‘Mix to the max’ met Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) maakt vernieuwing mogelijk in ruimtelijke projecten en stimuleert duurzame innovatie. Vernieuwers uit heel Nederland hebben op 16 februari 2012 hun ervaringen uitgewisseld. ‘Mix to the max’ was de rode draad van de bijeenkomst in het gloednieuwe Zaanse stadhuis en tegenoverliggende hotel. Deze gebouwen inspireerden, door de uitdagende mix van moderne stedenbouw met traditionele Zaanse bouwkunde, om de mogelijkheden van de Chw maximaal te onderzoeken en in te zetten.

Links stadhuis Zaanstad (ontwerp Soeters) en tegenoverliggende Inntel hotel (ontwerp Van Winden)

Mix to the max: wonen én werken

Wethouder Barbara Visser van Zaanstad ontving het gezelschap in de raadszaal van het pas geopende stadhuis. ‘Wonen en werken zijn nauw verweven’. ‘Dat hoort bij Zaanstad’, vertelde ze. Industrie en woningen staan dicht bij elkaar, letterlijk en figuurlijk. Van de 63.000 woningen bestaat ruim 40% uit sociale woningbouw. Ongeveer 60.000 woningen hebben een te hoge milieubelasting. De ambitie is dit aantal te halveren in 2020. Op langere termijn is er een enorme woningbehoefte in dit deel van de Randstad. Het project Zaan-IJ gaat wonen duurzaam mogelijk maken in deze traditionele werkstad.

Projectleider Gert Grandiek van Zaan-IJ vertelde hoe Zaanstad inzet op een ’mix to the max’. Vier grote industriële bedrijven zorgen voor geluid en vooral geurhinder in een groot deel van Zaanstad. De gemeente en de bedrijven willen de bedrijvigheid voor de toekomst behouden. De economisch vitale bedrijven zullen groeien. Dat kan, maar geluid en geur mogen niet meegroeien. De milieubelasting moet juist afnemen om het woon- en leefklimaat in de bestaande stad te verbeteren en ruimte te bieden voor nieuwe woningbouw. In het Zaans Proeflokaal praten gemeente en de vier bedrijven over een aanpak. Die aanpak is gebaseerd op de Mutual Gains Approach, waarin het gezamenlijk doen van onderzoek wordt gestimuleerd en waarbij de gemeente zich verplaatst in en bewust is van de belangen van de bedrijven. Het zal nodig zijn om alles uit de kast te halen. Op verzoek van de gemeente heeft de minister van IenM het gebied Zaanstad-Midden aangewezen als ontwikkelingsgebied onder de Chw. Dat geeft de gemeente extra mogelijkheden om de grenzen op te zoeken bij de intensive mix van wonen en werken.

Voorbeeld en pilotproject is De Hemmes, een schiereiland in de Zaan. De gemeente heeft een groot deel van De Hemmes aangekocht voor woningbouw. De rest van het gebied is in gebruik bij een scheepswerf en een transportbedrijf. Die bedrijvigheid past uitstekend in de Zaanse mix van wonen en werken. De milieubelasting van de ‘grote vier’ moet wel omlaag. Mogelijk lukt het op vrijwillige basis afspraken te maken over de vermindering van de milieubelasting én economische groei. De gemeente heeft met de Chw ook een alternatief achter de hand. In een gebiedsontwikkelingsplan op basis van de Chw kan de gemeente milieumaatregelen vastleggen én tijdelijke overschrijding van milieunormen toestaan. Dat zou de weg bereiden naar een Zaanse oplossing waarin wonen en werken dicht naast elkaar blijven bestaan.

Projectadviseur Monique Müller presenteert aanvullend de ervaringen met het ontwikkelingsgebied Iseldoks in Doetinchem. Het voormalige bedrijventerrein Hamburgerbroek krijgt een nieuwe functie met woningbouw en kantoren en commerciële voorzieningen. Zoals in veel van de huidige gebiedsplannen is er zorg over de afzet van het programma. De aanwijzing tot ontwikkelingsgebied onder de Chw was aanleiding om het project goed van alle kanten te bekijken en met vernieuwd elan op te pakken. Vanuit milieuoogpunt is de geluidbelasting van een nabijgelegen papierfabriek een belangrijke reden om de Chw toe te passen. Met afschermende bebouwing kan het geluidniveau in het woongebied omlaag worden gebracht. Het is de bedoeling om eerst de woningbouw tot stand te brengen en pas daarna – mede afhankelijk van de marktomstandigheden- de afschermende bebouwing.

Discussie en uitzoekwerk
In de discussie wordt gesteld dat het Gebiedsontwikkelingsplan (GOP) maatregelen moet bevatten die voldoende zekerheid geven dat binnen de termijn van 10 jaar de afschermende bebouwing tot stand komt. Die zekerheid zou bijvoorbeeld met een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen worden geboden. Ook is het in beginsel mogelijk om bij de bron van de geluidbelasting maatregelen te treffen. Het kan gaan om fysieke voorzieningen bij het bedrijf of om het beperken van de vergunning. Het komt immers veel voor dat de vergunde milieuruimte veel ruimer is dan de werkelijk benutte milieuruimte. Door de vergunning in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, kan zonder veel 'pijn' ruimte worden geboden aan de gebiedsontwikkeling. Twee andere vragen die nog de nodige aandacht vergen zijn de precieze vormgeving van het gebiedsontwikkelingsplan (onderdeel van de voorschriften of van de toelichting op het bestemmingsplan) en de koppeling van één gebiedsontwikkelingsplan aan een fasering in de bestemmingsplannen. De gebieden in Doetinchem, Arnhem en Soest zijn daarvan voorbeelden. Afgesproken wordt om deze vraagpunten de komende tijd gezamenlijk op te pakken.

Mix to the max: bodemsanering
In Utrecht is op een andere wijze sprake van 'mix to the max'. Het stationsgebied met in de toekomst de OV-terminal voor dagelijks 4 miljoen reizigers, muziektheater, stadskantoor, bibliotheek etc gaat ingrijpend op de schop. De schop gaat letterlijk in vervuilde grond. Dat heeft Utrecht tot nieuwe technieken gebracht. Een biowasmachine mixt het grondwater binnen scherpe grenzen en tegelijk worden met Warmte Koude Opslag (WKO) de kwaliteiten van bodem en grondwater maximaal benut.

Vergunningencoördinator Edwin Rooke vertelt over de Utrechtse aanpak van de diffuse verontreiniging met vluchtige organische chloorverbindingen vanuit circa 22 bronnen. In plaats van sanering (kostenplaatje € 300 miljoen) zet de gemeente in op een langjarige bacteriële afbraak. Deze afbraak wordt versneld door de toepassing van WKO. De beweging van het grondwater en de verwarming van de WKO verhogen de bacteriële afbraak. Randvoorwaarde is wel dat de verontreiniging zich niet naar een groter gebied verspreid. Met monitoring houdt de gemeente dat in de gaten. De kosten bedragen in de orde van grootte van € 17 miljoen. De gemeente verdeelt de kosten door belanghebbenden voor de WKO een bijdrage in de kosten in rekening te brengen. Verder kunnen bedrijven saneringen tegen een vergoeding inbrengen en door de gemeente laten uitvoeren.

De Chw maakt deze vernieuwende aanpak mogelijk. De Wet bodembescherming kent de gevalsgerichte benadering. Elk verontreiniging moet geïsoleerd worden aangepakt. De Chw staat een experiment toe met een gebiedsgerichte benadering, waarbij de vermengde verontreinigingen als één totaal mogen worden beschouwd. Deze aanpak betekent een doorbraak en maakt de duurzame energiewinning met WKO mogelijk. Dat is een enorm winstpunt voor de ontwikkeling van de bovengrondse plannen in het gebied.

Het experiment kent veel facetten en nog niet alle vragen zijn opgelost. De bacteriële afbraak is een zaak van lange adem en de Chw geeft het project maar 10 jaar de tijd. De verwachting is dat de Wet bodembescherming de komende tijd zo wordt aangepast dat voortzetting van de Utrechtse aanpak mogelijk blijft. Verder is de grens van het verontreinigde gebied nog niet vastgesteld. In een eerste fase gaat Utrecht uit van een gebied rond 1 km van de zogenaamde Vredenburgknoop, waarin de verontreiniging zeker voorkomt. In een tweede fase zal de systeemgrens verder worden bepaald. Ook wil de gemeente pragmatisch omgaan met andere mobiele verontreinigingen, waarvan de aanwezigheid vaak pas tijdens de uitvoering van de projecten goed is vast te stellen. Door afspraken te maken over een snelle beoordeling wil de gemeente de bouw zo min mogelijk vertragen. Dat betekent geen dikke onderzoeksrapporten waarin alles tot de bodem is uitgezocht. De mensen van handhaving en toezicht komen naar de bouwplaats om ter plekke mee te denken over oplossingen. Een ander punt is nog duurzame bouw. Door de toepassing van WKO voldoet de

energieprestatie van de projecten heel gemakkelijk aan de eisen van het Bouwbesluit. Wat met de duurzame energiewinning wordt gewonnen kan met een matige isolatie en andere energievoorzieningen weer verloren gaan. Scherper eisen stellen mag echter niet. De gemeente wil nog aftappen van Chw-experimenten in Zutphen en Meppel op wat voor manier een duurzame energiewinning aan een duurzame bouw kan worden gekoppeld.

Naast Utrecht experimenteren ook Tilburg en Eindhoven met deze vernieuwende aanpak. De bijeenkomst bood de mogelijkheid van elkaar te leren en de aanpak aan te scherpen.

Ontwikkelingen in de wetgeving
Monique Arnolds is programmamanager voor de Chw bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Zij praatte iedereen bij over een aantal recente wijzigingen in de wetgeving.

- De reparatiewet Chw is sinds 31 december 2011 in werking. Dit brengt een aantal verbeteringen in de Chw zoals:
  - Aanpassing Bijlage I: Het bestuursprocesrecht van de Chw is van toepassing op bestemmingsplannen met meer dan 11 woningen (was 20).
  - Voor bepaalde projecten hoeft volgens de Chw geen alternatievenonderzoek plaats te vinden. Nieuw is dat als toch alternatieven zijn onderzocht deze, op grond van Europese regels, wel in de rapportage moeten worden opgenomen.
  - Bij innovatie is voortaan ook afwijking van Wabo en Waterwet mogelijk.
  - De Raad kan B&W de bevoegdheid geven om projectuitvoeringsbesluiten (Afd 6 Chw) te nemen.
  - Voor projecten met nationale betekenis (Afd 7 Chw) is het niet langer nodig om een geheel nieuwe structuurvisie op te stellen. Aanvullen volstaat.

- De voortgang van de aanwijzing van bijzondere projecten en voorzieningen:
  - Tranche 1 en 2: al geruime tijd in werking.
  - Tranche 3: voor advies naar de Raad van State, zal -bij een positief advies- kort daarna in werking treden.
  - Tranche 4: sinds begin januari 2012 in voorhang bij de Tweede Kamer.
  - Tranche 5: aanmelding van nieuwe projecten tot 31 maart 2012.

- Het wetsvoorstel voor de Permanente Chw is bij de Tweede Kamer ingediend. Voornaamste punten zijn
  - De einddatum van de werking van de wet is geschrapt, zodat de hele wet blijvende werking krijgt.
  - Het Gebiedsontwikkelingsplan is naar inhoud ongewijzigd, maar is als begrip geschrapt. De inhoudelijke vereisten gaan op in het bestemmingsplan
  - Aan de wet zijn quick wins toegevoegd zoals:
    - De houdbaarheid van onderzoeksgegevens is in ieder geval 2 jaar.
    - De grondslag van de omgevingsvergunning wordt verlaten, zodat technologische vernieuwing uitgangspunt is bij actualisatie.
    - Tijdelijk afwijken van een bestemmingsplan is verruimd. De procedure is van 26 naar 8 weken teruggebracht en de periode is verlengd van 5 naar 10 jaar.

- De Omgevingswet volgt een dynamisch proces. Het is de bedoeling om in maart met een volgende stap naar buiten te komen. Veel belang wordt gehecht aan de input vanuit het brede veld van gebruikers van het omgevingsrecht. Monique Arnolds roept iedereen op om inbreng te leveren.