooi voorbeeld van conceptwoningen waar het gebruik van een natuurlijk materiaal als riet is gecombineerd met duurzame energieopwekking. Er kan steeds meer, de innovatie stopt niet.'

Essay

SOCIAAL IS LOKAAL

Caroline Nevejan, Chief Science Officer bij de gemeente Amsterdam en bijzonder hoogleraar Designing Urban Experience aan de Universiteit van Amsterdam, is blij met de nieuwe EU-wetgeving die bedrijven dwingt verantwoordelijk om te gaan met hun impact op mens, milieu en bestuur. Deze wetgeving kan volgens Nevejan een gamechanger voor steden zijn. 'Als kind kun je soms niet begrijpen waarom volwassen mensen niet doen wat nodig is. Ik heb echt vijftig jaar op deze wetgeving gewacht.'

ALS WE HET ontstaan van de eerste fabrieken als beginpunt nemen, dan kun je zeggen dat bedrijven 150 jaar lang niet verantwoordelijk werden gehouden voor hun impact op de wereld. Dat is gelukkig aan het veranderen, maar wel tergend langzaam. Via tal van duurzaamheidsinitiatieven zoals de Club van Rome, Socially Responsible Investing in de jaren zeventig, Corporate Social Responsibility in de jaren tachtig en de millenniumdoelstellingen rond 2000, kwamen we uiteindelijk in 2015 tot de Sustainable Development Goals, met zeventien doelen voor 2030. In 2019 introduceerde het World Economic Forum ESG-normen (environmental, social, governance) als nieuwe maatstaf

voor financierbaarheid en succes. Op 1 januari 2024 is in de EU de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in werking getreden. Steeds meer bedrijven zijn de komende jaren verplicht om over hun ecologische voetafdruk en sociale impact te rapporteren. Bedrijven krijgen een zogenoemde ESG-rating, waardoor die impact voor iedereen duidelijk is. Daardoor ontstaat er een gelijk speelveld in Europa. Bedrijven kunnen deze wetgeving niet zomaar negeren. Investeerders verwachten in het jaarverslag inmiddels een grondige analyse van de impact van bedrijven op het klimaat en de samenleving. Daarnaast gebruiken



banken de ESG-rating om te bepalen of een bedrijf in aanmerking komt voor financiering. Voor het eerst is er een concrete financiële prikkel voor bedrijven om zichzelf in de context van de maatschappij te plaatsen en actief daaraan bij te dragen.

GAMECHANGER

Onder leiding van het City Science Office is de gemeente Amsterdam in 2023 begonnen met een verkenning naar wat de nieuwe wetgeving voor de stad betekent. In samenwerking met de stad Berlijn richtte de gemeente het ESG Innovation Collective op: een collectief waarin de publieke sector, bedrijven, de financiële sector, de culturele sector en academici samen de kansen en bedreigingen van deze nieuwe regelgeving bespreken. Hun conclusie: de nieuwe wetgeving is voor steden een gamechanger. Er is een verstrekkende omwenteling gaande in hoe organisaties zich moeten verantwoorden. Steden kunnen hierin een belangrijke regierol pakken en bevinden zich in een positie van waaruit ze een duurzame dynamiek kunnen eisen tussen marktpartijen, de gemeente en inwoners. Daardoor zal ook de gebiedsontwikkeling grondig veranderen en wordt duurzame en sociale impact stevig verankerd in woningbouwprojecten. Om steden een beginpunt te geven bij die regierol heeft het collectief een

KLIMAATVERANDERING IS EEN OPTELSOM VAN HET GEDRAG VAN MENSEN BINNEN ONTELBARE LOKALE CONTEXTEN



Caroline Nevejan is Chief Science Officer bij de gemeente Amsterdam en bijzonder hoogleraar Designing Urban Experience aan de Universiteit van Amsterdam.

raamwerk ontwikkeld, *ESG for Cities*. Dat raamwerk positioneert steden als dé experts op het gebied van sociale impact, de 'S' in ESG. Samen met collega's in andere Europese steden hebben wij in het verlengde hiervan het rapport *Social Impact for Climate Justice* uitgebracht, waarin we dat raamwerk verder ontwikkelen.

IEDERE STRAAT IS ANDERS

Centraal in dit raamwerk: sociaal is lokaal. Op het niveau van de stad zijn de sociale context en het milieu direct aan elkaar verbonden. Klimaatverandering is weliswaar een wereldwijde ontwikkeling, maar het is een optelsom van het gedrag van mensen binnen ontelbare lokale contexten, zoals een wijk, straat of huishouden.

De nieuwe EU-wetgeving biedt een mogelijkheid om de lokale samenwerking rondom belangrijke thema's te versterken, waardoor steden en regio's nieuwe kansen krijgen om hun impact op lokale sociale en duurzame doelen te vergroten.

In de praktijk betekent het dat elke partij die actief wil zijn in een stad moet inzien dat dat niet meer zonder duurzame lokale samenwerking kan. Dat is straks noodzakelijk om een goede ESG-rating te behalen. En zonder die goede rating mogen banken geen financiering geven en willen steden een project niet goedkeuren. Het opzetten van die duurzame lokale samenwerking is zoals gezegd niet altijd makkelijk: elke

stad is anders, elke buurt is anders, elke straat is anders. Dus elk project vraagt om een unieke aanpak. Kennis van de lokale context is essentieel als je naast woningbouw ook ecologische en sociale uitdagingen wilt aanpakken. Als er een nieuw huizenblok wordt gerealiseerd, ontwerp en bouw dan ook een culturele ontmoetingsplaats, een klein museum dat nieuwe bezoekers naar de buurt trekt, of een overdekte markthal, een buurtkamer of een gemeenschappelijke kas voor het verbouwen van tomaten. Maar denk ook aan de aanleg van een voetbalveld, een gezamenlijk voedselbos met speeltuin of een extra werkplaats voor de fietsbrigade. Dit soort projecten maken een groot, positief verschil.

STEDEN HEBBEN KENNIS EN DATA

We kunnen niet verwachten dat alle private partijen in staat zijn zelf alle lokale bijzonderheden in stedelijke regio's uit te zoeken. De steden zelf hebben die diepgaande lokale kennis wel en bovendien heel veel data. Ik pleit ervoor dat steden samenwerken met de academische wereld om die data zinvol en verantwoord in te zetten.

Als steden en marktpartijen samenwerken met universiteiten, dan kan al die data gebruikt worden bij het maken van wetenschappelijk onderbouwde plannen voor duurzame gebiedsontwikkeling. Academics kunnen de impact daarvan meten en bijhouden, waardoor er steeds meer data van toenemende kwaliteit ontstaan. Bedrijven kunnen die data

gebruiken bij de verplichte rapportage over hun ecologische en sociale impact. In Amsterdam doen we dit al en maken we veel stedelijke onderzoeken openbaar. We publiceren ook open datasets. We ontwikkelen bijvoorbeeld een wetenschappelijke methode om bewegingen in tijd en ruimte in de stad met data zichtbaar te maken. Er loopt ook een experiment met blockchaintechnologie om ervaringen van allerlei projecten en nieuwe samenwerkingen vorm te geven en transparant te meten. Een combinatie van deze technologieën zorgt ervoor dat accountants meer inzicht hebben in de ecologische en sociale impact van een bepaalde samenwerking.

SOCIALE MAKELAAR

Hoopgevend is dat duurzame lokale samenwerking altijd een win-winsituatie blijkt voor de betrokken partijen. Private partijen gaan duurzame relaties aan met een gemeenschap en daar profiteert iedereen van. Uiteraard zien we een positief effect op inwoners en gemeenschappen, maar ook medewerkers van private partijen geven telkens aan dat zij trots zijn op hun werkgever als die op een sociale en duurzame manier werkt. Dat soort binding is geen overbodige luxe in de huidige arbeidsmarkt. Een goed voorbeeld van een win-win is het Bureau Social Return in Amsterdam, een afdeling van de gemeente die opdrachtnemers koppelt aan sociale opgaven in de stad, een soort sociale

makelaar. Het is een expertisecentrum op het gebied van sociaal aanbesteden dat opdrachtnemers helpt bij het vormgeven van hun sociale bijdrage. Het is een goed voorbeeld van hoe een stad positieve verandering kan afdwingen. Inmiddels zet Bureau Social Return zo'n € 160 miljoen om voor de stad, allemaal in sociale projecten, en dat bedrag groeit. Een ander voorbeeld van een opdrachtnemer die succesvol duurzaam en sociaal onderneemt is ontwerp bureau Space&Matter, dat zich specialiseert in circulaire gebiedsontwikkeling en duurzame oplossingen in de vastgoedsector. Zo ontwikkelden zij een testplek voor nieuwe groene technologie in opgeknapt woonboten, maar ook een online platform om de transformatie van leegstaand vastgoed een kickstart te geven. In Berlijn zie ik ook veel interessante dingen gebeuren. Zo heeft de stad het bureau UrbanVolution aangehaakt om aan de Behrens-Ufer een groot nieuw woon- en werkproject, vorm te geven vanuit humanitaire en spirituele waarden. Zowel UrbanVolution als Space&Matter ontwikkelen plannen op basis van de behoefte van buurten, in plaats van slechts één straat of één kavel. De praktijk leert dat dit een veel betere basis vormt voor een duurzame, sociale ontwikkeling.

ONVERMIJDELIJKE TOEKOMST

Het is niet altijd makkelijk om als marktpartij intensief te moeten

schakelen met lokale partijen, vanwege verschillende talen, achtergronden, ideeën en mate van flexibiliteit. Daarom is die connectie met de stad zo relevant: de gemeente weet welke partijen kunnen helpen om voor elk project het beste pad naar sociale impact te vinden. En dit is de toekomst, of we het nou willen of niet. De wal gaat het schip keren en zelfs de grootste gebiedsontwikkelaars kunnen hier niet omheen. Als ze niets doen, raken ze vanwege de nieuwe wetgeving simpelweg hun opdrachten en financiering kwijt. Gemeenten, woningcorporaties, bouwbedrijven, investeerders, architecten, grondeigenaren en nog veel meer: zet jezelf in de voorhoede van deze ontwikkeling, want anders ben je te laat. Persoonlijk vind ik dat het op alle fronten sneller moet. Er zijn veel zorgen over de impact van klimaatverandering. De maatschappij is een olietanker die we nu heel langzaam aan het keren zijn. Ik zit al vijftig jaar op de ESG/CSRD-wetgeving te wachten en ben blij dat het eindelijk zover is. Maar als je ziet hoe klimaatverandering momenteel versnelt, dan zijn we eigenlijk al vijftig jaar te laat. Het is nu zaak dat iedereen inziet dat kwaliteit van leven en kwaliteit van de natuur een vorm van kapitaal zijn, beide onmisbaar voor ons bestaan. Door deze nieuwe wet- en regelgeving is er hoop en hebben we het gereedschap in handen om toe te werken naar een andere manier van economie bedrijven: het scheppen van duurzame welvaart voor iedereen. ■

Helma Born

nieuwe algemeen directeur
BPD Nederland

Per 1 oktober is Helma Born de nieuwe algemeen directeur van BPD Nederland. Born, sinds 2021 regiodirecteur Zuid-West, brengt uitgebreide ervaring mee vanuit haar eerdere functies bij adviesbureau Procap en de Master City Developer opleiding. CEO Harm Janssen benadrukt het belang van deze benoeming: 'Helma's leiderschap en betrokkenheid zijn van onschatbare waarde voor onze organisatie. We zijn verheugd dat zij deze rol op zich neemt.' Samen met financieel directeur Ruud van Dam zal Born de tweehoofdige directie vormen, waarbij zij verantwoordelijk is over alle regiokantoren en ontwikkelactiviteiten in Nederland.



Samenwerken voor natuur- en landschapsversterking in Brabant

BPD heeft zich aangesloten bij het Van Gogh Nationaal Park. Dit is een brede beweging van overheden, organisaties, instellingen en toerisme dat zich in Brabant inzet voor de versterking van de natuur en het landschap. Het doel is om Brabant groener, mooier, gezonder en vitaler te maken met groen tot in het hart van de steden en dorpen. Vanuit BPD Cultuurfonds heeft BPD al eerder bijgedragen aan de verbouwing van het Van Gogh Village Museum in Nuenen. Een samenwerking met Van Gogh Nationaal Park is dan ook een logisch vervolg. Erik Leijten, directeur BPD regio Zuid: 'De versterking van natuur en landschap is een van onze belangrijkste ambities. De keuzes van nu zijn immers bepalend voor het wonen en leven in de volgende eeuw. In onze gebiedsontwikkelingen koppelen wij de woningbouwopgave aan klimaatverandering en het versterken van de biodiversiteit. Hierin zien wij vele raakvlakken met het Van Gogh Nationaal Park. Onze organisaties kunnen elkaar echt versterken.'

vangoghnationaalpark.com

TEKST: BERBER BIJMA / BEELD: ANNELIEN NIJLAND

Achtergrond

INCLUSIEVE PARTICIPATIE VOOR BETERE PLANNEN



Wie bouwt of ontwikkelt in de openbare ruimte, moet belanghebbenden betrekken in het voortraject. Dat is sinds de invoering van de *Omgevingswet* verplicht. Hoe zorg je ervoor dat participatie méér wordt dan een 'moetje' en dat ook minder voor de hand liggende groepen worden betrokken?

'Kenniss over de haarvaten van een wijk ligt bij anderen, niet bij de gemeente'

'IN EEN DEMOCRATIE horen burgers mee te praten. Dat doen we natuurlijk tijdens verkiezingen, maar ook bij de ontwikkeling van een gebied', zegt Geertje Slingerland, onderzoeker en assistent-professor aan de TU Delft. Participatie is volgens haar niet alleen heel vanzelfsprekend, maar ook heel nuttig. 'De mensen die ergens wonen of werken, weten het beste wat ze daar nodig hebben of wat ze daar missen. Zij denken anders dan beleidsmakers, die sommige dingen over een bepaald gebied of het gebruik daarvan simpelweg niet weten.'

Slingerland deelt een voorbeeld uit haar onderzoek *Ruimte voor meiden op Zuid* naar de veiligheidsbeleving rondom het Zuidplein in Rotterdam.

'Beleidsmedewerkers denken bij veiligheid aan camera's en politie, terwijl jonge vrouwen zich veiliger voelen bij informeel toezicht: andere mensen op straat. Je komt daar alleen achter door met de doelgroep te praten.'

BPD heeft als ontwikkelaar te maken met de wettelijke plicht voor gemeenten om participatie te organiseren, maar ziet het zeker niet als een 'moetje', vertelt ontwikkelingsmanager Dennis Laing. 'Wij wachten niet tot de gemeente komt met het onderwerp participatie. We hebben zelf richtlijnen, een toolbox en mensen die verstand hebben van het effectief organiseren van participatie.'

Laing ziet een tweeledige functie van participatie. 'Wij zijn als ontwikkelaar te gast in een nieuw gebied. De kennis en ervaringen van de mensen die er wonen of werken of er in de toekomst willen wonen, hebben meerwaarde. Onze plannen worden simpelweg beter van hun inbreng. Daarnaast kan participatie helpen om weerstand – en daarmee vertraging – in een project te voorkomen. Participatie biedt nooit de garantie dat dat niet gebeurt, maar kennis hebben van de belangen én van de mensen, verkleint die kans wel.'

ZICHT OP DE HAARVATEN

De gemeente Eindhoven maakt al jaren veel werk van participatie, vertelt adviseur participatie Gabriël

de Graauw. 'Maar niet met het primaire doel om procedures te voorkomen. Procederen is het recht van de burger. Daar willen wij niet aan tornen. Wij vinden participatie belangrijk omdat kennis over de haarvaten van een wijk of gebied bij anderen ligt. We willen goed zicht krijgen op de verschillende belangen, zodat we die kunnen afwegen en tot een beter plan kunnen komen. Zo mogelijk nemen we de zorgen van belanghebbenden mee. Dat kan betekenen dat die flat in iemands spreekwoordelijke achtertuin er tóch komt, maar dat we wel beter rekening houden met de privacy. Het kan gebeuren dat mensen dan alsnog gaan procederen, maar dat is ook hun recht. En laten we niet vergeten dat tachtig tot negentig procent van de participatietrajecten heel goed verloopt. We horen simpelweg vaker iets over die tien procent waar het stroever verloopt.'

Eindhoven stelde vorig jaar een nieuwe verordening *Inwonersparticipatie* vast, waarmee participatie bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van beleid is geregeld. 'Naast de participatie die we zelf organiseren voor gebiedsontwikkelingen en gemeentelijke projecten, hebben we ook te maken met initiatieven van anderen in onze stad. Vanwege het beleid voor de *Omgevingswet* moeten zij daarvoor ook participatie in gang zetten. Dat kunnen professionele ontwikkelaars als BPD zijn, maar bijvoorbeeld ook een voormalige café-eigenaar die zijn pand wil ontwikkelen tot woningen en geen enkele ervaring heeft met participatie. Wij bieden ondersteuning om de participatie vorm te geven. Op onze site staan hiervoor ook hulpmiddelen', legt De Graauw uit.

VERRASSENDE INZICHTEN

Wie hoor je te betrekken bij een participatietraject? Dat hangt uiteraard af van wat er ontwikkeld wordt: een hele nieuwe wijk, appartementen in een leegstaand fabriekspand of seniorenhuisvesting op een braakliggend terrein? Omwonenden en belangenorganisaties zoals een natuurorganisatie, erfgoedvereniging of ouderenorganisatie zijn voor de hand liggende

gesprekspartners, naast de gemeente zelf en bijvoorbeeld de architect.

De gemeente Eindhoven en BPD hebben beide goede ervaringen met begeleiding door een externe, onafhankelijke partij. Laing: 'Er zijn deskundige partijen die ons als ontwikkelaar net zozeer begrijpen als de omwonenden. Een externe partij kan helpen om elkaars taal te leren spreken en begrip voor elkaar te krijgen. Dat levert soms verrassende resultaten op. Zo hebben wij de binnenstedelijke ontwikkeling die we in Deventer voor ogen hadden, aangepast naar aanleiding van het participatietraject. Een deel is omgezet van appartementen naar gezinswoningen en de bouw is daarmee lager geworden dan we oorspronkelijk voor ogen hadden. Ook op andere punten, zoals het inpassen van waardevolle bomen en de mix van mogelijke functies in het gebied, is het plan substantieel beter geworden.'

Participatiesessies moeten geen 'toneelstukje' zijn, benadrukt Laing. 'Daarmee wordt een plan niet beter en gaat een traject ook niet sneller. Je moet oprechte interesse hebben voor wat degene die jij voor een participatiesessie hebt uitgenodigd, komt brengen. Vaak zijn die sessies echt leuk en krijg je nieuwe inzichten. Zo vertelde een buurtbewoner mij een keer dat voor hem het belangrijkste is dat hij zijn hond in het gebied kan uitlaten. Toen ik uitlegde hoe er in het plan al rekening was gehouden met looproutes, hadden we er ineens een ambassadeur bij.'

TOEKOMSTIGE BEWONERS VINDEN

Voor écht inclusieve participatie is het belangrijk om toekomstige bewoners te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwbouw. Maar hoe en waar vind je die? 'Dat kan best lastig zijn', zegt onderzoeker Slingerland. 'Als het om koopwoningen gaat, kun je via de makelaars in de omgeving wel een beeld krijgen en mensen mogelijk benaderen. Bij de ontwikkeling van huurwoningen zou je het huidige huurdersbestand van corporaties kunnen laten meepraten.'



Gabriël de Graauw
is participatieadviseur
Omgevingswet bij de gemeente
Eindhoven.



Dennis Laing
is senior ontwikkelingsmanager
bij BPD.



Geertje Slingerland
is assistent-professor aan de
afdeling Stedenbouwkunde van
de TU Delft.



GEERTJE SLINGERLAND

‘Als mensen zien dat er niets met hun inbreng gebeurt, dan is dat ontzettend frustrerend’

‘Woningzoekenden zitten niet op de publieke tribune en vormen evenmin een geïnstitutionaliseerde groep die meepraat’, zegt Laing. ‘De mensen die al op een bepaalde plek wonen, vind je natuurlijk makkelijker dan de woningzoekenden die daar ook wel zouden willen wonen. En toch wil je hen mobiliseren om ze een stem te geven in de planontwikkeling, ook om een positief geluid te laten horen naar de mensen die bijvoorbeeld tegen nieuwbouw zijn.’

Belangstellenden voor koophuizen kun je misschien wel vinden, maar ze zullen niet snel willen meepraten over een willekeurig ontwikkeltraject, omdat ze daar niet per se iets voor terugkrijgen. Je zou ze voorrang kunnen geven bij het inschrijven op de nieuwe woningen, maar is dat fair? Dan krijgen de meest zelfredzame en welsprekende mensen, die het toch al makkelijker hebben in de samenleving, nog eens een extra voordeel.’

Dé toekomstige bewoner bestaat niet, zegt De Graauw. ‘Dat is geen homogene groep, net zoals de huidige bewoners dat niet zijn.’ Toch is het volgens haar bepaald niet onmogelijk een beeld te krijgen van die groep en hun wensen. ‘Je hebt altijd een beeld van die toekomstige bewoners. Op grond daarvan kun je ze proberen te vinden. Praat met makelaars over de wensen van mensen die een koopwoning zoeken, met seniorenbonden en huidige bewoners van seniorengebouwen over de wensen van senioren of met studenten over innovatieve huisvestingsconcepten voor die doelgroep. Er zijn altijd wel mogelijkheden.’

DUIDELIJKE KADERS VOORAF

Participatie kan top-down ontstaan, bijvoorbeeld als een gemeente mensen wil betrekken bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk, zegt Slingerland. ‘Het kan ook bottom-up, als bewoners zelf bij de gemeente aankloppen met een plan, bijvoorbeeld over het onderhoud van een parkje in hun wijk. Het nadeel van top-down is dat je niet iedereen bereikt, het nadeel van bottom-up is dat het vaak kwetsbaar is,

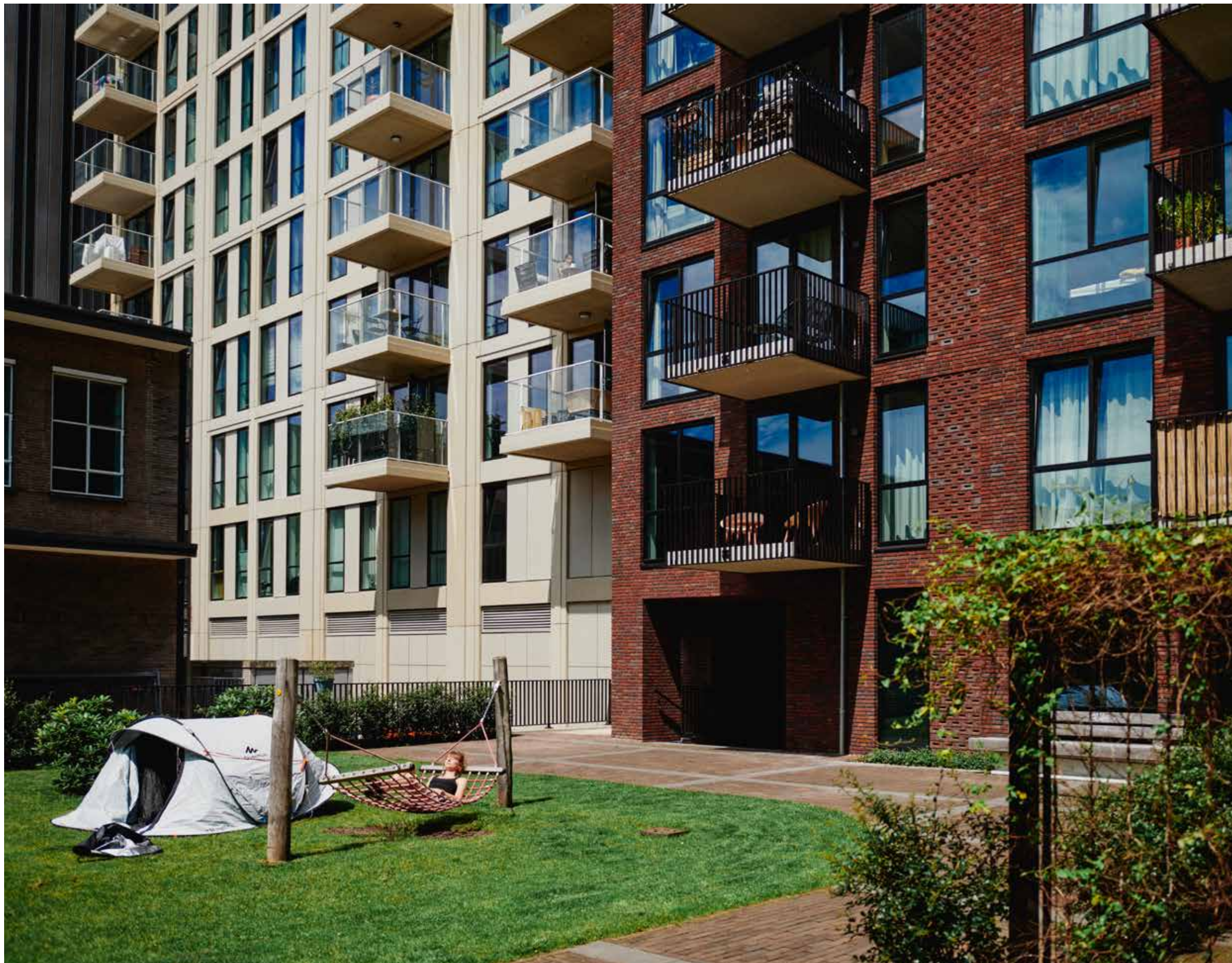
omdat het van het enthousiasme van een paar mensen afhangt. Vaak werkt een mengvorm het beste: als een initiatief vanuit de bewoners komt en vervolgens wordt gefaciliteerd en geborgd door de gemeente. Zo heb je in onder andere Rotterdam het *right to challenge*: als bewoners bijvoorbeeld kunnen aantonen dat ze een parkje beter en goedkoper kunnen onderhouden dan de gemeente zelf, krijgen ze daar van de gemeente geld voor.’

De Graauw en Laing zien in de praktijk dat participatie – in welke vorm ook – vraagt om kaders vooraf.

Graauw: ‘Als de kaders niet duidelijk zijn, schept dat verwachtingen bij participanten. Ze kunnen denken dat veel mogelijk is. Het is een dilemma: geen kaders leidt misschien tot meer creatieve ideeën, maar wekt ook de verwachting dat alles kan. In de praktijk is dat vaak niet zo en dan kun je daar beter duidelijk over zijn.’ Laing: ‘Participatie vanaf een leeg vel is gedoemd te mislukken. Het heeft geen zin om te zeggen: kom maar met ideeën voor dit gebied. Je kunt wél zeggen: in dit gebied willen we zoveel woningen bouwen, zowel grondgebonden als hoogbouw, en we willen hier bomen planten. Vervolgens ga je met belanghebbenden in gesprek over de vorm.’

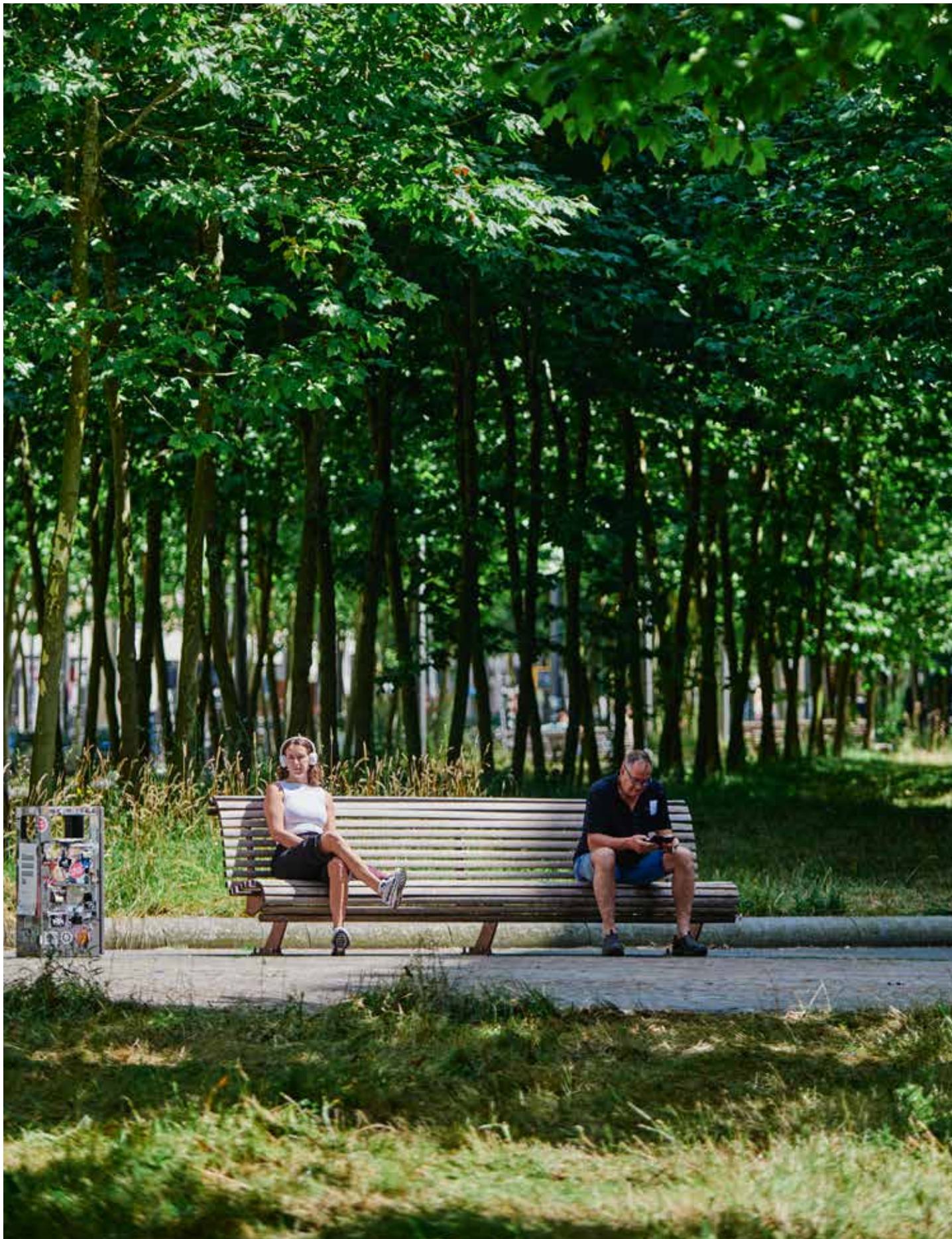
CREATIEVE VORMEN

Participatie kan allerlei gezichten hebben, van een online enquête tot een informatiebijeenkomst voor vele tientallen mensen – en alles wat daar tussenin zit. Daarin zit vaak een trechtervorm: de mensen die de meeste gevolgen gaan merken van een plan – en dus het meeste belang hebben – worden het intensiefst betrokken in het participatietraject. Laing: ‘De diepgaande sessies doen we bij voorkeur met een relatief kleine groep. Denk bijvoorbeeld aan een werksessie met de architect voor maximaal 20 tot 25 mensen, die vervolgens in kleine groepen uiteengaan. Dat is een veel actievere vorm van participatie dan een online enquête of een informatiebijeenkomst voor buurtbewoners, waar je een beperkte mogelijkheid tot vragen biedt.



WAT ZEGT DE WET?

Participatie is een belangrijke pijler onder de *Omgevingswet*, die met ingang van dit jaar in werking trad. In de wet staat participatie omschreven als 'het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'. Belanghebbenden kunnen zijn: burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten hun eigen participatiebeleid opstellen. De overheid - centraal of decentraal - moet in een kennisgeving uitleggen hoe een participatietraject eruit komt te zien. Als de overheid een besluit neemt over een project of activiteit, moet ze daarbij in een vroeg stadium aangeven wie worden betrokken, waarover en wanneer, wat de rol is van het bevoegd gezag en de initiatiefnemer en waar meer informatie beschikbaar komt. Wie niet tevreden is over de manier waarop de overheid een participatietraject heeft ingericht, kan een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aangeven of en zo ja hóe hij aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag neemt die informatie mee bij het al dan niet verlenen van de vergunning. De wet schrijft niet voor hoe participatie eruit moet zien. Overheden en aanvragers van een omgevingsvergunning zijn vrij om daar zelf invulling aan te geven.



DENNIS LAING

'Participatiesessies moeten geen toneelstukje zijn. Daarmee wordt een plan niet beter en gaat een traject niet sneller'

Dat kan prima met 100 tot 200 mensen. Wij hanteren per project meestal een ladder van uitwerkingsmogelijkheden. Met de direct belanghebbenden ga je bijvoorbeeld in gesprek of aan de slag in werksessies, de ring daaromheen informeer je door middel van informatieavonden en met een nieuwsbrief en in de buitenste ring werken we met enquêtes en zou je kunnen verwijzen naar informatie op de website.' Eindhoven kiest – als innovatiestad – vaak voor creatieve vormen van participatie, vertelt De Graauw. 'We hebben mensen weleens uitgenodigd in een speciaal voor de gelegenheid opgezet doolhof, om ze te laten kennismaken met de dilemma's waar je in gebiedsontwikkeling voor komt te staan. Iedere keuze heeft immers consequenties voor het vervolg van het traject. Dat maakten mijn collega's inzichtelijk met dit doolhof. Voor onze nieuwe omgevingsvisie werkten collega's met een vloerveld: een plattegrond van de stad van Lego Duplo waarop je extra woningen, voorzieningen en groen kon zetten, die nodig zijn voor onze groeiende stad. Daarbij vroegen we mensen waarom ze juist op die plek woningen of groen wilden. Dat was een mooie vorm voor verdieping.' Eindhoven gebruikt het liefst een combinatie van participatievormen, om de participatie zo inclusief mogelijk te laten zijn. 'Niet iedereen is hetzelfde. Om het 'stille midden' te bereiken – de mensen die niet heel uitgesproken zijn, maar misschien ook niet zo'n zin hebben om naar een bijeenkomst te komen – vinden in Eindhoven de laatste tijd vaak straatgesprekken plaats. Voor mensen die minder taalvaardig zijn is een intensieve spelvorm misschien geschikt. Soms is een inloopmarkt, waarbij je zelf een tijdslot kiest, fijn voor mensen. En soms is een kop koffie met de buurman van een project simpelweg het beste idee.'

PARTICIPATIE MET EEN OMWEG

Een complexe groep om te laten participeren bestaat uit de mensen die daar geen ruimte voor hebben in hun leven. Slingerland: 'Mensen in armoede of met

een lagere sociaal-economische status doen vaak niet zomaar mee aan participatietrajecten. Dat kan zijn omdat ze alle energie kwijt zijn aan hun hoofd boven water houden of omdat ze verwachten dat er niets met hun ideeën wordt gedaan.' De Graauw vult aan: 'Je kunt mensen niet verplichten om mee te doen, maar soms kun je indirect wel heel waardevolle informatie krijgen over hun belangen, wensen en behoeften. Bijvoorbeeld via welzijnsorganisaties, sociale partners of gemeenteraadsleden die intensief contact hebben. Het is dus ook een kwestie van goed samenwerken, luisteren, maatwerk en uitdragen dat elke mening ertoe doet.'

Over één belangrijke voorwaarde voor het succes van een participatietraject zijn Slingerland, De Graauw en Laing het zonder meer eens: dóe er iets mee. Slingerland: 'Als mensen zien dat er niets met hun inbreng gebeurt, dan is dat ontzettend frustrerend. Commitment aan de uitkomsten, als die passen binnen de kaders die je vooraf had gesteld, is een vorm om mensen iets terug te geven voor hun inspanning.' 'De oogst van participatie is vaak heel divers', zegt De Graauw. 'Het is belangrijk om alle opbrengsten te laten zien én te vertellen wat je daarmee doet. Leg bijvoorbeeld uit waarom je een rotonde niet kunt verplaatsen of waarom een seniorencomplex op een bepaalde plek financieel niet rendabel is. Als je transparant bent over wat je wel oppakt en waarom je andere ideeën niet overneemt, voorkom je teleurstelling.'

De Graauw merkt dat participatie op allerlei plekken een veel serieuzer status heeft dan een aantal jaren geleden. 'Vroeger was je een eenzame strijder als je belanghebbenden wilde betrekken. Nu betrekken we allerlei partijen en is participatie geprofessionaliseerd. Dat is mooi om te zien.'

Ook Laing is blij met die ontwikkeling. 'In het begin van een traject ga je in je eentje misschien sneller, maar onze ervaring is absoluut dat je samen uiteindelijk verder komt.' ■

Volop activiteit bij gebiedsontwikkeling De Caai in Eindhoven

De afgelopen maanden is er veel gebeurd in en rondom De Caai in Eindhoven. Een van de meest opvallende gebeurtenissen was de verhuizing van BPD regio Zuid naar de historische Melkfabriek, wat een nieuwe fase inluidt voor zowel de organisatie als de gebiedsontwikkeling. De bouw is in volle gang en de woontorens Fresh en Flow nemen een markante plek in op de skyline van Eindhoven. De eerste huurwoningen in de toren Fresh worden eind dit jaar al opgeleverd, waarin een groot deel wordt verhuurd door BPD Woningfonds voor het betaalbare middenhuur segment. Daarnaast bracht afgelopen zomer Mona Keijzer, minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, een bezoek aan De Caai. Ze kreeg een rondleiding door het gebied en ontving alle ins en outs over binnenstedelijke transformatie, innovatief ondernemerschap en betaalbaar wonen. Met al deze ontwikkelingen blijft De Caai een dynamisch en vooruitstrevend project dat bijdraagt aan de groei en vernieuwing van de stad Eindhoven.

bpd.nl/decaai



Voetgangersbrug van Martijn Sandberg op de Zuidas in Amsterdam geopend

Eind september is de nieuwe voetgangersbrug over de Boelegracht in Amsterdam feestelijk geopend. Dit kunstwerk, ontworpen door beeldend kunstenaar Martijn Sandberg, verbindt de Zuidas met Buitenveldert en biedt een unieke combinatie van functionaliteit en kunst. De brug, met de titel 'Opgelet! Kunstwerk! Opgelet!', is 26 meter lang en 2 meter breed. Sandberg's ontwerp speelt met taal en typografie, waardoor de brug vanuit verschillende hoeken steeds een ander beeld oplevert. Sharon Oldenkotte-Vrolijk, directeur Kunst & Cultuur bij BPD, benadrukt het belang van de brug voor de leefomgeving: 'Deze brug versterkt de verbinding tussen de Zuidas en Buitenveldert en voegt een extra dimensie toe aan de openbare ruimte'. De realisatie van dit kunstwerk is een initiatief van ontwikkelaars BPD en AM die dit kunstwerk aan de omgeving schenken.



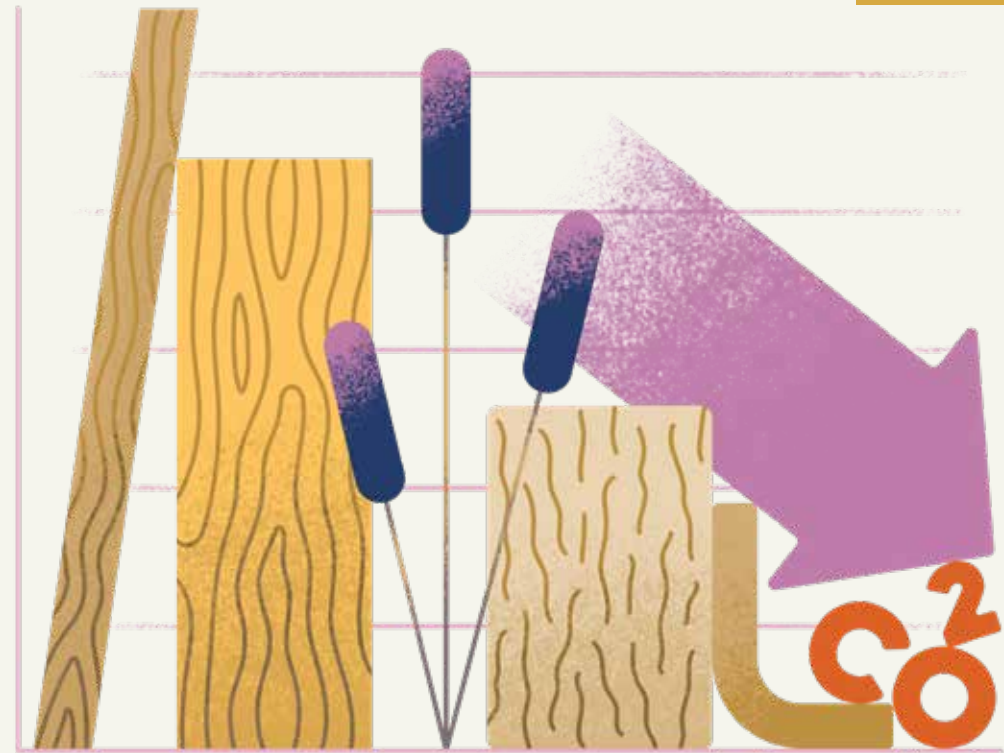
Biobased bouwen

Bouwmethode met materialen die op een ecologisch verantwoorde manier worden geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt. Dit zorgt voor duurzame oplossingen voor het realiseren van grote aantallen woningen in gezonde en toekomstbestendige leefomgevingen. Door het verbouwen van biobased materialen wordt bijgedragen aan de biodiversiteit, verbetering van de waterkwaliteit en reductie van CO₂- en stikstofemissies. Biobased bouwen draagt hiermee bij aan een circulaire en duurzame bouwcultuur.



Boeren als materiaal-leveranciers, gebouwen als CO₂-opslag

Het belang van biobased bouwen valt nauwelijks te onderschatten. Niet alleen worden hernieuwbare, natuurlijke grondstoffen steeds vaker als bouwmaterialen toegepast; eind 2023 riepen maar liefst vier ministeries er een heuse Nationale Aanpak voor in het leven. Wat levert het precies op, dat biobased bouwen? En wie staan er voor aan de lat?



IN TILBURG OPENDE in het voorjaar van 2024 het Marga Klompégebouw de deuren, het eerste (op de natuurstenen in de gevel na) volledig uit hout opgetrokken universiteitsgebouw in Europa. Sterk staaltje: collegezalen met kolomloze kruislaaghouten overspanningen van negen meter. Een andere Europese primeur vond een maand eerder plaats in de Mechelse dierentuin ZOO Planckendael, waar – met de bouw van een 28 meter hoge toren bij de entree – het eerste permanente bouwwerk van bamboe verrijst. Ondertussen gaat de bouw van grootschalige houten woonwijken van start in onder andere Stockholm (Wood City, 2.000 woningen), Amsterdam (Mandelabuurt, 700 woningen) en Berlijn (Schumacher Quartier, 5.000 woningen). Ook bestaan er inmiddels talloze projecten waarbij het isolatiemateriaal van gebouwen bestaat uit lisdodde (met natuurlijke isolatie dankzij de luchtkamers in de stengels) en hennep (sterke vezels), of uit vlas en katoen. Deze en vele andere recente en minder recente voorbeelden onderstrepen het eens te meer: biobased bouwen is booming. Logisch, want het draagt bij aan de oplossing van enkele zeer omvangrijke vraagstukken. Zo vereist de woningcrisis de bouw

Met biobased bouwmaterialen kun je tot 55 procent besparen op grondstoffen

van een kleine miljoen woningen tot en met 2030. Dit brengt een enorme vraag naar (bouw)materialen en grondstoffen met zich mee. Met als gevolg een schaarste aan traditionele materialen zoals beton, cement en staal en (dus) hogere prijzen. Zowel de geopolitieke situatie (diverse oorlogen, blokkade van handelsroutes zoals de Rode Zee) als de ecologische toestand van onze planeet (fossiele grond- en brandstoffen raken op) dragen hier verder aan bij. Biobased bouwmaterialen, zo blijkt uit recent onderzoek van milieuorganisatie Natuur & Milieu, kunnen samen met andere maatregelen – zoals transformaties van kantoren en recycling van bouwmaterialen – leiden tot een besparing van 55 procent op het gebruik van grondstoffen. Traditionele bouwmaterialen leveren nog een ander



serieus probleem op: de productie ervan is goed voor ruim 10 procent van de wereldwijde CO₂-emissies. Biobased bouwmaterialen stoten niet alleen veel minder CO₂ uit dan beton, cement, staal en kunststoffen, maar ze slaan het ook op. Bij een gestapeld woningbouwproject als De Koffieabriek in Amsterdam, waarin ongeveer 3.300 m³ hout en andere biobased materialen zijn toegepast, gaat het om een CO₂-opslag van circa 2.500 ton. Met het gebruik van hout in plaats van CO₂-intensieve materialen zoals beton en staal, wordt nog eens 3.000 ton CO₂-uitstoot vermeden. Dit leidt tot een totaalvoordeel van om en nabij 5.500 ton CO₂.

DUBBEL CIRCULAIR EN GEZOND

Biobased bouwen kent nog meer voordelen. De materialen zijn gemiddeld vijf keer lichter dan beton, wat onder meer leidt tot minder transportbewegingen op de bouwplaats. Daarnaast is er de bijdrage aan de transitie naar een circulaire economie. Biobased materialen zijn namelijk in potentie dubbel circulair. Ze zijn vernieuwbaar doordat ze na het kappen of

Het is verbazingwekkend dat het biobased aandeel in de bouw nog altijd beperkt is

oogsten opnieuw groeien én ze zijn herbruikbaar. Hout leent zich bijvoorbeeld prima voor demontabele constructies. Het is dus, als een gebouw aan het einde van zijn levenscyclus is, uitstekend geschikt voor een tweede hoogwaardig leven in een volgend gebouw, met als bonus de verlengde opslag van CO₂. Naast alle duurzaamheidsvoordelen is er ook een plus van geheel andere aard. Zo blijkt uit onderzoek naar *biophilic design* van onder meer TU Delft dat zichtbare toepassing van biobased materialen een positieve invloed heeft op stressreductie en het concentratievermogen bij de gebruikers van het betreffende gebouw. Gezien al deze voordelen mag het verbazingwekkend heten dat het biobasedaandeel in de bouw nog altijd

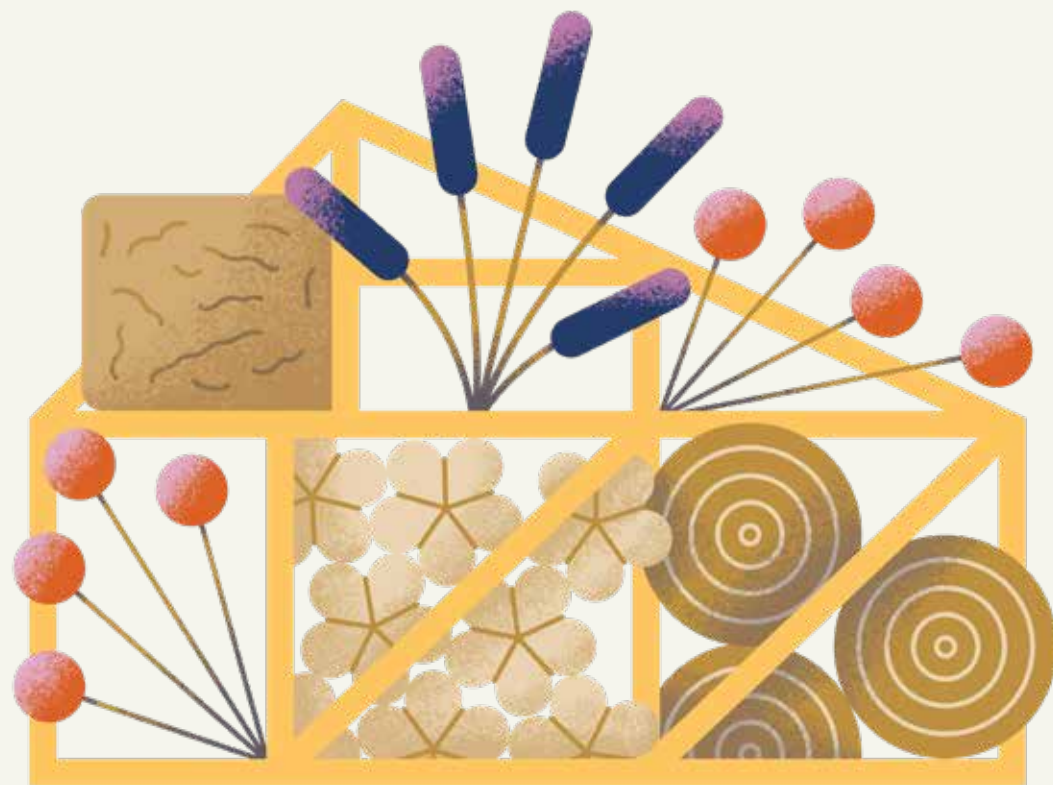
beperkt is. Volgens verschillende bronnen schommelt het aandeel van het belangrijkste hernieuwbare materiaal hout tussen de 2 en 7 procent. Volgens Pablo van der Lugt, *Biobased Building Specialist* aan de TU Delft, komt dit door vooroordelen en onwetendheid. 'Met name gemeentelijke opdrachtgevers en eindgebruikers denken dat houtbouw niet brandveilig is of een korte levensduur heeft. En in de bouw heerst nog veel onbekendheid met biobased bouwen, waardoor de toepassing achterblijft.' Maar er zijn ook veel partijen die er wel in geloven, met de landelijke overheid inmiddels voorop. Het Rijk ziet biobased bouwen als een middel om verschillende uitdagingen aan elkaar te verbinden: het verwezenlijken van de nieuwbouw- en renovatieopgave, het groot onderhoud aan de infrastructuur, het verlagen van de uitstoot van CO₂ en stikstof, en het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving. Er is dan echter wel een gezonde markt nodig, die het voor private partijen de moeite waard maakt om te investeren in de productie en het gebruik van biobased bouwmaterialen. Zo'n markt komt alleen tot stand met een systeemverandering in de bouw- en de landbouwsector.

KETENS OPZETTEN EN OPSCHALEN

Om deze systeemverandering tot stand te brengen, hebben de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Landbouw, Natuur en Visserij (LNV), Economische Zaken en Klimaat (EZK) en Infrastructuur en Waterstaat (IenW) eind 2023 de handen ineengeslagen voor de *Nationale Aanpak Biobased Bouwen*. De doelstelling van dit

Biobased bouwmaterialen zijn goed toepasbaar in prefab bouwen

overheidsprogramma is dat in 2030 minstens 30 procent van de nieuwbouwwoningen en van de utiliteitsbouw gerealiseerd is met biobased materialen, evenals minstens 30 procent van het voor verduurzaming gebruikte isolatiemateriaal. De route daarnaartoe bestaat uit een grote hoeveelheid maatregelen van de betrokken ministeries. Zo introduceert BZK een financiële bonus voor biobased isolatie en formuleert het ambitieuze biobased doelstellingen binnen de woondeals (afspraken met 35 regio's voor grootschalige woningbouw). LNV, EZK en IenW stellen samen € 123 miljoen beschikbaar voor diverse regelingen die de systeemverandering ondersteunen. Maar misschien wel de belangrijkste actie is het opzetten en opschalen van ketens van boeren, verwerkers en bouwers die een volwassen markt voor biobased bouwen kunnen dragen. Dit gebeurt binnen het nationale programma Building Balance, waarbij onder andere Rabobank en diverse provincies betrokken zijn. Waar dit toe kan leiden, blijkt uit het project Zuidoost-Brabant Verbouwt Natuurlijk Samen. Het is een van de regionale ketens van Building Balance, waarbinnen agrariërs, verwerkers, bouwers en woningcorporaties samenwerken. Dertien woningcorporaties ondertekenden een verklaring waarmee zij hun intentie bevestigen om binnen vijf jaar 100 procent biobased materiaal toe te passen in hun sociale huurwoningen. Joost Lobée, directeur van woningcorporatie Compaen uit Helmond, omschrijft op [Volkshuisvesting.nl](https://volkshuisvesting.nl) waar dat toe leidt: 'Vertrouwen bij lokale boeren om dit jaar 160 hectare vezelgewassen te telen, die worden verwerkt tot bouwmaterialen die regionale bouwers vervolgens toepassen in onze corporatiewoningen.' Om ervoor te zorgen dat boeren en bouwers elkaar weten te vinden en kennis uitwisselen, is in juni 2024 het Nationaal Kenniscentrum Biobased Bouw (NKBB) opgericht. Door samenwerking met partners als Building Balance en woningbouwprojecten zoals ZuiderC in Lelystad wil NKBB de kloof tussen theorie



en praktijk overbruggen en kennis breed toegankelijk maken.

ELKE EU-BURGER EEN HOUTEN WONING

De systeemverandering krijgt gestalte op vele manieren. Zo laten biobased bouwmaterialen zich ook goed combineren met conceptmatig en prefab bouwen, wat een bijdrage vormt aan het versneld oplossen van de woningnood én emissiereductie op de bouwplaats. Vooral hout – aanpasbaar, verplaatsbaar en herbruikbaar – biedt enorme kansen. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in het wooncomplex Switi in Amsterdam, waar Ekowood Houses en BPD samen 24 eengezinswoningen en 45 modulaire appartementen van hout en bamboe realiseren. Of het project Wilderszijde in Lansingerland, waar 47 woningen worden gebouwd met een constructie van houtskeletbouw. Een soortgelijke ontwikkeling betreft de twee houten woongebouwen in Alkmaar. De Groot Vroomshoop Bouwsystemen en woningcorporatie Woonwaard tekenen hier voor 129 appartementen, opgetrokken uit 260 houten prefabmodules. Toepassing van kruislaaghout leidt tot een CO₂-besparing die volgens De Groot Vroomshoop gelijkstaat aan 16.640 vluchten van Amsterdam naar Rome. Ook

Agrariërs, verwerkers, bouwers en corporaties werken samen in een regionale keten

zijn er diverse initiatieven die biobased bouwen de benodigde duw in de rug geven, zoals de Green Deal van de Metropoolregio Amsterdam (een op de vijf nieuwbouwwoningen in deze regio is vanaf 2025 van hout), Samen Biobased Bouwen in de Achterhoek (industrialisatie door samenwerking van agrariërs, industrie, bouwbedrijven en woningcorporaties) en netwerk- en kennisorganisatie WeGrow, een initiatief van Ballast Nedam Development, LTO Bedrijven, Merosch adviseurs Duurzaam Gebouwd. Als de systeemverandering slaagt, wordt de vraag waar al die biobased bouwmaterialen vandaan moeten komen steeds prangender. Zo bestaan er bijvoorbeeld twijfels of Europa wel genoeg bossen heeft om hout massaal toe te passen in de bouw. In hun boek *De Houtbouw Revolutie* (2021) ontcrachten Pablo van der Lugt en Atto Harsta deze mythe.

‘Bossen bedekken 37 procent van het land in Europa. De Europese bouwsector produceert met 4 procent van het mondiale bosareaal 23 procent van al het gezaagde hout wereldwijd, en dat op een duurzame manier. Bovendien kan de productiecapaciteit van de Europese bossen met 40 procent verhoogd worden. Als we dit benutten, dan kan elke EU-burger tegen het einde van deze eeuw in een houten huis of appartement wonen.’ Interessant is hierbij dat de meeste boomsoorten die voor de bouw gekapt worden binnen enkele jaren weer teruggroeien, terwijl het gekapte hout veel langer gebruikt wordt. De bomen groeien dus sneller terug dan de verbruiksduur.

Andere biobased grondstoffen, zoals vlas en hennep, zijn gewassen die op landbouwgrond geproduceerd worden. Ze kunnen binnen een volwassen markt een klimaatvriendelijk alternatief vormen voor boeren die hun land nu nog inzetten voor bijvoorbeeld broeikasgas-intensieve veeteelt. Overigens zijn er ook bouwbedrijven die het zelf doen. Zo investeerde Dijkstra Draisma net buiten Dokkum in tien hectare grond, voor de productie van lisdodde als isolatiemateriaal.

HET NIEUWE NORMAAL?

Bij biobased bouwen gaat het over materialen zoals hout, stro, riet, vlas, hennep, katoen en lisdodde. Ze hebben met elkaar gemeen dat ze snel teruggroeien en dus hernieuwbaar zijn. Het gebruik ervan put de aarde niet uit, maar is tegelijkertijd niets nieuws. Sterker nog, tot in de achttiende eeuw was zo'n beetje de hele wereld biobased. De muren van de meeste huizen waren van hout of klei, de daken van stro of riet, de kachel brandde op hout en de lampen op koolzaadolie. De industriële revolutie bracht hier vanaf circa 1750 verandering in, met grootschalig gebruik van kolen en ijzererts. De winning van aardolie (en de later daaruit volgende uitvinding van plastic) deed hier vanaf het einde van de negentiende eeuw een enorme schep bovenop, evenals de grootschalige ontginning van aardgasvelden (in Nederland vanaf

1948). Een kleine driehonderd jaar na het begin van de industriële revolutie is het inmiddels meer dan duidelijk dat de toen ingeslagen weg doodloopt. Het gebruik van fossiele brandstoffen en de huidige niveaus van CO₂-uitstoot leiden tot opwarming van de aarde, met alle ongewenste effecten van dien. Het mede door Nederland ondertekende *Klimaatakkoord van Parijs* roept landen dan ook op tot een energietransitie en maatregelen die leiden tot substantiële CO₂-besparingen. De terugkeer naar een biobased economie speelt daarbij een belangrijke rol. Voor de bouwsector betekent dat: bouwen met biobased materialen. De benodigde systeemverandering is ingezet. Nu is het aan de boeren, de verwerkende industrie, de bouwers en hun opdrachtgevers om er het nieuwe normaal van te maken. ■

Meer inspiratie

RAPPORT

Pablo van der Lugt voor Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions, *Houtbouwmythes ontcracht - het onderscheid tussen fabels en feiten* (2021). ams-institute.org

DOWNLOAD

College van Rijksadviseurs, *Inspiratieboek biobased en natuurinclusief bouwen* (2023). Met een overzichtskaart van Nederlandse projecten. Te downloaden via collegevanrijksadviseurs.nl

WEBSITE

Building Balance brengt het laatste nieuws en inzichten rond de uitvoering van de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) buildingbalance.eu

'Prikkel die de transitie versnellen'



Nederland richt zich op een volledig circulaire bouweconomie in 2050. Dat vergt een nieuwe manier van ontwikkelen, bouwen en financieren. **Jip van Grinsven**, consultant bij Alba Concepts, en **Sladjana Mijatovic**, duurzaamheidsmanager bij BPD, zetten zich daar met passie voor in. Hoe kijken zij naar de kansen om biobased bouwen te versnellen?

NAAST IDEALISME BESCHIKKEN Jip van Grinsven en Sladjana Mijatovic over voldoende realisme om te weten dat de circulaire transitie tijd nodig heeft. Pas als de koplopers hebben bewezen dat het kan, volgen steeds meer partijen hun voorbeeld en zal de transitie zichzelf versnellen. Hoever zijn we daar nog vandaan?

Jip van Grinsven: 'Als we het mondiaal bekijken, schiet het nog niet erg op met de circulaire economie. In Nederland lopen we weliswaar voorop, maar we blijven een polderland. Als het over nieuwe regels, eisen of normen gaat, behartigen partijen vooral hun eigen belangen. De uitkomsten liggen altijd ergens in het midden. Daardoor gaat het ook hier niet zo snel als we graag zouden willen. Het goede nieuws is wel dat innovaties en kennisuitwisseling op het gebied van circulariteit steeds sneller gaan. Ook in de bouwsector.'

Sladjana Mijatovic: 'We staan met de materialent transitie op het punt waar we tien, vijftien jaar geleden met de energietransitie stonden. Ik denk dat de versnelling nu gaat beginnen. Al onze partners zijn ermee bezig. Circulariteit wordt als essentieel thema gezien. Een gebouw is voor ons circulair als bij ontwerp, bouw en beheer het hoogwaardig gebruik van herbruikbare materialen centraal staat, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Circulair bouwen richt zich dus op de kringloop van grondstoffen. Houtbouw is een voorbeeld van circulair bouwen. Maar biobased materialen zoals vlas en stro worden ook steeds meer gebruikt.'

Van Grinsven: 'We moeten biobased bouwen versnellen, maar we zitten ook nog met een paar andere problemen, zoals de energietransitie

en het woningtekort. Er is urgentie om zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen te realiseren. Maar we zijn nog niet zover dat we dat circulair doen.'

Mijatovic: 'Twee belangrijke pijlers in de strategie van BPD zijn duurzaamheid en betaalbaarheid. We hebben de afgelopen jaren samen met architecten en aannemers verkend hoe we die twee pijlers kunnen combineren. De oplossing is opschalen en standaardisatie. Door biobased te combineren met conceptmatig ofwel industrieel bouwen, kunnen we duurzaam bouwen betaalbaar maken.'

Van Grinsven: 'Bij Alba Concepts kijken we hoe circulariteit een plek kan krijgen in de waardering en financiering. Ons doel is om tot een financiële systeemverandering te komen waarin taxateurs, accountants en banken het circulair bouwen waarderen en het zo ook daadwerkelijk financiële waarde krijgt. Veel bedrijven die nu investeren in circulair en biobased bouwen, doen dat omdat ze intrinsiek gemotiveerd

Jip van Grinsven:
'Om de hele sector mee te krijgen, is er een financiële prikkel nodig'



zijn. Maar om de hele sector mee te krijgen, is er een financiële prikkel nodig.'

Mijatovic: 'De energietransitie wordt op allerlei manieren gestimuleerd. Denk aan subsidieregelingen en hypotheekcriteria. Voor een woning met een hoger energielabel krijg je een hogere hypotheek dan voor een woning met een lager label. Waarom niet voor een biobased woning? Het wordt tijd dat er prikkels komen om ook de circulaire transitie te versnellen. Circulariteit gaat over waardebehoud, mogelijk zelfs over waardedoetoevoeging. Dat zouden we veel tastbaarder moeten maken.'

Ook voor de consument. Een voorbeeld van een project waarin we dat al jaren geleden hebben gedaan, is het project KOMST op Zeeburgereiland in Amsterdam. Bij de afbouw van de woningen zijn tweedehandsmaterialen gebruikt, waarbij de aannemer ervoor heeft gezorgd dat onze kopers reguliere garanties kregen. De bewoners konden onder begeleiding van een architect hergebruikte materialen kiezen voor bijvoorbeeld trappen, de inrichting van de badkamer of de keuken. In het begin was er wat weerstand, maar achteraf waren bewoners heel blij. De woningen →

Jip van Grinsven

werkt als consultant bij Alba Concepts aan de transitie naar een circulaire bouweconomie.

Haar doel: meetbare circulariteit en oplossingen die de financiële cyclus van de circulaire economie sluitend maken.

duurzaamheidsthema's als energie, water en stikstof en sociale thema's als re-integratie en participatie. Dit maakt het mogelijk om bij projecten te sturen op circulaire optimalisaties of om bij een aanbesteding circulariteit meetbaar en kwantitatief uit te vragen.'

Mijatovic: 'Standaarden kunnen zeker helpen, maar het wordt lastig als raamwerken, kaders en convenanten door verschillende partijen verschillend worden geïnterpreteerd en tot verschillende eisen leiden. Er zijn gemeenten die snappen dat een kader als richtlijn is bedoeld, maar er zijn ook gemeenten die een kader als eis stellen. Terwijl je het er samen over moet hebben wat wel en niet haalbaar is in een project en waarop je je wel of niet wil onderscheiden. Een raamwerk is een middel, geen doel.'

Van Grinsven: 'Dat begrijp ik. *Het Nieuwe Normaal* geeft een idee van wat wel of niet realistisch is om van ontwikkelaars en bouwers te vragen. Maar de eisen moeten natuurlijk wel worden afgestemd op het project.'

Mijatovic: 'Daar zit tegelijkertijd de

Sladjana Mijatovic:
'Leg normen voor circulariteit vast in wetgeving'

zijn er een stuk karakteristieker door geworden. Er zijn zelfs glas-in-loodramen geplaatst.'

Van Grinsven: 'Als mensen voor een biobased woning een aantrekkelijker hypotheek kunnen krijgen, dan zorgt dit ervoor dat er meer naar dat soort woningen wordt gevraagd. Dat stimuleert ontwikkelaars en bouwers om daar meer mee aan de slag te gaan. Er moet dan wel een eenvoudiger systematiek komen, die het makkelijk maakt om keuzes te maken over het thema circulariteit. Het raamwerk *Het Nieuwe Normaal* geeft daar een aanzet voor. Dit raamwerk, opgesteld in een samenwerking tussen Cirkelstad, Alba Concepts, Copper8, Metabolic, Witteveen+Bos en de TU Delft, maakt circulair bouwen concreet en kijkt daarbij ook naar

Sladjana Mijatovic

is manager Duurzaamheid bij BPD. Haar doel: een circulaire gebiedsontwikkeling die niet alleen de CO₂-impact terugdringt, maar ook sociale en economische waarde voor de samenleving creëert.

worsteling. We willen versnelling, we moeten doorpakken. Dat vraagt om uniformiteit, juist ook voor conceptmatige, fabrieksmatige producten. Als elke gemeente andere eisen stelt, is dat een belemmering. Daarom is dit het moment om het hierover te hebben, met deskundige partijen als Alba Concepts. We hebben elkaar nodig om circulair bouwen verder te brengen. De markt kan hierin het voortouw nemen. Maar uiteindelijk moeten de normen voor circulariteit landelijk vanuit wetgeving en regulering worden aangegeven.'

Van Grinsven: 'Daardoor zal de sector veranderen. Bedrijven die circulair en biobased bouwen zijn nu de koplopers. Straks wordt de hele bouwsector ertoe verplicht. Als je nu niet onderzoekt wat je kansen zijn op het gebied van de materialentransitie, dan wordt dat in de toekomst een bedrijfsrisico. Het is zonde om af te wachten. Ga aan de slag, zoek partners om kennis te delen en samen te werken. Ik denk dat BPD als grote gebiedsontwikkelaar daarin een belangrijke rol kan spelen.'

Mijatovic: 'We willen met onze inkoop en ons opdrachtgeverschap invloed uitoefenen richting aannemers, architecten, stedenbouwkundigen en andere partijen waarmee we samenwerken in een gebiedsontwikkeling. Wij kunnen een vraag in de markt neerzetten, waarbij ambities op het gebied van

CO₂ of circulair materiaalgebruik samenkomen. Door duidelijke prestatie- en ambitiestandaarden te hanteren, voorkomen we dat we steeds opnieuw het wiel moeten uitvinden. Zo kunnen we focussen op de ruimtelijke kwaliteiten, zoals belevingswaarde en toekomstwaarde van leefomgevingen. Ik denk hierbij aan ons project Switi in Amsterdam-Zuidoost. Een prachtig gebouw van acht verdiepingen, grotendeels uitgevoerd in hout en bamboe, met betaalbare appartementen. Dat is een voorbeeld voor bouwers én bewoners.'

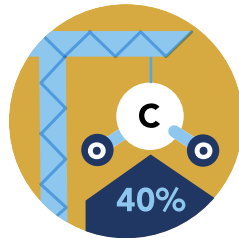
Van Grinsven: 'Het is belangrijk om te laten zien dat het kan, circulair en biobased bouwen, ook al is het niet meteen perfect. Voorbeelden zoals Switi laten de richting zien waar we heen moeten. Daarmee kunnen we de transitie versnellen.' ■

Biobased bouwen

CO₂-opslag in plaats van uitstoot

Wereldwijd is de bouwsector verantwoordelijk voor maar liefst 40 procent van de totale CO₂-uitstoot.

Als we op de huidige manier doorbouwen met cement, beton en staal komt bij de bouw van de benodigde 1 miljoen woningen in Nederland ongeveer 55 miljoen ton CO₂ vrij.



-1,5 ton CO₂



Het aandeel van biobased materialen in de bouw is gering

Het gebruik van 1 ton hout in plaats van 1 ton staal of beton, bespaart maar liefst 1,5 ton CO₂.

40 ton CO₂



Een gemiddelde woning, opgebouwd uit 70 procent biobased materialen, kan ongeveer 40 ton CO₂ opslaan. Wanneer er 100.000 van deze woningen worden gebouwd, gaat het dus om 4 miljoen ton per jaar. Dit komt overeen met ongeveer 19 procent van de bouwindustrie-emissie.

Biobased materialen in de lift

Hout heeft in Nederland een aandeel van 2 procent. Andere biobased materialen hebben gezamenlijk slechts een aandeel van 0,1 procent.

Vanuit de landelijke overheid ligt er een ambitie om in 2030 minstens 30 procent van de nieuwbouwwoningen met minimaal 30 procent biobased materialen te realiseren.

Aan grondstoffen geen gebrek, toch verloopt de transitie langzaam

Jaarlijks groeit er in Europa 1 miljard m³ bos bij en wordt er 600 miljoen m³ geoogst, waarvan 1,7 miljoen m³ gebruikt wordt in de Nederlandse bouwsector.



Gebruik bouwmaterialen

- 87 procent van de gebruikte bouwmaterialen is afkomstig van primaire bronnen: grondstoffen die nieuw uit de aarde zijn gewonnen.
- 5 procent is afkomstig van hernieuwbare bronnen: materialen die, hoewel onttrokken uit de aarde, de capaciteit hebben om binnen hun levensduur te regenereren.
- 8 procent van de materialen is al onderdeel van de kringloop en wordt opnieuw toegepast of gerecycled.

FACTS & FIGURES

Van hennepbeton tot kurkisolatieplaten

Bij biobased bouwen wordt vaak gedacht aan de toepassing van hout. Maar er zijn veel meer biobased materialen. Een kleine selectie inclusief toepassingen:

Akoestische panelen van lisdodde of stro



Asfalt van olifantsgras

'Beton' van hennep



Isolatieplaten van kurk

Platen, balken of planken van bamboe



Isolatiekorrels van gefermenteerde cassaveschillen

Klassiekers zoals houten heipalen en rieten dakbedekking



De toekomst is biobased

Biobased bouwen heeft de toekomst. Een ingenieur, bouwer en business developer over de noodzaak van de grondstoffentransitie, kansen, knelpunten en de kunst van het pionieren.



AREND VAN WOERDEN 'Biobased oplossingen tegen bodemdaling'

In veel veen- en kleigebieden in Nederland klinkt de bodem langzaam in. Dat leidt tot overlast voor bewoners, maar ook tot hoge kosten voor de overheid. Daarom moeten we op zoek naar innovatieve, lichte oplossingen voor woningen en infrastructuur. De reden voor de bodemdaling is dat de waterstand met name in agrarische gebieden laag wordt gehouden, zodat boeren er gewassen op kunnen telen. Door de ontwatering oxideert het veen en klinkt de klei in. Daar komt bij dat veen- en kleibodems niet draagkrachtig zijn. Als je er iets zwaars op bouwt, wordt de slappe klei- of veenlaag als een spons ingedrukt. Met als gevolg dat wegen, tuinen en opritten verzakken en rioleringen breken. In slappe-bodemgebieden moet het riool elke twintig jaar worden vernieuwd, normaal is dat zestig jaar. Wij hebben als Sweco berekend dat Nederlandse gemeenten tot wel € 1,7 miljard kwijt zijn aan extra beheerskosten als gevolg van bodemdaling.

OPHOGEN MET BIOBLOKKEN

Er is dus alle reden om op zoek te gaan naar

een natuurlijk ophoogmateriaal. Dat doen wij samen met producent Mycelco. We kwamen uit bij riet en lisdodde. Daarvan maken we met behulp van schimmels bioblokken, een natuurlijk soort piepschuim. Het product zit nog in de experimentele fase, maar het mooie is dat de benodigde grondstoffen lokaal kunnen worden verbouwd bij hoge grondwaterstanden. Daarmee krijgen agrariërs alternatieve verdienmogelijkheden in handen.

Qua toepassing bieden de bioblokken vooral kansen voor de ophoging van infrastructuur. Voor woningbouwlocaties blijft voorsnog een goede oplossing: een metersdik pak zand aanbrengen dat de grond heel hard ineendrukt, zodat er na een paar maanden kan worden gebouwd.

DRIJVENDE WONINGEN

Het probleem van de zakkende bodem wordt steeds urgenter, omdat we vanwege ruimtegebrek en woningnood in Nederland steeds meer in klei- en veengebieden bouwen. Misschien zijn er in sommige gebieden wel heel andere oplossingen nodig. Denk aan gebieden met een ingewikkeld bodemwatersysteem, soms vier tot vijf meter onder zeeniveau. Mogelijk kunnen we daar het water beter omhoog brengen en drijvende woningen bouwen die meebewegen met het waterpeil. Dat idee heb ik binnen de gemeente Woerden gelanceerd. Drijvende woningen moeten zo licht mogelijk zijn. Dit lukt niet met beton, maar het is wel mogelijk met biobased materialen, zoals hout met lisdodde als isolatiemateriaal. Innovaties moeten zich bewijzen voordat ze kunnen worden opgeschaald. Dat maakt innovaties in het begin duur. Daar staat tegenover dat traditioneel bouwen ook steeds grotere risico's en kosten met zich meebrengt. Deze tijd dwingt ons om op een andere manier naar kosten en baten te kijken. Biobased bouwen kan op de lange termijn toch de goedkoopste optie blijken. We moeten simpelweg slimmer gaan bouwen.' →

CV Arend van Woerden is expert klimaatadaptatie en bodemdaling bij ingenieursadviesbureau Sweco Nederland en programmamanager bodemdaling bij de gemeente Woerden.

**RIKKERT BESSELSE**

‘Van-land-tot-pand-ketens stimuleren’

‘De transitie naar biobased en circulair bouwen biedt kansen voor zowel de vastgoedsector, de agrarische sector als de verwerkende industrie. Het is een win-win-wint transitie, maar die moet nog wel van de grond komen. Als het makkelijk was, was het natuurlijk allang gebeurd.

Om dit te stimuleren hebben we in 2022 als Rabobank besloten een partnerschap aan te gaan met Building Balance. Zo zitten we in een kopgroep van organisaties en bedrijven die de Nationale Aanpak Biobased Bouwen trekken. Samen zetten we in alle provincies initiatieven op om van-land-tot-pandketens te stimuleren en te ondersteunen.

HENNEPTEELT ALS KANS

Je kunt de grondstoffentransitie zien als verplichting, als risico of als kans. De verplichting zit in verschillende Europese richtlijnen en verordeningen, voortkomend uit de Europese Green Deal, die de financiële sector en bedrijven dwingen hun CO₂-impact te verlagen. Het risico bestaat dat als je niet nu in de transitie investeert, je straks de concurrentiestrijd verliest. De energie

zit vooral in de kansen. Hoe mooi zou het zijn als er voor boeren een alternatief verdienmodel ontstaat dat ook nog eens bijdraagt aan duurzame woningbouw?

Steeds meer boeren kiezen in het kader van gewasrotatie bijvoorbeeld voor eenjarige hennep teelt. Die gewasrotatie is nodig om de bodem te herstellen. De hennep teelt biedt kansen om daar ook nog iets mee te verdienen. Hennep wordt gebruikt als grondstof voor isolatiemateriaal, net als bijvoorbeeld lisdodde en miscanthus. Dat maakt de bouwsector minder afhankelijk van grondstoffen die van ver moeten komen én draagt bij aan CO₂-reductie.

TEGELIJK SPRINGEN

De grondstoffentransitie lukt alleen als de agrarische sector, bouwsector en verwerkende industrie tegelijk de sprong wagen. Als een van de partijen niet springt, lukt het de andere partijen ook niet. Zo gaat de bouwsector pas op grote schaal biobased bouwen als er voldoende biobased grondstoffen beschikbaar zijn.

De sleutel om die nieuwe economie te laten draaien, is regionale samenwerking. Korte ketens. Daar probeer ik samen met mijn collega's vorm aan te geven. We brengen woningcorporaties, gebiedsontwikkelaars, architecten, verwerkende bedrijven en agrarische bedrijven bij elkaar om samen een keten tot stand te brengen en afspraken te maken over productie en afname van gewassen en biobased materialen. Die afspraken geven ons als bank vervolgens zekerheid om die ketens ook financieel mogelijk te maken.

De grondstoffentransitie begon met een paar woningen. Inmiddels gaat het over wijken. Er zijn meer dan tachtig gemeenten in Nederland die circulair en biobased bouwen omarmen. Een gemeente als Leeuwarden zoekt ontwikkelaars met ambities op het gebied van biobased bouwen en dwingt daarmee innovatie af. Een gebiedsontwikkelaar redt dat natuurlijk ook niet in z'n eentje. Maar als we het als koplopers samen goed doen, dan brengen we het hele peloton op gang.’

CV Rikkert Besselse is sustainable business developer bij Rabobank en brengt voor de grondstoffentransitie in de vastgoedsector boeren, industrie en gebiedsontwikkelaars bij elkaar in nieuwe, biobased samenwerkingen.

**JOHAN KRIJGSMAN**

‘Biobased bouwen hoeft niet duurder te zijn dan traditioneel bouwen’

‘De kunst van betonbouw zijn we al lang meester, met houtbouw zijn wij net begonnen. De bouwsector is een traditionele sector, dus het gaat even duren voordat biobased bouwen breed wordt toegepast. Maar wacht maar totdat het tippingpoint is bereikt. Dan komt er een versnelling. Om een voorsprong te hebben, zetten we bij Waal nu al in op grootschalige gestapelde houtbouw. Op dit moment is 10 procent van onze woningbouwprojecten houtbouw, de komende tien jaar willen we naar 50 procent. We zijn ook bezig met een pilot voor biobased isolatiemateriaal van vlas en hennep. Als het lukt, gaan we dat materiaal veel meer gebruiken en liggen er dus ook kansen voor de landbouw om mee te gaan in deze circulaire transitie.

BETAALBAAR

In Rotterdam werken we aan het houtbouwproject Valckensteijn. Een gebouw van twaalf verdiepingen, veertig meter hoog, in opdracht

CV Johan Krijgsman is algemeen directeur bij Waal, een innovatieve platformorganisatie binnen het proces van de gebiedsontwikkeling, engineering en realisatie van woningen.

van woningcorporatie Woonstad. Samen maken we houtbouw betaalbaar en bereikbaar voor de middenhuur. De fundering en eerste bouwlaag van het gebouw zijn van beton, het volledige casco voor de woningen bestaat uit hout. Het hout komt uit productiebossen in Oostenrijk. Voor elke boom die wordt gekapt, wordt er één terug geplant. Houten latten worden aan elkaar gelijmd in panelen, die kruislings op elkaar worden gelijmd – drie, vijf of zeven lagen dik. Die gebruiken we voor de wanden en vloeren. De platte pakketten worden naar de bouwplaats vervoerd en daar in elkaar gezet. Er zijn nog uitdagingen, zoals onderhoudsarme gevelbeplating en brandveiligheid, maar daar komen zeker oplossingen voor.

OPSCHALEN

Ik ben geen idealist. Iedereen kan zien dat delfstoffen eindig zijn en dat onze voetafdruk omlaag moet. Banken, investeerders en ontwikkelaars moeten straks voldoen aan eisen op het gebied van milieu, maatschappelijke impact en bestuur. Die eisen worden via hen ook aan de bouwsector gesteld.

Biobased bouwen hoeft echt niet duurder te zijn dan traditioneel bouwen. Cruciaal is wel dat biobased materialen hoger worden gewaardeerd in duurzaamheidsstandaarden en -rekenmodellen. Belangrijk is ook dat we snel kunnen opschalen. Daarom hebben wij nu zelf een houtbouwconcept ontwikkeld voor een gebouw met driekamerappartementen. Als we jaarlijks twee projecten op basis van dat concept kunnen maken, dan gaan de productiekosten omlaag en kunnen we circulaire woningen leveren voor de prijs van traditionele woningen.

Het helpt als de overheid eisen stelt op het gebied van biobased woningbouw en dat met subsidies of fiscale regelingen stimuleert. Daarnaast hebben we gebiedsontwikkelaars nodig die hun nek willen uitsteken. Juist in deze beginfase hebben we changemakers nodig, met lef en daadkracht. Partijen die niet alleen zeggen dat ze willen verduurzamen, maar dat ook doen.’ ■

Hybride en circulair

Biobased bouwen is een goede manier om de ecologische voetafdruk te verkleinen en tegelijk een unieke woonomgeving te creëren.

Uitgangspunt voor deze projecten in de schijnwerper: zet hout of andere biobased materialen in waar het kan, en beton of staal waar het moet.



Valckensteyn, Rotterdam

- > Waal realiseert voor woningcorporatie Woonstad 82 appartementen met een volledig houten casco in het middenhuursegment. Het project is onderdeel van de herstructurering van de naoorlogse wijk Pendrecht.
- > Met twaalf verdiepingen, in totaal veertig meter hoog, wordt Valckensteyn een van de grootste houten wooncomplexen van Nederland met betaalbare woningen.
- > Die betaalbaarheid is mogelijk door vanaf de basis in hout te ontwerpen. Het casco van de woningen bestaat uit massief hout, de wanden en vloeren bestaan uit in de fabriek aan elkaar gelijmde CLT-panelen (kruislaaghout) en gelamineerd houten liggers en kolommen.
- > Aan de buitenkant zie je het hout bijna niet terug; op de gevel komen natuursteen en architectonische beplating.



Hyde Park, Hoofddorp

- > In de grootschalige gebiedsontwikkeling Hyde Park komt Mayfair: negen woongebouwen met 417 appartementen, waaronder twee gebouwen met 108 middenhuurappartementen. De twee gebouwen zijn 22 en 37 meter hoog en hebben een hout-hybride ontwerp
- > Vanaf de start van het project was het doel de CO₂-uitstoot te minimaliseren. Er wordt daarom gewerkt met constructieve geprefabiceerde oplossingen in hout, wat ook zorgt ook voor een sneller bouwproces. Alleen bij aanzienlijke technische of economische voordelen worden andere materialen zoals groen beton toegepast.
- > De dragende wanden bestaan uit kruislaaghout (CLT) en worden aan weerszijden brandwerend bekleed. De vloeren bestaan uit een 'timber concrete composite' vloerplaat: een CLT-plaat waarop een laag beton wordt gestort.



Benedenerf, Nijmegen

- > Midden in de groene uiterwaarden van de Waal komen negentien ruime, grondgebonden woningen. De woningen staan rondom een erf en hebben allemaal een terras met voldoende privacy in het landschap in plaats van een tuin.
- > Het dak, de constructie, de buitengevels en de kozijnen zijn gemaakt van duurzaam geproduceerd hout. Voor de isolatie wordt ook biobased materiaal gebruikt, bijvoorbeeld houtvezels tussen de houten liggers.
- > Een aantal woningen wordt uitgevoerd met een unieke houten buitengevel. De gevelbekleding is thermisch gemodificeerd, waardoor het bestand is tegen weersinvloeden, minder gevoelig voor vocht en bestand tegen schimmels en insecten.



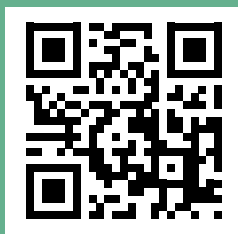
Zuiver Bosrijk, Eindhoven

- > In de woonbuurt Zuiver Bosrijk staan in een groen landschap drie gebouwen van in totaal 32 houten woningen. De gebouwen zijn volledig remontabel en circulair, met veel gebruik van biobased materialen.
- > In de hybride constructie is beton gebruikt voor al het ondergrondse en hout voor het bovengrondse. De muurisolatie bestaat uit een mix van vlas, wol en gerecyclede stoffen.
- > De gevels zijn gemaakt van geperst bamboe, een materiaal dat CO₂ opslaat, nauwelijks vocht opneemt en geen onderhoud vergt. Bamboe kan in korte tijd en lokaal worden gekweekt, waardoor het nog duurzamer is dan hout.
- > In de gemeenschappelijke tuin staat een houten faunatoren die is gevuld met stro en gras. Vogels, bijen en andere insecten vinden hier hun thuis.



Meld u aan voor
een **kosteloos**
abonnement
op **BPD Magazine**

bpd.nl/aanmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > bpdeurope.com

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het magazine verschijnt driemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD.

Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

HOOFDREDACTIE Romy Pomp, Arjan de Jonge **REDACTIE** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDACTIERAAD Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters

CONCEPT & REALISATIE iMediate/ZB **ONTWERP & VORMGEVING** Janita Sassen **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Annette Lavrijsen, Berber Bijma, Björn Remmerswaal, Caroline Nevejan, Christian Hunziker, Corien Lambregtse, Edwin Lucas, Kees de Graaf, Lisette Jongerius, Marc Mijer, Rob Groot

BEELD Annelien Nijland, Carlton Ward Photography, David Valinsky, DC Studio/shutterstock.com, Maximus Chatsky, Sebastian Lock, Petronellanitta, Emmanuel Rondeau, Erik Smits, Frank Ruiter, Guido Benschop, Janita Sassen, Jonas Westling, Marco Cappelletti, Morten Brakestad, Raymond de Vries, Roel van Eekelen, Rutger den Hertog, Sophia Twigt, Volta, Wondrous World Images – Yvonne McKenzie **DRUKWERK** Wilco. BPD Magazine wordt gedrukt op

uncoated-ongestreekt houtvrij offsetpapier.



'DE GEMEENTE ZELF
KAN NIET ALTIJD ALS
OPDRACHTGEVER
OPTREDEN, MAAR
MOET WEL **GOEDE**
VOORWAARDEN VOOR
GEBIEDSONTWIKKELING
SCHEPPEN'

Jan Lindenau, burgemeester van Lübeck, Duitsland.

Pag. 20