

VERSLAG SLOTBIJeenKOMST MINGEN WONEN EN WERKEN IN 2030



Samen met De Bouwcampus heeft de Verstedelijkingsalliantie afgelopen maanden de mogelijkheden verkend van het mengen van wonen en werken bij stedelijke transformatie. In de zuidelijke Randstad moet tot 2040 circa 240.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan zeker 170.000 in bestaand, stedelijk gebied. Er is stil gestaan bij vragen als: Moeten bepaalde bedrijven wijken voor huizen? Kun je wonen in de buurt van industrie zonder overlast? Hoe behoud je werkgelegenheid? Tegelijkertijd is in opdracht van de Provincie Zuid-Holland voor de 'Regio van de Toekomst' ontwerpend onderzoek uitgevoerd om invulling te geven aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op **dinsdag 19 februari 2019** zijn in Lijm & Cultuur (Delft) de uitkomsten van beide trajecten met elkaar verknoopt.

Opgedane inzichten, kansen en mogelijke doorbraken uit eerdere sessies zijn vertaald naar de praktijk, we hebben gebouwd aan de veranderende samenwerking tussen markt en overheid in dit vraagstuk en we hebben meer geleerd over de impact van de circulaire economie op verstedelijking. We hebben een eerste stap gezet in het samen pionieren om de beelden van de toekomst waar te maken. Nu zullen we door middel van 'doorbraaktafels' concrete verdere stappen zetten.

VERSCHILLENDE STAKEHOLDERS OVER HERONTWIKKELING



Dagvoorzitter Joost Schrijnen introduceerde het vraagstuk en nodigde enkele stakeholders op het podium uit om met elkaar in gesprek te gaan over de vraag: *Hoe komen we tot een wezenlijk andere invulling van de gemengde gebieden en wat is het proces dat daar toe*

leidt? Uitkopen is niet langer de enige oplossing omdat de centrales ook nodig zijn om de stedelijke ontwikkeling op gang te helpen.

- Gido ten Dolle, Directeur Verstedelijkingsalliantie / Directeur Ruimte en Economie - Gemeente Delft

“Gezien de complexiteit van het vraagstuk, zou eigenlijk een 12 jaar lang wethouderschap nodig zijn om tot besluiten voor dergelijke ontwikkelingen te kunnen komen. Helaas is dit niet het geval, toch dient dit college de aankomende 2 jaar besluiten te nemen over het bestemmingsplan. Doordat we in de Verstedelijkingsalliantie de nationale, provinciale en gemeentelijke overheidslagen hebben gecombineerd zijn verticale, beleidsmatig doorbraken snel te organiseren.”

- Jeroen van Schaick, Senior beleidsmedewerker Provincie Zuid-Holland

“Zowel de opgaven voor de klimaatadaptatie als de energietransitie komen bovenop de opeenstapeling van ambities om van voormalige werkgebieden goede gemengde woonwkomgevingen te maken. Tegelijkertijd gaat het nu ook over een tekort aan human capital in de bouw om het groot aantal woningen te realiseren. De problemen waar we nu voor staan zijn heel anders dan de ‘ouderwetse’ problemen van voor de crises. Deze multi-vraagstukken vragen ook om geheel andere oplossingen.”

- Yuri Kiontke, Bedrijfsleider Haagse Asfaltcentrale, voorzitter bestuur jong Bouwend Nederland

“Beton en asfalt-centrales zijn eigenlijk steeds meer afvalverwerkingsbedrijven aan het worden, met de ontwikkeling naar een circulaire grondstoffenstroom. Daarvoor is ook extra opslagruimte nodig. De bedrijventerreinen zijn al aan het veranderen. De winkels kunnen weg van locaties aan het water en die ruimte kunnen we dan benutten om de industrie een schaa sprong te laten maken.

Maar ook de planning van wegwerkzaamheden voor de diverse gemeentes, provincie en rijk zouden bijvoorbeeld meer op ons afgestemd kunnen worden, waardoor er minder overcapaciteit nodig is en gemeentes, provincie en rijk meer kunnen stimuleren om de transities mogelijk te maken vanuit hun rol als launching customer. Dit zou ook een rol voor de Verstedelijkingsalliantie kunnen zijn.

Bedrijven krijgen meerdere claims tegelijkertijd op het gebied van energie en dergelijke. Het ruimtelijke beleid is daarop nog te weinig ingericht.

We moeten samen op zoek naar de 1+1 =3 oplossing.”

- Patrick Joosen, Ontwikkelaar BPD

“Om ontwikkelingen mogelijk te maken is het belangrijk dat er consistentie is in de koers van gemeentes. Dit geldt ook voor de provincies en het rijk. Wonen bij industriële locaties is niet iets wat de markt doet of het is niet vanzelfsprekend waar mensen nu al willen wonen. Als Bouwfonds hebben we in 2013-2014 een flinke koerswijziging doorgevoerd, we bouwen nu voor 50% binnenstedelijk, maar nog steeds niet hoogstedelijk.”

VIJF ONTWERPPRESENTATIES

In november en december 2018 organiseerde De Bouwcampus een aantal co-creatiesessies om samen met bedrijven met een hoge milieucategorie (HMC-bedrijven) te onderzoeken hoe de asfalt- en betonsector zich kan gaan ontwikkelen. Deze forecasting scenario's voor zowel de stad in 2050 en van daaruit terug geredeneerd naar de industriescenario's voor 2030 gaven een goed beeld van de verschillende transitie scenario's voor de beton- en de asfaltsector.

Vervolgens zijn drie ontwerp/architectenbureaus aan de slag gegaan om de vertaling te maken naar lokale en regionale oplossingen en strategieën; mengen wonen en werken. De betrokken bureaus waren; Must, Studio Marco Vermeulen en DOOR Architecten/Smartland. Daarnaast hebben twee ontwerp bureaus in het kader van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een visie en plan uitgewerkt in opdracht van de Provincie Zuid-Holland: Defacto en Studio Marco Vermeulen.

TAFELGESPREKKEN – RONDE 1

De presentaties van de twee ontwerpers dienden als input voor de tafelgesprekken. In de eerste ronde gingen de deelnemers in 8 groepen aan de slag met acht verschillende vragen per tafel:

1. Wat moeten we echt anders doen als we morgen beginnen?

Deze tafel focuste zich op wat we al goed doen en wat we beter kunnen doen.

De positieve kant is dat er momenteel al een groot bewustzijn bestaat over de problemen die op ons afkomen en hier ook al het gesprek over voeren. Nu wordt het tijd om van woorden naar daden te gaan.

Belangrijk om het anders te doen, bespraken de deelnemers aan de tafel de volgende onderwerpen:



- Hoeveel kan er gebouwd worden op nieuwe manieren?
 - LEGO-lisering van de bouw
 - Opvolgend gebruik
 - In beeld krijgen welke materialen in een gebouw zitten, middels “madaster”
- Er zou een integraal beeld moeten komen, deze mist momenteel
- Kwalitatief bouwen in plaats van kwantitatief

- Bedrijven moeten niet worden uitgerookt, er moet juist aandacht worden gegeven aan zowel de industrie, als de consumenten en de bouwers
 - Goede eisen en regels stellen.
 - Bepaalde keuzes moeten niet langer worden uitgesteld.
 - Zo snel mogelijk starten en leren van de eerste projecten
2. De tegenspraaktafel: 'Als je deze vraag stelt, dan werkt het wel:

De deelnemers aan deze tafel probeerden anders naar het vraagstuk te kijken. Vragen die aan bod kwamen, waren:

- Wordt er wel voldoende gesloopt om her te kunnen gebruiken?
 - Zouden er niet ook naar andere ontwikkelconcepten moeten worden gekeken, dan alleen naar de oplossing van de creatieve hotspots?
3. Wat zijn nieuwe handelsperspectieven of ruimtelijke mogelijkheden bij het ontwikkelen van regionale en lokale grondstoffenhubs?



Deelnemers aan deze tafel richten zich op de nieuwe handelsperspectieven en stelden zichzelf enkele kritische vragen:

- Waarom gaan grondstoffenstromen nu zo ver weg?
 - Dit komt door gunning op de laagste prijs
 - Men wil niet dat het er tweedehands uit ziet.
 - Een bouwbesluit verbiedt hergebruik of door certificering en interne regels is hergebruik niet mogelijk
 - Dit betreft een organisatievraagstuk: elke partij zou een circulariteitsvisie en harde naleving erop moeten maken
- Mogelijke handelingsperspectieven kunnen zijn:
 - Werken met een gesloten grondstoffenbalans à ketens verkorten naar lokaal/regionaal
 - Materiaal als economische waarde: bezit wordt rijkdom in plaats van afgeschreven waarde. Dit kan extra gestimuleerd worden middels milieubelasting

- Differentiatie in hubs: infra en bouw

4. Met welke belemmeringen of ruimteclaims moet tegelijkertijd rekening worden gehouden?

Deelnemers aan deze tafel benoemden onder andere:

- Mengen van wonen en werken heeft ook een sociaal aspect, het is belangrijk dat er niet alleen kwetsbare groepen komen te wonen die hierin geen keuze hebben.
- Het verhuizen van bedrijven zou alleen moeten gebeuren als het echt moet en dit moet worden gefaciliteerd.
- Er zouden milieucouturen op maat moeten worden gemaakt, beleving is per plek verschillend. De algemene hindercontouren die nu van toepassing zijn missen maatwerk.
- Klachten mogen alleen worden ingediend als je eerder kwam wonen dan het HMC-bedrijf er kwam. Dit kan gerealiseerd worden middels convenanten, zoals rondom Schiphol.

5. Hoe kunnen we het regionale en lokale beleid bestuurlijk organiseren, mede met het oog op het denken in milieucategorieën?



De deelnemers aan deze tafel bogen zich over de bestuurlijke organisatie en kwamen zelfs met een kwadrant. Kortgezegd kwamen zij tot de volgende conclusie:

- De verstedelijkingsalliantie heeft de verticale verbinding binnen de overheid geregeld. Het is belangrijk ook horizontaal goed te organiseren: de beleidsdomeinen wonen, industrie en klimaat op het gebied van wet- en regelgeving moeten aan elkaar worden gekoppeld. Ook intersectoraal moet verbinding worden gezocht.
- Het beleid van de overheid zou beter afgestemd moeten worden op de transities waar de industrie zich momenteel mee bezighoudt. Nu krijgen bedrijven claims, terwijl de industrie produceert voor de overheid. Hier zit een paradox.

6. Hoe regelen we het gebruik van grondstoffen en de inrichting van grondstoffenstromen bij de samenstelling van mogelijke woon-werklocaties?

Deelnemers gingen uitgebreid met elkaar in discussie, waar onder andere de volgende zaken aan bod kwamen:

- Kunnen we gebruik maken van water? Niet alleen voor de werklocatie, maar ook voor de woonlocatie (personenvervoer)?
 - Een goede regionale grondstoffenhub is van belang, op deze plek kunnen de circulaire grondstoffen worden verzameld en kan bijvoorbeeld het breken van beton plaatsvinden.
 - Waar mogelijk zou gebruik moeten worden gemaakt van een mobiele betoncentrale
 - Momenteel weten we nog niet wat de grondstoffen van de toekomst worden en hoe we daar het beste op kunnen inspelen
 - HMC-bedrijven zitten op goede bereikbare locaties, dat is juist een pluspunt om er naast te wonen.
7. Hoe kan iedereen zijn rol pakken in de nieuwe samenwerking tussen gemeentes, markt en kennisinstellingen?

Naar voren kwam dat een paar zaken van belang zijn:

- Respect voor elkaars belangen
- Bestuurlijk lef hebben
- Zoet en zuur verdelen
- Belangen op tafel leggen
- Snel gezamenlijk één doel als gedeelde noemer bovenaan zetten
- Gelijkwaardigheid
- Bewoners als partner beschouwen
- Van conflictmodel naar samenwerking



8. Welke onderwerpen zien we over het hoofd die essentieel zijn om doorbraken te realiseren?
- Adaptief vermogen van de nieuwe voorraad
 - Niet bouwen voor nieuwe leegstand
 - Flexibiliteit
 - Sociale component
 - Circulaire economie – arbeidsperspectief
 - Social return
 - Natuur inclusief bouwen
 - Biodiversiteit

- Flexibele wendbare ontwikkelprocessen
 - Proces inrichten: sneller inspelen op technische veranderingen
- Klimaatadaptie
 - Hittestress
 - Waterbestendig

TAFELGESPREKKEN – RONDE 2

De presentaties van de vijf ontwerpers dienden als input voor de rondetafelgesprekken. Na de tweede ronde werd gesproken over de toepasbaarheid van de ideeën aan de hand van twee vragen

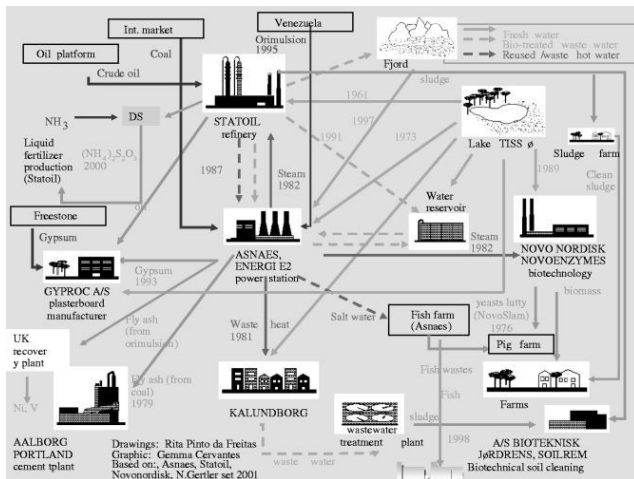
1. Bij een totale transitie, hoe komt dan één grote HMC-4+ locatie er uit te zien?

Een paar zaken kwam hierbij aan bod:

- Hoe vind je gemeenten die dit willen accommoderen?
- Naast beton-, afval- of asfaltbedrijven zou je ook willen dat bijvoorbeeld sloopbedrijven plaatsnemen in zo'n locatie
- Je wilt een nieuw industrieel ecologisch systeem bouwen van bedrijven met in- en uitgaande stromen die elkaar versterken en nodig hebben. Hoe begin je daar mee?
- Ruimtelijke opbouw: in het midden wil je de zwaarste HMC-bedrijven en dan in stappen afbouwen naar woningbouw
- Eén HMC4+ locatie geeft kansen om logistieke stromen en mobiliteit te bundelen. Dit is een belangrijk onderdeel voor de locatiekeuze.

Om een HMC 4+ locatie te realiseren is het belangrijk om een goede technologische en economische propositie te hebben, zodat het voor bedrijven interessant wordt. Om de situatie volledig te kunnen veranderen, is het belangrijk dat er een goed programma van eisen wordt opgehaald bij alle belanghebbenden. Het moet een aantrekkelijke propositie zijn voor iedereen om hiermee aan de slag te gaan.

Een goed functionerende 'regionale' grondstoffenhub gaat de versnelling van de transitie naar circulair bouwen en ontwikkelen mogelijk maken. Op deze plek zouden de circulaire grondstoffen kunnen worden verzameld en grove materialen kunnen worden verwerkt naar nieuwe fracties en samenstellingen. Daarnaast kan er door een goede en slimme menging van industrieën gebruik worden gemaakt van elkaars reststromen (materiaal, water, energie, e.d.) en ook een logistieke optimalisatie plaatsvinden. Gecombineerd met ook de stedelijke circulaire hubs ontstaat zo een sluitend netwerk waar materialen en producten in zo klein mogelijke kringlopen worden behouden voor de toekomst.



De overheid is één van de belangrijkste afnemers van de zware industrie. Als de overheid meer op circulaire en biobased prestaties gaat uitvragen (in haar aanbestedingen), wordt circulair bouwen gestimuleerd en kunnen bepaalde ontwikkelingen worden afgedwongen en versneld. Goed voorbeeld hiervan schetste Studio Marco Vermeulen; door te kiezen voor hout als basis constructiemateriaal voor alle nieuw te bouwen woningen zal de vraag naar beton verminderen. Aan de resterende vraag naar nat beton kunnen extra eisen worden gesteld (beton op prestatie). Gecombineerd met een CO2 plafond of belasting een stimulans voor de betonindustrie om haar industriële processen aan te passen. Een natuurlijk moment om OOK de hinder te verkleinen als er gekozen wordt om in een binnenstedelijke situatie te blijven produceren. Anders een mooi moment om je productie te verplaatsen naar de circulaire regiohub.

Een vraag die regelmatig op tafel komt is hoeveel procent van de benodigde grondstoffen uit gesloopte gebouwen/ infrastructuur kan komen om volledig circulair te bouwen? Goed om dat nog eens bij Defacto na te vragen. De transitie oplossing is om het 'tekort' met hernieuwbaar materiaal (zoals hout) aan te vullen.

2. Is een ingepakt HMC-bedrijf locatie voorstelbaar? Welke inpakstrategie zou werken?
Ja het is voorstelbaar!

Een aantal zaken die tijdens de gesprekken aan bod kwam, was:

- Inpakken is waardeverhogend als dit in een kwalitatief groene omgeving gebeurt. Hierin kunnen ook voorzieningen worden opgenomen (zoals een bioscoop). Deze omgeving kan grenzen aan een hogere stedelijke dichtheid.
- Een geluidsscherm kan ook bestaan uit bos.

- Als voorbeeldlocatie: de Schieoevers. Verticaal buffergebouw aan de overkant van de Schie tegenover de betoncentrale.
- Het plan van DOOR/Smartland klinkt aantrekkelijk. Blijft het mengen wonen/werken in de toekomst ook aantrekkelijk?
- Welke kwaliteit houd je over in de woningen als deze als hinderscherm wordt gebruikt? Wie wil daar wonen? Accepteer dat er mogelijk weerstand is.
- Geluid dat laag zit, is makkelijker in te pakken in een hal dan geluid dat hoog zit (zoals nu een beton- en asfaltcentrale eruitziet). Zou horizontaal produceren ook mogelijk zijn?
- Het zal in alle gevallen een bron én gevolgaanpak moeten zijn; aanpassen van het industriële proces om hinder te verlagen en vervolgens het 'inpakken' van de resterende hinder.
- Wat zijn de opties om privaatrechtelijk ("het stinkt en maakt hier herrie maar ik vind het OK") boven publiekrechtelijk ("het mag niet") te laten gaan. Regelluwe zones met acceptatie van stank, hinder etc.



Hoe kan het beste om worden gegaan met de belemmeringen van wonen naast de zware industrie? Momenteel is er al een grote hoeveelheid aan regels. Er wordt voorgesteld om het voorbeeld van Duitsland over te nemen: als je ergens gaat wonen, mag je niet klagen over wat er al staat. Daar tegenover staat of hindercontouren nog voldoen aan de huidige situatie. Is het echt nodig om zo ver van de industrie te wonen? Of zouden de hindercontouren heroverwogen kunnen worden?

Het belang wordt benadrukt om altijd met de verschillende partijen in gesprek te blijven gaan om elkaar goed te kunnen begrijpen en zich aan elkaar aan te kunnen passen. We moeten niet in conflicten denken, maar juist gaan samenwerken.

AFSLUITENDE WOORDEN

Gido ten Dolle van de Verstedelijkingsalliantie en Alex Veldhof van de Provincie Zuid-Holland gaven beide aan deze middag inspirerende input te hebben gekregen voor het oplossen van een aantal knellende problemen in het woningbouwvraagstuk.

Gido: 'We zijn samen met overheden en marktpartijen aan de slag gegaan. Er kwamen hele praktische oplossingen naar voren aan de tafels. Goed om te horen dat de industrie ook zegt dat wonen rond hun bedrijf heel leuk kan zijn en dat er methoden zijn waarop dat kan. Hoe

vind je elkaar en hoe kom je samen in een doe-stand? De circulaire economie vraagt om nieuwe verdienmodellen, nieuwe bedrijvigheid, maar ook nieuwe ruimte in de stad om dat te organiseren. We hebben het gehad over toekomstige bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld depots voor nieuwe grondstoffen; wat doet dat met een stad? Er zijn ideeën naar voren gekomen die we prima kunnen meenemen in onze Verstedelijkingsalliantie en ons aanbod naar het Rijk, van hoe gaan we het realiseren en wat hebben we nodig, concreet kunnen maken. We moeten vandaag beginnen en het nu al in onze ruimtelijke plannen verankerd krijgen om er in 2030 klaar voor te zijn.'

Alex: 'Er gaan de komende tien jaar nog zoveel ontwikkelingen plaatsvinden en zoveel discussies aan de orde zijn. Denk aan klimaatadaptatie en energietransitie, circulariteit niet te vergeten. Daar weten we enigszins wat van, maar dat valt nog best wel tegen. Het gaat allemaal gepaard met nieuwe ruimteclaims. Hoe zich dat gaat ontwikkelen en welke keuzes daar in politieke zin worden gemaakt, dat is nog best onzeker. Het is mooi om te kijken wat er de komende tien jaar gebeurt, maar we moeten ons wel realiseren dat we flexibel moeten zijn, adaptief met een mooi woord, organische ontwikkeling, want dat is echt aan de orde.'

Joost Schrijnen sluit de bijeenkomst af met de oproep: "Vorm een front als privaat en publiek in het gesprek met het Rijk over de verstedelijkingsstrategie!"

VERVOLG: DOORBRAAKTAFELS*

* Geen onderdeel van de slotbijeenkomst. Opbrengsten van die dag vertaald naar het vervolgtraject.

Tijdens de bijeenkomst is veel input opgehaald waar een vervolg aan moet worden gegeven. De provincie Zuid-Holland wil dat vervolg middels 'doorbraaktafels' met de markt verder gaan uitwerken. Op deze wijze gaan de provincie, gemeentes en marktpartijen aan de slag met het oplossen van specifieke knelpunten die het realiseren van de woningbouwopgave in de weg staan. De Provincie Zuid-Holland wil samen met de Verstedelijkingsalliantie verkennen of en zo ja hoe, zij haar rol en instrumenten beter kan inzetten om te helpen de gebiedstransformaties versneld en beter -gericht op duurzame groei- te realiseren.

In Nederland moeten voor 2040 één miljoen nieuwe woningen gebouwd worden (los van de renovatieopgave van 5.000 woningen per week). De minister van BZK heeft aangegeven dat er per jaar 75.000 nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden. Driekwart van de woningzoekenden zoekt een woning in een binnenstedelijk milieu. Per jaar worden er nu gemiddeld tussen de 30.000 - 45.000 woningen gebouwd, het tekort loopt steeds verder op. De minister wil daarom per regio woondeals sluiten om deze aantallen zeker te stellen.

De Verstedelijkingsalliantie Zuid-Holland heeft ruimte gevonden om 170.000 woningen binnenstedelijk te bouwen.

De provincie Zuid-Holland wil als onderdeel van haar woondeal aan de slag met een aantal prioritaire belemmeringen (zie Stec rapportage). Hiervoor worden doorbraaktafels ingezet met als doel deze belemmeringen weg te nemen en met als einddoel woningen binnenstedelijk te kunnen bouwen in een hoger tempo en tegen lagere kosten. De economische functies van de gebieden worden gerespecteerd en zullen met dezelfde belangen worden ingepast.

Het voorstel van De Bouwcampus richt zich op twee doorbraaktafels:

1. Het oplossen van het bouwcapaciteit vraagstuk (tekort aan uitvoeringscapaciteit in de bouw), met als gevolg verhoging bouwkosten en vertraging processen.

2. Balans tussen wonen en werken op de locaties waarbij de focus ligt op het mengen van wonen en werken (HMC 4+ bedrijven).

De start van de doorbraaktafels is een onderdeel van de Woondeal tussen het Rijk en de regio die voor de zomer van 2019 wordt ondertekend. Daarnaast zal de Woondeal onder meer afspraken bevatten om met elkaar tot een goede spreiding en realisatie van een betaalbaar aanbod te komen, om kansen voor specifieke doelgroepen te verbeteren en om de handen verder ineen te slaan rondom de voorbereiding van het voorgenomen Verstedelijkingsakkoord dit najaar.