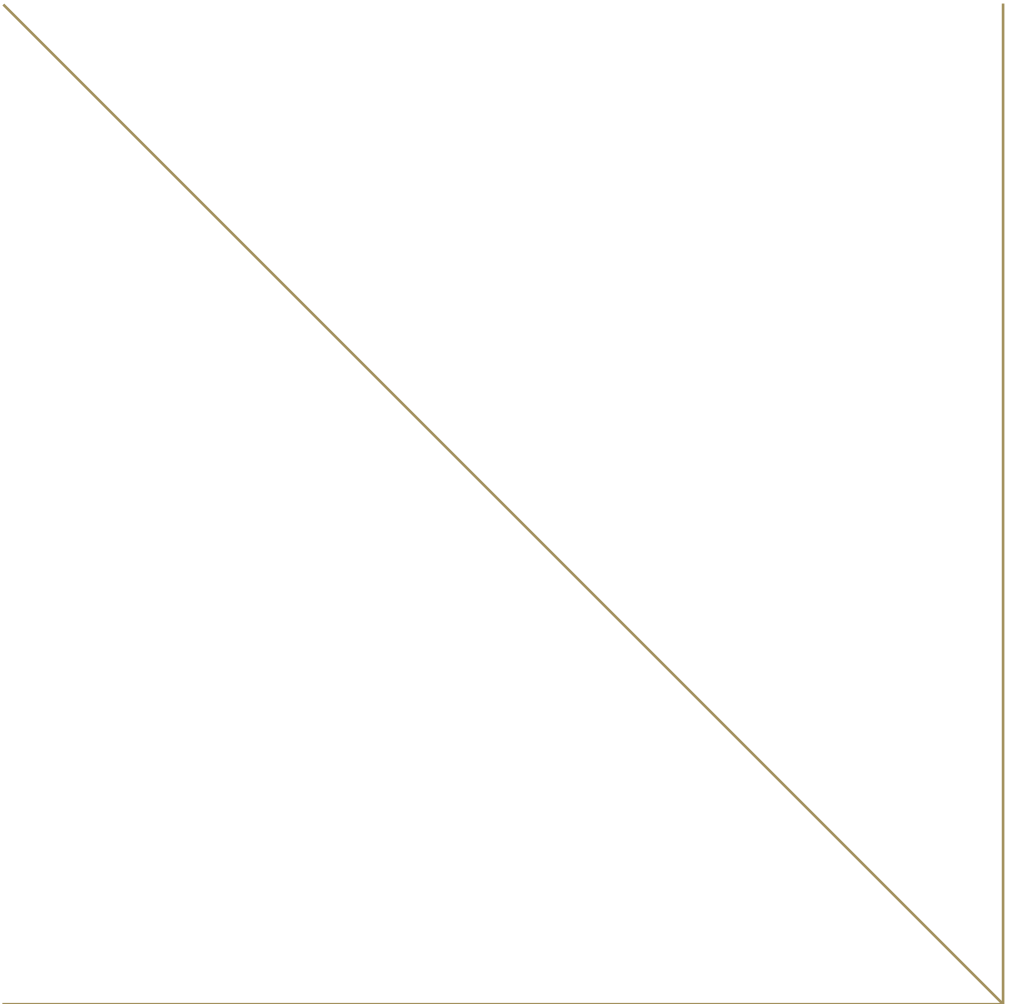




Echte schatten vind je onder de grond

**Resultaten van de workshops over vijf thema's
van ruimtelijke ordening van de ondergrond
Zomer 2007**





Inleiding

In april, mei en juni 2007 organiseerde VROM vijf workshops over de ruimtelijke ordening van de ondergrond (ROO). ROO staat steeds meer in de belangstelling. Die conclusie kunnen we trekken uit het grote aantal deelnemers dat de reeks workshops ROO bezocht.

Een integrale afweging van ondergrondse en bovengrondse aspecten bij ruimtelijke plannen biedt voordelen en kansen. VROM en de gemeenten Rotterdam, Arnhem, Utrecht en Enschede hebben in de praktijk op deze nieuwe manier naar de inrichting van de ondergrond gekeken. De workshops ROO waren bedoeld om de kennis uit deze vier gebiedspilots ROO te delen met andere gemeenten en provincies. In elke workshop is een ander thema belicht. Steeds vond een workshop in of vlakbij een inspirerende locatie plaats die illustreerde waar ruimtelijke ordening van de ondergrond toe kan leiden! Geïnteresseerde deelnemers kregen daar een rondleiding.

In deze publicatie zijn de workshops in verslagen en foto's vastgelegd. Via de website www.vrom.nl/ondergrond kunt u alle presentaties van de sprekers van de workshops downloaden. Via deze site kunt u zich ook aanmelden voor het congres ROO "Échte schatten vind je onder de grond" dat VROM organiseert in november 2007.

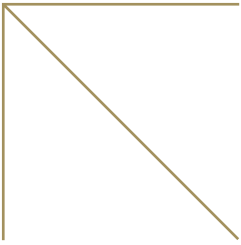
De data, locaties en thema's van de vijf workshops waren:

	Datum	Locatie	Thema
1	19 april 2007	Museum Beeld en Geluid in Hilversum	Informatie Hoe verkrijg je de noodzakelijke informatie over de ondergrond voor het planproces en hoe interpreteer je dit?
2	22 mei 2007	Tramtunnel in Den Haag	Proces Welke informatie moet op welk moment in het planproces worden ingebracht?
3	5 juni 2007	Historische Kelders in Arnhem	Afwegingskader Hoe moeten ondergrondse functies ten opzichte van elkaar en ten opzichte van bovengrondse functies worden afgewogen? Hoe verhouden deze zich tot elkaar?
4	14 juni 2007	Jeroen Bosch Centrum in Den Bosch	3D-bestemmingsplan Hoe leg je deze keuzes voor de onder- en bovengrond op een goede manier vast in een bestemmingsplan?
5	26 juni 2007	Chocoladefabriek in Amsterdam	Ruimtelijke baten Wat zijn de ruimtelijke baten bij een goede planning van de ondergrond, wie zijn de bijbehorende belanghebbenden?



Inhoudsopgave

Inleiding	2
1 Informatie	5
Introductie	5
Gebiedspilots Stadshavens Rotterdam	6
Project BIELLS	7
Do's	7
Agenderen	7
Communiceren	8
2 Planproces	10
Introductie	10
Arnhem Centraal	11
Deelworkshop Stationsgebied Utrecht	12
Vragen en discussie	13
Do's	13
Don'ts	13
Deelworkshop Stadshavens Rotterdam	13
Vragen en discussie	14
Do's	14
Don'ts	15
Deelworkshop Rijnboog Arnhem	15
Vragen en discussie	15
Do's	16
Don'ts	16
Afsluiting	16
3 Afwegingsinstrument	17
Introductie	17
Afwegingskader	17
Deelsessie Structuurvisie	18
Vragen en discussie:	19
Do's	19



Deelsessie Ruimtelijk plan	19
Vragen en discussie:	20
Do's	20
Deelsessie Projectplan Havenkwartier	20
Vragen en discussie	21
Do's	21
Afsluiting	21
4 3D-bestemmingsplannen	23
Introductie	23
3D Bestemmingsplannen	23
Vragen en discussie	24
Pilot 'Usseler Es', Enschede	25
Pilot 'Stadshavens', Rotterdam	26
Do's	26
5 Ruimtelijke baten	27
Introductie	27
Op grond van baten	28
Masterplan Ondergrondse Infrastructuur Stationsgebied Utrecht	28
Discussie	29
De Chocoladefabriek	29
Presentatie Frans Wiercx	29
Discussie	30
6 Do's op een rij	31
Thema: informatieproces	31
Thema: planproces	31
Thema: afwegingsinstrument	32
Thema: 3Dbestemmingsplan	32
Thema: ruimtelijke baten	32
Verder lezen	33

1. Informatie

Donderdag 19 april 2007
Museum Beeld en Geluid, Hilversum

Programma in vogelvlucht

Welkom

Door Max van Weezel, dagvoorzitter

Ruimtelijke ordening ondergrond, 'terecht in the picture'

Door Harry Vermeulen, voorzitter begeleidingsgroep Ruimtelijke Ordening van de Ondergrond

Stemronde over belang van R00 in de eigen organisatie

Informatie over R00

Door Roelof Westerhof van Royal Haskoning

De ervaringen van Rotterdam

Door Ignace van Campenhout van de gemeente Rotterdam en Mart Lucassen van het project BIELLS

Ronde langs de deelnemers:

Formuleer in drie groepen welke do's & don'ts er zijn als je het thema informatievoorziening breed bij gemeenten wilt inbedden.

Bespreken resultaten

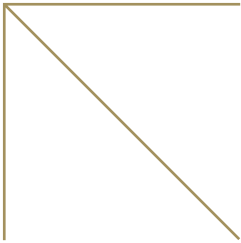
Door Ignace van Campenhout, Mart Lucassen en Roelof Westerhof

Welkom

Dagvoorzitter Max van Weezel heet alle aanwezigen welkom. Een aantal deelnemers heeft deze ochtend meegedaan aan een excursie door het Museum Beeld en Geluid. Ook bij de volgende workshops is er de mogelijkheid om mee te doen aan een excursie door een bijzonder gebouw of complex.

Het doel van de workshops is om zo concreet mogelijk de dilemma's in kaart te brengen die spelen bij ruimtelijke ordening in de ondergrond (R00).





Introductie door Harry Vermeulen, voorzitter begeleidingsgroep ROO

Vermeulen geeft aan dat ruimtelijke ordening in de ondergrond vooral negatief in het nieuws komt: van bodemdaling tot scheuren in de weg en conflicten over kabels en leidingen. De ondergrond wordt vaak beleefd als een probleem. Vermeulen: 'Hoe anders is de perceptie bij de pilots ROO. Daar stond de bijdrage die de ondergrond kan leveren centraal.'

ROO is gericht op enerzijds het voorkomen van problemen en anderzijds het benutten van kansen. De belangrijkste vraag waar we nu voor staan is: hoe krijgen we dit op de agenda?

De mens heeft een natuurlijke neiging tot wat 'Towards & Away' wordt genoemd. 'Away' staat voor het weglopen van problemen. 'Towards' houdt in dat mensen onrealistisch sterk willen geloven in iets. Ze kleineren de risico's en overdrijven de mogelijke opbrengsten. Zo is het ook met de ondergrond.

Vermeulen laat in zijn presentatie een aantal kansen voor de ondergrond zien op het gebied van waterbeheer, energie en ruimte. Hij onderscheidt vijf stappen voor ROO: agenderen, visievorming, experimenteren, ontwikkelen en verankeren. 'Eigenlijk zijn we nu in

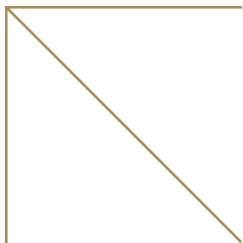
Nederland nog vooral bezig met de eerste twee stappen.'

Uit de zaal komt de opmerking dat het gevoel voor baten of opbrengst slecht is ontwikkeld. Men is vooral geneigd naar de kosten van de ondergrond te kijken. De opgave is om de baten in een vroegtijdig stadium in beeld te krijgen en betrokkenen op basis daarvan enthousiast te maken. De discussie over de kosten komt toch wel. 'Probeer de boekhouders voor te blijven.'

De powerpointpresentatie van Harry Vermeulen is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

4. Hoe lang houdt u zich al bezig met ROO in uw organisatie ?





'Informatie over ROO', presentatie door Roelof Westerhof van Royal Haskoning

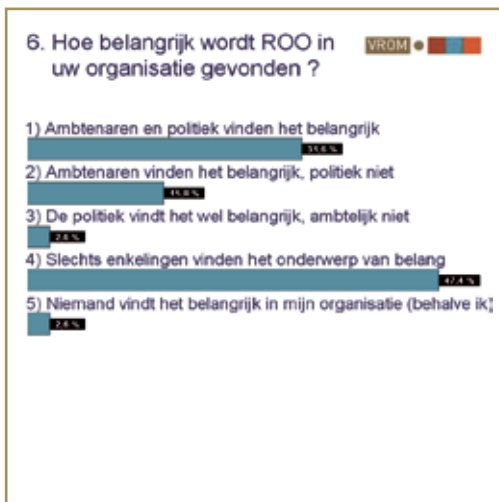
Westerhof onderscheidt drie hoofdredenen om zich met ROO bezig te houden: haalbaarheid van plannen, verbeteren van het beheer en verbeteren van de omgevingskwaliteit. Een op het eerste gezicht eenvoudig schetsje laat zien hoe complex de ondergrond is georganiseerd, waar je allemaal mee te maken krijgt.

Een eerste stap is betekenis te geven aan al die informatie. Wat conflicteert met elkaar? Bijvoorbeeld bomen die worden gepland bovenop een tracé van kabels en leidingen. Wat biedt juist kansen? Denk aan archeologische vondsten. Maar ook: wat gebeurt over vijftien jaar, waar we nu alvast op in zouden kunnen spelen? Bijvoorbeeld zoutcavernes die op langere termijn een instabiele bodem kunnen veroorzaken. Of explosieven die pas echt gevaarlijk worden wanneer ze droog komen te liggen, omdat het grondwater wordt onttrokken.

De tweede stap is samenwerken. Wie zit waar in de ondergrond, wie beheert welke informatie? En wat zijn de verschillende belangen? Sectoraal werken in de wereld van ruimtelijke ordening moet daarbij worden doorbroken. 'ROO is zeer versnipperd.'

De derde stap is vervolgens de verkregen informatie te ontsluiten: maak de ondergrond zichtbaar en verschaf gebruikers gemakkelijk toegang tot die informatie.

De powerpointpresentatie van Roelof Westerhof is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.





Gebiedspilots Stadshavens Rotterdam presentatie door Ignace van Campenhout, gemeente Rotterdam

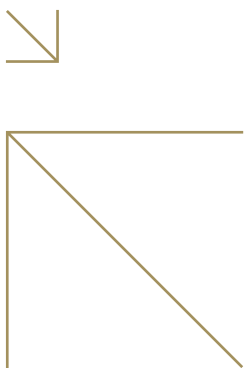
De gemeente Rotterdam doet met Stadshavens mee als ROO Gebiedspilot van VROM omdat zij overtuigd is van het belang van geïntegreerde ontsluiting van informatiestromen rond ROO. Dit leidt tot een betere samenwerking tussen de verschillende diensten en organisaties. Dat komt de kwaliteit van de plannen en de besluitvorming ten goede. Uiteindelijk zal dit ook leiden tot kostenverlaging.

Eerst geeft Van Campenhout een korte schets van het gebied, om vervolgens te laten zien welke organisaties allemaal betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening. Dat is een indrukwekkende hoeveelheid. 'Zonder digitale gereedschapskist is hier geen muziek van te maken,' aldus Van Campenhout. Deze gereedschapskist bestaat uit drie onderdelen: de juiste informatie, in de juiste vorm en op het juiste moment.

Het eerste, de juiste informatie, wordt verkregen door bijtijds te inventariseren wie over welke data beschikt. Vervolgens wordt deze geordend en daarna integraal ontsloten. Dat laatste gebeurt in een 3D-model van de ondergrond van Stadshavens. Met deze visualisering is het eenvoudiger om de vele mogelijkheden en kansen in de ondergrond op een wervende manier te verbeelden en te communiceren. Als derde is de fasering van belang. De verschillende projectfasen (verkennen, programmeren, ontwerpen en ontwikkelen) kennen immers een verschillende informatiebehoefte.

Het zoeken wordt vergemakkelijkt met 'BIELLSen', een systeem dat net zo gewoon zou moeten worden voor RO-specialisten als 'Googelen' voor de doorsnee Nederlander. Tot slot pleit Van Campenhout voor een cultuurverandering. De pilot van Stadshavens





kan goed worden doorvertaald naar kleinere gemeenten en regio's, maar ook daar moeten RO-beleidsmakers nog wel tot deze integrale manier van werken worden verleid. 'De term "ambassadeurs" die VROM gebruikt, suggereert al een ontvankelijke voedingsbodemp. Volgens mij kun je gerust spreken van "heilsoldaat". Het gaat bij ROO echt nog om zendingswerk.'

De powerpointpresentatie van Ignace van Campenhout is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.



Project BIELLS presentatie door Mart Lucassen

Net als Van Campenhout loodst ook Lucassen de zaal met grote voortvarendheid langs de verschillende facetten van het ontsluiten van bodeminformatie.

Hij is de eerste die toegeeft dat het om een ingewikkelde materie gaat, maar de gebruiker zou daarvan niet veel mogen merken, stelt Lucassen. 'Vermoei de gebruiker niet met ingewikkelde schema's.' Hij laat er voor de aardigheid één zien en de hele zaal is direct overtuigd.

Essentieel bij BIELLS is dat de data zelf altijd bij de bron blijven. Anders is de enorme hoeveelheid informatie immers niet te beheren / actualiseren. BIELLS begeleidt de vraagsteller 'slechts' bij het ontsluiten van de juiste informatie en draagt zo bij aan een duurzamere afweging over het gebruik van de ondergrond.

De powerpointpresentatie van Mart Lucassen is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Do's

De deelnemers bespreken in drie groepjes waar zij in de praktijk tegenaan lopen en formuleren daarbij een lijstje van do's. Na de pauze presenteren zij dit lijstje aan de anderen.



Groep 1

- Benader beleidsmakers in de ruimtelijke ordening proactief via twee sporen. Het ene spoor is: overtuigen van het nut en de kansen die ROO met zich mee brengt. Het andere spoor is waarschuwen voor gevaren als je geen aandacht aan ROO besteedt.
- Probeer het bestuur cq. de wethouder in te zetten om voor het belang van ROO te pleiten.
- De beweging in de RO-wereld richting 'gebiedsontwikkeling' is een goede ingang om ROO meer onder de aandacht te krijgen. Ook bij particuliere bureaus blijken de verschillende kokers de laatste tijd meer in elkaar te schuiven.
- Kom niet met al te gedetailleerde / vakspecialistische informatie bij mensen die – uit hoofde van hun functie – gewend zijn vrij abstract te denken.

Groep 2

- Maak ROO concreet en begrijpelijk.
- Geef aan welke onderdelen van je advies wettelijk verplicht zijn en welke niet zozeer verplicht zijn, maar wel wenselijk.
- Neem de volgende vraag als uitgangspunt: wat kan een belemmering zijn/worden voor ondergrondse ontwikkeling? Zo anticipeer je op toekomstige (on)mogelijkheden.
- De groep was verdeeld over de vraag of je

een stappenplan moet opleggen of niet.

- Lift mee op hypes als duurzaamheid en veiligheid. Via deze 'populaire' thema's kun je ROO makkelijker agenderen.
- Stel een bodemkansenkaart op.

Groep 3

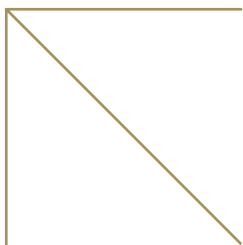
- De politiek moet ROO een plek geven in het planproces.
- Er moet formeel een integrale informatievergaring worden georganiseerd.
- Stel een procesmanager aan voor ROO.
- Schenk aandacht aan de informatieoverdracht, op twee manieren: hou het behapbaar en redeneer vanuit het belang van degene die je wilt overtuigen: wat heeft die eraan?

Agenderen

Vermeulen gaf al aan dat er in Nederland nog veel noodzaak is om ROO te agenderen. Daar gaat dan ook het eerste deel van de discussie na de pauze over.

Insteek

ROO is makkelijker te agenderen door populaire en begrijpelijke onderwerpen als insteek te nemen, zoals warmte/koudeopslag en hoogspanningsmasten. Vervolgens kun je doorpakken met andere ROO-onderwerpen. Een deelnemer uit Nieuwegein geeft hiervan een voorbeeld.



De hoogspanningslijn in Nieuwegein kost veel ruimte, die in deze ingesloten gemeente schaars is. De lijn onder de grond brengen kan een goede oplossing zijn. 'Zo wordt ROO beleefd als een oplossing in plaats van een probleem.' Dit kan worden gebruikt om ook andere kansen in de ondergrond te agenderen. Een ander voorbeeld is het beleidsdoel van de gemeente Rotterdam om de CO2-armste havens ter wereld te worden.

Een van de deelnemers oppert dat het gevaar van meeliften op een hype is dat de hype weer overgaat. Maar, zo brengen anderen daar tegenin, dat is niet erg, zolang je maar op het juiste moment hebt meegelift.

Via de politiek

Er werd gesuggereerd om wethouders een rol te geven in de agendasetting van ROO. Zal dit wel lukken? ROO is vaak een kwestie van lange termijn en een wethouder denkt vaak dat het onderwerp niet 'scoort'. Tijdens de workshop worden twee manieren genoemd om de wethouder te bewegen zich in te zetten voor ROO.

De eerste is door het goed te 'timen'.

Nieuwkomers in de politiek hebben nog een iets langere tijdshorizon. Voor zichzelf hebben ze een tijdshorizon van vijftien jaar. Die is op dat moment nog relevanter dan de termijn tot de volgende verkiezingen. Daardoor zijn ze wel-

licht wat vatbaarder voor ROO-onderwerpen. Misschien is het mogelijk met de fasering van een ROO-project in te spelen op de politieke situatie.

Daarnaast moeten wethouders en andere beslissers worden verleid. 'Mensen beslissen op basis van emoties. Vervolgens zoeken ze daar rationele argumenten bij.' Goed voorbeeld is de Erasmusbrug: lag een tunnel eigenlijk niet veel meer voor de hand dan zo'n hoge brug die een ingewikkelde constructie in het stadscentrum nodig maakt om er op te komen? 'Presenteer je ROO-voorstel dan ook als een kans.'

Via maatschappelijk middenveld

Maatschappelijke groeperingen hebben veelal een stabielere agendasetting dan de politiek. Hierdoor hebben ze ook een langere tijdshorizon. Dit pleit ervoor om meer maatschappelijke allianties aan te gaan, bijvoorbeeld met woningcorporaties. 'Veel maatschappelijke organisaties zijn sterk gericht op behoud in plaats van vernieuwing,' stelt een deelnemer. 'Is dat geen belemmering voor ROO?' Nee, vinden anderen, want ROO maakt ook behoud mogelijk. Denk aan bomen die kunnen blijven wortelen of het landschap dat open blijft door ondertunneling. Dat is behoud door vernieuwing.



Via de vakwereld

Om ROO te agenderen bij de collega's van andere vakdisciplines, kan het nuttig zijn om je als ROO-specialisten eens te presenteren bij andere afdelingen zonder dat er een concrete projectaanleiding is. Zo weten ze ons beter te vinden wanneer zich weer een ROO-aspect aandient.

Waarom zijn er eigenlijk geen ROO-planologen, vraagt iemand zich af. Er zijn wel verkeersplanologen. In Rotterdam blijken nu milieuplanologen te komen. Ze noemen zich zelfs wel bodemplanoloog. In Rotterdam is er ook een 'planadviesteam'. Daarin werken veel specialismen samen. En in Groningen bestaat een vooroverleg bij RO-projecten, waarin ook de ondergrond ter sprake komt.

Verleiden versus dreigen

ROO kan aantrekkelijker worden gemaakt door er meer attractieve waarde aan toe te voegen. Archeologie leent zich hier goed voor, zoals te zien is in het Haagse Souterrain (tramtunnel) en een Arnhemse parkeergarage, waar nu zelfs recepties plaatsvinden. Creatieve ideeën worden genoemd: een ondergrondse uitkijktoren, een ondergronds museum. 'Maak een attractie van het ruimen van oud oorlogstuig uit de bodem.'

Een andere insteek is niet verleiden maar dreigen: wat kan er mis gaan als je géén aandacht aan ROO besteedt? Het (toekomstig) beheer van de ondergrond is daarbij een goed aanknopingspunt.

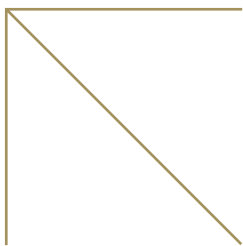
Wat is nu de beste benadering, dreigen of verleiden? De deelnemers denken dat beide benaderingen goed kunnen werken. Het zijn immers allebei emoties: angst en geluk. Voor beide benaderingen geldt dat ze al in een vroegtijdig stadium moeten worden ingezet. Investeer in het voortraject.

Communiceren

Communicatie is mensenwerk, dus een groot deel van de discussie die over communicatie gaat, heeft betrekking op hoe mensen met elkaar spreken. Er zijn de professionals (mensen die iets weten) en beslissers/beïnvloeders (mensen die iets willen). De een houdt van complexe technische zaken, de ander juist niet.

Hoe communiceren?

Deze twee gesprekspartners spreken vaak elkaars taal niet. De vakinhoudelijke professionals ('techneuten') kunnen wel enthousiast zijn over de mogelijkheden en kansen van ROO, maar de anderen begrijpen hen niet. Daarom is het van belang om de vaktaal van



de ander te leren spreken, zodat je elkaar gemakkelijker kunt begrijpen en de ander zich in je herkent.

Daarnaast lopen de belangen uiteen. Start daarom altijd met het helder krijgen van de vraagstelling. Verdiep je daartoe in de ander, reeds voor je het gesprek ingaat. Probeer jezelf in de ander te verplaatsen en al op voorhand te achterhalen wat voor de ander relevant is. Kom vooral daarmee en toets vervolgens je vermoeden en vraag de ander wat hij of zij belangrijk vindt. 'Stort niet je complete theoretische bagage over iemand uit.'

Wie communiceert er?

Er wordt gesuggereerd dat ROO-professionals nogal normatief kunnen zijn. 'Hoe meer je gaat leunen op je sterke punten, hoe irriteranter je wordt voor de ander.' Dat roept de vraag op, hoe planologen denken. Voor hen is RO onderhandelen, meent iemand. En onderhandelen is lastig als je normatief bent ingesteld. Bovendien hebben ROO-specialisten geen macht. Misschien wordt er dan ook teveel van hen gevraagd. Moet die wel aan de onderhandelingstafel? Wellicht is er een andere laag nodig die dit voor zijn rekening neemt. Meer managers is echter niet altijd de beste oplossing, kijk naar de discussie in de zorgsector.

Informatievoorziening, visualisering

Een ander communicatief probleem bij ROO heeft niet met mensen te maken, maar meer met de informatievoorziening. De ondergrond is niet tastbaar. Kaarten van de ondergrond zijn moeilijk te begrijpen, want je kunt het niet echt zien. De relaties met de ondergrond kunnen wel zichtbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld de eerdergenoemde bomen die kunnen blijven staan.

Het pleidooi is om zo veel mogelijk te visualiseren waar je mee bezig bent. Ignace van Campenhout: 'Dat lukt wel goed bij zaken die diep in de ondergrond spelen, zoals bij de olie- en gasindustrie. In ondiepere ondergrond lukt dat om een of andere reden minder goed.' Van Campenhout gebruikte de Marathon van Rotterdam om mensen te attenderen op Google Earth. Vervolgens was de stap naar BIELLS niet zo groot meer. Volgens Van Campenhout kunnen we wel wat leren van Landmark, de organisatie die bodeminformatie verkoopt. 'Dat kunnen wij ook gaan doen, om met de opbrengsten daarvan onze informatievoorziening te verbeteren.'

2. Planproces

Dinsdag 22 mei 2007

Theater/zalencentrum Concordia, Den Haag

Programma in vogelvlucht

Welkom

Door Max van Weezel, dagvoorzitter

Gebiedspilots ROO

*Door Frans Timmerman, beleidscoördinator
Ondergrond, Ministerie van VROM*

Pilots ROO: proces

Door Henk Werksma, H2Ruimte

De praktijk van de stedenbouwkundige

Door Tobías Wallissen van UN Studios

**Deelworkshops: ervaringen Utrecht,
Arnhem en Rotterdam** (*Heleen Fentener van
Vlissingen, Hein van Middelaar, Ignace van
Campenhout*)

Presentatie van de do's en don'ts

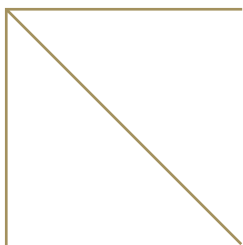
Welkom

Dagvoorzitter Max van Weezel heet alle aanwezigen welkom. Een aantal deelnemers heeft deze ochtend meegedaan aan een excursie naar het Souterrain in Den Haag, beter bekend als de tramtunnel. Ook bij de volgende workshops is er de mogelijkheid om mee te doen aan een excursie naar een bijzonder gebouw of complex. De vorige workshop ging vooral over informatievoorziening. Het thema van deze tweede workshop is Proces.

Introductie

**door Frans Timmerman, Ministerie van VROM,
Accountmanager Stedelijke Ontwikkeling en
Netwerken**

De aanleiding om het programma Ruimtelijke Ordening van de Ondergrond (ROO) op te starten is het onderzoek van het COB uit 2004, gevolgd door een Beleidsbrief ROO in november van dat jaar. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat handvatten voor ROO: er wordt expliciet gemaakt dat, indien het ruimtelijk relevant is, ook voor de ondergrond een bestemmingsplan moet worden gemaakt en er moet een bestemmingsplan worden gemaakt voor het gehele grondgebied. Tot slot mag een bestemmingsplan niet ouder zijn dan 10 jaar. Hierdoor ontstaat



de mogelijkheid om ROO meer toe te passen in ruimtelijke plannen.

Het stimuleringsprogramma ROO omvat onder meer deze workshops en een nationaal congres met kennismarkt in november 2007. Een nieuw programma van VROM is 'Mooi Nederland!', de spelregels tegen de verrommeling van Nederland die minister Cramer wil opstellen. Dit zijn geen extra wetten en regels, maar veeleer afspraken over hoe je de beschikbare ruimte in ons land zo mooi mogelijk inricht. Timmerman ziet daarin een rol weggelegd voor ROO.

De powerpointpresentatie van Frans Timmerman is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Max van Weezel stelt naar aanleiding van de presentatie de vraag wat Timmerman nu de mooiste best lesson zou vinden die uit de pilots komt? 'Dat is de attitudeverandering: wanneer mensen zich actief gaan afvragen wat er in de bodem zit, waar ze rekening mee moeten houden maar vooral ook waar ze hun voordeel mee kunnen doen.' Hoe krijg je mensen zover? Timmerman gelooft vooral in goede voorlichting en pas in tweede instantie in wetgeving.

Een deelnemer uit de zaal merkt op dat er alleen stedelijke pilots plaatsvinden en doet de suggestie om een pilot in het landelijk gebied te starten.



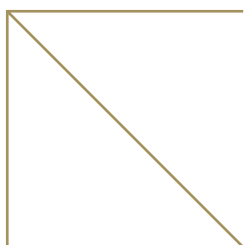
Timmerman: 'Wanneer u met een goed voorstel komt, nemen we dat zeker in overweging. Je kunt niet eindeloos pilots opzetten, maar wellicht kan er nog wel een bij.'

'ROO goed ingepast in het planproces', presentatie door Henk Werksma, H2Ruimte
Werksma begint zijn verhaal door te vertellen van een bodemdeskundige die hem confronteerde met vijftig ingewikkelde kaarten, waar hij niets van begreep. 'Als ik het al niet begrijp, hoe moet het dan zijn voor mensen die veel minder ingevoerd zijn in ROO?' Een verschil van werelden, dat wil hij maar aangeven, zit wederzijds begrip nogal eens in de weg. Een andere anekdote heeft betrekking op de enorme verkokering die de ruimtelijke ordening, ook die van de ondergrond, kenmerkt: toen hij in een kleine gemeente beleidsmakers van verschillende vakdisciplines samenbracht, gingen zij zichzelf voorstellen aan hun collega's. Zo weinig contact is er normaal gesproken kennelijk.

Werksma onderscheidt vijf fasen bij ROO:

- Start: 'is er een probleem?'
- Verkenning: 'wat is het probleem?'
- Programma: 'welke ambities zijn haalbaar?'
- Ontwerp: 'welke oplossingen zijn mogelijk?'
- Ontwikkeling: 'welke acties zijn nodig?'

Het eerste deel van zijn presentatie volgt deze procesfasering. Vervolgens staat hij stil bij de



ondersteuning van ROO: de juiste bijdrage, op het juiste moment, in de juiste vorm. Hij sluit af met een foto van het Sand Sculpture Festival in Scheveningen, als illustratie van de wens om met ROO 'zandkastelen te bouwen in plaats van luchtkastelen.'

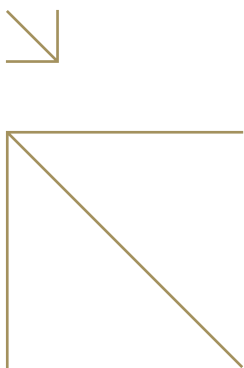
De powerpointpresentatie van Henk Werksma is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007. Veel beelden uit de presentatie zijn afkomstig van de website www.ruimtexmilieu.nl.

Max van Weezel vraagt zich af of het nu echt zo erg is gesteld met de slechte communicatie van bodemdeskundigen. 'Ja, het is echt zo erg,' vindt Werksma, 'maar stedenbouwkundigen en plannologen zijn net zo erg.' Gelukkig heeft Werksma in de pilots gemerkt dat ze toch wel kunnen samenwerken. Uit de zaal komt de opmerking dat niet alleen bodemdeskundigen zich met ROO bezighouden. Er zijn bijvoorbeeld ook milieuspecialisten. Werksma: 'Klopt. De overeenkomst tussen hen is echter dat ze allemaal techneuten zijn, beta's.' Een deelnemer vraagt of Werksma ook aanbevelingen heeft voor algemeen projectleiders, dus niet specifiek 'bodemmensen'. Werksma noemt twee aanbevelingen: 'Voorkom dat je voor onaangename verrassingen komt te staan. En realiseer je dat je via ROO een hogere plankwaliteit realiseert en daarmee ook de



marktwaaarde van je project kunt vergroten.' Heeft een algemeen projectleider, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, wel genoeg affiniteit met ROO? Het kan voor hem/haar lastig zijn om een intermediaire rol te vervullen tussen de 'bovenwereld' en de 'benedenwereld'. Idealiter heeft de projectleider een achtergrond waardoor hij zich goed bewust is van ROO, zoals landschapsarchitect.

Enkele deelnemers ergeren zich aan de voortdurende scheiding tussen 'boven- en benedennensen'. Zij hebben het gevoel dat niet alleen de bovenmensen zo denken, maar ook de benedennensen, terwijl beide juist moeten uitgaan van een gezamenlijke aanpak.



Arnhem Centraal de praktijk van stedenbouwkundige Tobias Wallisser, UN Studios

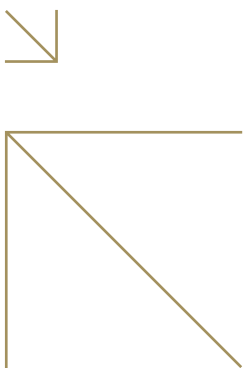
Arnhem Centraal wordt het visitekaartje van de stad. Het totale programma omvat 160.000 m², op een locatie van 40.000 m². Omdat hiervan een groot deel openbare ruimte is, is het onmogelijk om het hele programma bovengronds op te lossen. Bovendien is er sprake van een aantal niveaoverschillen als gevolg van het glooiende landschap in Arnhem. Dit maakt interessante oplossingen mogelijk, maar het maakt het tegelijkertijd ook extra lastig om ondergrond, maaiveld en bovengrondse bouw goed op elkaar af te stemmen. Wallisser: 'Vanwege de stapeling van functies en de niveaoverschillen blijkt het telkens weer erg lastig om een goed beeld te krijgen van de situatie: waar is het maaiveld, waar zit mijn riool?' Dit vraagt met name veel van de fasering. Bij een gebouw waarvan het fundament bestond uit een parkeergarage, ontstond bijvoorbeeld een probleem om de gewenste ondergrondse afvalinzameling te realiseren.

Vanwege de lange looptijd is het ook lastig om de ondergrondse ruimten, die uiteraard als eerste klaar en in gebruik zijn, goed te onderhouden. Omdat de nieuwe parkeergarage zich onder een bouwput bevindt (omdat

de parkeergarage het fundament vormt), gaan veel gebruikers er automatisch vanuit dat het om een tijdelijke oplossing gaat. 'De parkeergarage zal nog wel worden afgemaakt'.

Saillant 'detail' is bovendien dat de OV-terminal weliswaar het belangrijkste en meest publieke onderdeel is, maar het laatst wordt gerealiseerd. Dit betekent niet alleen dat het geduld van mensen op de proef wordt gesteld, maar ook dat de bouw van de terminal de laatste kans is om eventuele problemen die gaandeweg in het totale project zijn ontstaan, op te lossen.





Wallisser illustreert dit ‘achter de feiten aanhollen’ met twee illustraties: een noodconstructie die een kantoorgebouw tijdelijk overeind moet houden en een wegwijzersysteem die in de praktijk van alledag, met zijn herhaaldelijke omleidingen vanwege de bouw, totaal (nog) niet toepasbaar bleek. Hij vraagt zich af waarom een busstation niet tijdelijk heel ergens anders geplaatst kan worden. Dat scheelt veel overlast.

Wallisser is goed te spreken over de communicatie-inzet van de gemeente Arnhem over de ondergrondse ontwikkelingen. Het informatiecentrum is succesvol, net als rondleidingen door ondergrondse bouwwerken. Zo liepen er in één weekend maar liefst 70.000 mensen door de nieuwe Willemstunnel, een autotunnel die vlak daarna open ging voor het verkeer.

De powerpointpresentatie van Tobias Wallisser is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

In antwoord op een vraag uit de zaal bevestigt Wallisser dat het gebruik van 3D-visualisaties onmisbaar is. Gewone kaarten volstaan niet voor infrastructuur.

Wat waren de belangrijkste verrassingen waar Wallisser tegenaan is gelopen?

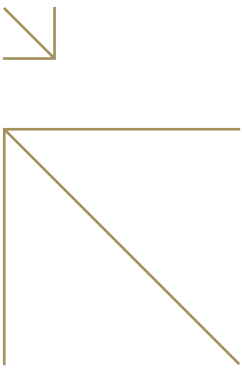
‘De belangrijkste is de kwaliteit van de bodem. Voor de hoogbouw bleken we zeer diepe palen nodig te hebben, omdat er tussen de fundering en de hoogbouw nog weer andere funderingen moesten komen voor andere bouwwerken.’

Daarnaast stuitte Wallisser regelmatig op problemen met de lokalisering van kabels en leidingen. ‘We hebben een speciaal Masterplan Kabels & Leidingen, maar ook dat is in tien jaar al twee keer aangepast.’ Bouwplannen zijn zelfs aangepast omdat niemand met zekerheid durfde te zeggen waar en welke kabels en leidingen er onder een bepaalde straat zouden liggen.

Deelworkshop Stationsgebied Utrecht

Heleen Fentener van Vlissingen, werkzaam bij de gemeente Utrecht, licht het project toe.

De ambitie van de gemeente Utrecht is het stationsgebied weer te voorzien van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De ‘molachtige’ benadering met allemaal gangenstelsels op niveau 1 is niet langer wenselijk. Voor het nieuwe plan heeft de bevolking haar stem mogen uitbrengen in de vorm van een raadplegend referendum. Men koos massaal voor een stedelijke invulling met veel groen (lees: bomen).



De gemeente is regievoerder en tegelijkertijd verantwoordelijk voor de openbare ruimte en het nieuwe muziekcentrum. De andere belangrijke partijen hebben hun eigen verantwoordelijkheden in het project: NS Vastgoed, de Jaarbeurs en Corio, uitbater van Hoog-Catherijne. Bij alle verantwoordelijkheden is ROO lange tijd een onderschoven kindje gebleven. Lange tijd ontbrak ook een gemeenschappelijk belang om te investeren in de ROO. Als exploitant van Hoog Catherijne voelt Corio geen belang bij ROO en zal er dus ook niet in investeren. Bij de planvorming heeft men zich ook nooit gerealiseerd dat ROO zo'n groot knelpunt zou vormen. Pas toen het toekomstig beheer steeds relevanter werd, nam het gevoel van noodzaak van ROO toe.

Het stationsgebied blijkt namelijk niet alleen bovengronds maar ook ondergronds een knooppunt van lokale, regionale en landelijke verbindingen, namelijk leidingen en kabels. Hierdoor is er eigenlijk helemaal geen ruimte om bomen te kunnen laten wortelen. Bovendien moeten al die kabels worden onderhouden, waarvoor de straat regelmatig open moet. Dit wringt met een hoogwaardige inrichting van het plein.

Het belangrijkste resultaat van de VROM-pilot in Utrecht is dat de verschillende disciplines

in een informeel overleg, los van het project, aan tafel zijn gekomen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er voor het eerst vanuit het standpunt van de beheerder inbreng is geweest in het proces. De resultaten van de pilot worden vastgelegd in een brochure over de ondergrondse mogelijkheden van de westzijde van Hoog-Catherijne.

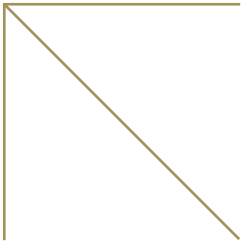
De powerpointpresentatie van Heleen Fentener van Vlissingen is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Vragen en discussie

Als men in Utrecht de ondergrond eerder in de planvorming had betrokken, had men eerder over kansen gesproken dan over problemen.

Ook blijkt uit het verhaal in Utrecht goed dat de reguliere planningshorizon van 20 tot 25 jaar onvoordelig is voor ROO, omdat investeringen onder de grond betrekking hebben op een veel langere termijn. Dit betekent dat je moet proberen de planningshorizon te verlengen.

Ook kun je proberen het aantrekkelijker te maken voor andere partijen om te investeren in ROO, door bijvoorbeeld andere gebiedsontwikkelingen erbij te betrekken.



Een deelnemer merkt op dat in vijftien jaar tijd de rolverdeling tussen gemeente en nutsbedrijven sterk veranderd is. Vroeger was de gemeente eigenaar of had ze veel invloed op de nutsbedrijven. Nu zijn de nutsbedrijven allemaal geprivatiseerd en is de rol van de gemeente sterk teruggedrongen.

Een andere opmerking heeft betrekking op de ruimte voor bomen. Moet er ruimte worden gemaakt door ruimte van gebouwen af te snoepen of door meerdere leidingen boven elkaar te leggen? Probleem is echter dat de kabelexploitanten hier niets mee winnen.

Een deelnemer vraagt of er in de structuurvisie van het Stationsgebied nu een verwijzing is opgenomen naar ROO. Die blijkt er te zijn en dat is al een belangrijke stap in de goede richting.

Do's

- Ambitiegericht denken in plaats van probleemgericht. Kansen in plaats van bedreigingen.
- Denk over de ondergrond net zoals over de bovengrond. Luchtkwaliteit vergeet nu ook niemand meer en water wordt evenmin overgeslagen sinds we een watertoets hebben. Zo moet het ook met ROO: het moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de planvorming.
- Als technet heb je veel te bieden, maar andere partijen zien dat niet altijd: laat zien wat je te bieden hebt!
- De overheid moet letterlijk ruimte scheppen onder de grond.
- Maak ROO leuk!
- Creëer informele overlegmomenten, dat werkte in de pilot van Utrecht uitstekend.

Don'ts

- ROO op de lange baan schuiven: dan wordt het vanzelf een probleem in plaats van een kans.
- ROO alleen toepassen als oplossing voor ruimtegebrek. ROO is veel meer, je kunt het ook inzetten om kwaliteit toe te voegen.

9. Wat zijn de belangrijkste do's voor ROO in het planproces? (3 antwoorden mogelijk)

VRDM

- 1) Goed bepalen in welke fase van het planproces je zit (27.5%)
- 2) Zorg voor toegankelijke informatie (35.4%)
- 3) Maak meer gebruik van planologen/landschapsarch./stedenbouw (5.9%)
- 4) Commerciële en juridische factoren eerder betrekken (5.5%)
- 5) Continuïteit in aandacht, sleuren (26.5%)
- 6) Goed doel bepalen bij informatieverzamelen (2.5%)
- 7) "Go with the flow" (27.7%)
- 8) Integrale aanpak tussen ondergrond en bovengrond is noodzaak (40.5%)
- 9) Er moet iemand "wakker liggen" van de ondergrond (12.8%)
- 10) Creëer informele overlegmomenten (6.5%)



Deelworkshop Stadshavens Rotterdam

Ignace van Campenhout van de gemeente Rotterdam licht het project toe.

De reden om een stadshaven als Rotterdam op te nemen als pilotgebied heeft te maken met de unieke eigenschappen van de Rotterdamse haven: naast en in de stad, water naast land en een belangrijke rol voor de ondergrond. Daarnaast spelen de omvang, de lange tijdshorizon (meer dan twintig jaar) en de betrokkenheid van meerdere vakdisciplines en vele overheidsdiensten een grote rol. De Rotterdamse haven wil groeien van 20.000 naar 30.000 arbeidsplaatsen, een aantrekkelijke woonstad creëren (15.000 woningen erbij), een hoogwaardige openbare ruimte met veel gebruik van het water en behoud en versterking van cultureel erfgoed en architectuur. Rotterdam wil een kwaliteitshaven met een duurzame profilering.

De timing van de pilot is hierin dan ook perfect. Het project verkeert nog in de ontwikkelingsfase en daarom is er nog geen ambitie voor de pilot vastgelegd. Maar een van de belangrijkste doelen is wel duidelijk: de ontsluiting van de enorme hoeveelheid informatie. Er is in feite te veel informatie voorhanden. Bovendien zijn er veel verschillende softwareprogramma's nodig om de informatie te kunnen lezen en gebruiken. Hierdoor ontbreekt het overzicht en

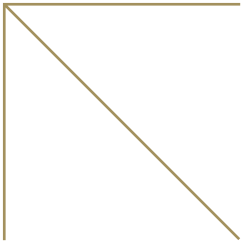
daarmee de afstemming tussen de betrokken partijen. Van Campenhout: 'De spelers zijn er, de instrumenten ook, maar er komt nog geen muziek uit, want er is geen dirigent (= centrale dataontsluiting).'

De gemeente Rotterdam wil dan ook naar een software programma waarin alleen relevante informatie is opgenomen. Essentieel daarbij is dat de informatie zelf wel bij de bron blijft en daar wordt geactualiseerd; het gaat alleen om de ontsluiting.

Belangrijkste vraag is nu: welke informatie is relevant? 'Je moet de informatie pas gaan verzamelen als je een concrete doelstelling hebt. Zonder een eenduidige doelstelling blijft de informatiebron onbruikbaar.'

Omdat men niet zit te wachten op wat men beschouwt als wéér een nieuwe methodiek, is zendingswerk noodzakelijk. Overwogen wordt om een milieuplanoloog in dienst te nemen die kan schakelen tussen de sectoren milieu en ruimtelijke ordening. Een soort bodemplanoloog dus. Sinds kort is er een team van verschillende specialisten samengesteld dat integraal naar de ondergrond kijkt.

De powerpointpresentatie van Ignace van Campenhout is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.



Vragen en discussie

Als je ROO wil promoten, heb je middelen nodig, zoals maquettes of 3D-modellen. Wat nu als dat budget er niet is?

Van Campenhout vindt het van groot belang om dit budget alsnog te bevechten. 'Het gaat om relatief lage bedragen en ik weet zeker dat je die later in het proces altijd weer terugverdient.'

Een andere vraag van een deelnemer: welke procesaanpak heeft in ondergronds bouwen de voorkeur?

Van Campenhout: 'We moeten van een projectaanpak naar een beleidsaanpak.' Het gaat om een integrale aanpak, vanaf de allereerste fase. Om dit te bereiken, heb je professionele begeleiding nodig. Iemand die niet vooral aan zijn eigen deelbelang denkt en die de communicatie tussen de verschillende vakdisciplines kan verbeteren.'

De nadruk op ROO in de beginfase van het project wordt onderschreven door de deelnemers. Net als in de deelworkshop van Utrecht constateren ze dat je niet alleen problemen in een later stadium kunt voorkomen, maar ook je plan aantrekkelijker kunt maken om aan te bieden aan ontwikkelaars.

Verder wordt de suggestie genoemd om maatschappelijk relevante thema's te benutten om

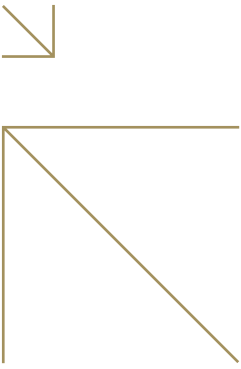
aan de hand daarvan een wethouder of projectleider te overtuigen van de noodzaak van ROO. Een voorbeeld is de aandacht voor het milieu, die weer is opgebloeid. Dit mag dan wellicht een tijdelijke trend zijn, maar op deze wijze kun je projecten wel eenvoudiger van de grond krijgen. "Profiteer ervan zolang als het duurt."

Do's

- Investerings in ondergronds bouwen dekken grote risico's af. Wees er daarom op tijd bij.
- Lift mee op maatschappelijk verantwoorde thema's, ook als het om een hype gaat. 'Go with the flow'.
- Zorg ervoor dat de doelstelling helder is. Hierop kun je de informatievoorziening afstemmen. Met andere woorden: weet waarom je de informatie verzamelt.

Don'ts

- ROO als project beschouwen. Niet doen, want dat heb je nog een scheiding tussen de boven- en benedenwereld. Daarom van projectaanpak naar beleidsaanpak: integreer ROO van meet af aan in het beleid.



Deelworkshop Rijnboog Arnhem

Hein van Middelaar van de gemeente Arnhem licht het project toe.

Rijnboog omvat een fors deel van de binnenstad en daar vlak tegenaan. Het bestaat uit meerdere deelprojecten, waarin nieuwe woningen, kantoren, detailhandel, een kenniscluster en een kunstcluster worden gerealiseerd in een programma van circa 170.000 m². De eerste fase loopt tot 2014. Er is een totale investering van 300 miljoen euro mee gemoeid, opgebracht door overheids- en marktpartijen.

Voor het project waren bij aanvang meerdere doelstellingen geformuleerd. Een echte ROO-doelstelling ontbrak toen nog. Van Middelaar: 'Hooguit kun je ROO scharen onder de doelstelling om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en te zorgen voor effectief ruimtegebruik. Maar er werd aanvankelijk nog geen duidelijke afweging gemaakt tussen boven- en ondergrondse ruimtelijke ontwikkeling.' Zo is er wel een fraai masterplan gemaakt en als uitvloeisel daarvan ook een Planboek Rijnboog, maar daarin is vrijwel geen aandacht voor ROO. Om die leemte te vullen, wordt in het kader van de VROM Gebiedspilot nu gewerkt aan een 'Planboek Ondergrond Rijnboog'. De ondergrondse ambities worden

benoemd, de beheerders van de ondergrondse functies worden bij dit proces betrokken en samen met hen worden meerdere momenten van afweging en keuzes in het planontwikkelingsproces vastgesteld. Voor Rijnboog is dit nog net op tijd. Het is immers zaak om dit te doen vóórdat de randvoorwaarden worden vastgesteld.

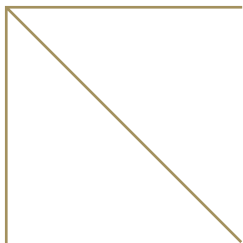
Voor het vervolgtraject vindt Van Middelaar het van groot belang dat er een heldere 'procesrol' wordt geformuleerd voor iemand die zich bezighoudt met de ondergrond. De integrale aanpak en atelierbijeenkomsten die in het licht van de pilot zijn opgezet, bevallen zo goed dat ze worden voortgezet in het vervolgproces. Concreet wordt er nu 'bijgeschakeld' op het gebied van kabels en leidingen, parkeren, archeologie en niet gesprongen explosieven.

De powerpointpresentatie van Hein van Middelaar is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Vragen en discussie

Zou een Planboek Ondergrond aanwijsbare invloed kunnen hebben op hoe een project eruit komt te zien?

Van Middelaar gelooft dat zeker. Het masterplan kan met terugwerkende kracht worden beïnvloed, want 'masterplannen worden nooit



gebouwd'. In de uitwerking kun je met het Planboek Ondergrond in de hand nog veel dingen voor elkaar krijgen, zoals een deel van de parkeeroplossingen ondergronds in plaats van op maaiveld.

'Maar als ik het opnieuw kon doen, zou ik altijd kiezen voor een geïntegreerd planboek, in plaats van een apart planboek voor de ondergrond.'

Het Planboek Ondergrond komt ook digitaal beschikbaar, want het moet een bruikbaar, praktisch document worden, dat gegevensuitwisseling mogelijk maakt. Wat echter slecht digitaal kan, is prioriteren. Daarvoor kun je die informele, integrale sessies goed gebruiken. Daarin kun je ambities bijstellen en wensenlijstjes terugbrengen.

Wat verwacht Van Middelaar van de procesrol Ondergrond? Om te beginnen zou dit idealiter geen aparte rol moeten zijn, vindt hij. Eigenlijk zou hij zélf, als algeheel projectleider, deze rol moeten hebben. 'Het zou zo moeten zijn dat men vanuit de organisatie uit zichzelf op mij afstapt om mij op ROO-zaken te attenderen. Dat gebeurt nu toevallig wel met energieleidingen, omdat er een actieve beleidsmaker is die daarvoor bij mij aanklopt. Maar omdat ROO nu nog geen gemeengoed is binnen de organisatie, is het nodig om hier een afzonderlijke functie aan

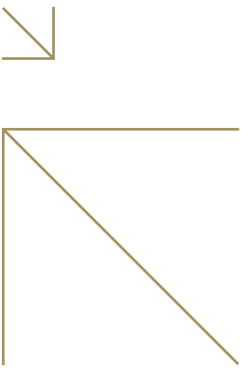


te wijden met als belangrijke taak om ROO intern te agenderen. Zo iemand zou uit de vele hoeken, kieren en gaten van de organisatie de ROO-aspecten moeten verzamelen, deze trechteren en vervolgens mij aanbieden.'

Hoe verklaart Van Middelaar het succes van de integrale werkwijze? In de praktijk levert dat immers nogal eens problemen op, zoals haantjesgedrag en territoriumdrift. De belangrijkste succesfactor is volgens Van Middelaar dat de deelnemers aan de sessies niet op elkaars vakgebieden hebben getrapt. Niet in morele zin ('dat is niet belangrijk') en niet in praktische zin ('hier ga ik over'). Men werkte juist op basis van wederzijdse aanvulling.

Hoe houd je contact met de privé-eigenaren die in het gebied blijven? Zij hebben allemaal kleine deelbelangen. Van Middelaar vindt dat tot nu toe nog te weinig is gebeurd. Nu het Masterplan en het Planboek er liggen, is de gemeente bezig om de vele kleine initiatieven die ontstaan, in te passen. Dit geldt ook voor initiatieven en belangen op het gebied van de ondergrond.

Terug naar de agendering van ROO. Een deelnemer vertelt dat men in kleinere gemeenten meer moeite heeft om investeerders te vinden.



Hij vermoedt dat dit een van de redenen is dat ROO daar niet zo leeft. Heb je ruime budgetten nodig voor ROO?

Van Middelaar: 'Ik denk het niet. Wanneer je alleen al met elkaar om tafel zit, kun je vaak al financiële problemen verminderen. Het probleem van de een is immers de kans van de ander.' Slimme en/of verleidelijke oplossingen kunnen financiële bezwaren overwinnen. Overigens heeft Van Middelaar de indruk dat marktpartijen wel serieus bezig zijn met ROO. 'Het betekent kansen voor hen.'

De kunst is om ROO vroeg op de agenda te zetten. Het heeft dan nog een hoog abstractieniveau. Hoe pak je dat aan? Je kunt dit doen door een visie op ROO te formuleren die stadsbreed is, op het niveau van een structuurplan. Hierin kun je bijvoorbeeld formuleren waar je de komende 30 jaar niet moet willen graven en waar dat minder kwaad kan.

Do's

- Stel een stadsbrede ROO-visie op, op het niveau van een structuurplan.
- Geef iemand een rol die actief waakt over ROO. In de toekomst zit dit idealiter in het takenpakket van de projectleider. Vooralsnog is een afzonderlijke functie nodig.
- Doseer je informatie, om te voorkomen dat je mensen afschrikt.

- Respecteer elkaars vakgebieden, kwaliteiten en denkwijzen.

Don'ts

- Ondergrondse ambities formuleren zonder de relatie met de bovengrond aan te geven. Deze ambities maken weinig kans.
- Planboek Ondergrond opstellen. Dit moet je wél doen als er al een algemeen planboek ligt zonder aandacht voor ROO, maar idealiter maak je een planboek dat van meet af aan geïntegreerd is, dus mét aandacht voor ROO.

Afsluiting

Nadat in de afsluitende plenaire sessie bovengenoemde do's en don'ts zijn gepresenteerd, volgt er een laatste stemronde.

Enkele deelnemers hadden in deze workshop meer concrete handvatten verwacht op het gebied van de procesorganisatie: op welk moment moet welke informatie worden ingebracht. Anderen hadden meer voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik verwacht. Hier brengt een van de deelnemers tegenin, dat de bodem meer kwaliteiten bevat dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik. Tot slot was iemand vooral benieuwd geworden naar de kosten en baten van ROO. Dit komt in een van de volgende workshops uitgebreid aan bod.

3. Afwegingsinstrument

Dinsdag 5 juni 2007
Historische Kelders, Arnhem

Programma in vogelvlucht

Welkom

Door Max van Weezel, dagvoorzitter

Openingswoord

Door Peter Torbijn, Directeur Normstelling, Instrumenten en Beleidskaders, Ministerie van VROM

Thema afwegingsinstrument

Door Arjan Brink van ARCADIS

Deelworkshops: ervaringen Arnhem (*Hein van Middelaar, Marcel Robben, Leon van Hof*)

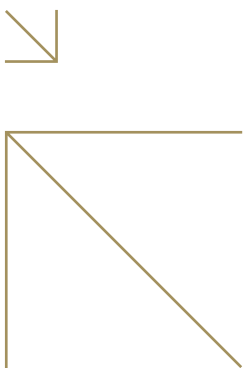
Presentatie van de do's don'ts

Welkom

Dagvoorzitter Max van Weezel heet iedereen welkom met een verhaal over een spannend avontuur in de Zuidvietnamese Cu Chi tunnels. Max had zich voorgenomen nooit meer onder de grond te komen, maar de bijzondere ondergrondse locatie van de workshop in Arnhem doet hem wellicht die benauwende ervaring vergeten. De historische kelders dateren uit de late Middeleeuwen en zijn drie jaar geleden met elkaar verbonden tot één geheel. Het verhaal gaat dat elk jaar in december niemand minder dan Sinterklaas in deze kelders woont...

Het thema van deze derde workshop in een serie van vijf is het afwegingskader voor ROO. Eerder stonden de informatievoorziening en het proces centraal.

Het afwegingskader voor ROO kan op verschillende planniveaus een plek krijgen, zo blijkt tijdens de dag: op het niveau van de structuurvisie, van het ruimtelijk plan en van het bestemmingsplan. Centraal vandaag staat de vraag: op welk planniveau speelt ROO een rol en zou het een rol kunnen of moeten spelen? De workshop is opgedeeld in deelsessies; in elke deelsessie staat één planniveau centraal en worden do's geformuleerd. Het Arnhemse project Rijnboog dient als case.



Introductie van Peter Torbijn, Ministerie van VROM, Directeur Normstelling, Instrumenten en Beleidskaders

Waarom stimuleert VROM de ROO? Peter Torbijn gaat in op deze vraag. Het streven is immers meer en meer ruimtelijke problemen onder de grond op te lossen. Daarbij willen we de ondergrond en de bovengrond in onderlinge samenhang bezien. Een instrument dat we daarvoor kunnen gebruiken, is de lagenbenadering. Deze is verwoord in de Nota Ruimte. De drie belangrijke elementen van deze benadering zijn: de samenhang tussen de lagen, het feit dat elke laag een eigen dynamiek heeft en dat de ene laag voorwaardenscheppend is voor de andere.

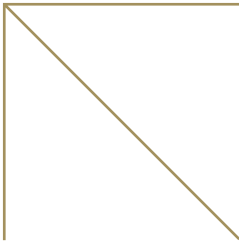
Nu de 100 dagen van het kabinet voorbij zijn en we met spanning wachten op het beleidsprogramma, is alvast wel duidelijk dat veel aandacht zal uitgaan naar ruimtelijke ontwikkelingen. We willen Nederland mooi houden en nog mooier maken. We willen de panorama's van het open land beschermen. ROO speelt hierin een belangrijke rol. De Nota Ruimte blijft daarbij het uitgangspunt, met het motto: Decentraal wat kan, centraal wat moet.

De powerpointpresentatie van Peter Torbijn is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Afwegingskader door Arjan Brink van ARCADIS

ARCADIS heeft een verkenning gedaan naar afwegingen omtrent de ondergrond in ruimtelijke projecten. Welke overwegingen spelen een rol en binnen welk kader vindt een afweging plaats? Je hoort soms 'maak een masterplan maar kijk niet naar de ondergrond want dan is het meteen onhaalbaar.' Of: 'Als de ontwikkelaar het plan bouwrijp zou moeten maken, zou het onhaalbaar zijn. Daarom doet de gemeente dat zelf.' ARCADIS onderzocht de kaders waarbinnen dit soort afwegingen worden gemaakt, alsook welke plek ROO daarbij inneemt. Dit onderzoek is gebaseerd op de ervaringen in Arnhem met het project Rijnboog maar ook op ervaringen in Utrecht en Enschede.

Het blijkt dat er niet echt één duidelijk aanwijsbaar moment is, waarop ROO aan de orde komt of kan komen. De afwegingen zitten enerzijds in de formele planfiguren, zoals een structuurplan of een bestemmingsplan. Daarnaast worden ook op allerlei informele



momenten afwegingen gemaakt. ARCADIS heeft zich in het onderzoek gericht op drie formele momenten of planniveaus:

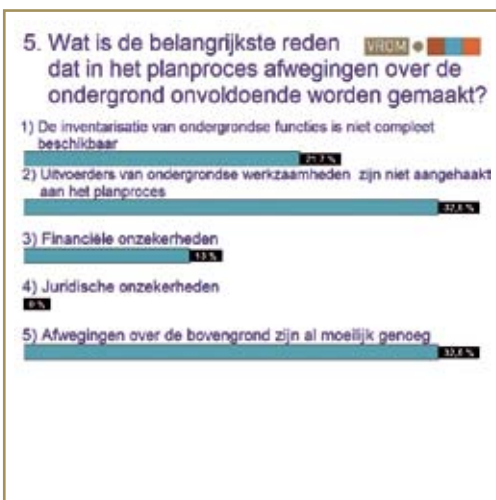
1. de structuurvisie
2. het stedenbouwkundig of ruimtelijk plan
3. het bestemmingsplan.

Elk planniveau kent haar eigen planningscontext en specifieke kansen voor een (betere) afweging van de ROO. Zo kan op het niveau van het stedenbouwkundig plan ROO worden betrokken door aan te haken bij de geformuleerde ambities. Bij een project met een historische invalshoek kan bijvoorbeeld het thema

archeologie de ondergrond agenderen. Een andere methode op dit niveau is je te mengen in de discussie over de haalbaarheid van het plan, door de voordelen van ROO inzichtelijk te maken. Welke baten heb je en ook: welke kosten kan je met ROO vermijden? Het onderzoek van ARCADIS is met name gericht op nieuwe bestemmingsplannen.

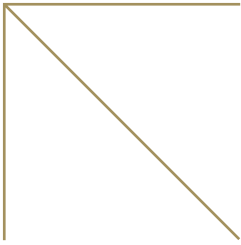
De drie planniveaus komen terug in drie afzonderlijke deelsessies.

De powerpointpresentatie van Arjan Brink is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007. Het resultaat van de verkenning is ook op internet beschikbaar.



Reacties uit de zaal

De presentatie van Arjan Brink is aanleiding voor een aantal vragen uit de zaal. 'Het is een duidelijke beschrijving van processen, maar ik mis het afwegingskader zelf', is een van de reacties. De maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) zou daartoe een heel geschikt instrument zijn, aldus deze deelnemer. Ook een andere deelnemer mist het denken in varianten. 'Afwegen is het maken van keuzes. Wat zijn de alternatieven?' Arjan Brink beaamt dat de MKBA toepasbaar zou kunnen zijn. Hij is betrokken bij een onderzoek om MKBA ook toe te passen op stedelijke vernieuwing. Wel



constateert hij een kloof tussen het model van MKBA en de praktijk van ruimtelijke projecten in gemeenten. Max van Weezel geeft aan dat het thema kosten en baten aan de orde komt in de vijfde workshop over ROO, die plaatsvindt op 26 juni. Over een model voor afwegingen merkt Arjan Brink op dat een duidelijk afwegingskader ontbreekt op de verschillende momenten van afweging. Zo is een Structuurvisie bewust vormvrij gehouden in de nieuwe Wro. Vaak gaan discussies in ruimtelijke projecten over belangen en ambities. Juist dáár zou je op moeten aansluiten. Dat is een andere benadering dan een inhoudelijk afwegingskader.

Deelsessie Structuurvisie

Het eerste en meest abstracte planniveau is dat van de structuurvisie. Marcel Robben van de gemeente Arnhem licht de rol van ROO op dit planniveau in het project Rijnboog in Arnhem toe. Het project heeft op dit niveau te maken met verschillende kaders: van VINEX en Vijfde Nota R.O. op rijksniveau via het provinciale streekplan en het regionale KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) tot het structuurplan. Dit laatste plan is begin 2000 vastgesteld en wordt op dit moment herzien. ROO speelde een beperkte rol in

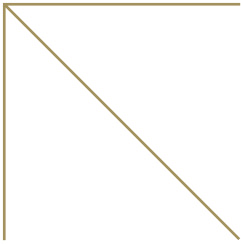
het oude structuurplan. Wel aardig om te zien is dat Arnhem destijds werkte met een soort 'tweelagenbenadering'. De eerste laag is een natuurlijke onderlegger die onder meer de bodem, de archeologie en het water betrof. De tweede laag is de structuur van de stad met alle functies die daarbij horen als wonen, werken en recreatie. Daarnaast sprak men destijds de ambitie uit te streven naar 'meervoudig en ondergronds ruimtegebruik.' Dit impliceerde een betere benutting van de ondergrond.

Dat ROO nu duidelijker in beeld komt, is ook in Arnhem merkbaar. Arnhem werkt nu met de welbekende drie-lagenbenadering voor het nieuwe structuurplan en de gemeente maakt een inhaalslag om ROO ook op dit niveau een goede plek te geven in de planvorming. Marcel Robben is erg benieuwd naar reacties van de deelnemers; wat zijn hun ervaringen met ROO op dit abstracte planniveau?

De powerpointpresentatie van Marcel Robben is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ ondergrond tot 1 oktober 2007.

Vragen en discussie:

De mate waarin ROO op het niveau van de structuurvisie moet worden meegenomen, is een punt van discussie. De een vindt dat je het niet verder moet uitwerken dan een ambitie, de



ander vindt dat je het concreter moet maken. Bijvoorbeeld ondergronds parkeren: moet en kan je daarover op dit planniveau, vanuit een visie op de gehele stad, uitspraken doen? Een optie is dit te doen in de vorm van een kanskaart: waar kunnen bepaalde bovengrondse ontwikkelingen wel of niet plaatsvinden, gegeven de ondergrond?

Men is het met elkaar eens dat dit niveau richtinggevend moet zijn voor latere projecten, ook op het gebied van ROO. De reacties op de stelling 'Een goed structuurplan kan niet zonder een hoofdstuk over ROO' zijn dan ook unaniem: eens. Men wil zelfs een stap verder gaan: het gaat natuurlijk ook om wat in dat

hoofdstuk staat, om de manier waarop je ROO agendeert. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van 'zoekgebieden': daarbinnen moet je bepaalde ROO-doelstellingen verwezenlijken. Een deelnemer suggereert dat het ook andersom kan: zoekgebieden definiëren waarbinnen bovengrondse ontwikkeling kan plaatsvinden. Is de ondergrond immers niet voorwaarden-scheppend? Het beste zou zijn tegelijkertijd 'van beneden naar boven' en 'van boven naar beneden' te werken.

De vraag is of je bij het formuleren van ROO-uitgangspunten en -doelstellingen op dit planniveau puur moet uitgaan van je ambities, of dat je verder moet kijken en alle belangrijke aspecten in kaart moet brengen. Anders loop je namelijk het risico dat je dingen vergeet. Je ambities betreffen immers vast niet alle aspecten van ROO.

Het structuurvisieniveau biedt ook al kansen om coalities te sluiten met stakeholders. Je kunt in gesprek gaan met alle partijen uit de drie lagen. Om draagvlak te genereren, maar ook om alle (on-)mogelijkheden van ROO goed in kaart te brengen. Dit vraagt wel van alle partijen dat zij het projectniveau kunnen ontstijgen. De rol van de gemeente als opdrachtgever is daarbij ook heel belangrijk, de gemeente moet goed aangeven welke aspecten allemaal in ogenschouw moeten worden genomen.

7. Bij mijn project zijn de afwegingsmomenten voor de ondergrond al goed ingepast in het planproces.

1) Ja, bij ons zijn de afwegingsmomenten al goed ingepast

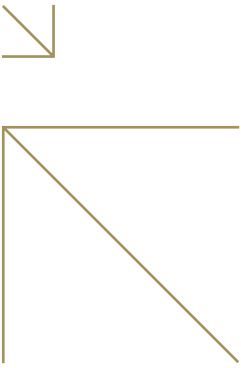
28,8%

2) Ja, maar niet in alledrie de te onderscheiden fasen

38,6%

3) Nee, om eerlijk te zijn lopen we nog steeds achter de feiten aan en worden we er nog door overvallen

50,3%



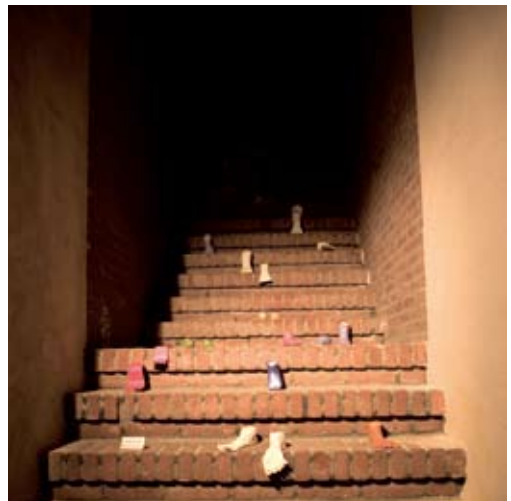
Een suggestie van gespreksleider Arjan Brink is, dat de nieuwe Wro geen vormvereisten stelt aan de structuurvisie. Je zou ervoor kunnen kiezen een structuurvisie ROO te maken. Niet iedereen vindt dit echter een goed idee, de crux is juist de onder- en bovengrond in onderlinge samenhang te bezien. Daarbij is de verwachting dat ROO altijd in een faciliterende rol zal blijven. De bovengrond is leidend. Een laatste opmerking die wordt gemaakt, is dat je niet alles moet willen dichttimmeren, zeker niet op dit niveau. Je moet onderhandelingsruimte overhouden om op een lager schaalniveau tussen verschillende belangen te kunnen kiezen.

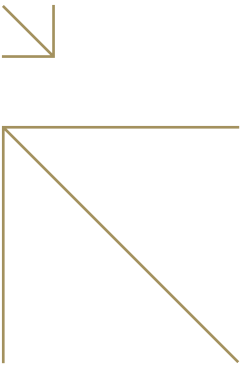
Do's

- Op het planniveau van de structuurvisie moet je ROO betrekken!
- Dit planniveau is ook geschikt om politieke betrokkenheid te genereren.
- De structuurvisie leent zich goed voor:
 - het sluiten van coalities;
 - het maken van afwegingen t.a.v. ROO;
 - het bepalen van kansen en ambities;
 - Zeker op het moment dat je met een nieuwe structuurvisie aan de slag gaat.

Deelsessie Ruimtelijk plan

Leon van Hof, werkzaam bij de gemeente Arnhem, geeft een toelichting op het tweede planniveau: dat van het ruimtelijk plan. Hij vertelt dat het idee voor de herontwikkeling van het zuidelijk deel van de Arnhemse binnenstad in 2000 ontstond. Het was een uitgelezen kans om een lang gekoesterde wens te vervullen, namelijk om de stad meer aan de Rijn te situeren. De ingeschakelde Spaanse stedenbouwkundige De Solà-Morales presenteerde begin 2002 zijn visie: niet de stad uitbreiden naar het water, dat is niet haalbaar, maar haal het water naar de stad!





Geef Arnhem weer een haven, met een open verbinding naar de rivier. Deze visie werd nog datzelfde jaar goedgekeurd maar riep veel vragen op. Kan dat zomaar, een haven aanleggen? Hoe zit het met de waterkering? Zo kwam de ondergrond min of meer toevallig in beeld.

Het Masterplan Rijnboog werd in 2004 goedgekeurd. Dit plan bevat informatie over de ondergrond, maar alleen voor zover het de aanleg van de haven betreft. Het zogenoemde Havenkwartier is de eerste fase van Rijnboog. Vanwege een tekort op de begroting was aanpassing van het plan onvermijdelijk, en bij de herdefiniëring van het Havenkwartier kwam de ondergrond nadrukkelijk in beeld. In de huidige grondexploitatie zijn de kosten opgenomen voor archeologie, kabels en leidingen en NGE/bodemverontreiniging. Alleen de informatie over kabels en leidingen heeft tot een echte afweging geleid. Een andere manier van koude-warmte opslag bleek financieel voordeliger en kon een bijdrage leveren aan het sluitend maken van de grondexploitatie.

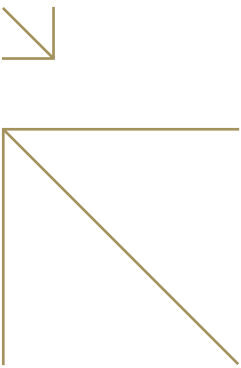
Het Masterplan is vertaald in een Planboek voor het Havenkwartier, dat in april 2007 is goedgekeurd. Het is minder gedetailleerd dan het Masterplan, omdat marktpartijen hun eigen invulling aan de deelgebieden moeten

kunnen geven. Op dit moment wordt gewerkt aan een Planboek Ondergrond, dat als een contramal dient voor het Planboek bovengrond. Beide planboeken moeten leiden tot een Nota van Randvoorwaarden, die als uitgangspunt zal dienen voor de bestemmingsplannen.

De powerpointpresentatie van Leon van Hof is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Vragen en discussie:

Een deelnemer vraagt zich af of er wel echt een afweging is geweest wat de ondergrond betreft. Er moeten transparante keuzemogelijkheden zijn om dat te doen. Een echte kosten/batenanalyse ontbreekt. Het antwoord is dat bij de herdefinitie wel degelijk criteria voor de ondergrond zijn gesteld, inclusief de financiële randvoorwaarden. De ondergrond is meegenomen in de grondexploitatie. Alleen de informatie over kabels en leidingen heeft al tot een keuze geleid en de informatie over archeologie bijvoorbeeld nog niet omdat dat pas kan na het zogenoemde Preferendum, waar de inwoners van Arnhem hun voorkeur mogen uitspreken voor een van de drie varianten die zijn uitgewerkt voor de nieuwe haven. De mate van dwingendheid van het Masterplan komt aan de orde. De ligging van



de parkeergarage is bijvoorbeeld al vastgelegd. Kan er nog wel sprake zijn van een optimale integratie van ondergrondse elementen? Dat blijkt het geval, het Masterplan is weliswaar gedetailleerd maar ook flexibel. Er ligt nog niets vast. Ook de parkeergarage niet.

Bodempfysische kenmerken en de lagenbenadering komen niet aan bod in deze aanpak. De bodem is pas laat in zicht gekomen. Het zou inderdaad goed zijn om in het begin van de planontwikkeling al een quickscan te maken. Dankzij de flexibiliteit van het Masterplan is Arnhem nog wel net op tijd om de belangrijkste elementen in het planproces te betrekken.

Men concludeert dat het niet erg is dat de bovengrondse planvorming de trigger is, maar dat de ondergrond er zo snel mogelijk bij betrokken moet worden.

Do's

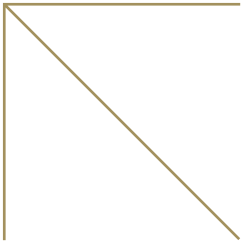
- Maak in het begin van het planproces een quickscan van de bodem.
- Benoem zo snel mogelijk de ondergrondambities.
- Maak keuzes (niet alles is mogelijk) en gebruik daarbij de informatie uit de quickscan.
- Het masterplan moet worden gevoed door informatie over de ondergrond.
- Denk na over de ondergrond op een bewuste maar flexibele manier. Laat het betere niet de vijand worden van het goede.

Deelsessie Projectplan Havenkwartier

Het meest concrete niveau is in dit geval het projectplan. Hein van Middelaar presenteert als een soort casestudy het Havenkwartier, onderdeel van het Masterplan Rijnboog. De dag na de workshop wordt het eerder genoemde referendum gehouden over drie varianten: een met een korte haven, een tweede met een langere haven en een derde variant met een haven die voorzien is van sluizen, waardoor het waterpeil op een constant peil kan worden gehouden.

Op een laat - maar nog net niet te laat - moment is ook de ondergrond actief bij de planuitwerking betrokken. Het vergde extra overlegmomenten in het projectteam om alle disciplines in het kader van afwegingsmomenten goed aan bod te laten komen.

Hein maakt in zijn presentatie duidelijk dat de afwegingsmomenten niet alleen op meerdere momenten in het planproces voorkomen, maar zich op verschillende niveaus afspelen. Zo was er een afweging tussen enerzijds de locatie en vorm van de parkeergarage en anderzijds het omgaan met archeologische vindplaatsen. In een soort planteam zijn hier diverse varianten voor onder de loep genomen, aan de hand daarvan vond een vruchtbare



discussie plaats. Een belangrijke voorwaarde is dat de stadsarcheoloog ook keuzes durft te maken over welke plekken hoge prioriteit moeten hebben en welke ten koste van het project minder of geen prioriteit krijgen in de planuitwerking. Een ander voorbeeld van een afwegingsmoment is de keuze voor wel of geen kabel- en leidingstraten. De wens van 20 jaar bodemrust was hierbij een belangrijk uitgangspunt. Ook de locatie van deze kabel- en leidingstraten (langs de singels, langs een winkelgebied etc.) was een belangrijk afwegingsmoment.

De powerpointpresentatie van Hein van Middelaar is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

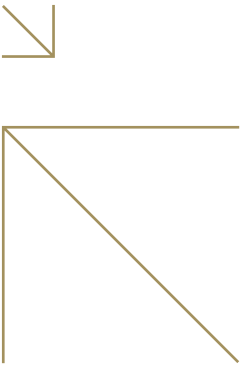
Vragen en discussie

Een van de aanwezigen werpt de vraag op hoe de problematiek van verschillende grondeigenaren het afwegingskader kan beïnvloeden. Dit probleem speelde echter niet in het Havenkwartier, omdat de gemeente alle benodigde gronden in bezit heeft. Een vertegenwoordiger van Zevenaar meldt dat zij problemen hebben bij een vergelijkbaar project met verschillende grondeigenaren. Dit vergt een goede analyse en aanpak (overleg met betrokkenen) in een zo vroeg mogelijk stadium. In de plannen wordt veel water toegevoegd in

combinatie met wonen. De ervaring leert dat wonen aan het water hoog wordt gewaardeerd en dat mensen bereid zijn om daar meer voor te betalen. In deze fase van de planuitwerking is daar echter nog geen rekening mee gehouden. Bij een (p)referendum kiezen mensen vooral voor een ontwerp. De invloed van de varianten op ondergrond, bijvoorbeeld archeologische vindplaatsen, is vrijwel niet meegenomen. De meeste aanwezigen vinden dit ook een te complex aspect voor het geplande referendum. Werkzaamheden rondom niet-gesprongen explosieven, bodemverontreiniging en archeologie moeten samen opgaan met de grondwerkzaamheden. De consequentie hiervan is dat dit een heel intensief traject is.

Do's

- Maak een visiedocument van de ondergrond, om de ondergrondse ambities vast te leggen. Als dit document dezelfde waarde heeft als een visiedocument voor de bovengrond, dan kunnen alle ambities goed tegen elkaar worden afgewogen.
- Denk tijdig na over de doelgroepen die na herstructurering in een gebied gaan wonen, werken en recreëren en betrek hen bij de afwegingen.
- Maak de consequenties van de keuzes inzichtelijk (koude-warmte opslag versus archeologie) en onderzoek de mogelijkheden



voor optimalisatie. Betrek vervolgens de burgers tijdig bij de afwegingen en luister naar hun afwegingen. Burgers kiezen op basis van wat het voor hen concreet betekent. Hoe meer onzekerheden, hoe gemakkelijker men zich tegen de plannen keert.

- Combineer de kostenkaart met de ambitiekaart om keuzes te maken.
- Betrek grondeigenaren vanaf het begin en maak hen de meerwaarde duidelijk. Zorg voor een “worstje”.
- Houd rekening met de hogere waarde van wonen aan het water (grotere opbrengsten).

Afsluiting

De do's uit de deelsessies worden toegevoegd aan de stellingen van een stemronde.

Bij de tevredenheidmeting aan het einde van de workshop gaf een aantal deelnemers aan een inhoudelijke component gemist te hebben. De argumenten om goede afwegingen te kunnen maken, zijn niet aan de orde gekomen. Men is wel tevreden over de manier waarop de workshop is georganiseerd. Max van Weezel besluit de bijeenkomst met de woorden dat de pragmatische aanpak van Arnhem als het gaat om ROO een interessant voorbeeld is. De volgende workshop gaat over 3D-technieken en zal naar verwachting

praktischer, technischer en visueler van aard zijn. En Max heeft nog een belangrijk voordeel van het congresseren onder de grond: je kunt niet bellen en sms'en!!



4.

3D bestemmingsplannen

Donderdag 14 juni 2007

Jheronimus Bosch Artcentre, Den Bosch

Programma in vogelvlucht

Welkom

Door Max van Weezel, dagvoorzitter

Gebiedspilots ROO

*Door Henriëtte de Savornin Lohman,
Clustermanager Recht en Stimuleren,
Ministerie van VROM*

3D bestemmen of 3D plannen?

Door John Stohr van BRO

Deelworkshops: ervaringen Enschede
(*Ed van 't Erve*) en Rotterdam (*Ignace van
Campenhou*)

Discussieronde met de zaal, specifiek over
de vraag welke wensen en eisen de aanwe-
zigen stellen aan een 3D model.

Tafeltjespresentatie

met demonstraties van modellen en voor-
beelden op de laptop.

Welkom

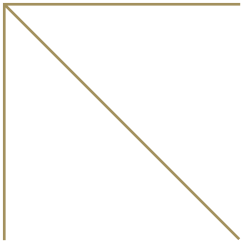
Dagvoorzitter Max van Weezel heet iedereen
welkom. In eerdere workshops stonden de
informatievoorziening, het proces en het af-
wegingskader voor ROO centraal. Van Weezel
voorspelt dat deze vierde workshop een stuk
visueler wordt. Ditmaal is er namelijk veel
aandacht voor 3D bestemmingsplannen. 'De
ondergrond krijgt een gezicht; we gaan nu
echt de diepte in.'

Introductie

**Henriëtte de Savornin Lohman,
Clustermanager Recht en Stimuleren,
Ministerie van VROM**

Bij wijze van introductie verschijnt op het
scherm het schilderij 'De Tuin der Lusten' van
Jeroen Bosch. Henriëtte de Savornin Lohman:
'In een aantal drieluiken hebben Jeroen Bosch
en tijdgenoten de hemel, hel en aarde afge-
beeld. Het aardige is dat hemel en hel daarin
vaak op gelijk niveau staan. Dat past mooi bij
onze gedachte dat boven- en ondergrond ge-
lijkwaardig zijn in de ruimtelijke ordening.'

In haar presentatie licht De Savornin Lohman
het belang van Ruimtelijke Ordening van de
Ondergrond (ROO) toe geeft ze een doorkijkje



naar de nieuwe Wro, de Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP) en de resultaten van de pilots met betrekking tot 3D bestemmingsplannen.

De powerpointpresentatie van Henriëtte de Savornin Lohman is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

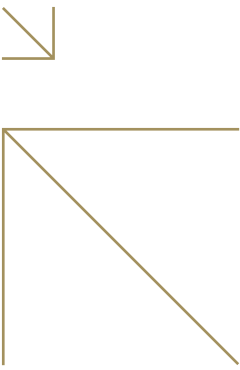
3D Bestemmingsplannen door John Stohr van BRO

John Stohr begint zijn presentatie door te stellen dat 3D bestemmingsplannen nooit alleen op de ondergrond betrekking kunnen hebben. Vanuit ROO geredeneerd zijn ze wel extra belangrijk, maar je kunt niet bovengronds in 2D en ondergronds in 3D werken.

De pilots Usseler Es in Enschede en Stadshavens in Rotterdam, waarbij BRO betrokken was, leren dat het denken en werken in 3D nog veel vragen oproept van praktische aard. 'In Nederland is alles gerelateerd aan het NAP. Wat doe je in grensgebieden, waar het buitenland weer een eigen nulpeil hanteert? Met andere woorden: wat is nu eigenlijk het maaiveld?' Er dienden zich nog veel meer vragen aan. Stohr: 'Hoe ga je in een 3D bestemmingsplan om met veiligheidsrisico's en

milieucontouren? Deze kunnen bovengronds en ondergronds immers sterk verschillen, denk aan geluid- of geurhinder.' Weer een heel ander probleem is dat de hoogteverschillen boven de grond veel groter zijn dan in de ondergrondlaag waar ROO zich veelal mee bezig houdt. Denk aan een flatgebouw versus een leidingentracé. Wanneer je alles op ware schaal, dus in de juiste verhoudingen, wilt laten zien, kan het onleesbaar worden. Stohr: 'Andere vragen die gaandeweg bij ons opkwamen, zijn: hoe moet ik een aanvliegroute bij een vliegveld in 3D verbeelden? Of een grondwaterwingebied?'





Ondanks deze praktische en technische vragen is Stohr overtuigd van het nut van 3D bestemmingsplannen. 'Een kaart, dus 2D, is weliswaar een abstractie van de werkelijkheid, maar als je wilt, kun je altijd even ter plaatse gaan kijken hoe het echt zit. Bij de ondergrond kan dit niet en dan heb je echt 3D nodig om het voorstellingsvermogen te helpen.' Zelfs bij deze vroege pilots zijn er dankzij 3D al inzichten ontstaan die tot tastbare wijzigingen in plannen hebben geleid. Zo is in Stadshavens het tracé van de metrotunnel anders komen te liggen.

De belangrijkste lessen vond John Stohr: 'Als je in 3D gaat werken, kun je niet zomaar dingen van 2D omzetten naar 3D. Nee, je moet compleet opnieuw te werk gaan.' Dat heeft praktische oorzaken: een lijn op een kaart die géén hoogteverschil maar een abstracte grens aangeeft, moet je aangeven via een soort dun muurtje met een afwijkende kleur. Dit heeft wel een belangrijke consequentie: 'Als je eenmaal in 3D werkt, kun je niet meer terug naar 2D. Daarom kun je een 3D bestemmingsplan ook niet los zien van een 3D planproces.'

ROO-aspecten in de pilots leverden vragen op over de mate van sturing die een bestemmingsplan moet hebben: regel je in een bestemmingsplan waar het boorpunt mag

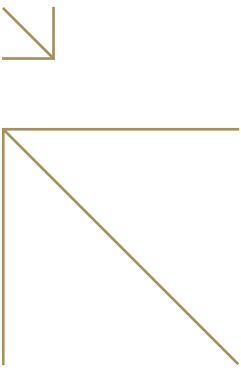
komen of ook wie wanneer mag boren? Stohr: 'In de praktijk wordt een bestemmingsplan niet zozeer gebruikt vanwege de beleidsoverwegingen voor een gebied, maar als juridisch stuk.' De ondergrondse eigendomsstructuur is dan ook nog een heel aandachtsveld op zichzelf.

De powerpointpresentatie van John Stohr is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Vragen en discussie

Van Weezel biedt de zaal de mogelijkheid om vragen te stellen naar aanleiding van de presentaties van De Savornin Lohman en Stohr. Ook de verschillende stemrondes leiden tot discussie. De uitkomsten van de stemrondes zijn te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond.

Een deelnemer meldt goede ervaringen te hebben opgedaan met een 'Masterplan Ondergrondse Ordening Infrastructuur' (MOOI). Op zichzelf een goede zaak, reageert John Stohr, maar belangrijker dan de vraag welk instrument precies wordt gebruikt, vindt hij dat het in 3D gebeurt. Bij een 3D masterplan of 3D bestemmingsplan is er eigenlijk geen afzonderlijk deelplan voor de infrastructuur meer nodig.



De 3D techniek blijkt bij uitstek geschikt om niet-bodemannen van het nut van ROO te overtuigen: het dwingt je om eerder in de ondergrond af te dalen dan de uitvoering start.

Max van Weezel vraagt zich af: 'Hoeveel van wat we net in die voorbeelden hebben gezien, is nu eigenlijk gewoon fantasie?' Dat brengt de noodzaak ter sprake van de beschikbaarheid van 3Dinformatie. Om zo waarheidsgetrouw te zijn moet informatie voorhanden zijn. Eigenlijk heeft een regulier bestemmingsplan natuurlijk ook veel 3Dcomponenten in zich. Overal staat immers de maatvoering bij. We moeten het doen met de informatie die beschikbaar is. Als 3D bestemmingsplannen gangbaarder worden, zal ook de RO-informatie meer op 3D zijn ingesteld.

Van Weezel heeft nog een vraag: 'Hoe voorkomen we dat ieder voor zich het wiel opnieuw uitvindt? Henriëtte de Savornin Lohman: 'Ik kan me goed vinden in wat John Stohr in zijn presentatie zei: de rijksoverheid zal sturend moeten optreden. Dat is ook nodig om de uitwisselbaarheid van meet af aan te garanderen. Voor een deel gebeurt dat al, een van de aanbevelingen van de pilots luidt immers: ga uit van de DURP standaarden.'

In het buitenland is ongetwijfeld ook al ervaring opgedaan met 3D bestemmingsplannen. Kunnen we daar niet van leren? Voor een deel wel, met name als het gaat om ondergronds bouwen. Als het echter gaat om ondergrondse ordening zijn er maar weinig voorbeelden te vinden. Wel is er veel te leren van andere disciplines: de architectuur uiteraard, maar ook andere ontwerpgerelateerde vakgebieden, zoals de autobranche. Voor ROO lijken de meest bruikbare voorbeelden te liggen in de olie- en gasindustrie. Wellicht kunnen we de systemen die daar worden gebruikt, betrekkelijk eenvoudig aanpassen en voor ROO geschikt maken.

Iemand in de zaal vraagt zich af hoe vaak 3D nu al wordt gebruikt in Nederland. Het blijkt al wel op meer plaatsen buiten Enschede en Rotterdam te gebeuren, maar volgens Stohr nog altijd te incidenteel en teveel vanuit de techniek. De Savornin Lohman voegt hieraan toe dat het juist daarom zulke ruime aandacht krijgt in dit kennisuitwisselingsprogramma van VROM.

Dat leidt tot de suggestie uit het publiek dat VROM het 3Ddenken meer kan stimuleren in opleidingen. Henriëtte de Savornin Lohman: 'Dat vind ik een heel goede aanbeveling, we gaan zeker de mogelijkheden daarvoor bekijken.' Volgens een andere deelnemer werkt



een deel van de huidige regelgeving van VROM juist belemmerend voor ROO, zoals regels met betrekking tot grondwater. Dit raakt weer aan de ondergrondse belangenverstrengeling en eigendomsverhoudingen die eerder ter sprake zijn gekomen.

Mede naar aanleiding van een stemronde komt de vraag naar voren tot welk detailniveau een bestemmingsplan in de ondergrond moet gaan. Er is wel een verschil tussen alles 'in kaart' hebben en alles opnemen in een bestemmingsplan. Als voorbeeld worden de gasleidingen genoemd. Een deelnemer uit Rotterdam: 'Bij ons komen er in tien jaar tijd (de maximale leeftijd van een bestemmingsplan) zo'n slordige 16.000 leidingen bij. Die horen niet allemaal in een bestemmingsplan.'

Pilot 'Usseler Es', Enschede

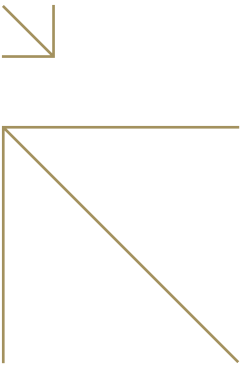
Ed van 't Erve en Dick Bos van de gemeente Enschede lichten hun pilot toe. Van een echt 3D bestemmingsplan is nog geen sprake. Daarvoor heb je ook 3D topografie nodig en die is er nog niet. Een es is een akker met een bollend oppervlak, maar opmerkelijk genoeg is dit maaiveld in het 3D model 'platgeslagen'. Dat was een van de pragmatische keuzes die in de beginfase gemaakt moesten worden.

Ook Van 't Erve en Bos wijzen op een aantal praktische zaken waar je tegenaan loopt bij het maken van een 3D model.

Nog niet genoemd door Stohr was het probleem van de navigatie: onder de grond is het makkelijk verdwalen. Bos: 'Een goede oplossing is wellicht om een 2D kaart ernaast in beeld te laten, zodat je voortdurend ziet waar je zit in het plangebied.' Een andere aanbeveling die helpt bij het navigeren is de mogelijkheid om op adres of locatie te zoeken in het 3D bestemmingsplan. Zo krijg je alleen dat te zien wat relevant is.

7. De nieuwe WRO benoemt de ondergrond nog explicieter bij het opstellen van bestemmingsplannen...

- 1) Dat maakt niet veel uit voor de ondergrond. Je gelooft er in of niet. Als stok achter de deur werkt het niet. **20,2%**
- 2) Goede zaak, wij doen al voldoende maar om ons heen kunnen ze wel een duwtje gebruiken. **47,5%**
- 3) Goede zaak, want ook onze organisatie kan wel een impuls gebruiken. **14,5%**
- 4) Ik vind het nog niet voldoende, de ondergrond moet nog veel uitgebreider aan bod komen. **17,8%**



Er zijn voortdurend afwegingen tussen enerzijds een correcte weergave van de werkelijkheid en anderzijds een inzichtelijke visualisatie. Voor dat laatste zijn visuele kunstgrepen nodig, zoals pijltjes en muurtjes in plaats van lijnen. Minimale en toch relevante hoogteverschillen zijn nauwelijks zichtbaar. Het wachten is op een goed programma én een laagdrempelige viewer. Want dat laatste is van belang om een brede acceptatie van 3D in de RO-wereld mogelijk te maken. Op dit moment zijn Van 't Erve en Bos nog de enige twee ambtenaren in Enschede die er mee kunnen werken.

Naar aanleiding van vragen uit de zaal blijkt ook dat de gangbare uitgangspunten van een 2D bestemmingsplan bij 3D in een ander daglicht komen te staan. Zo vraagt Bos zich af of voor een hoofdleiding voor gas onder de grond dezelfde veiligheidscontour moet hanteren als boven de grond. En moeten voor zo'n buis die 40 meter diep in de grond zit, dezelfde veiligheidsmarges gelden als voor een buis die slechts 1,5 meter diep ligt?

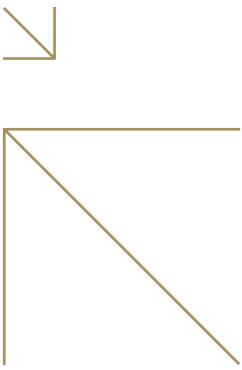
Bos is ontwerper bij de gemeente Enschede en ziet de meerwaarde van 3D niet alleen voor het maken van een bestemmingsplan, maar ook voor het ontwerpen: 'Je komt in een veel vroeger stadium zaken tegen dan normaal. Daardoor kun je er ook al eerder rekening mee houden in je ontwerp.'

De powerpointpresentatie van Ed van 't Erve is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007. Het 3D model van Bos werd tijdens de workshop getoond en bij de borrel nog eens toegelicht.

Pilot 'Stadshavens', Rotterdam

Wie bij de eerdere workshops van ROO was, kon het verhaal van Ignace van Campenhout, werkzaam bij Gemeentewerken Rotterdam, al eerder horen, maar ditmaal is 3D de invalshoek. Het grote verschil met de Usseler Es in Enschede is dat het in de pilot van Stadshavens niet ging om een bestemmingsplan. Het project verkeert nog in de pre-ambitiefase.

Indachtig de aanbeveling om met 3D te starten op uitbreidingslocaties, vraagt iemand in de zaal zich af of het nu niet logischer was geweest om de Tweede Maasvlakte als pilotgebied te nemen. Van Campenhout beaamt dat het daar voor de hand ligt. 'Maar daar doen we het óók. Het project Stadshavens was toch ook een goed gebied hiervoor, omdat men hier al heel ver was met het visualiseren en modelleren van de ondergrond in 3D.'



Van Campenhout benadrukt dat 3D visualisaties zeker niet alleen nuttig zijn om ROO inzichtelijk te maken, maar ook om het werven-der over het voetlicht te krijgen. Pas visueel gaat het leven.

Tot slot: wat voor ROO in het algemeen geldt, gaat ook op voor 3D bestemmingsplannen: er is veel zendingswerk nodig. Van Campenhout wil best voor 'heilsoldaat' spelen, hij is al 'bekeerd'.

De powerpointpresentatie van Ignace van Campenhout is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Do's

- 2D omzetten naar 3D gaat niet, je moet compleet opnieuw beginnen.
- Wie eenmaal in 3D werkt, kan niet meer terug naar 2D. Bij een 3D bestemmingsplan hoort dan ook een 3D planproces.
- Benoem in bestemmingsplannen de ondergrondse eigendomsstructuur.
- Maak integrale 3D bestemmingsplannen: voor de onder- én bovengrond.
- 3D is nuttig voor zowel inzichtelijkheid/bewustwording van ROO als enthousiasmering voor ROO.
- Benut ervaringen en technieken met betrekking tot 3D in andere disciplines of

branches, zoals de architectuur en de olie- en gasindustrie.

- Zoek ervaringen in het buitenland.
- Ga uit van de DURP standaarden.
- Werk aan betere programma's en viewers.
- Maak 3D bestemmingsplannen mogelijk in de Wro.
- Technische aanbeveling: maak een programma dat een 2Dkaart naast het 3Ddeel in beeld laat, zodat je voortdurend ziet waar je zit in het plangebied.
- Technische aanbeveling: maak een programma dat het mogelijk maakt om op adres of locatie te zoeken in het 3D bestemmingsplan.





5. Ruimtelijke baten

**Dinsdag 26 juni 2007, Hotel Barbizon
Palace, Amsterdam**

Programma in vogelvlucht

Welkom

Door Max van Weezel, dagvoorzitter

Gebiedspilots ROO

Door Elaine van der Poorten, wnd. Directeur van de Directie Realisatie en Ontwikkeling, Ministerie van VROM

Op grond van baten

Door Theo Reijs van TNO

Masterplan Ondergrondse Infrastructuur Stationsgebied Utrecht

Door Heleen Fentener van Vlissingen, adviseur gemeente Utrecht, lid begeleidingsgroep VROM pilots

Het verhaal van De Chocoladefabriek

Door directeur Maurits Rubinstein

Ervaringen uit de praktijk

Door Frans Wiercx, Continuon

Forumdiscussie

Welkom

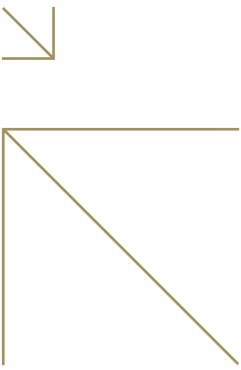
In de prachtige kapel van Barbizon Palace heet dagvoorzitter Max van Weezel iedereen welkom. In eerdere workshops stonden de informatievoorziening, het proces, het afwegingskader voor ROO en 3D-bestemmingsplannen centraal. Eerder al waren de ruimtelijke baten zijdelings ter sprake gekomen. Dit is het onderwerp van deze workshop.

Introductie

Elaine van der Poorten, Ministerie van VROM, DG Ruimte, waarnemend directeur Realisatie en Ontwikkeling

Nadat Van der Poorten het bredere belang van ROO heeft geschetst, gaat ze specifiek in op de ruimtelijke baten. Die zijn in twee van de vier gebiedspilots nadrukkelijk aan de orde geweest: Utrecht stationsgebied en Arnhem Rijnboog.

Wanneer het gaat om ruimtelijke baten kan ROO ook veel leren van veertien projecten waar is gewerkt met 'gebiedsontwikkeling'. Dit waren weliswaar alleen bovengrondse ontwikkelingen met een tijdshorizon van vijftientwintig jaar (terwijl ROO veelal een tijdshorizon heeft van vijftig tot honderd jaar), maar er waren ook veel overeenkomsten. De



belangrijkste conclusie in het kader van deze workshop is dat je de relevante portefeuilles en disciplines op bestuurlijk en ambtelijk niveau al in een vroegtijdig stadium moet betrekken bij ROO en hen moet attenderen op de ruimtelijke baten. Dit kan de procesdoorloop aanzienlijk versnellen.

Gelijktijdig met de nieuwe Wro wordt de Grondexploitatiewet (GreX) van kracht. Deze biedt kansen voor ROO. Bijvoorbeeld de mogelijkheden voor 'binnenplanse verevening': ondergrondse kosten compenseren met bovengrondse baten. Daarnaast biedt de wet handvatten voor een goede regie en ruimtelijke kwaliteit. Van der Poorten: 'Idealiter sluit je met grondeigenaren goede contracten af op basis van vrijwilligheid. Als dit niet lukt, kun je eenzijdig een plan opstellen.'

In het Besluit ruimtelijke ordening is een kostensoortenlijst opgenomen, waarop alle kostensoorten staan die de gemeente mag verhalen. Van der Poorten roept iedereen op de nieuwe mogelijkheden te gebruiken. Eind van dit jaar is het handboek Grondexploitatiewet op de website van VROM en de helpdesk Wro/GreX te raadplegen.

In haar inleiding roept Elaine van der Poorten ook iedereen op om aan VROM door te geven

aan welke informatie behoefte is voor het landelijke ROO-congres in november van dit jaar.

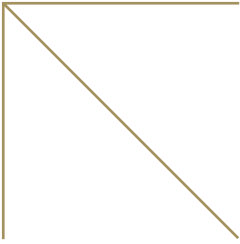
In haar verhaal liet Van der Poorten de term 'projecten van nationaal belang' vallen. Max van Weezel vraagt wat ze hiermee bedoelt. Van der Poorten: 'We zijn op zoek gegaan naar de derde generatie sleutelprojecten, grote integrale projecten. Inmiddels hebben we een shortlist van twintig projecten; binnenkort vindt de selectie plaats.'

De powerpointpresentatie van Elaine van der Poorten is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Op grond van baten Theo Reijs, TNO

Theo Reijs lanceert de doelstelling die hij hanteerde in de pilots van Utrecht stationsgebied en Arnhem Rijnboog: het bepalen van alle relevante aspecten binnen een ruimtelijk plan, kosten dan wel baten voor betrokken publieke en private partijen. Bij die betrokken partijen gaat het dus ook om partijen van buiten het plangebied.

Volgens Reijs zijn ook overheden tegenwoordig veel meer gefocused op de investeringskosten. Dit staat grootschalige reserveringen



zoals die vroeger plaatsvonden, in de weg. Voordat het Rijk zich meer en meer terugtrok, was men heel wat minder zuinig. Daarvan getuigen nog de palen die allang in de grond zitten voor de niet-gerealiseerde verbinding A6/A9. Reijs vindt dat de overheid te weinig economisch denkt. 'De Nota Ruimte had natuurlijk een financiële paragraaf moeten hebben.'

Er is wel een verklaring voor de 'zuinigheid': het rendement van overheidsinvesteringen komt veelal terug bij private partijen en dat wringt. Lastig is ook dat baten soms niet in geld zijn uit te drukken, omdat er geen markt voor is. Toch worden ze wel als baten voor de maatschappij als geheel gezien. Dit 'maatschappelijk nut' is echter meestal niet te benoemen voor heel Nederland, maar slechts voor delen van het land. In hoeverre is het gerechtvaardigd dat Zuid-Limburg indirect meebetaalt aan de overkapping van de Amsterdamse Zuidas? 'Wat een baat is, daar moet je het samen over eens zijn,' aldus Reijs, 'anders is de baat niets waard.'

Max van Weezel vraagt zich af of er al overheden zijn die werken op basis van het stappenplan zoals Reijs dat in zijn laatste sheet laat zien. Reijs: 'Op gemeentelijk niveau gebeurt dit nog niet; op rijksniveau deels al wel. Deelstappen als de kosten- en batenafwegingen

bij kabels en leidingen zijn al hier en daar gezet.'

De powerpointpresentatie van Theo Reijs is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Masterplan Ondergrondse Infrastructuur Stationsgebied Utrecht Helene Fentener van Vlissingen

Helene Fentener van Vlissingen begint haar verhaal door te melden dat het Masterplan Ondergrondse Infrastructuur wel is geaccepteerd, maar helaas nog tot weinig tastbare resultaten heeft geleid.

Nadat ze de projectopgave van het Stationsgebied heeft geschetst, gaat ze specifieker in op het Masterplan Ondergrondse Infrastructuur. Onder de grond ligt een indrukwekkende 'spaghetti' van kabels en leidingen die van Utrecht net zozeer een landelijk knooppunt maken als het verkeerswegen- en treinnet.

Voor de pilot is gekozen voor de westzijde van het Stationsgebied (de Jaarbeurszijde), omdat dit gebied wat verder in de tijd ligt; de binnenstadszijde is al te ver ontwikkeld. Mede omdat gestreefd werd naar een hoogwaardige aankleding van de openbare ruimte, werd een



gezamenlijke ambitie geformuleerd van vijftientwintig jaar graafrust.

Wat heeft de pilot concreet voortgebracht? Om te beginnen een tastbare brochure met een overzichtelijk afwegingskader met betrekking tot de baten. Verder zijn de resultaten nog niet heel bemoedigend. De traditionele werkwijze is ongewijzigd gebleven, er is geen investeringsruimte gekomen voor ROO, buiten de koude-/warmteopslag hadden de partijen geen interesse voor de baten. En er was geen mogelijkheid om medewerking af te dwingen. Vanwege dat laatste is er dan ook twee jaar onderhandeld over de graafrust. Uiteindelijk is hier een compromis uitgekomen van niet vijftientwintig, maar vijftien jaar.

Helene Fentener van Vlissingen vindt het waardevol dat het beheer nu als fase is aangemerkt in het planontwikkelingsmodel van VROM.

De powerpointpresentatie van Helene Fentener van Vlissingen is als pdf-bestand te downloaden via www.vrom.nl/ondergrond tot 1 oktober 2007.

Discussie

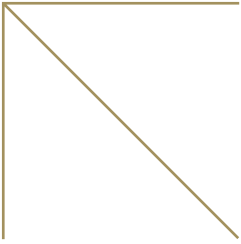
Naar aanleiding van de inleidingen en de stemrondes vindt een korte discussie plaats in de zaal. Het thema van vandaag is ruimtelijke baten in de ROO, maar een deelnemer



merkt op dat je niet alleen daarop kunt wijzen: 'Je moet ook het kostenbewustzijn vergroten en wijzen op risico's die ontstaan wanneer je niets doet.' Hier keert de oude vraag uit de allereerste workshop dus terug: moeten we verleiden of dreigen?

Een andere deelnemer benoemt een probleem dat vaak speelt bij ruimtelijke baten: 'Voor de ene partij komen de baten later dan voor de andere partij. Er is daarin geen gelijktijdigheid en dat maakt het lastiger om er afspraken over te maken.'

Een ander komt terug op de opmerkingen van Theo Reijs over wie nu bepaalt wat iets waard



is. Is er niet sprake van een klein clubje dat dit voor anderen bepaalt? Reijs geeft aan dat het belangrijkste in elk proces is, dat duidelijk wordt wie waarvan profiteert. Alleen dan kun je de baten van ROO inzichtelijk krijgen en vind je partijen bereid te investeren.

De Chocoladefabriek Maurits Rubinstein

De deelnemers aan de excursie van vandaag hebben er een kijkje genomen: de toekomstige attractie 'De Chocoladefabriek', pal naast het Centraal Station van Amsterdam. In deze attractie volgen kinderen de produktieroute van een bonbon door het gebouw, dat ook een museale route heeft voor volwassenen. Op de zijgevel van dit gebouw uit 1884 was in het verleden een Blooker Cacao reclame te zien. Onder een plank op zolder vond Rubinstein een oud blikje Pette Cacao. Een jongensdroom werd werkelijkheid toen het gebouw dankzij inspanningen van Rubinstein tot monument werd verklaard en er een ongebruikte metro-buis onder het gebouw bleek te lopen. Na verloop van tijd mocht deze tunnel bij het gebouw worden getrokken. De tunnel is straks een belangrijk deel van de route.



Presentatie Frans Wiercx

Als vertegenwoordiging van Continuon verbaast het Frans Wiercx dat er geen andere deelnemers uit de sector van netbeheer bij de workshop aanwezig zijn.

Continuon is een geheel eigen organisatie, die de leidingen voor een deel van de energiesector beheert.

Wiercx geeft aan dat zijn organisatie wettelijk niet meer met grote investeringen mag anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Dit maakt het voor Continuon lastiger om te innoveren. Het Stationsgebied in Utrecht en de Zuidas in Amsterdam leveren voor zijn bedrijf complexe, interessante uitdagingen op. Voor Continuon was het compleet nieuw dat er in de Zuidas een tunnel speciaal voor kabels en leidingen wordt aangelegd.

Wiercx vindt het jammer dat zijn organisatie vaak als lastig wordt ervaren en ook pas laat wordt betrokken: 'In de planvorming staan vaak kostenindicaties opgenomen zonder netvoorzieningen. Vergelijk dat eens met andere toevoeren, zoals verkeersinfrastructuur. Het zou ondenkbaar zijn als je dat niet begroot.' Volgens Wiercx zijn er veel synergievoordelen te behalen wanneer netbeheerders en ROO-beleidsmakers meer samenwerken.



Discussie

Deelnemer in de zaal Ignace van Campenhout bespeurt een contradictie in Wiercx' verhaal: 'Netbeheerders willen vroeg worden betrokken in de planvorming, dus die wil is er, maar ze kunnen het eigenlijk niet omdat ze niet mogen anticiperen op ontwikkelingen.' De overheid zou dit moeten faciliteren, meent Van Campenhout. Hij denkt aan een VVE-achtige constructie. Elaine van der Poorten beaamt dat de overheid hiervoor de regie moet voeren. 'Dat wordt ook beter mogelijk in de nieuwe Grondexploitatiewet.'

Max van Weezel vraagt zich af of de condities voor samenwerking achteruit zijn gegaan. 'Vroeger werden netbeheerders wel eerder betrokken, begrijp ik uit Wiercx' verhaal.' Wiercx: 'Klopt, toen waren de organisaties kleiner en hadden we elkaar meer nodig. Nu is het moeilijker te sturen. Bovendien worden de netten gesplitst: voor hoogspanning worden andere partijen verantwoordelijk. Meer partijen, dat is altijd lastiger samenwerken.'

Helene Fentener van Vlissingen stelt: 'Als er "opeens" kerntaken worden afgestoten, dan weet je toch niet meer waarover je nu een deal hebt. Dit maakt afspraken met deze organisaties onbetrouwbaar. Dat is kwalijk, voor zowel gemeenten als voor de netbeheerders zelf.'

Wiercx: 'Dat is ook een kwestie van vertrouwen.

Vertrouwen dat je afspraken ook bij een andere ordening van taken goed worden overgedragen.'

Max van Weezel bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en nodigt iedereen uit voor een afsluitend bezoek aan het Informatiecentrum Noord-Zuid Lijn, waar Paul Andriessen een korte toelichting geeft en waar de borrel plaatsvindt.

9. Bedrijven en organisaties als Continuuo spelen veel beter op ruimtelijke baten in.....

VROM

1) Eens, zij betrekken de lange-termijn afwegingen veel beter in hun keuzes

31,4 %

2) Oneens, zij beperken zich vooral tot financiële baten, andere baten spelen geen rol

68,6 %

6. Do's op een rij

Thema: informatieproces

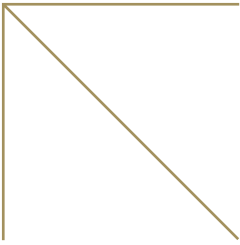
- Benader beleidsmakers in de ruimtelijke ordening proactief via twee sporen. Het ene spoor is: overtuigen van het nut en de kansen die ROO met zich mee brengt. Het andere spoor is waarschuwen voor gevaren als je geen aandacht aan ROO besteedt.
- Probeer het bestuur cq. de wethouder in te zetten om voor het belang van ROO te pleiten.
- De beweging in de RO-wereld richting 'gebiedsontwikkeling' is een goede ingang om ROO meer onder de aandacht te krijgen. Ook bij particuliere bureaus blijken de verschillende kokers de laatste tijd meer in elkaar te schuiven.
- Kom niet met al te gedetailleerde / vakspecialistische informatie bij mensen die – uit hoofde van hun functie – gewend zijn vrij abstract te denken.
- Maak ROO concreet en begrijpelijk.
- Geef aan welke onderdelen van je advies wettelijk verplicht zijn en welke niet zozeer verplicht zijn, maar wel wenselijk.
- Neem de volgende vraag als uitgangspunt: wat kan een belemmering zijn/worden voor ondergrondse ontwikkeling? Zo anticipeer je op toekomstige (on)mogelijkheden.
- De groep was verdeeld over de vraag of je een stappenplan moet opleggen of niet.
- Lift mee op hypes als duurzaamheid en veiligheid. Via deze 'populaire' thema's kun je

ROO makkelijker agenderen.

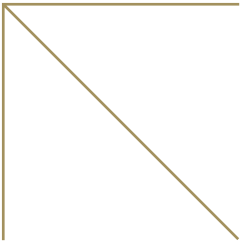
- Stel een bodemkansenkaart op.
- De politiek moet ROO een plek geven in het planproces.
- Er moet formeel een integrale informatievergaring worden georganiseerd.
- Stel een procesmanager aan voor ROO.
- Schenk aandacht aan de informatieoverdracht, op twee manieren: hou het behapbaar en redeneer vanuit het belang van degene die je wilt overtuigen: wat heeft die eraan?

Thema: planproces

- Ambitieverricht denken in plaats van probleemgericht. Kansen in plaats van bedreigingen.
- Denk over de ondergrond net zoals over de bovengrond. Luchtkwaliteit vergeet nu ook niemand meer en water wordt evenmin overgeslagen sinds we een watertoets hebben. Zo moet het ook met ROO: het moet een vanzelfsprekend onderdeel zijn van de planvorming.
- Als techneut heb je veel te bieden, maar andere partijen zien dat niet altijd: laat zien wat je te bieden hebt!
- De overheid moet letterlijk ruimte scheppen onder de grond.
- Maak ROO leuk!
- Creëer informele overlegmomenten, dat



- werkte in de pilot van Utrecht uitstekend.
- ROO op de lange baan schuiven: dan wordt het vanzelf een probleem in plaats van een kans.
 - ROO alleen toepassen als oplossing voor ruimtegebrek. ROO is veel meer, je kunt het ook inzetten om kwaliteit toe te voegen.
 - Investerings in ondergronds bouwen dekken grote risico's af. Wees er daarom op tijd bij.
 - Lift mee op maatschappelijk verantwoorde thema's, ook als het om een hype gaat. 'Go with the flow'.
 - Zorg ervoor dat de doelstelling helder is. Hiermee kun je de informatievoorziening op afstemmen. Met andere woorden: weet waarom je de informatie verzamelt.
 - ROO als project beschouwen. Niet doen, want dat heb je nog een scheiding tussen de boven- en benedenwereld. Daarom van projectaanpak naar beleidsaanpak: integreer ROO van meet af aan in het beleid.
 - Stel een stadsbrede ROO-visie op, op het niveau van een structuurplan.
 - Geef iemand een rol die actief waakt over ROO. In de toekomst zit dit idealiter in het takenpakket van de projectleider. Vooralsnog is een afzonderlijke functie nodig.
 - Doseer je informatie, om te voorkomen dat je mensen afschrikt.
 - Respecteer elkaars vakgebieden, kwaliteiten en denkwijzen.
 - Ondergrondse ambities formuleren zonder de relatie met de bovengrond aan te geven. Deze ambities maken weinig kans.
 - Planboek Ondergrond opstellen. Dit moet je wél doen als er al een algemeen planboek ligt zonder aandacht voor ROO, maar idealiter maak je een planboek dat van meet af aan geïntegreerd is, dus mét aandacht voor ROO.
- Thema: afwegingsinstrument**
- Op het planniveau van de structuurvisie moet je ROO betrekken!
 - Dit planniveau is ook geschikt om politieke betrokkenheid te genereren.
 - De structuurvisie leent zich goed voor:
 - het sluiten van coalities;
 - het maken van afwegingen t.a.v. ROO;
 - het bepalen van kansen en ambities;
 - Zeker op het moment dat je met een nieuwe structuurvisie aan de slag gaat.
 - Maak in het begin van het planproces een quickscan van de bodem.
 - Benoem zo snel mogelijk de ondergrondambities.
 - Maak keuzes (niet alles is mogelijk) en gebruik daarbij de informatie uit de quickscan.
 - Het masterplan moet worden gevoed door

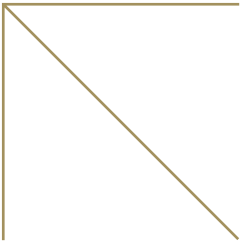


informatie over de ondergrond.

- Denk na over de ondergrond op een bewuste maar flexibele manier. Laat het betere niet de vijand worden van het goede.
- Maak een visiedocument van de ondergrond, om de ondergrondse ambities vast te leggen. Als dit document dezelfde waarde heeft als een visiedocument voor de bovengrond, dan kunnen alle ambities goed tegen elkaar worden afgewogen.
- Denk tijdig na over de doelgroepen die na herstructurering in een gebied gaan wonen, werken en recreëren en betrek hen bij de afwegingen.
- Maak de consequenties van de keuzes inzichtelijk (koude-warmte opslag versus archeologie) en onderzoek de mogelijkheden voor optimalisatie. Betrek vervolgens de burgers tijdig bij de afwegingen en luister naar hun afwegingen. Burgers kiezen op basis van wat het voor hen concreet betekent. Hoe meer onzekerheden, hoe gemakkelijker men zich tegen de plannen keert.
- Combineer de kostenkaart met de ambitiekaart om keuzes te maken.
- Betrek grondeigenaren vanaf het begin en maak hen de meerwaarde duidelijk. Zorg voor een “worstje”.
- Houd rekening met de hogere waarde van wonen aan het water (grotere opbrengsten).

Thema: 3Dbestemmingsplan

- 2D omzetten naar 3D gaat niet, je moet compleet opnieuw beginnen.
- Wie eenmaal in 3D werkt, kan niet meer terug naar 2D. Bij een 3D bestemmingsplan hoort dan ook een 3D planproces.
- Benoem in bestemmingsplannen de ondergrondse eigendomsstructuur.
- Maak integrale 3D bestemmingsplannen: voor de onder- én bovengrond.
- 3D is nuttig voor zowel inzichtelijkheid/bewustwording van ROO als enthousiasmering voor ROO.
- Benut ervaringen en technieken met betrekking tot 3D in andere disciplines of branches, zoals de architectuur en de olie- en gasindustrie.
- Zoek ervaringen in het buitenland.
- Ga uit van de DURP standaarden.
- Werk aan betere programma's en viewers.
- Maak 3D bestemmingsplannen mogelijk in de WRO.
- Technische aanbeveling: maak een programma dat een 2D kaart naast het 3D deel in beeld laat, zodat je voortdurend ziet waar je zit in het plangebied.
- Technische aanbeveling: maak een programma dat het mogelijk maakt om op adres of locatie te zoeken in het 3D bestemmingsplan.



Thema: ruimtelijke baten

- Gebruik de nieuwe mogelijkheden van de Grondexploitatiewet
- Betrek de relevante portefeuilles en disciplines op bestuurlijk en ambtelijk niveau al in een vroegtijdig stadium bij ROO en attendeer hen op de ruimtelijke baten. Dit kan de procesdoorloop aanzienlijk versnellen.
- Overheid: denk economischer!
- Wees het eens over wat een baat is, anders is de baat niets waard.
- Gebruik een stappenplan bij kosten- en batenafwegingen.
- Vergroot bij anderen ook het kostenbewustzijn en wijs op risico's die ontstaan wanneer je niets doet
- Het belangrijkste in elk proces is, dat duidelijk wordt wie waarvan profiteert. Alleen dan kun je de baten van ROO inzichtelijk krijgen en vind je partijen bereid te investeren.
- Er veel synergievoordelen te behalen wanneer netbeheerders en ROO-beleidsmakers meer samenwerken.
- Kweek vertrouwen, zodat je afspraken bij eventuele organisatieveranderingen bij de partijen goed worden overgedragen.

Verder lezen

Wilt u meer informatie over ruimtelijke ordening ondergrond?

Via via www.vrom.nl/ondergrond kunt u de verschillende rapporten vinden die zijn verschenen naar aanleiding van de gebiedspilots.

Colofon

Deze publicatie is vervaardigd in opdracht van het ministerie van VROM. U kunt deze publicatie raadplegen en downloaden via via www.vrom.nl/ondergrond

Den Haag, 2007

Tekst: De Wijde Blik communicatie-advies, Amsterdam

Vormgeving en druk: ministerie van VROM

Foto's: Eefke Wolfsen, Amsterdam

Oplage: 500



