

De nieuwe bodemmedewerker?

Toen ik de vraag kreeg een stukje te schrijven over de nieuwe bodemmedewerker dacht ik eerst, bodem, ik doe toch helemaal niets meer met bodem? Mijn huidige werkveld is duurzaamheid. People, planet en profit inbrengen in gebiedsontwikkeling. Voorwaar geen sinecure, maar geen bodem toch? Tot ik na begon te denken.

Door: Koen Weytingh

Over de auteur:

ir. K.R. Weytingh (www.at-aramis.nl)

Koen is zelfstandig ingenieur in Deventer en werkt aan toekomststerke gebiedsengineering. Hij bedenkt integrale gebiedsconcepten en adviseert gemeenten over duurzaamheid-, water- en energievraagstukken.

Laat ik eerst een schets geven van mijn huidige werkveld en het daarna over bodem/ondergrond hebben.

RUIMTEVRETERS

Mijn werkveld is duurzame gebiedsontwikkeling. Gebiedsontwikkeling wordt gestuurd door een balans tussen Programma, Kwaliteit en Haalbaarheid. Programma is daarbij de reactie op een maatschappelijke opgave. Ik denk dat er zes grote programma's (ruimteverters) zijn die aanleiding kunnen zijn voor een ge-

biedsontwikkeling: bouwen, water, energie, ecologie, landschap en mobiliteit. Bodem is geen programma, maar een domein waarin oplossingen kunnen worden gevonden. Lang lang geleden was bodemsanering heel even een dringende maatschappelijke opgave; een programma. Ik denk daarbij aan de eerste grote saneringen en aan al die benzinstations die gesaneerd zijn. Maar we hebben al snel geleerd dat een bodemsaneringsopgave het meest kostenefficiënt is als het meegaat in the flow van een ander programma. Dynamische gevallen noemden we dat en saneren heette functiegericht saneren. Veel projecten worden gestuurd vanuit een bouwprogramma, bijvoorbeeld een opgave voor woningbouw of de revitalisering van een bedrijventerrein. Een nieuwe ontwikkeling is dat water (deltaprogramma) en energie (klimaatdoelstellingen) een eigen programma beginnen te vormen, dat biedt hele nieuwe kansen nu het bouwprogramma door de vastgoedcrisis sterk is teruggelopen.



FIGUUR 1: TRANSFORMATIE DUURZAAM STADSHAGEN.¹

KWALITEIT ALS RANDVOORWAARDE

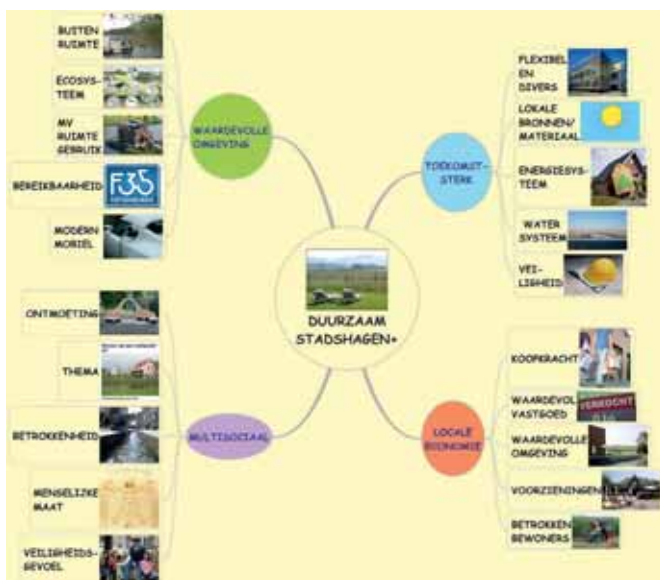
De haalbaarheid van een woningbouwprogramma wordt bepaald door financiële randvoorwaarden en bewaakt door planeconomen en ontwikkelaars. De planeconoom heeft de Grondexploitatie (GreX). Daarin is vastgelegd hoeveel geld van de grondverkoop moet worden afgedragen aan de gemeentekas en hoeveel er over is voor het woon- en bouwrijp maken en voor de inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkelaar heeft de vastgoedexploitatie (Vex). Daarin worden de kosten voor het bouwen en de verwachte winst vastgelegd. Samen bepalen ze de VON, de prijs waarvoor de woningen worden verkocht.

Duurzame gebiedsontwikkeling betekent kwaliteit van het gebied als leidend principe met people, planet en profit als de maat

De kwaliteit van de projectontwikkeling staat voor de milieutechnische, esthetische en sociale randvoorwaarden die gesteld worden aan de woningbouwopgave en is verankert in wet- en regelgeving. Bijvoorbeeld de Wet ruimtelijke ordening, straks de Omgevingswet, en door breder overheidsbeleid. Milieukwaliteit (geluid, water, bodem, mobiliteit en energie ed.) is daarmee een randvoorwaarde in het ontwerpproces. Het gaat om het voldoen aan vastgestelde generieke normen (epl, epc, geluidsnormen, interventiewaarde, parkeernormen, bergingsnormen, etcetera). De esthetische kwaliteit wordt bewaakt door organen als een stedenbouwteam, welstand en dergelijke. Ook de sociale kwaliteit wordt bepaald door normen (soms al expliciet onderdeel van het bouwprogramma). Bij een bepaald aantal woningen horen specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld speelplaats, groen, supermarkt). Kwaliteit is in de huidige werkwijze dus geen doel op zich zelf maar een randvoorwaarde waaronder de bouwopgave mag worden gerealiseerd. De kwalitatieve randvoorwaarden drukken op de GreX en Vex.

STEDENBOUWERS EN PROJECTMANAGERS

Binnen die driehoek hebben stedenbouwers het inhoudelijke primaat in het ontwerp proces. Ze bepalen 'hoe het eruit gaat zien'.



FIGUUR 2: DUURZAAM STADSHAGEN.

Ze zijn de integrator en moeten alles aan elkaar breien, programma, kwaliteit en haalbaarheid. Omdat hun achtergrond meestal architectuur is, vinden ze de oplossingen vooral in de vorm en in de samenhang tussen die vormen, het stedelijk systeem. Het fysieke domein is vooral de occupatielaag en een beetje de netwerklaag. Het is de taak van technici om te zorgen dat het stedenbouwkundig plan vervolgens voldoet aan de kwalitatieve randvoorwaarden. Hun achtergrond is techniek en hun domein de vooral de netwerklaag en een beetje occupatielaag.

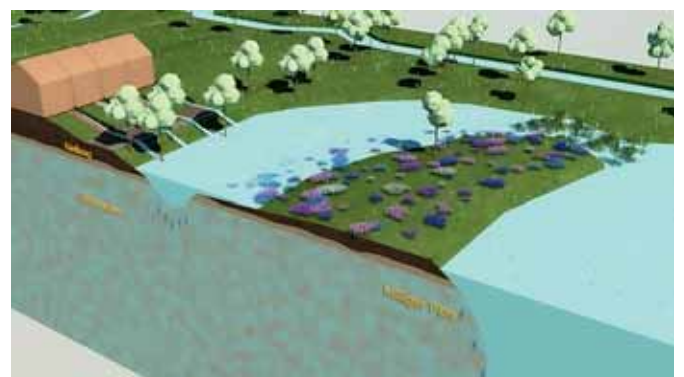
Het hele proces van idee naar opleveren van de woningen wordt geregisseerd door projectmanagers. Zij werken volgens vastgestelde processchema's met ijkmomenten als verkavelingsplan, VO, DO, uitvoeringsplan. Zij zorgen dat de juiste mensen op tijd met elkaar in overleg gaan om die tussenproducten te maken en onderhouden de contacten met ontwikkelaars en bestuur.

DUURZAAMHEID ALS NIEUWE MAATSCHAPPELIJKE OP-GAVE

Mijn werk wordt ingegeven door een verandering in de maatschappelijke opgave. Duurzaamheid moet het leidend principe worden bij gebiedsontwikkeling. Bij duurzame gebiedsontwikkeling gaat het niet om duurzame lantaarnpalen of een duurzame sloot. Het gaat ook niet alleen om een duurzaam energiesysteem, een duurzaam watersysteem, een duurzame bodemsanering of een duurzame sociale samenleving. En het doel is ook geen duurzame projectontwikkeling. Wat we maken moet duurzaam zijn. Als we klaar zijn moet een inrichting gemaakt zijn waarin mens, omgeving en economie in balans kunnen zijn en kunnen floren. Veel aspecten die nu de kwaliteit bepalen vinden een plekje onder een van de drie p's. Ze zijn dan echter niet norm gestuurd, maar doel gestuurd. Bijvoorbeeld geluid. Kwaliteit is niet het voldoen aan een minimale geluidsnorm, maar een ontwerp waarin zo weinig mogelijk mensen last van geluidsoverlast hebben. Of bij energie. Kwaliteit is niet het voldoen aan een epc, maar is een energieconcept dat én voor weinig CO₂ uitstoot (planet) zorgt én voor lage woonlasten zorgt (profit) én dat door mensen wordt begrepen - leesbaar - en comfortabel wordt gevonden (people). Energie kan ook bijdragen aan de identiteit van de wijk, of de wijk leesbaar maken (daar bij die geluidswal met zonnecellen moet je naar links, daarachter staat mijn huis). Een deel van mijn werk bestaat uit het concretiseren (en liefst meetbaar maken) van al die aspecten die tezamen de drie p's van een gebied vormen. Een ander deel uit het ontwerpen van interdisciplinaire concepten die daar goed op scoren, toekomststerke concepten noem ik dat.

HOEZO KWALITEIT MAAR EEN RANDVOORWAARDE?

Waar in de huidige werkwijze kwaliteit een randvoorwaarde is, is het dus mijn taak kwaliteit vanuit het gebied te benaderen en net zo belangrijk te maken als programma en haalbaarheid, als de projectontwikkeling zal ik maar zeggen. Zonder projectontwikke-



FIGUUR 3: DOORSNEDE STADSHAGEN; SHOT VAN ANIMATIE.²

ling geen kwaliteit, zonder kwaliteit geen projectontwikkeling. Dat lukt niet in één keer, maar is een transitie. Technisch is alles mogelijk. Maar organisatorisch zijn er nogal wat innovaties nodig. De manier waarop we samenwerken. Dat wil zeggen elkaars belangen erkennen, de bereidheid om investeringen, opbrengsten en winsten te delen, om procedures op elkaar af te stemmen, om kennis te delen en in systemen te denken, om uit te gaan van vertrouwen en co-creatie en om open te staan voor nieuwe dingen.

Stapje voor stapje, met steeds weer nieuwe innovaties, werk ik met een groeiende groep mensen aan een transitie waarbij projectontwikkeling het instrument is om een duurzame inrichting te bewerkstelligen. Geen geringe opgave, maar heel inspirerend omdat we denken vanuit kansen en niet vanuit beperkingen. En wat een boel kansen levert dat! Als je eenmaal om bent, kun je niet meer terug!

DE OVERVLOEDBENADERING

Wat heeft mijn werk nou met de bodem te maken? Welke rol kan de ondergrond spelen bij de transitie naar duurzame gebiedsontwikkeling? Het antwoord zit in de manier waarop we onszelf die vraag stellen. Staat het gebruik van de bodem voorop dan praten we over duurzaam gebruik van de ondergrond, duurzaam bodembeheer. Vanuit dat perspectief blijft de ondergrond een aparte sector die randvoorwaarden stelt aan het gebruik ervan bij gebiedsontwikkeling. Een beschermende houding die voortkomt uit het bodemverleden. Denken vanuit schaarste.

We kunnen de vraag ook vanuit overvloed benaderen. Dat is de stap die ik heb gemaakt. De ondergrond is een onwaarschijnlijk grote ruimte die fantastische kansen biedt. Dan stellen we de vraag vanuit het doel van de gebiedsontwikkeling: hoe kan de ondergrond bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied? Dat is een vraagstelling vanuit kansen. De ondergrond wordt daarbij onderdeel van het domein waarin oplossingen kunnen worden gevonden, de kwaliteit en grondstoffen erin worden onderdeel van de duurzaamheid van het gebied. De vraag kan dan beantwoord worden met opmerkingen als: de ondergrond kan letterlijk ruimte bieden om ruimtelijke conflicten op te lossen. Ruimtelijke problemen die ontstaan als we alle systemen behorende bij een duurzame inrichting van het gebied willen realiseren. De ondergrond maakt oplossingen goedkoper en

Technisch is alles mogelijk,
samenwerken bepaalt de mate
van duurzaamheid

robuuster. Zie het maar als meervoudig ruimtegebruik en het gebruik van lokale grondstoffen. Voorbeelden te over: van parkeren, bouwen en energie kennen we ze wel. Maar de ondergrond kan ook bijdragen aan waterbeheersing (berging in cunetten en infiltratiekoffers, infiltratie via een zandwinput en afvoer via grondwater) of aan ecologie (gebruik maken van kwelwater bijvoorbeeld, afstemmen van waterpeil op de stijghoogte van het watervoerend pakket, waterbeheersing door (drink)waterwinning). De ondergrond kan bijdragen aan profit door slimme green deals: waterboeren, water(win)schappen, waterwinning in (toekomstige) kwelgebieden, ecowaterwinning.

In de schaarste benadering blijft de bodemmedewerker de beschermer van een domein. Hij/zij spreekt zijn eigen bodemtaal en heeft in zijn hand een lijst met waarden. In de overvloed be-

nadering is de ondergrond het domein van alle specialisten. De bodemmedewerker doet mee in het ontwerpteam en stimuleert het gebruik van de ondergrond als onderdeel van het gebied en draagt kansen aan die de ondergrond biedt om bij te dragen aan het evenwicht tussen de drie p's.

Moeten we wel zorgen dat ook de ondergrond het domein wordt van alle andere specialisten, zodat ze de kansen kunnen benutten?

Of pakken bodemmedewerkers de kans om te verbreden en te groeien naar de rol van de integrale ingenieur met kennis over water-, ecologie- en energiesystemen?

Van het beschermen van
schaarste naar het benutten van
overvloed en het koesteren van
het unieke!

We zullen in ieder geval ook aan de procesmanager moeten vragen om als coach een proces van co-creatie te creëren en te begeleiden, waarin de ingenieurs en ontwerpers samen water-, energie-, mobiliteits- en ecologie systemen vervlechten met de inrichting van stad en landschap. Ingenieurs en stedenbouwers met in hun ene hand een rekenmachine en in hun andere een stift onder leiding van een procescoach dat lijkt me wel wat.

TROTS OP BODEMKENNIS

Een schets van mijn werkveld. Ben ik een nog bodemmens? Ik denk het wel. De snelle innovaties, de samenwerking, belangenafweging, LCA's (Life Cycle Analysis) en TCO (Total Cost of Ownership), langere termijn denken, co-creatie, maar vooral de continue verbreding en het gebruik van de ondergrond. Het zit me in de genen. Bodemkennis maakt de wereld net een beetje groter of moet ik zeggen dieper en daar ben ik best trots op!

NOTEN:

1. Voor de gemeente Zwolle maakte ik samen met ambtenaren en ZZP'ers als aramis&co een transformatieplan voor de duurzame inrichting van Stadshagen. Een organisch groeiende wijk in de mastenbroekenpolder. De poster laat zien dat zes ruimtevreterers heel belangrijk zijn voor de balans tussen people, planet en profit in de nieuwe wijk. Het niveau van de balans wordt bepaald door de mate van samenwerking. Bij het hoogste niveau is het gebruik van de ondergrond bepalend voor de uitvoerbaarheid. Wil je de poster beter kunnen bekijken dan kun je hem downloaden op www.toekomststerk.nl
2. Op de website www.toekomststerk.nl is een animatie te zien waarin wordt uitgelegd hoe de ondergrond bij de bouw van stadshagen in de mastenbroekerpolder kan bijdragen aan een duurzame toekomst voor die polder.



toekomststerk.nl