

DUURZAME STEDENBOUW

EEN BESTUURLIJKE HANDREIKING VOOR GEMEENTEN



Duurzame Stedenbouw

Een bestuurlijke handreiking voor gemeenten

Milieukwaliteit, leefbaarheid, veiligheid. Deze items zijn niet meer weg te denken in de praktijk van de gebouwde omgeving. Deels omdat u door wettelijke regelingen aangezet wordt om er rekening mee te houden, maar ook omdat u streeft naar wijken met toekomstwaarde. Deze brochure biedt u, als wethouder, aanknopingspunten, tips en voorbeelden om uw ambities op het gebied van duurzame stedenbouw vorm te geven.

introductie

1. Introductie

Waar hebben we het over als we 'duurzame stedenbouw' nastreven? In feite is elke vorm van stedenbouw toch duurzaam, want gaat lang mee? Inderdaad, en waarschijnlijk past u al principes van duurzame stedenbouw toe in uw planontwikkeling. Bijvoorbeeld op het gebied van water, mobiliteit, intensief ruimtegebruik, energie of ecologie. Waarom dan deze brochure? Omdat wij denken dat een extra inspanning op deze aspecten veel effect sorteert, door tijdig de kansen van een locatie te zien en te benutten.

Bewoners stellen het op prijs wanneer elementen uit het vroegere landschap nog in hun buurt te zien zijn. Cultuurhistorische elementen zorgen voor identiteit. Hoogwaardig groen en schoon water in de omgeving worden hoog gewaardeerd. Variatie en functiemenging zorgen voor levendigheid en een gevoel van veiligheid. En een goed werkend mobiliteitsplan garandeert bereikbaarheid.

Duurzame stedenbouw maakt gebruik van dezelfde drie kernbegrippen die in de duurzame ondernemingsstrategieën van bedrijven zijn opgenomen: **People, Planet, Profit**. Drie onderling samenhangende begrippen die in de duurzame stedenbouw als volgt worden verwoord:

Duurzame stedenbouw is er op gericht een juiste balans te vinden tussen een goed sociaal en economisch functioneren in een gebied, de vermindering van de milieubelasting en efficiënt gebruik van schaarse ruimte en goederen.

Wat kunt u concreet met duurzame stedenbouw bereiken?

- **Een betere milieukwaliteit**

Onder 'milieukwaliteit' verstaan we in dit geval aspecten zoals natuurbescherming, mobiliteitsbeheersing, waterhuishouding en energiebesparing.

Door deze aspecten op slimme wijze als ontwerp-opgave 'mee te laten liften' met andere belangen, worden goede resultaten geboekt. Het achterwege laten ervan leidt vaak tot geforceerde en dure noodoplossingen achteraf.

- **Sociale kwaliteit en leefbaarheid gaan aantoonbaar vooruit**

Een duurzaam stedenbouwkundig ontwerp kan een aantoonbare verbetering van geluidhinder, luchtkwaliteit, windhinder en bodem betekenen. Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke factor in de beleving van sociale veiligheid en het voorkomen van vandalisme.

- **Aantrekkingskracht en concurrerend vermogen**

Bekeken door een economische bril biedt duurzame stedenbouw eveneens voordelen. Stedenbouw is immers onderhevig aan concurrentie met andere steden, gebieden en wijken. Een tekort aan kwaliteit (milieu, ruimtelijk, leefbaarheid) wordt op den duur afgerekend met teruglopende investeringen, wegtrekkende bewoners en soms zelfs een negatief imago dat een kostbare herstructurering noodzakelijk maakt.

Zorgvuldig ontwikkelde wijken wekken eerder een positieve belangstelling, verhogen de waarde van grond en gebouwen en vragen niet om dure lapmiddelen om het gebied leefbaar te houden.

In deze brochure laten we ter illustratie de volgende voorbeelden zien:

- Een nieuw bedrijventerrein koppelt een milieuvriendelijke energievoorziening aan een concurrerend en modern imago;
- Een autovrije woonbuurt blijkt gewild op de woningmarkt en biedt een kindvriendelijk, lommerrijk en veilig leefmilieu;
- Een woonwijk met een nieuw duurzaam energiesysteem bespaart 50% fossiele energie, met volledig behoud van comfort voor de bewoners;
- Rekening houden met de lokale flora en fauna leidt in veel projecten tot een zeer courant woon- en werkklimaat, met behoud van de ecologische rijkdom;
- Het vasthouden van regenwater in vijvers en 'wadi's' draagt bij aan een duurzame waterhuishouding, maar biedt ook een waterrijke buurt waar mensen graag wonen;
- Milieuvriendelijk gebouwde kantoren en woningen vinden gretig aftrek waarbij bewoners zich vrijwillig blijken in te zetten in het beheer van hun omgeving;
- Het opknappen en opnieuw in gebruik nemen van een oud verbindingskanaal voorkomt verloedering, geeft cultuurhistorische waarde terug aan een centrum en bewerkstelligt nieuwe economische impulsen.

Deze voorbeelden komen uit veelal nieuw uitgevoerde projecten, maar ook in de oude steden kunnen we duurzame kwaliteiten herkennen. Het zijn die delen van een stad waar met zorg aan wordt gesleuteld om haar voortdurend aan te passen aan de wensen van de tijd. Deze plekken staan in een scherp contrast met bijvoorbeeld een aantal naoorlogse wijken die voortijdig worden afgeschreven en vragen om een kostbare herstructurering.

Leidt het streven naar duurzame stedenbouw tot vertragingen?

Er zijn geen aanwijzingen dat plantrajecten waarbij duurzame principes worden nagestreefd, langer duren dan andere plantrajecten. Aan de andere kant zijn er wel voorbeelden van plannen waarin het niet - of te laat - rekening houden met leefbaarheid, milieu of natuurbescherming heeft geleid tot vertraging en een geldverslindend conflict met belangengroepen of wetgeving. Door vroegtijdige integratie van deze belangen in de plannen kunnen deze vertragingen wellicht voorkomen worden. Het betrekken van bewoners bij de planontwikkeling is vrij gebruikelijk bij duurzame stedenbouw. Dit kost tijd en extra inspanning, maar hier krijgt u draagvlak voor terug.

Is duurzame stedenbouw duurder?

Laten we er geen doekjes omheen winden. Het streven naar een hogere milieukwaliteit, leefbaarheid en veiligheid kost geld, zeker in de investeringsfase. Op de aspecten zijn soms wel kostenneutrale oplossingen mogelijk. Van belang is het om de kosten van aspecten inzichtelijk te krijgen, zodat weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt. In de beheerfase kunnen kosten teruglopen door lagere energierekeningen en ander beheer.

Deze brochure biedt inzicht in de mogelijkheden van duurzame stedenbouw voor uw gemeente. Een doorkijk kan nooit volledig zijn of een compleet recept voor het toepassen van de ontwerpprincipes, technieken en planprocessen. Wellicht kan deze brochure u verleiden om uw ambtenaren en projectleiders op dit spoor te zetten.

De Waterwijk in Amsterdam doet haar naam eer aan. Op dit voormalige terrein van de gemeentelijke waterleiding zijn allerlei duurzame maatregelen, waaronder op het gebied van water genomen. Zo worden de toiletten van de middelhoge blokken met regenwater gespoeld, hebben de hoge blokken een vegetatiedak en wordt het overige regenwater met molgoten naar de vijver afgevoerd. Andere maatregelen: compact bouwen in een hoge dichtheid van 601 woningen op 6 hectare, autovrij, veel ruimte voor groen en tuinen waaronder nutstuinen, karakteristieke gebouwen opgeknapt en herbestemd, gescheiden ondergronds afvalinzamelingsysteem, zuidoriëntatie woningen middelhoge blokken, warmtekrachtkoppelingcentrale, buurtbeheerder.



aspecten van duurzame stedenbouw

2. Aspecten van duurzame stedenbouw

In dit hoofdstuk gaan we uitgebreider in op de aspecten van duurzame stedenbouw.

Duurzame stedenbouw is toepasbaar op verschillende schaalniveaus: op het niveau van de stad, het dorp,

de wijk of de buurt, of zelfs bij de planontwikkeling van enkele woningen.

De meest voorkomende ontwerpthema's die de kwaliteit van de leefomgeving bepalen zijn water (oppervlaktewater; hoe omgaan met regenwater: vasthouden, infiltreren, hergebruiken, afvoeren naar oppervlaktewater; rioolwater), energie, mobiliteit, natuur en ecologie, en de aspecten die te maken hebben met leefbaarheid, zoals gezondheid, externe veiligheid, geluid en lucht.

Relaties met bestaand beleid

De leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten worden ondersteund door een serie actuele hulpmiddelen en beleidsinstrumenten. Hieronder zijn daarvan enkele voorbeelden opgenomen. Een compleet overzicht kunt u terugvinden in het Kennisboek Milieu in stedelijke vernieuwing, uitgegeven door het ministerie van VROM (2002). In hoofdstuk 8 (Meer informatie) zijn de organisaties achter de instrumenten te vinden.

ASPECTEN BIJ DUURZAAMHEID

- **Water.** Nederland krijgt meer problemen met de waterhuishouding. Met de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (2002) is landelijk de 'Watertoets' van toepassing op ruimtelijke plannen. Doel is om het regionale watersysteem beter in staat te stellen om het water in stedelijk gebied te bergen. Alhoewel de term 'watertoets' anders doet vermoeden, geeft de waterbeheerder vooral een constructief 'wateradvies' aan de planvorming.
- **Energie.** Voor het realiseren van de internationale klimaatafspraken (Kyoto) is landelijk een Klimaatconvenant gesloten. De verantwoordelijkheid voor de intensivering van het CO₂-beleid wordt mede bij de gemeenten gelegd. De gebouwde omgeving biedt daarvoor veel mogelijkheden, niet alleen per gebouw maar ook door een duurzamer energievoorziening. In het Nationaal Akkoord Wonen zijn tussen deelnemende partijen afspraken gemaakt over de stimulering van de toepassing van duurzame energie.
- **Mobiliteit.** Verkeer bepaalt in hoge mate de kwaliteit van de leefomgeving: in positieve zin door de bereikbaarheid en in negatieve zin door onveiligheid, milieubelasting en ruimtebeslag. Er zijn landelijk diverse ontwerphulpmiddelen ontwikkeld om de leefomgeving te sparen, zonder de bereikbaarheid aan te tasten.
- **Natuur en ecologie.** De Flora- en faunawet, gebaseerd op de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn, beschermt waardevolle planten en dieren bij de aanleg van nieuwe wegen, woonwijken en bedrijventerreinen. Groen in en nabij de stad wordt gewaardeerd en is onmisbaar voor de omgevingskwaliteit. Het Rijk heeft met 30 gemeenten meerjaren ontwikkelingsprogramma's vastgesteld voor een extra groenimpuls in de stad. Het ISV kent de modules 'grootschalig groen' en 'groen in de woonomgeving'.
- **Funciemenging en Ruimtegebruik.** Intensiveren, combineren en transformeren zijn volgens de 5e Nota Ruimtelijke Ordening wegen om tot een doelmatiger gebruik van de schaarse ruimte te komen. Uit onderzoeken is gebleken dat wijken met funciemenging vitaler zijn en meer worden gewaardeerd. Menging vraagt wel om een zeer zorgvuldige planvorming en technologie om een toename van milieuhinder te voorkomen.

BELEIDSINSTRUMENTEN

Watertoets
Integraal waterplan
Waterkansenkaart

Energievisie
EnergiePrestatie op Locatie (EPL)
Besluit Aanleg Energie Infrastructuur (BAEI)
Klimaatconvenant

Vervoersprestatie op Locatie
Duurzaam veilig
Safer Transportation Network Planning (Safer-TNP)

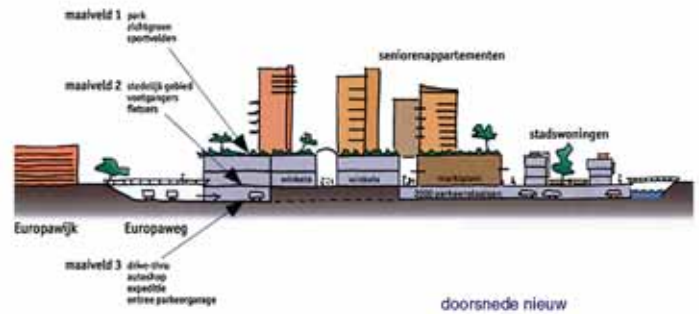
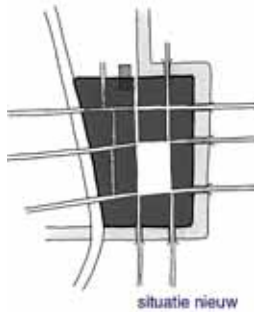
Biodiversiteitsplan
Natuurtoets
Groenontwikkeling In en Om de Stad (GIOS)

Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV)
Stad & Milieu-aanpak

VPL verbetert bereikbaarheid en vermindert onnodige autoritten

Haarlem koos bij de vernieuwing van de wijk Schalkwijk voor toepassing van het instrument Vervoersprestatie op Locatie (VPL). Daarmee werden varianten voor de stedenbouwkundige opzet en verkeersontsluiting met elkaar vergeleken. In workshops met bewoners en ambtenaren werden opties en gevolgen besproken en leidden tot essentiële verbeteringen in het plan. De nieuwe verkeersstructuur vermindert het aantal autoritten en energieverbruik met 10%.

Uitwerking van de VPL voor Stadshart Schalkwijk in Haarlem. Een van de ideeën is om de openbare ruimte zodanig in te richten dat vrijwel automatisch wordt gekozen voor de juiste vervoerswijze. Bijvoorbeeld door met 'autostops' het doorgaande verkeer uit de woongebieden te weren om gebruik van de fiets te bevorderen.



ASPECTEN BIJ LEEFBAARHEID

- **Gezondheid.** Stedenbouwkundige keuzes kunnen positief of negatief bijdragen aan gezondheid van mensen. De gemeente heeft via de Wet collectieve preventie volksgezondheid tot taak bij te dragen aan een verbetering van de gezondheidstoestand en verkleining van sociaal-economische gezondheidsverschillen. In het Actieprogramma Gezondheid en Milieu (2002) versterken VROM en VWS de integratie van gezondheid in het Grote Stedenbeleid (GSB) en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV).
- **Veiligheid.** Kennis van milieurisico's moet vroegtijdig in het planproces worden ingebracht om nieuwe onveilige situaties te voorkomen. De kwaliteitseisen voor veiligheid worden daartoe aangescherpt en wettelijk vastgelegd. De laatste jaren is uitwerking gegeven aan sociale veiligheid met het Politiekeurmerk Veilig Wonen dat ook op stedenbouwkundige schaal randvoorwaarden stelt aan plannen.
- **Geluid.** Geluid is in vrijwel alle plannen een bepalende factor voor de omgevingskwaliteit. Het Rijk kondigt in de Beleidsnota Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) aan dat gemeenten meer ruimte krijgen om integrale flexibele afwegingen te maken. De nota wordt stapsgewijs opgenomen in de Wet Geluidhinder. Zo wordt gemeenten de mogelijkheid geboden zelf te beslissen over het toepassen van een hogere geluidswaarde in plaats van de provincie. Europa verplicht gemeenten uiterlijk in 2006 een geluidskartaal te maken met de lokale geluidssituatie.
- **Lucht.** De wettelijke kwaliteitseisen worden voortdurend aangescherpt onder invloed van Europese regelgeving. De lokale luchtkwaliteit heeft aantoonbaar gevolgen voor de gezondheid. In 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Als op grond van deze normen bepaalde 'plandrempels' worden overschreden moet de gemeente met een aanpak komen om de overschrijdingen op te lossen. Door tijdig te anticiperen kan met stedelijke vernieuwing soms worden voorkomen dat de normen worden overschreden.
- **Milieu kwaliteit in de leefomgeving.** Als basis voor de categorie-indeling bij bestemmingsplannen heeft VNG een veelgebruikte publicatie voorhanden. Daarnaast is er in het kader van de actie 'Slagen voor veiligheid en verbetering van de handhaving' begonnen met het vervaardigen van regionale milieurisicokaarten. Landelijk is een 'Bestuursakkoord Milieu kwaliteit in de Leefomgeving' (MILO) in de maak over een gebiedsgerichte benadering van de milieukwaliteit. Afhankelijk van de functie van een gebied worden afwijkende kwaliteitsniveaus voor geluid, bodem, lucht, externe veiligheid mogelijk. Daardoor kan creatiever met milieuvraagstukken in een plan worden omgegaan.

BELEIDSINSTRUMENTEN

Gezondheidseffectscreening

Risicokaart van provincies
 Veiligheidseffectrapportage
 Praktijkboek Werken aan sociale veiligheid
 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Gemeentelijke geluidsnota

VerkeersMilieuKaart

Bedrijven en milieuzonering
 Handreiking milieukwaliteit leefomgeving

3. Welk bestuurlijk kader kan u helpen?

Duurzame stedenbouw wordt eenvoudiger en succesvoller als het kan steunen op passend gemeentelijk beleid. Zonder die inbedding vraagt duurzame stedenbouw veel meer inspanning, lopen goede bedoelingen vast in het proces en blijft het misschien bij een interessant incident. Deze inbedding kunt u op twee manieren verzekeren:

- Ondersteunend gemeentelijk beleid ontwikkelen;
- Duurzame stedenbouw verankeren in gemeentelijke procedures.

Beleidskaders

Er zijn diverse mogelijkheden om via gemeentelijk beleid een vruchtbare bodem te scheppen voor duurzame stedenbouw. U kunt daarvoor bekende instrumenten inzetten zoals het Milieubeleidsplan, een Structuurplan of het Collegeprogramma.

Een meer integrale benadering is het opstellen van een gemeentelijke visie op Duurzame Ontwikkeling.

Een voordeel daarvan is dat zo'n visie zich niet tot een van de beleidskokers (milieu, economie, ruimtelijke ontwikkeling, sociaal) verengt, maar al deze belangen onder de paraplu van duurzame ontwikkeling kan verenigen.

Naast deze gemeentelijke mogelijkheden zijn er op Rijksniveau twee belangrijke beleidskaders die een structurele inbedding van duurzame stedenbouw ondersteunen. Als eerste noemen we hier de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, die waarschijnlijk in 2006 van kracht wordt. Deze vernieuwde wet kent meer mogelijkheden om ruimtelijk relevante milieukwaliteitseisen in bestemmingsplannen op te nemen, zoals gezondheid en veiligheid voor mensen, milieueisen betreffende stank en geluid, en voorts waterbeheer, natuur, energie en archeologie. Als tweede is er een rol weggelegd voor het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 (ISV 2). Hierin wordt aandacht gevraagd voor de milieukwaliteit in de leefomgeving. In het kader van ISV 1 bestaat er tot 1 mei 2004 nog de mogelijkheid om innovatieve en voorbeeldwaardige projecten bij het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV) in te dienen. De interessantste projecten komen voor subsidie in aanmerking.

Door wie laat de wethouder zich adviseren?

Milieu en ruimtelijke ordening is meestal ondergebracht bij verschillende bestuurders. In Delft heeft men milieu, verkeer en ruimtelijke ordening in één portefeuille ondergebracht. De gemeente Bostel gaat niet zo ver, maar kent wel een ambtelijke werkgroep duurzame ontwikkeling, die het college adviseert. Alkmaar koos voor een coördinator duurzame stedenbouw. De wethouder kan zich daarnaast kosteloos laten adviseren door regionale duurzaam bouwen (dubo) consultants (voor meer informatie: Nationaal Dubocentrum, Rotterdam).



Het plein rond de middeleeuwse kapel het Mariënborg in Nijmegen stond vol met geparkeerde auto's en miste de beslotenheid die de oude stad zou moeten kenmerken. Rond de kapel is een nieuw driehoekig plein met wandelroutes en met woningen, winkels, gemeente-archief, bibliotheek en filmtheater gekomen. Het van oorsprong aanwezige niveauverschil is in twee winkelniveaus opgepakt. Parkeergelegenheid is ondergronds gerealiseerd. Dankzij een slim stedenbouwkundig plan gaan multifunctionaliteit, een hoge dichtheid en ruimtelijke kwaliteit samen met behoud van historische waarden.

Procedures

Robuuste wetgeving en meeslepende beleidsvisies worden in de praktijk van stedenbouw pas realiteit als zij ook verankerd zijn in gemeentelijke (plan-)procedures. Zonder deze procedures kunnen – in weerwil van goede bedoelingen – duurzaamheid en leefbaarheid op cruciale momenten ondersneeuwen. Reparatie is dan soms niet meer mogelijk, of zorgt voor vertragingen en financiële complicaties. Veel gemeenten werken al met eigen standaard planprocedures. Daarin kan men vastleggen hoe duurzaamheidsaspecten per fase moeten worden geïntegreerd.

Die aspecten zijn niet noodzakelijk inhoudelijk van aard. Het kunnen ook afspraken zijn over momenten dat consultaties, adviezen en toetsingen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid aan de orde zijn.

Duurzaamheid vast programmapunt door standaardisatie planprocedure

In Almere is de werkwijze voor ontwikkelingsplannen vastgelegd in een Users Manual Stedelijk Ontwikkelingsproces. De Manual omvat ondermeer afspraken over thema's in planproducten, doorlooptijden, rollen en bevoegdheden. Milieuaspecten maken er integraal onderdeel van uit. Amsterdam kent iets vergelijkbaars met het PBRM-systeem (Plan- en Besluitvorming Ruimtelijke Maatregelen), waar milieuaspecten in fasen van stapsgewijze verfijning zijn opgenomen.

Tips

- Duurzame ontwikkeling is een traject van lange adem. Het perspectief wint aan politieke belangstelling door het traject op te knippen in haalbare tussendoelen. Laat zien welke doelen met duurzame plannen kunnen worden gehaald.
- Breng de milieusituatie binnen gemeente ook ruimtelijk goed in beeld, bijvoorbeeld door het gebruik van een milieu-atlas, geluidkaart, natuurwaardenkaart of waterkansenkaart.
- Duurzame ontwikkeling is nooit 'af'. Verspreid leervervaringen en planevaluaties door de gemeentelijke organisaties. Voortdurende vernieuwing houdt duurzame stedenbouw vitaal.
- Besteed in de wettelijke cyclus van gemeentelijk Milieuprogramma en Milieuverslag niet alleen aandacht aan de klassieke milieuthema's, maar leg een heldere koppeling met ruimtelijke ontwikkeling. Dit vergroot de invloed van duurzame stedenbouw en laat aan de politiek en de burgers zien dat milieu en stedenbouw veel met elkaar te maken hebben.

In Egelshoek, Heiloo zijn natuurlijke hoogteverschillen in het landschap de basis geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Een aanwezige strandwal deelt het plan in een hoger en een lager deel. Op de overgang van hoog naar laag is een vijver, met een hoog en een laag waterniveau aangelegd. Deze zorgt voor zowel opslag als zuivering van regenwater.



Binnen de duurzaam gebouwde wijk Nieuwland in Amersfoort wordt het gebruik van de fiets aangemoedigd door het ontbreken van een doorgaande auto-ontsluiting en de aanwezigheid van sociaal veilige fietsroutes langs alle voorzieningen. De wijk is echter omringd door snelwegen en ligt ver van de binnenstad. Dat houdt in dat het autobezit toch hoog is, hoe fietsvriendelijk de wijk ook is.

4. Hoe komt u tot evenwichtige en haalbare ambities?

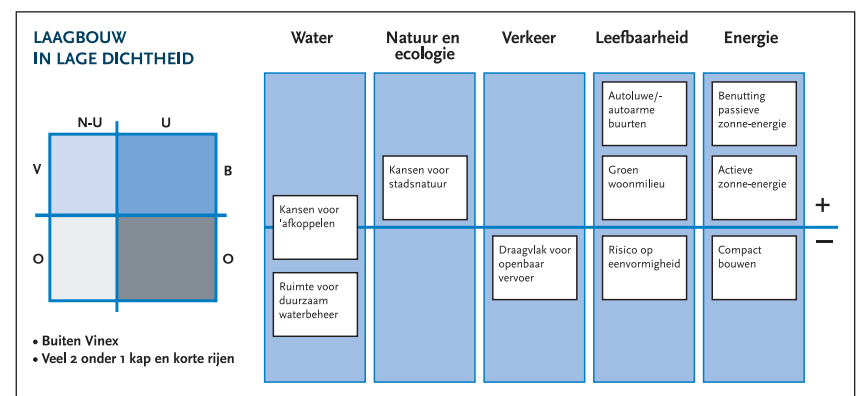
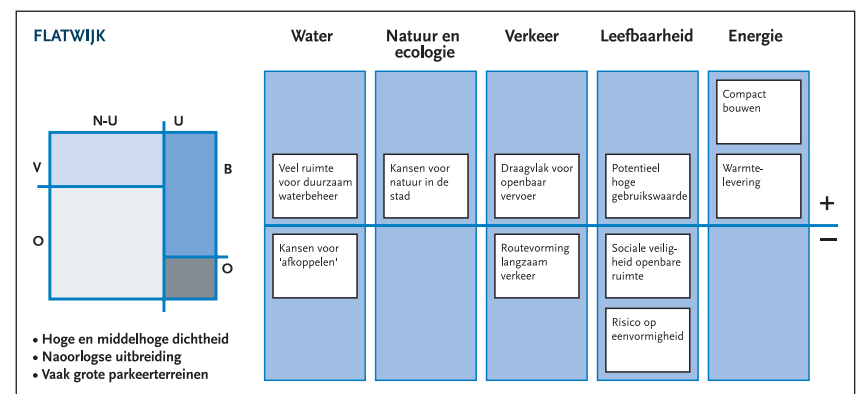
Ambities verzilveren is helaas niet een vanzelfsprekend resultaat van goede bedoelingen. Ook met een bestuurlijk kader voor duurzame stedenbouw is succesvolle realisatie afhankelijk van een zekere 'techniek' bij het meegeven van ambities aan plannen en projecten. Het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS) geeft een rijk overzicht aan mogelijke methoden, tips en ervaringen. Belangrijke vuistregels zijn:

- Neem uw ambities al in het eerste programma van eisen mee;
- Stem de ambities af op de specifieke mogelijkheden en eigenschappen van een locatie;
- Stel duidelijke doelen, maar laat een zekere vrijheid in de wijze waarop ze worden gehaald;
- Maak ambities zoveel mogelijk zichtbaar, meetbaar en toetsbaar.

Milieutypen als inspiratie

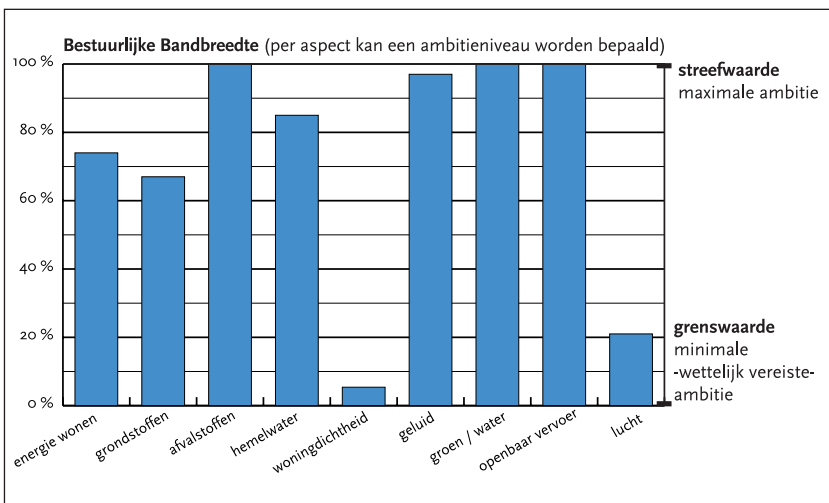
Een rustige woonwijk laat andere ambities toe op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid dan een stadscentrum of bedrijventerrein. Het NPDS geeft voor een twaalfstal 'milieutypen' (zoals een historisch centrum, compacte buurten in het groen, flatwijk) een overzicht van kansrijke duurzaamheidsmaatregelen. U kunt zich voorstellen dat u in een oude flatwijk aan een drukke snelweg anders omgaat met genoemde ontwerpthema's dan in een Vinex-locatie aan de ecologische hoofdstructuur. Gemeenten als Groningen, Hellevoetsluis en Zwijndrecht ontwikkelden al zulke gebiedsprofilen. Daarin worden per milieutype lokale milieumambities bepaald, vaak in overleg met bewoners en gebruikers. Dit vergroot het succes van maatregelen in een later planstadium.

Verbeelding van twee stedelijke milieutypen: een flatwijk en een laagbouwwijk. Voor beide milieutypen zijn de kansen (+) en knelpunten (-) voor verschillende thema's weergegeven.



Strategische doelen met een vrije invulling

De gemeenteraad van Almere stelde voor het nieuwe gebied Almere Poort een milieu-ambitie van 50% CO₂-reductie, zonder in detail voor te schrijven op welke manier dat moest worden bereikt. Met een openbare gunning van de energievoorziening werd gebruik gemaakt van de expertise en concurrentiekracht van verschillende energiebedrijven. Het winnende energiebedrijf kwam met een voorstel dat een CO₂-reductie behaalt van maar liefst 90%, door duurzame energie in de vorm van een biomassacentrale te gebruiken. Deze centrale komt in Almere Poort. De brandstof zal uit een gebied van 80 km rond Almere worden gehaald. Onder gemeentelijke regie kan dus door marktwerking een formidabele milieu-prestatie worden bereikt.



Maak duurzaamheid meetbaar en toetsbaar

Utrecht heeft een zogeheten 'bestuurlijke bandbreedte' methode ontwikkeld. Elk relevant milieu-aspect wordt getalsmatig uitgedrukt binnen een bandbreedte tussen een streef- en grenswaarde. Bestuurders kunnen zo zien aan welke 'knoppen' zij kunnen draaien en wat de effecten zijn van hun keuzes. De methode is ondermeer toegepast voor de Vinex-locatie Leidsche Rijn. Deze methode is bewerkelijk en vooral geschikt voor complexe en grootschalige plannen. Een eenvoudiger methode om prioriteiten te stellen is de 'DCBA-methode'. Hierbij wordt in iedere planfase per aspect één uit vier streefniveaus gekozen. De methode is o.a. toegepast in de Drechtsteden en Amersfoort. Amsterdam kent iets vergelijkbaars met de Duurzaamheidsmeter. Op basis van deze gemeentelijke ervaringen is het ministerie van VROM bezig met de ontwikkeling van het instrument 'Duurzaamheidsprofiel op Lokatie' (DPL). Daarover meer in het Kennisboek Milieu in stedelijke vernieuwing.

Het regenwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem door voor de verharding gebruik te maken van zogenaamde open verhardingen. Daarnaast liggen de parkeerplaatsen half onder de woonblokken. Samen versterkt dit het beeld van compact wonen in het groen. Egelshoek, Heiloo.

Tips

- Wees kritisch op gebruikelijke uitgangspunten. Stelt u zich eens de volgende vragen: Is ingespeeld op de kenmerken van de locatie? Is rekening gehouden met de aansluiting op de verkeers-, water- en groenstructuren, die immers voor jaren vastliggen? Zijn functiecombinaties mogelijk?
- Organiseer vanaf de start een interdisciplinaire inbreng. Bekijk per project wat de meest geschikte samenstelling van het projectteam is, gelet op de context van de opgave en de ambities. Dit vraagt om 'speelruimte' voor de deelnemers: onderhandelingsruimte, ruimte voor creativiteit en een zekere chaostolerantie. Deelnemers van buiten het gebruikelijke plancircuit kunnen tot verfrissende inzichten leiden.
- Als uw ambities niet op voldoende draagvlak kunnen rekenen voor een heel plan; leg de lat dan wat lager en voer enkele (meer ambitieuze) pilots uit op deellocaties van het plan.
- Maak een schifting tussen essentiële ambities die 'nu of nooit' in het plan moeten worden gerealiseerd en ambities die later, in 'beter tijden', alsnog kunnen worden toegevoegd.
- Maak bij ambitieuze of complexe opgaven gebruik van beslisondersteunende instrumenten, zoals bijvoorbeeld de methode 'Energieprestatie Op Locatie', de 'Vervoersprestatie Op Locatie' en de 'GezondheidsEffectScreening'. Reserveer daar in het planproces voldoende tijd voor.
- In stedenbouwkundige processen is de neiging groot om snel te gaan ontwerpen, waardoor plannen te vroeg al een soort definitieve status krijgen. Schep in de planaanpak ruimte voor verkennende tussenproducten.
- Betrek in een vroeg stadium bewoners, corporaties, projectontwikkelaars en bedrijven bij de uitwerking van uw plannen.
- Houd als gemeente de regie in handen, ook bij de inschakeling van een externe partij in een publiek-private samenwerking.

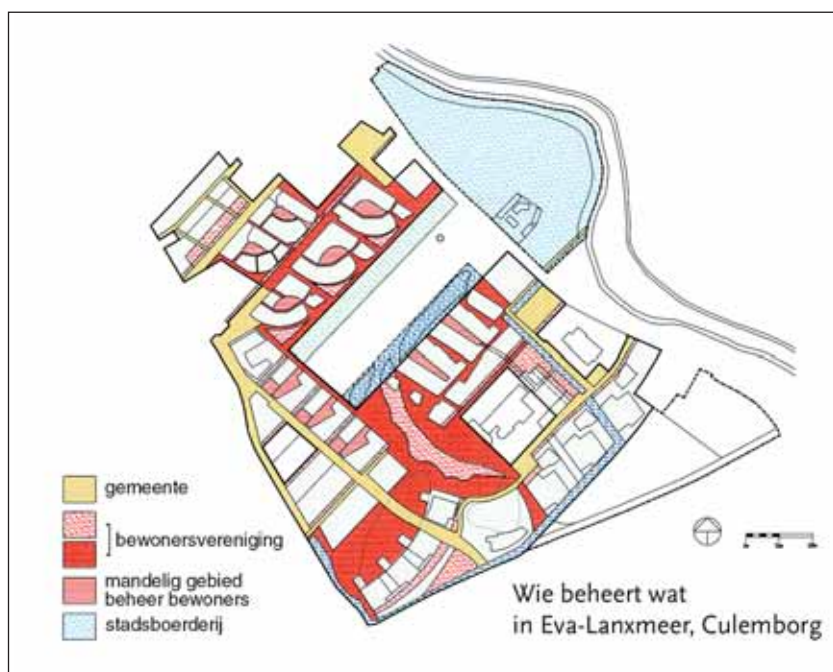


draagvlak en betrokkenheid

5. Draagvlak en betrokkenheid bij partijen

Met een goed bestuurlijk kader en zorgvuldig samengestelde ambities heeft u een goede basis gelegd voor duurzame stedenbouw. Daarnaast heeft u echter ook draagvlak en betrokkenheid nodig bij partijen die onmisbaar zijn voor de uitvoering; bijvoorbeeld marktpartijen, bedrijven, bewoners of (overheids)instanties. Met de dereguleringsgolven en afnemende subsidiefondsen staat of valt een duurzaam plan met de mate waarin partijen zijn gekend in het ontwikkelproces en met de mate waarin zij zich doelstellingen eigen hebben gemaakt. Daarvoor is een proces van communicatie én onderhandeling noodzakelijk.

Over het algemeen is duurzame stedenbouw gebaat bij een open planproces; een proces waarin betrokkenen tot vlak voor de besluitvorming kunnen meedenken en invloed uitoefenen op de randvoorwaarden en het resultaat. Het open planproces vraagt wel meer organisatie en tijd, maar vaak verbeteren de plannen aantoonbaar en is er minder weerstand bij de besluitvorming. In veel situaties is het open planproces zelfs onvermijdelijk. In een gedereguleerde bestuurscultuur moeten externe partijen vrijwillig verantwoordelijkheden willen (over)nemen. Autoritaire eisen verliezen dan hun werking.



Ervaring open planproces in 'Stad & Milieu'-projecten

In de 24 zogenoemde 'Stad & Milieu'-projecten is gewerkt met een open planproces. Hieruit zijn de volgende leerervaringen naar voren gekomen:

- Spreek duidelijke spelregels af. Duidelijkheid vooraf over mogelijke inbreng voorkomt teleurstelling achteraf.
- Neem de tijd om vertrouwen op te bouwen en neem alle partijen serieus door ze invloed te geven op de planvorming. Dit zal voor elke planfase apart bekeken moeten worden.
- Zie critici niet enkel als hinderpalen, maar zoek naar mogelijkheden om met hun bezwaren rekening te houden. Kijk naar wat u onderling bindt.

Ontwikkelende partijen: met samenwerking bereikt u meer!

In de meeste stedenbouwkundige plannen is de betrokkenheid van ontwikkelende partijen (ontwikkelaars, beleggers, corporaties) essentieel voor het realiseren van ambities. Grondeigendom kan deze noodzaak nog verder opvoeren. Voor deze partijen zijn ontwikkelbaarheid, verhuurbaarheid en verkoopbaarheid primair van belang. Partijen moeten daarom verleid worden tot een gedeeld handelingsperspectief, waarin iedere partij zijn belangen en winst kan herkennen.

We onderscheiden de volgende basiscondities voor samenwerking:

- Zorg voordat u gaat onderhandelen dat gemeentelijke ambities helder en scherp zijn geformuleerd en bekrachtigd door een besluit. Duidelijkheid wordt gewaardeerd. Bovendien zijn opengelaten kwaliteitsaspecten bij voorbaat 'prijsgegeven' als onderhandelingspunt;
- Neem kennis van de wensen en belangen van marktpartijen, zodat ingespeeld kan worden op win-win situaties. De tijdige consultatie van marktpartijen legt een basis voor draagvlak;
- Maak gebruik van de vakkennis, ervaring en creativiteit van marktpartijen. Geef hen een zekere vrijheid om binnen uw stedenbouwkundige eisen zelf naar oplossingen te zoeken;
- Maak duidelijke werk- en prestatieafspraken. Gooi de eisen niet 'over de schutting', maar zorg voor ondersteuning vanuit het ambtelijk apparaat gedurende het planproces.

Participatie en beheer door bewoners

In de wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg zijn toekomstige bewoners vanaf het eerste moment betrokken bij de ideeën en plannen voor de wijk. Een belangrijk onderdeel vormen de mandelige gebieden en het beheer van het openbaar gebied. Het mandelig gebied grenst aan het privé-eigendom, is gezamenlijk bezit en is aangekocht door de bewoners. Zij huren zelf deskundigen in, ontwerpen hun gezamenlijke tuinen, richten deze in en beheren ze. In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor de basis-inrichting. Ook het openbaar gebied is, behalve de hoofdinfrastructuur, in beheer bij de bewoners. In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor een jaarlijkse bijdrage in het beheer. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over het kwaliteitsniveau.

Publiek-private samenwerking (PPS)

De laatste jaren ontstaan rond complexe (her)ontwikkelingsopgaven publiek-private werkstructuren tussen de gemeente en marktpartijen. Vooral beherende marktpartijen (zoals corporaties) zien met de gemeente gedeelde lange-termijn belangen van duurzaam en leefbaar functionerende wijken: sociaal, economisch, bouwkundig en op milieugebied. Voorbeelden van projecten met (verschillende) publiek-private samenwerkingsconstructies zijn bijvoorbeeld Drachtstervaart in gemeente Smallingerland, Mariënborg in Nijmegen, Sijtwende in Leidschendam-Voorburg en de historische vaarroute Maastricht-Vlaanderen. Meer informatie over deze projecten kunt u vinden in de IPSV-brochure Publiek-private Samenwerking.



Vondelpark, Amsterdam. foto: Fred Thie

De Haagse ROMBO-strategie

De gemeente Den Haag ziet duurzame stedelijke vernieuwing als een gezamenlijke opgave voor gemeente, private partijen en bewoners. Als hulpmiddel bij het vormgeven van de woonomgeving is een werkstrategie ontwikkeld, de ROMBO (Ruimtelijke Ordening en Milieu Beleidsontwerp). De deelnemers leiden elkaar via workshops in een drietal stappen door een 'trechter' van beeldvorming via meningsvorming naar besluitvorming over maatregelen. Deze methode is ondermeer toegepast bij vernieuwingsplannen voor Duindorp en Spoorwijk. Het resultaat was een scala van maatregelen voor de bouw en inrichting van de openbare ruimte, waarin betrokkenen zich beter konden herkennen en dat meer waardering oogstte.



De Enk in Zutphen, een initiatief van de Bewonersvereniging Vernieuwd Wonen, werd in 1996 opgeleverd. Het binnenterrein is in eigen beheer ontworpen en ingericht.

Tips

- Voorzie een stedenbouwkundige opgave van een passende communicatiestrategie. Bepaal per fase, functie en aspect welke communicatiestijl wenselijk is, wie de betrokkenen zijn en hoe u het draagvlak wilt organiseren;
- Start met een omgevingsanalyse waarin de wensen, invloed en belangen van externe partijen in beeld worden gebracht;
- Leg uw tussenresultaten goed vast en herhaal de argumenten die daartoe hebben geleid. Langdurige planprocessen kunnen een open planproces frustreren, omdat bestuurders, ambtenaren en andere betrokkenen afgewisseld worden. Het collectief geheugen verdampt. Daardoor kan het beeld ontstaan van een onbetrouwbare overheid of marktpartij;
- Realiseer u dat er voortdurend nieuwe mensen aanhaken en dat de uitgangspunten opnieuw verteld moeten worden. Neem hier de tijd voor;
- Om zicht te krijgen op de sociaal-maatschappelijke context en mogelijk draagvlak voor keuzes kunt u denken aan een marktonderzoek, enquête of buurtbijeenkomst;
- Organiseer gedurende het planproces stads- of wijkgesprekken, bijvoorbeeld aan de hand van een voorontwerp, waardoor reacties van gebruikers vroegtijdig een plaats krijgen.
- Maak ervaring met en enthousiasme voor duurzame stedenbouw een van de selectiecriteria voor de keuze van marktpartijen, stedenbouwkundigen, architecten en andere adviseurs.

6. Een gezonde financiële basis?

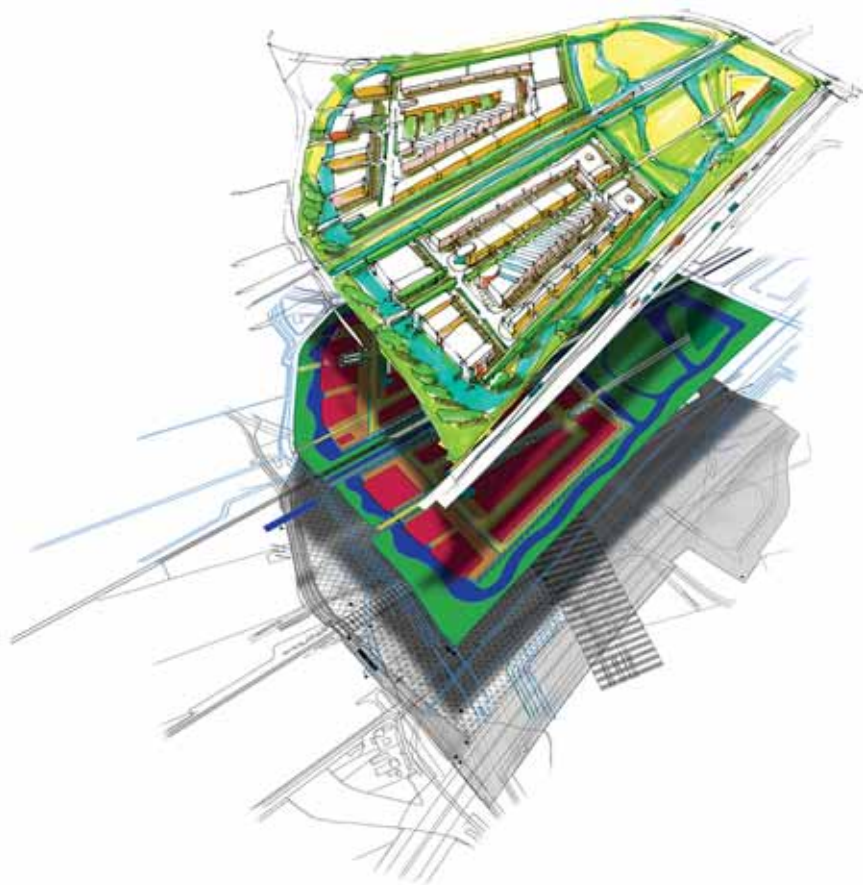
Gemeenten moeten zich vaak grote moeite getroosten om stedenbouwkundige plannen financieel rond te krijgen. Marktpartijen zoals woningcorporaties of projectontwikkelaars hebben met een vergelijkbare opgave te maken. Of duurzame stedenbouw de zaak er niet moeilijker op maakt is een legitieme vraag.

Wie ooit op zoek is geweest naar een koopwoning heeft ervaren dat binnen één prijsklasse zeer verschillende woningen met eveneens zeer verschillende kwaliteiten worden aangeboden. Blijkbaar bepalen impliciete keuzes in het ontwerp, inrichting en het onderhoud vooral de uiteindelijke waarde. Duurzame stedenbouw is eveneens mogelijk door in het ontwerp, inrichting en beheer soms iets andere keuzes te maken. Duurzaamheid is dan kostenneutraal. Soms wil men die keuzes niet zo scherp maken en wordt duurzame stedenbouw op onderdelen een aanvullende ambitie, waarvoor ook aanvullende investeringen

nodig zijn. Het NPDS wijst in deze gevallen naar drie mogelijkheden om daarvoor een financiële basis te leggen:

1 Maak keuzes inzichtelijk en financieel meetbaar

Het sturen van ambities wordt concreet en meetbaar door in alle planstadia zowel de gangbare plankosten als de duurzame ambities financieel inzichtelijk te maken. In de praktijk begint men vaak pas in de ontwikkelfase te rekenen. Bij tegenvallende uitkomsten zijn in dat stadium geen andere keuzes meer mogelijk dan een ambitie terug te nemen. Vaak sneuvelt dan de duurzaamheid ten opzichte van de gangbare planelementen. Door juist in eerdere planstadia te rekenen zijn er nog fundamentele keuzes en optimalisaties mogelijk en kunnen ambities evenwichtiger worden uitgewisseld.



Wrijving geeft glans

Ambities op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid kunnen soms op het eerste gezicht in strijd lijken met andere plandoelstellingen. Meteen water bij de wijn doen is niet altijd nodig. Praktijkvoorbeelden laten zien dat het productief kan zijn om dit conflict juist als opgave mee te geven aan ontwerpers en de consequenties ervan te laten zien. Gaande het plantraject dienen zich vaak nog nieuwe kansen en mogelijkheden aan. U kunt gaandeweg het traject altijd nog schrappen in ambities. Soms blijken er juist onvermoede positieve uitkomsten mogelijk.

Tijdens de planvorming van bedrijventerrein De Trompet in Heemskerk leek er aanvankelijk een spanning te bestaan tussen de ruimte voor bedrijvigheid en natuurontwikkeling. Uit doorrekening van ontwerpvarianten bleek de combinatie van een hogere bebouwingsdichtheid en een natuurontwikkelingszone juist 40% extra bebouwbare grond op te leveren ten opzichte van een gebruikelijke planbenadering.

In het bedrijventerrein De Trompet in Heemskerk is na doorrekening van ontwerpvarianten een hoge bebouwingsdichtheid van bedrijfsgebouwen en efficiënte benutting van laad- en loshoven gecombineerd met een geconcentreerde robuuste natuurontwikkelingszone.

2 Investerings en beheerkosten onderling uitwisselen

Duurzame stedenbouw vraagt in het algemeen om hogere investeringen. Soms is daarvoor ook gewoon de ruimte omdat het gemeentebestuur of een marktpartij deze diepte-investering wil aangaan. In andere gevallen bestaat die ruimte eigenlijk niet, maar onderkent men wél terugverdieneffecten in de fase nadat de investeringen zijn gedaan. Duurzame keuzes kunnen in de beheersfase vaak goedkoper uitpakken dan traditioneel: eenvoudiger beheer, minder vandalisme, een lagere energierekening, een langere afschrijvingstermijn. Als men deze lagere beheerkosten honoreert, kan financiële ruimte ontstaan voor extra investeringen.

Planbegroting brengt nieuwe inzichten

In traditionele grondexploitaties van een plan staart men zich soms blind op hogere investeringen die bij duurzame stedenbouw aan de orde kunnen zijn. In een grondexploitatie komt echter niet tot uitdrukking dat duurzame investeringen op de langere termijn geld kunnen opleveren.

In het project Nesselande (Rotterdam) werden als proefneming in het plan ook de kosteneffecten voor onderhoud en beheer in beeld gebracht. Men maakte daarbij gebruik van de zogenaamde KODUP-methode (Kosten voor duurzame uitbreidingsplannen). In deze integrale planbegroting werd niet alleen gekeken naar de investeringen van de grondexploitant, maar ook naar de kosten van alle andere betrokken partijen over een periode van 30 jaar. Zo bleek ondermeer dat de toepassing van open verharding om lokaal water vast te houden leidde tot kostenverlaging in het waterbeheer. De aanleg is wel iets duurder dan gesloten verharding. Per saldo namen de totale kosten echter af.

3 Grondbeleid

- De grondeigendomsituatie is een belangrijke factor voor de regeling van duurzame aspecten. De voorwaarden en prijs waarvoor de gemeente grond kan uitgeven aan marktpartijen kan een krachtig middel zijn om duurzame plannen financieel mogelijk te maken. De gemeente duwt daarmee de keuzes die marktpartijen maken in een meer duurzame richting. Daarnaast zal het grootste deel van het benodigde ontwikkelingsbudget van de gemeente zelf moeten komen door de winst uit de grondexploitatie (deels) terug te ploegen in het project, of zelfs een negatieve grondexploitatie te accepteren. Als de grond in eigendom van marktpartijen is, kunt u kiezen voor een globaal, uit te werken bestemmingsplan. Met dit globale plan geeft u de kaders voor verdere ontwikkeling aan.

Winstdeling voor groen: Groeifonds Groen Zuidas

“Alles van waarde is weerloos”? Groen en natuur behoren tot de ‘zachte’ functies in de planontwikkeling, omdat er geen harde economische belangen achter schuilen. Hier is echter een kentering waarneembaar. Marktpartijen zien in dat groen van een hoge kwaliteit de waarde van het gebied en hun onroerend goed positief beïnvloedt. Voor de Amsterdamse kantorenlocatie Zuidas is daarom een Groeifonds Groen in het leven geroepen. In de grondprijzen is met instemming van de marktpartijen een bijdrage van 14 euro per m² uitgifbaar grondoppervlak opgenomen ten behoeve van dit fonds. Het grondbedrijf beheert dit fonds, terwijl de dienst Ruimtelijke Ordening plannen voor groenontwikkeling aandraagt.

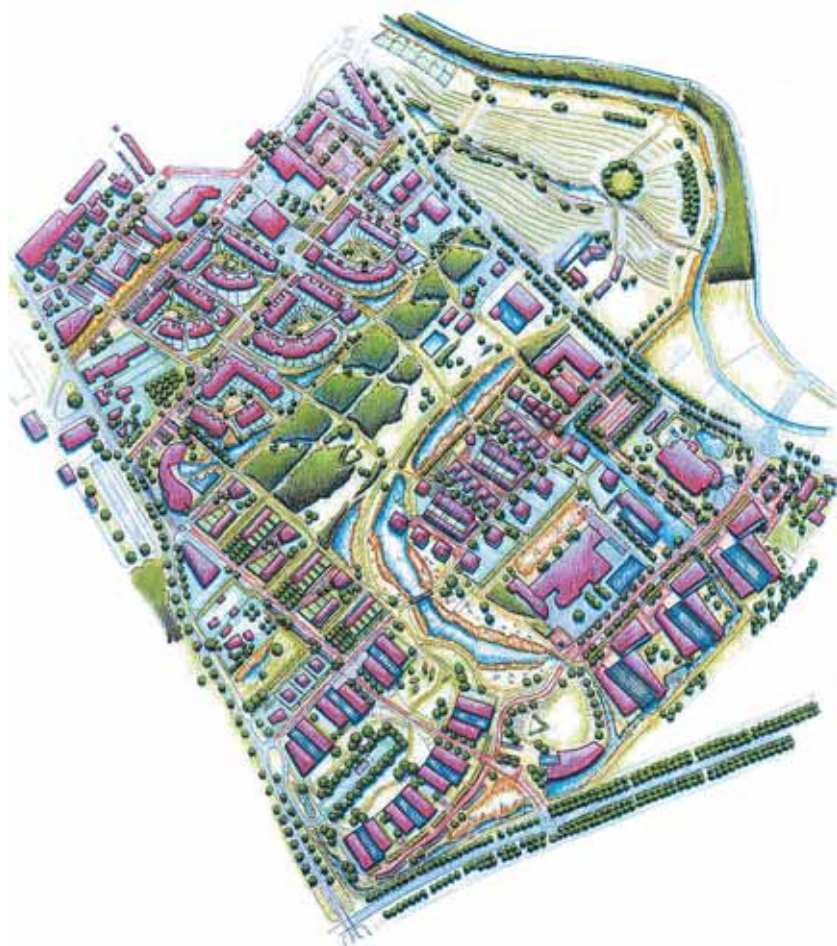
Tips

- Financier uit de winst van de grondexploitatie eigen subsidie-instrumenten om duurzame maatregelen te bevorderen.
- Met het tijdig opnemen van een bescheiden budget voor milieu-onderzoek in de begroting voor de planvorming kan een veelvoud aan resultaat worden behaald.
- Maak naast de traditionele grondexploitatieberekening een financiële analyse van de kosten van beheer en onderhoud. Dit inzicht kan leiden tot meer doorzachte investeringen.
- Als de grond niet in eigendom is van de gemeente kan de gemeentelijke regierol eventueel worden terugveroverd door instrumenten zoals voorkeursrecht, aankoop en onteigening.
- Van veel duurzame maatregelen bestaat ook financiële informatie in de bekende Nationale pakketten duurzame woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw.
- Voor bijzondere milieu-ambities zijn er soms subsidies beschikbaar ten behoeve van onderzoek en/of realisatie. Informeer tijdig bij subsidieverleners naar de mogelijkheden. Zie hoofdstuk 8 voor meer informatie.



Een molgoot voert regenwater af naar de vijver. Hierdoor is alleen voor huishoudelijk afvalwater een rioelstelsel nodig, kan deze kleiner gedimensioneerd worden en hoeft op macroniveau de rioelwaterzuiveringsinstallatie wellicht niet uit te breiden. Een kleine maatregel kan dan grote financiële voordelen hebben. Egelshoek, Heiloo.

7. Sturen in het planproces



De wijk EVA-Lanxmeer in Culemborg is een waterwingebied. Zonder vergaande ecologische ambities was ontwikkeling van dit gebied niet mogelijk. In het plan zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren behouden gebleven en in het plan ingevoegd. De loop van een oude arm van de Lek en een met veen opgevulde laagte worden zichtbaar in de vorm van een kreek, waar ook water uit de ondergrond omhoog komt. Waardevolle beplanting (boomgaard) en gebouwen (boerderijen, een watertoren) zijn ingepast.

Een van de kastelen van de nieuwbouwwijk Haverleij in Den Bosch. Op een totaal oppervlak van 225 hectare worden ongeveer 1000 woningen gebouwd. Er is gekozen voor een vergaande concentratie van bebouwing. De rest van het gebied bestaat uit een golfbaan, wandelbos, tuinlandchap en natuurontwikkeling in de vorm van een rietland. De grond voor de groenvoorzieningen is uit de grondexploitatie bekostigd.

Een planproces met ambities op het gebied van duurzame stedenbouw wijkt qua proces niet wezenlijk af van andere planprocessen. De vernieuwende onderdelen en invalshoeken zijn echter nog geen gemeengoed. Daarom is een expliciete politieke en bestuurlijke aandacht gedurende het gehele planproces cruciaal. Een bestuurder kan veel invloed hebben op het proces, het onderlinge vertrouwen en het engagement van de betrokken partijen. Trefwoorden voor deze invloed zijn visie, lef en enthousiasme.

Dit hoofdstuk laat beknopt uw sturingsmogelijkheden zien bij een integraal stedenbouwkundig planproces. In het planproces worden per fase van grof naar fijn keuzes gemaakt die invloed hebben op de uiteindelijke duurzaamheid van het plan. Het ankerpunt in iedere planfase is het product dat aan u ter besluitvorming wordt voorgelegd. Toegelicht worden uw mogelijkheden om de voorbereiding van planproducten aan te sturen en het resultaat te toetsen.

De beschrijving neemt een stedenbouwkundig plan als voorbeeld, maar is ook toepasbaar op een structuurvisie, ontwikkelingsplan of inrichtingsplan. In de praktijk van uw gemeente kunnen benamingen van planproducten en de fasering ervan wat afwijken van het voorbeeld, maar het principe blijft hetzelfde.

Een goed begin is het halve werk

Een goed stedenbouwkundig programma van eisen is sterk bepalend voor de uiteindelijke kwaliteit. Door duurzaamheid vanaf het begin mee te nemen in de ontwerpopgave, kunnen alle belangen zich naar elkaar voegen. Begin met een analyse van die sociaal-maatschappelijke, economische en milieuaspecten die samen het programma vormen dat aan ontwerpers of marktpartijen wordt meegegeven. In de verdere uitwerking kunnen onderlinge strijdigheden vaak nog zonder veel kwaliteitsverlies worden opgelost. Vanaf het begin 'meegebakken' duurzaamheid is succesvoller dan een lastige 'accessoire' die achteraf moet worden tussengevoegd.



Anticiperen op natuurwetgeving goed voor gemeente, bewoners én Dwergvleermuis

Voor de aanleg van een woonwijk in Baarlo leek de Dwergvleermuis aanvankelijk een spelbreker, zo bleek uit een inventarisatie van op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten. Ecologen en stedenbouwkundigen bogen zich gezamenlijk over deze situatie. Met een kleine aanpassing in het plan kon het verlies aan natuur worden gecompenseerd en de woonwijk zonder vertraging worden gerealiseerd. Van een mogelijk conflict met de wet werd de situatie zo omgebo- gen tot een ontwerpogave die de woonwijk alleen maar interessanter maakte.

Het behoud van de bestaande laanbeplanting geeft de nieuwbouwwijk Kuukven in Baarlo een volwassen aanzien en betekent de instandhouding van een belangrijke vliegroute van de Dwergvleermuis tussen zijn slaapplaats (in de gebouwde omgeving) en zijn fourageergebied (het bos).



In de Amsterdamse Waterwijk hebben omringende bewoners een belangrijke rol in de planontwikkeling gespeeld. Mede hierdoor heeft het concept van een autovrije groene buurt, met ruimte voor kinderen om voor de deur te spelen, niet ter discussie gestaan.



Een wadi in de wijk Oikos, Enschede. Hier kan het regenwater zich na een regenbui verzamelen en langzaam infiltreren in de zandbodem. Een regenwaterriool is niet nodig.

BESLUITVORMINGS-PRODUCT		STUREN PROCES
INITIATIEF	“ambities op hoofdlijnen”	<p>In de beginfase is uw politiek-bestuurlijke invloed van cruciaal belang. In deze fase wordt de ambitie en koers bepaald voor de latere inhoud en aanpak van het planproces. Deze wordt neergelegd in de startnotitie, soms ook projectdefinitie genoemd. Als duurzaamheid in deze fase een stevige plek krijgt is de kans van slagen in latere fasen maximaal.</p> <p>Tips sturen proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlang een interdisciplinaire aanpak van het planproces, waarin duurzaamheid positie inneemt naast de gebruikelijke aspecten. Leg de verantwoordelijkheid voor een integrale aanpak expliciet bij de projectleider of projectwethouder; • Geef duurzaamheidsambities voldoende armslag door vanaf het begin capaciteit en onderzoeksgelden te reserveren binnen de begroting voor planvoorbereiding; • Laat u tijdig informeren over de maatschappelijke context en de fysieke kenmerken van het plangebied. Zij vormen de context voor uw ambities. • Laat een voorlopige lijst opstellen van duurzame thema's die uw voorkeur hebben, inclusief consequenties voor onderzoeksbudget, organisatievorm en tijdsplan; • Spreek commitment uit over de belangrijke thema's voor het plan. Wees 'gretig doch bedachtzaam'. Bijzondere kansen of doelen vragen om strategische ambities op bestuurlijk niveau; • Neem vanaf het begin de regie in handen. Bepaal op basis van een 'omgevingsanalyse' de wijze waarop belangenvertegenwoordigers en marktpartijen in het planproces worden betrokken. Maak een heldere rolverdeling en procesarchitectuur, voordat u in gesprek gaat.
	Startnotitie	
PROGRAMMA	“vastleggen van ambities”	<p>In deze fase vindt een analyse plaats van sociale, economische en fysieke opgaven. Deze uitkomsten worden geconfronteerd met de eerder gestelde ambities en samengesmeed tot één samenhangend 'programma' voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze worden neergelegd in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (bij complexe plannen soms voorafgegaan door een wat globaler Nota van Uitgangspunten).</p> <p>Tips sturen proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevorder in deze fase een goede communicatie met betrokkenen en marktpartijen over hun belangen, ideeën en expertise; werk aan een gemeenschappelijk streefbeeld over het eindresultaat; • Bevorder een programma waarin duurzaamheidsambities in logische wisselwerking met andere belangen zijn opgenomen. Een goede interdisciplinaire organisatie kan die afstemming bewaken voordat besluitvorming volgt; • Wees alert op informatie over de technische, maatschappelijke of economische haalbaarheid, maar streep ambities in deze fase nog niet weg; • Organiseer werkbezoeken voor betrokkenen naar innovatieve praktijkvoorbeelden.
	Stedenbouwkundig Programma van Eisen	
ONTWERP	“ruimtelijke vertaling van ambities”	<p>In deze fase wordt op basis van de programmatische uitgangspunten een (voorlopig) ontwerp gemaakt. Hier vindt het stedenbouwkundige handwerk plaats: de vorm en structuur van het plan, de plaatsen voor wonen, werken, verkeer en natuur. Het resultaat is een structuurschets, schetsontwerp of stedenbouwkundig plan. De rol van bestuurder kan in deze fase beperkt blijven, mits de voorbereiding in de voorafgaande fasen goed was verlopen.</p> <p>Tips sturen proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • U behoudt uw keuze- en sturingsmogelijkheden door opdracht te geven om meerdere ontwerpvarianten te laten uitwerken, elk met een ander accent op bepaalde (milieu-)ambities; • De betrokkenheid van partijen wordt vergroot door hen deel te laten nemen aan het ontwerpproces; actief in ontwerpworkshops of passiever door stads- en wijkgesprekken over een voorontwerp en communiceer over tussentijds resultaat
	Stedenbouwkundig Plan	
ONTWIKKELING	“bijstellen, onderhandelen en overdragen ambities”	<p>In de ontwikkelingsfase krijgt het plan zijn definitieve gestalte. Technische en financiële details bepalen in wisselwerking met planvarianten de uiteindelijke keuze. Het plan gaat richting daadwerkelijke uitvoering, een domein waarin vaak diverse marktpartijen de scepter zwaaien. Ontwikkende partijen zullen bereid moeten worden gevonden het ontwerp en uw ambities te accepteren en zelfs te 'adopter'. Daartoe worden afspraken gemaakt in de vorm van een overeenkomst of convenant. De kunst is vast te houden aan een hoog ambitieniveau en partijen te dwingen tot creativiteit en innovatie. Het resultaat wordt vastgelegd in een ontwikkelingsplan (of 'masterplan') of stedenbouwkundig plan. Bij complexe gebieden wordt het voorgaande Stedenbouwkundig Plan in deze fase vaak in kleinere deelplannen opgesplitst.</p> <p>Tips sturen proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het venijn zit ook bij planprocessen vaak in de staart. Selecteer met zorg de onderhandelaars die bij marktpartijen of andere instanties duurzame maatregelen 'uit het vuur kunnen slepen'. Zoek naar gemeenschappelijke belangen en streefbeelden. Goede onderhandelingen vragen om glasharde steun vanuit het gemeentebestuur; • Bevorder bewustzijn over de financiële gevolgen van planonderdelen voor de latere beheersfase. Daarmee kan draagvlak blijven bestaan voor eventueel hogere investeringen in de grondexploitatie van een plan;
	Ontwikkelingsplan	
UITVOERING & BEHEER	“realiseren van ambities”	<p>In deze fase wordt het Ontwikkelingsplan gefixeerd in een bestemmingsplan en uitgevoerd door middel van bouwplannen, technische programma's van eisen, inrichtingsplannen, aanlegplannen en beheerplannen. Het bestemmingsplan biedt voor ruimtelijk relevante duurzame plankwaliteiten een juridische verankering. Voor bouwkundige kwaliteiten is naast het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening de overeenkomst, of convenant de verankering voor afspraken met marktpartijen.</p> <p>Tips sturen proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laat in de formele inspraak en besluitvormingsprocedure zien hoe ambities integraal zijn meegenomen en hebben geleid tot duurzame maatregelen. Geef een onderbouwing voor pijnlijke keuzes die moesten worden gemaakt. • Sommige innovatieve duurzame maatregelen, die nogal wat voeten in aarde hebben bij de uitvoering en het beheer, zijn gediend met een apart implementatie- en beheerplan; • Tijdens de uitvoering komen vaak onvoorziene problemen, kansen of complicaties aan het licht. Bevorder in deze fase een vindingrijke en onconventionele aanpak, zonder direct duurzaamheidsambities weg te geven. • Laat het plantraject van begin tot eind evalueren. De ervaringen met zowel de inhoud als het gevolgde proces zijn zeer waardevol voor volgende plantrajecten.

INSTRUMENTEN

Tips instrumenten

- Gemeentelijke instrumenten, zoals een duurzaamheidsnota of beleidsplan kunnen direct een goede richting aangeven voor ambities en organisatie;
- Soms kunnen duidelijke, kaderstellende uitspraken van de gemeenteraad reeds aan de eerste fasen van het planproces een heldere opdracht meegeven aan het college van B&W. Het college behoudt daarin bij voorkeur enige praktische speelruimte hoe die opdracht wordt vervuld;
- Een multidisciplinair planteam met externe (ervarings-)deskundigen kan een krachtig instrument zijn om tot integrale plannen te komen, waarin aspecten onderling zijn afgestemd;

Tips instrumenten

- Geef handen en voeten aan de rolverdeling tussen gemeentelijke afdelingen en externe partijen door een helder samenwerkingsmodel waarin rollen zijn benoemd;
- Hanteer in deze fase eventueel besluitvormingsmethoden om ambities duidelijk, meetbaar, presenterbaar en toetsbaar te maken;
- Maak gebruik van hulpmiddelen als Gebiedsprofielen en Milieutypen voor de verduidelijking van de milieukansen in het ontwerpproces;

Tips instrumenten

- In de ontwerpfase is een multidisciplinaire samenstelling van een ontwerpteam essentieel. Door expertise over duurzaamheid mee te laten ontwerpen kan duurzaamheid zonder complicaties worden 'meegebakken';
- Maak in deze fase een nauwkeurige analyse van de milieukwaliteit van het gebied (in de eerdere fasen zijn die waarschijnlijk nog globaal geweest) zodat de resultaten daarvan kunnen worden meegenomen in de ontwerpen;
- Een beproefd instrument is het zogenaamd 'evaluerend ontwerpen', waarin ontwerpvarianten tussentijds op hun duurzaamheidseffect worden beoordeeld;
- Maak gebruik van hulpmiddelen om tot een duurzaam plan te komen, zoals Gebiedsprofielen, Milieutypen en Scenario studies voor specifieke milieuthema's (zoals energie);

Tips instrumenten

- Onderhandelingsvaardigheid kan in dit geval als een 'instrument' worden betiteld. Laat de lastigste knopen onderling uitonderhandelen door de bestuurders en directies zelf;
- Leg via een convenant, intentie- of uitvoeringsovereenkomst verantwoordelijkheid voor het realiseren van duurzaamheidsambities bij marktpartijen;
- Laat een 'schaduw' planexploitatie naast de traditionele grondexploitatie mee opstellen zodat uitwisseling van plan- en beheerskosten mogelijk wordt;
- Maak gebruik van de gemeentelijke middelen om grond selectief uit te geven aan marktpartijen die constructief meewerken aan het realiseren van duurzaamheidsambities;
- Isoleer een klein deel van de grondexploitatie en/of vastgoedexploitatie in een gezamenlijk fonds, waaruit duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden gefinancierd.

Tips instrumenten

- De instrumenten in deze fase zijn vooral: het bestemmingsplan, uitvoeringsovereenkomst, beheerplan, bouwplannen en implementatieplan.

BEWAKEN RESULTAAT

Tips bewaken resultaat

- Het resultaat is indirect sterk afhankelijk van de betrokken partijen bij het planproces. Leg daarom vanaf het begin goede selectiecriteria aan voor de (latere) keuze van betrokken interne en externe partijen;
- Plaats de gemeente vanaf het begin in de positie als regisseur behoudt die rol gedurende het hele proces, zelfs als u te maken heeft met invloedrijke externe partijen;

Tips bewaken resultaat

- Beoordeel het concept-programma op samenhang met de in de eerdere fase gestelde ambities op hoofdlijnen;
- Vraag inzicht in de globale financiële gevolgen van de programma-punten, ook (maar niet alleen) van de duurzaamheidsambities;
- Houd traditionele uitgangspunten of dogma's tegen het licht;
- Onderken die milieuambities die mogelijk een ingrijpend effect kunnen hebben op de (volgende) ontwerpfase en geef deze aspecten expliciet als opgave mee.

Tips bewaken resultaat

- Toets ontwerpvarianten op de duurzaamheidsaspecten uit het eerdere Programma van Eisen;
- Consulteer externe (markt-)partijen, afhankelijk van de door u gekozen rolverdeling, op ontwikkelbaarheid van een ontwerp;
- Consulteer externe betrokkenen en (overheids-)instanties op draagvlak voor de ontwerpen.

Tips bewaken resultaat

- Toets het ontwikkelingsplan aan de eerdere bestuurlijke ambities en de wijze waarop die nu zijn vormgegeven. Laat geen onduidelijkheid in het plan over de uitvoering ervan: wie zijn verantwoordelijk voor welke maatregelen, hoe wordt het gefinancierd en hoe worden verdere realisatieplannen aan afspraken getoetst;
- Beoordeel het ontwikkelingsplan op de latere beheerskosten en neem dit aspect integraal mee in de planopzet;

Tips bewaken resultaat

- Besteed expliciet aandacht aan sancties op niet-naleving van regels en afspraken. Maak duidelijk wie verantwoordelijk zijn voor de monitoring en handhaving;
- Met name bouwplannen en overeenkomsten moeten kunnen worden getoetst: zorg dat het (ambtelijk) apparaat daarop is toegerust.
- Beoordeel het eindresultaat ook aan de hand van de waardering of kritiek die ervoor bestaat bij de betrokken partijen.

informatie

8. Meer informatie

Er is een rijke hoeveelheid informatie voorhanden over duurzame stedenbouw en duurzame stedelijke vernieuwing. Hieronder een overzicht van organisaties, sites, subsidies en publicaties die uw organisatie kunnen ondersteunen bij de realisatie van duurzame plannen:

www.crow.nl	Kennis en informatie voor verkeer, vervoer en infrastructuur in de stedelijke omgeving. <i>Verkeersprestatie op Locatie, de kortste weg naar een betere leefomgeving. Duurzaam Veilig. Nationaal Pakket GWW</i>	www.minlnv.nl	Informatie en publicaties over groen als belangrijke kwaliteit van de leefomgeving en natuur in de stad. <i>Flora- en faunawet; Groen in en om de Stad (GIOS)</i>
www.dubocentrum.nl	Informatie en publicaties over duurzaam bouwen en inrichten van de gebouwde omgeving. <i>Voorbeeldprojecten Duurzaam en Energiezuinig Bouwen; NPDS; Regionale duboconsulenten.</i>	www.minvws.nl	Informatie over de relatie gezondheid en milieu. <i>Actieprogramma gezondheid en milieu.</i>
www.duurzamebedrijventerreinen.nl	Informatie, tips en subsidiebronnen voor het concept duurzame bedrijventerreinen.	www.nido.nl	Nationaal Initiatief Duurzame Ontwikkeling: kennis over duurzame ontwikkeling in de praktijk. <i>Rapport Duurzame Stedelijke Vernieuwing, de worsteling van gemeenten met drie begrippen uit het Beleidskader stedelijke vernieuwing: omgevingskwaliteit, duurzaamheid en zorgvuldig ruimtegebruik.</i>
www.duurzame-energie.nl	Projectbureau Duurzame Energie: informatie en publicaties over duurzame energie-toepassingen. <i>Duurzame energievisie, leidraad voor gemeentelijke beslissers.</i>	www.nirov.nl	Informatie en publicaties over stedenbouw in de brede zin des woords. <i>Dossier PPS.</i>
www.energiebesparinggww.nl	Kennis, tips en voorbeelden van energiebesparende projecten in de grond- weg en waterbouw.	www.novem.nl	Advisering, subsidieregelingen, instrumenten en informatie over een optimale energie-infrastructuur. <i>BAEI; Energie-efficiëntie en ruimtelijke ordening; Subsidieregeling BANS Klimaatconvenant; Verkeersveilige stedenbouw; EPL; VPL.</i>
www.ggd.nl	Informatie over gezondheid en milieu. Landelijk Netwerk van Medisch Milieukundigen is te bereiken via de plaatselijke GGD. <i>Handleiding Gezondheidseffectscreening.</i>	www.opbouwwerk.nl	Landelijk Centrum Opbouwwerk (LCO): publicaties, organisatieadvies en steun aan bewonersinitiatieven over de sociale relatie- en milieuopbouw in wijken. <i>Duurzaam Wijken voor Milieu.</i>
www.gido.nl	Gemeenschappelijk Initiatief realisatie Duurzame Ontwikkeling: informatie en pilots over duurzame oplossingen bij inrichting en beheer van gebieden.	www.rivm.nl/cev	Centrum voor externe veiligheid en vuurwerk: kennis en advisering over externe veiligheid.
www.ikcro.nl	Internetportal met actuele informatie over ruimtelijke ordening in de brede zin des woords.	www.sev.nl	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting: innovaties op het brede terrein van wonen en bouwen. <i>Milieu Maximilisatie Methode; Duurzaam bouwen, duurzaam wonen.</i>
www.habiforum.nl	Informatie en voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik. <i>Kwaliteit in meervoud, conceptualisering en operationalisering ruimtelijke kwaliteit.</i>	www.stichtingnatuurenmilieu.nl	Informatie over natuur en milieu. <i>Goede raad is duurzaam.</i>
www.infomil.nl	Informatie en adviezen aan overheden over milieubeleid en de uitvoering van milieuwet- en regelgeving (Wet milieubeheer). <i>Handreiking Luchtkwaliteit.</i>	www.stowa.nl	Stichting Toegepast Onderzoek Waterbeheer: kennis en publicaties over afvalwatersystemen en watersystemen.
www.kei-centrum.nl	Kennis over bewonersparticipatie en integratie van sociale en culturele ambities in de stedelijke vernieuwing.	www.swov.nl	Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid: informatie, kennis en advisering over verkeersveiligheid. <i>Safer-TNP.</i>
www.minfin.nl/pps	Kenniscentrum PPS: vraagbaak en adviezen over samenwerkingsverbanden tussen overheid en bedrijfsleven.	www.uvw.nl	Unie van Waterschappen: kennis en informatie over de wereld van het waterbeheer. U kunt zich natuurlijk ook wenden tot de lokale waterbeheerder(s). <i>Watertoets: Waarborg voor water in ruimtelijke en besluiten.</i>
		www.viba-expo.nl	Landelijk informatie- en kenniscentrum voor biologisch, duurzaam en gezond bouwen, wonen, werken en leven.

www.vng.nl

Uiteenlopende publicaties ruimtelijke ordening en milieu. *Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw; Gemeentelijk verkeersveiligheidsbeleid; Kosten van duurzame uitbreidingsplannen; Bedrijven en milieuzonering; Praktijkboek Werken aan Sociale Veiligheid.*

www.vrom.nl

Informatie over investeringsbudget stedelijke vernieuwing en Nota 'Mensen, Wensen en Wonen': *Wonen in de 21ste eeuw.*

www.vrom.nl/birk

Budget Investerings Ruimtelijke Kwaliteit: gemeenten kunnen een beroep hierop doen voor projecten die passen binnen de Vijfde Nota. De extra bijdrage is bedoeld om kwaliteit van het stedelijk gebied op een hoger niveau te tillen.

www.vrom.nl/ipsv

Informatie over subsidieregeling en projecten InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing. *Themabrochures Duurzame stedenbouw geeft meerwaarde aan de stad, Water als ecologische drager, Publiek-private samenwerking, Participatie als troefkaart voor kwaliteit.*

www.vrom.nl/ro

Ruimtelijk beleid en instrumentarium. o.a. *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020; Het bestemmingsplan als instrument voor duurzame stedenbouw.*

www.vrom.nl/stadenmilieu

Informatie over de integrale aanpak van complexe vernieuwingsprojecten. Er is een interimwet in voorbereiding, waarin de principes van Stad en Milieu in heel Nederland toegepast kunnen gaan worden. Medio 2004 moet dit in werking treden. *Studie Inventariseren/uitdiepen praktijkervaringen Stad & Milieu.*

www.vromraad.nl

Regeringsadviezen over de duurzame kwaliteit van de leefomgeving. *Verscheidenheid en samenhang: stedelijke ontwikkeling als meervoudige opgave.*

www.waterland.net

Informatie en kennisuitwisseling over watersystemen en waterbeheer.

Meer informatie over de getoonde projecten:

- Nieuwland in Amersfoort, De Enk in Zutphen, Oikos in Enschede, Egelshoek in Heiloo en Waterwijk in Amsterdam waren Voorbeeldprojecten in het programma Duurzaam en Energiezuinig Bouwen van SEV en Novem. Meer informatie over deze projecten is te vinden op www.dubocentrum.nl.
- Schalkwijk in Haarlem, EVA-Lanxmeer in Culemborg, Haverleij in Den Bosch, Mariënborg in Nijmegen en de verbindingroute Maastricht-Vlaanderen zijn IPSV-projecten. Meer informatie over deze projecten en een contactpersoon is te vinden op www.vrom.nl/ipsv.

In onderstaande bundels vindt u meer uitleg over instrumenten, beleid en voorbeelden die in deze brochure zijn genoemd.

Kennisboek milieu in stedelijke vernieuwing

Het boek uit 2002 heeft het karakter van een 'bladerboek', met verschillende invalshoeken, benaderingen, tips en aandachtspunten. Het bevat de volgende onderdelen: milieu in stedelijke vernieuwingsprogramma's, een overzicht van integratiemethodieken, een overzicht van de Nederlandse ervaringen van de afgelopen jaren, een thematisch overzicht van de actuele ontwikkelingen, illustraties van praktijkvoorbeelden en bevat een overzicht van kennisbronnen, netwerken en publicaties. Het rapport is te downloaden van de website van VROM.

In Maastricht zijn de sluisen en kaden van het oude verbindingskanaal naar Vlaanderen opgeknapt, is de vaarroute uitgebaggerd en de verbinding opnieuw in gebruik genomen. Oude werven kregen een herbestemming als winkel of restaurant. De verloedering van het gebied met drugsgelateerde problemen is omgebogen in een waardevol stuk binnenstad. Het aantal toeristen dat Maastricht per boot bezoekt, is de eerste zomer na de opening verdubbeld. (foto archief IPSV)

Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw

Het NPDS werd in 1999 in boekvorm uitgegeven door het Nationaal Dubocentrum. Het pakket is een uitgebreid thematisch naslagwerk en toont verschillende ontwerp hulpmiddelen. Het NPDS heeft sinds 2003 in de gelijknamige website www.npds.nl een tweede leven gekregen; een actuele en overzichtelijke site waarbinnen gemakkelijk kan worden gezocht op thema's, ontwerp hulpmiddelen en verwijzingen. U vindt hier ook tal van links naar andere zinvolle websites. Binnenkort komt er onder begeleiding van de projectgroep NPDS een 'Voorbeeldenboek Duurzame Stedenbouw' uit.



Milieukwaliteit, leefbaarheid, veiligheid. Deze items zijn niet meer weg te denken in de praktijk van de gebouwde omgeving. Deels omdat u door wettelijke regelingen aangezet wordt om er rekening mee te houden, maar ook omdat u streeft naar wijken met toekomstwaarde. Deze brochure biedt u, als wethouder, aanknopingspunten, tips en voorbeelden om uw ambities op het gebied van duurzame stedenbouw vorm te geven.

Inhoud

Pagina 2	1	Introductie
Pagina 4	2	Aspecten van duurzame stedenbouw
Pagina 6	3	Welk bestuurlijk kader kan u helpen?
Pagina 8	4	Hoe komt u tot evenwichtige en haalbare ambities?
Pagina 10	5	Draagvlak en betrokkenheid bij partijen
Pagina 12	6	Een gezonde financiële basis?
Pagina 14	7	Sturen in het planproces
Pagina 18	8	Meer informatie

Extra exemplaren van deze brochure zijn tegen verzendkosten te bestellen bij de SEV, tel: 010 – 282 50 55. Per e-mail kan ook: order@sev.nl onder vermelding van 'Duurzame Stedenbouw, een bestuurlijke handreiking voor gemeenten'.



Colofon

Research: Rob Rothengatter, RloC, Amsterdam
i.s.m. Roeland Mathijssen en Corianne Verberne,
BRO, Vught

Redactie: Endre Timár, Amsterdam

Fotografie: Joost Brouwers, Rotterdam

Vormgeving: Fred Thie, Vilarrica bv, Baarn

Eindredactie: Jan van Hemert, Claudia Bouwens,
SEV, Rotterdam

Onder begeleiding van de projectgroep NPDS:

Ingeborg Absil, gemeente Rotterdam, VNG

Claudia Bouwens, SEV

Henk van der Burg, Novem

Martin Dubbeling, BnSP

Gé Huismans, Novem

Rien Koole, VNG

Els Lenting, gemeente Rotterdam, VNG

Antony Marcelis, NVTL

Jos Verlinden, ministerie van VROM

John Weebers, Habiforum

November 2003

