

Gebiedsontwikkeling moet duurzaam en adaptief zijn

Constate verandering, altijd in beweging. Zo kunnen we de leefomgeving anno 2019 het beste omschrijven. Met grote opgaven rondom de energietransitie en circulariteit lijkt het belangrijker dan ooit om toekomstbestendige gebieden te creëren, met meerwaarde voor de eindgebruiker. Hoe zorg je voor adaptief vermogen om flexibel vragen in te vullen, met voldoende bewegings- en innovatieruimte?

Tekst: Marvin van Kempen, Beeld: Kragten

Over die vraag buigen experts in gebiedsontwikkeling Stan Rademakers en Harry van Duijnhoven van Kragten zich dagelijks. "Het optimaal functioneren van een stad, of een deel hiervan, is het vertrekpunt bij duurzame gebiedsontwikkeling", vertelt Van Duijnhoven. "Hierbij zien we een analogie met ecologische systemen, die zichzelf verbeteren en het adaptieve vermogen hebben om in te spelen op ingrijpende veranderingen. We maken plekken met verbindingen tussen gebouwen, de buitenruimte en brengen functionaliteiten bij elkaar. Om dat te bewerkstelligen brengen we verschillende disciplines bij elkaar, zowel vanuit onze eigen organisatie als binnen onze opdrachtgevers en hun samenwerkingspartners."

Aansluiting vinden en denken in netwerken

Door al deze specialismen samen te brengen komt een integrale gebiedsaanpak dichterbij. "We zien nu nog vaak dat verduurzaming van een gebied in het teken staat van het upgraden van vastgoed", gaat Rademakers verder "Natuurlijk is dat een belangrijke component, maar de kracht schuilt juist in het betrekken van allerlei disciplines en stakeholders, om ervoor te zorgen dat je een toekomstbestendig gebied



Kragten stelde een masterplan op voor het centrumgebied van Didam.

creëert. Dat is nu nog af en toe lastig, omdat de bouw- en vastgoedsector gewend is vraagstukken sectoraal te benaderen. Toch gaan we toe naar het denken en acteren in netwerken en wordt het steeds belangrijker om de aansluiting met elkaar te vinden. Het maken van die verbinding, daar halen wij onze energie uit."

Om een gebied blijvend toekomstbestendig te maken is het bepalen van ambitie onontbeerlijk. Toch leert de praktijk dat dit nog wel eens overgeslagen wordt of niet genoeg uitgewerkt. "Door heldere doelen te stellen en afspraken te maken, zorg je ervoor dat je flexibiliteit hebt om bij te sturen en later geen spijt krijgt

van de ingeslagen weg", aldus Van Duijnhoven. "Juist dat adaptieve vermogen zorgt ervoor dat je complexe opgaves beter in kunt vullen. Zorg er dus altijd voor dat je ruimte overhoudt en je niet laat verstrengelen in procedures of richtlijnen. De juridische verankering van je plannen is iets dat logisch volgt."

Ondersteunen bij ambitievorming

In de markt zien we dat veel gemeenten al denken in oplossingen, terwijl de probleem- of doelstellingen nog onvoldoende geformuleerd zijn. "Denk er goed over na wat je wilt bereiken en welke samenwerkingspartners je daarvoor nodig hebt", raadt Van



Voor het Laurentius ziekenhuis lag er de kans om niet alleen het zorgvastgoed, maar ook de omgeving eromheen naar een hoger niveau te tillen.

Duijnhoven aan. "Het is belangrijk om een goede analyse te doen zodat je de juiste vragen kunt stellen. Als sector zijn we het nog gewend om in oplossingen te denken, voordat we het probleem of de opgave helder hebben verwoord." Om die reden is het niet ondenkbaar om aan te schuiven voordat de concrete vraag op tafel ligt. "Onze expertise begint dan ook bij ambitievorming en het schetsen van een toekomstvisie", geeft Rademakers aan. "Door vroeg in het proces samen te werken kunnen we een grotere impact maken met de koers die we inzetten. Soms is het een kwestie van de doelen van een organisatie weer boven water krijgen en de neuzen weer dezelfde kant op te zetten. Door de inhoud en processen aan context te koppelen, krijg je alle betrokken partijen sneller mee." Dit

lokaal maken is belangrijk om mensen enthousiast te krijgen.

Een heldere ambitiebepaling is voor gemeenten essentieel, zeker gezien de enorme opgaven die de komende jaren voor de deur staan. Zo wordt ieder plekje in Nederland klimaatbestendig en buigen overheden zich nu over de vraag 'Wanneer gaan welke wijken en gebieden #VanGasLos'. "Binnen die warmtetransitievisies zien we een palet aan oplossingen, waarmee de energietransitie voor elkaar moet komen", laat Van Duijnhoven weten. "Daar zijn uiteraard verschillende wegen in te bewandelen, want de ene wijk gaat all-electric, terwijl weer een ander gebied zich beter leent voor een warmtenet. In plaats van één bron voor de hele gemeente zien we verschillende bronnen die de regio

voeden, afhankelijk van vraag en aanbod. Dat betekent ook dat er meer en veelzijdigere actoren komen. Waar je eerst hooguit twee leveranciers van warmte en energie had, heb je er nu een heleboel."

Omgevingswet: spannend?

De omgevingswet speelt een belangrijke rol voor samenhang en integraal beleid, onder andere om de wijkgerichte aanpak van de grond te krijgen. Daarnaast moet het zorgen voor meer groei in duurzame ontwikkeling in de breedte. "Deze wet laat overheden en andere betrokken partijen een integrale afweging maken van de leefomgeving en een gebied", aldus Van Duijnhoven. "Participatie is daarin een sleutelwoord: niet alleen door burgers, maar door alle belangrijke stakeholders die kunnen bijdragen aan de verduurzaming van een gebied. Er is genoeg ruimte om te innoveren in deze wet en dat willen wij samen met onze opdrachtgevers stimuleren. Klimaatadaptatie, hittestress, invulling van het sociale programma en het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed zijn de kansen om in te vullen, die we vervolgens met een integrale bril bekijken."

Het tweetal realiseert zich dat de wet nog spannend en zelfs uitdagend kan zijn voor gemeenten. Rademakers: "Er zijn verschillende manieren om de implementatie van de omgevingswet te benaderen, waaronder een focus op de juridische impact van de wet. Vanuit onze expertise zit de grote winst hem echter in het creëren van integrale oplossingen en het vormgeven aan het proces hier naartoe. Implementatie van de omgevingswet vraagt immers een verandering in de houding van mensen. Het creëren van draagvlak is daarbij erg belangrijk. We zullen echt wezenlijk anders moeten gaan acteren. Daar waar nu nog veel oplossingen sectoraal bedacht worden zullen we veel meer samen naar oplossingen moeten zoeken. Niet tegenover elkaar maar met elkaar. Dit vraagt een wezenlijk andere houding ten opzichte van elkaar. Daarom is het essentieel om nu al hiermee te beginnen, bij alle



Skills Garden Almere, een inrichting voor onder andere gezonde schoolpleinen en sport- en speelvoorzieningen.



Harry van Duijnhoven.

ruimtelijke vraagstukken die we nu al op ons bordje hebben liggen.”

Die overtuiging zien we terug in de aanpak van De Blauwe Kei in Veghel. Bij deze herontwikkeling is naar meer dan alleen de bestemming voor de plek gekeken. “In plaats daarvan hebben we gekeken naar de toekomstwaarde van het gehele centrum”, gaat Rademakers verder. “Samen met stakeholders zijn we aan de slag gegaan met de vraag hoe De Blauwe Kei een eerste stap kan vormen voor de revitalisatie van een groter gebied. Daarbij pakken we de complexiteit vast en richten we ons op het invullen van de opgaven waarmee de gemeente en het waterschap het meest mee geholpen zijn.”

Duurzaamheid zichtbaar maken

Daarbij is het van belang om een start te maken met maatregelen die fysiek zichtbaar zijn en daarmee als vliegwiel kunnen fungeren voor het verder toekomstbestendig maken van de omgeving. “Denk aan maatregelen waarvan je burgers kunnen zien dat je aan de weg timmert”, vertelt Rademakers. “Dat betekent soms juist niet kiezen voor een ‘groen dak’ maar voor het zichtbaar afkoppelen van hemelwater in de openbare ruimte”. We zien vaak dat beslissingen gevormd worden vanuit wetgeving of beleid, vanuit huidige mogelijkheden of onmogelijkheden. Het gaat echter om wat je wil bereiken, draag dit uit en durf af te wijken van wat er technisch of contractueel is vastgelegd voor de openbare ruimte. Maak je planning



Stan Rademakers.

niet leidend in een ontwikkeling, maar pak verduurzaming procesmatig of programmatisch beet. Koppel dus verschillende projecten aan elkaar.”

Die aanpak zien we terug in een koersdocument voor gemeente Veghel, om stapsgewijs te verduurzamen en in het komende decennium flinke stappen te zetten. “Een gebied transformeren, dat kun je niet in één keer doen”, aldus Van Duijnhoven. “Toch raden we aan om te beginnen met de opgave en niet stil te zitten en blijven studeren. Juist door te bewegen komen nieuwe initiatieven op gang, ontstaat er reuring in de stad en kun je effectief budgetten inzetten. Het is misschien een open deur, maar het gaat erom dat je de goede dingen op het juiste moment doet. Dat proberen wij, vanuit verschillende specialismes, te faciliteren, om het gebied meer gebruikswaarde te geven.”

Betrokkenheid

Diezelfde kans lag er voor het Laurentius ziekenhuis, om niet alleen het zorgvastgoed maar ook de omgeving eromheen naar een hoger niveau te tillen. Met welke elementen geef je het gebied die meerwaarde? Om dat te analyseren werd een hulpmiddel ingezet. “Met een dashboard laten we zien hoe verschillende elementen waarde toevoegen aan het gebouw en het gebied”, geeft Rademakers aan. “Door waardecreatie zichtbaar te maken, zorg je voor meer betrokkenheid. Zo maken we onder andere duidelijk wat een investering in een groenere omgeving doet met de CO₂-uitstoot.”

Naast harde waarden zoals de vermindering van broeikasgassen zijn er andere, zachtere factoren die de impact van verduurzaming duiden. “Denk bijvoorbeeld aan de voordelen van een uitzicht op groen en wat dit met het genezingsproces van een patiënt doet”, zegt Van Duijnhoven. “Hoewel het niet altijd lukt om hier harde waarden aan te koppelen, is wetenschappelijk aangetoond dat er een verband is tussen een gezonde omgeving en het welzijn van mensen. Door te monitoren op verschillende elementen hebben diverse stakeholders iets aan het dashboard, zoals gemeenten en ziektekostenverzekeraars. Hiermee leggen we in Jip en Janneke-taal uit wat de opbrengsten zijn voor alle partijen en breekt dit de discussie over verduurzaming open. Hierdoor breng je argumenten en bewijslast bij elkaar en wordt een gebiedstransformatie eenvoudiger.”

Verandering van mindset

Niet de berekening is daarbij het doel, maar de verandering van mindset. Zo'n change of perspective is ook noodzakelijk om bijvoorbeeld ambities in te vullen voor 100% circulaire inkoop. In de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie lezen we dat de deadline voor gemeenten al rap komt: 2023 is het jaar waarin dit geregeld moet zijn. “Vanzelfsprekend is dit een aanjager en zorgt het voor innovatie en pionieren”, vertelt Rademakers. “Zo hebben we in gemeente Venlo een Cradle to Cradle-rotunde gerealiseerd, waar we zoveel mogelijk restwaarde van materialen gecreëerd hebben. De volgende stap is wat ons betreft restwaarde als standaard onderdeel op te nemen in de begroting van een project. Hiermee verandert de businesscase voor de aannemer en ontstaat er vanzelfsprekend een dialoog om circulariteit te integreren in het denken en doen.”

Dit anders denken en doen vormt de komende jaren het uitgangspunt om duurzaamheid de versnelling te geven die het nodig heeft en verdient.”