



Milieudossiers

In een andere tent is iets anders urgent

Bij gemeenten is het vooral energie wat de klok slaat als het gaat om milieu en duurzaamheid. In de vastgoedsector is dat thans niet anders. Interessant echter is te kijken naar welke milieudossiers verder van belang zijn bij het ruimtelijk beleid. Zeker wanneer je dat vergelijkt met de beleving van vastgoedprofessionals die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling. Daar liggen de accenten namelijk heel anders.

Net voor de zomer, tijdens het Jaarcongres van de VNG, verscheen de tweede editie van [Gemeentelijke Barometer Fysieke Leefomgeving](#), een initiatief van [Royal Haskoning DHV](#). Daarbij ging het om een onderzoek onder bestuurders en ambtelijk management van Nederlandse gemeenten. De barometer geeft inzicht in niet alleen ontwikkelingen en knelpunten in de beleidspraktijk, maar ook oplossingsrichtingen waarmee gemeenten rekening kunnen houden bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Speciale aandacht daarbij werd dit jaar geschonken aan de uitvoering van het [SER Energieakkoord](#).

Energieke samenleving

Dat de energieopgave waarvoor gemeenten staan een 'flinke uitdaging' is, aldus de barometer, wekt geen verwondering. En dat ze daarvoor 'onvoldoende middelen' hebben, zowel personeel als financieel, is ook niet nieuw. De blik moet daarom niet op Den Haag zijn gericht voor hulp, maar op initiatieven uit de samenleving, zo valt te lezen. Lokaal en vaak gebiedsgericht, onder aanvoering van burgers en bedrijven. Vraag is echter wel of deze meestal kleinschalige initiatieven voldoende gewicht in de schaal leggen.

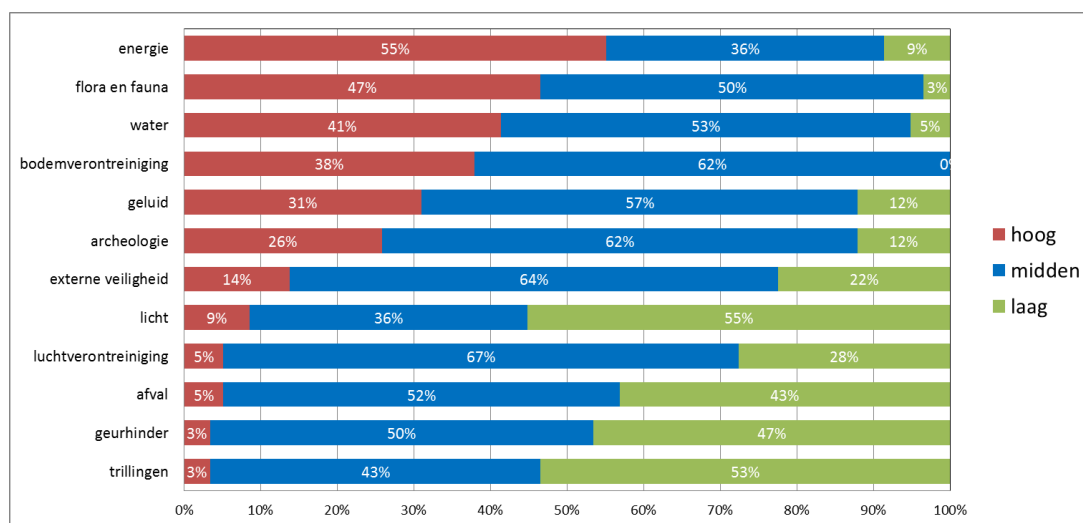
Maar over energie is al zo veel gezegd en geschreven. Interessant is daarom te kijken naar de andere thema's die worden onderscheiden voor de fysieke leefomgeving. Water en milieu bijvoorbeeld. Zeker wanneer je dat vergelijkt met welke milieudossiers volgens vastgoedprofessionals belangrijk zijn bij gebiedsontwikkeling.

Verschil in urgentie

Die laatste groep, waartoe niet alleen projectontwikkelaars en bouwers behoren, maar ook woningcorporaties en gemeentelijke ontwikkelings- en grondbedrijven, hecht bijvoorbeeld veel meer waarde aan bodemverontreiniging en archeologie. Dat heeft alles te maken met de vaak hoge kosten die dat met zich meebrengt. Bij bodemverontreiniging geldt immers al lang niet meer dat 'de vervuiler betaalt'. Dikwijls is het de eigenaar van de grond die opdraait voor saneringskosten, ongeacht de schuldvraag. En bij archeologie geldt iets soortgelijks: 'de verstoorder betaalt'.

En dan nog een paar andere opvallende verschillen als het gaat om urgente milieuthema's. Afval bijvoorbeeld speelt bij gebiedsontwikkeling nauwelijks een rol, ook niet als het gaat om *Cradle to Cradle* of de *Circulaire Economie*. En dat terwijl het voor gemeenten één van de meest urgente thema's is. Dat zelfde geldt voor externe veiligheid. Voor gemeenten heeft het zeer hoge prioriteit als het gaat om beleid, maar volgens de vastgoedsector speelt het in de praktijk nauwelijks een rol bij gebiedsontwikkeling.

Voor flora en fauna is dat overigens precies andersom. In de barometer wordt met geen woord gerept over bescherming van planten en dieren. Daar gaat het alleen over beheer en onderhoud van de openbare ruimte en dan vooral kosten. Bij gebiedsontwikkeling is het daarentegen iets waarmee je bijna standaard te maken hebt. Maar schijnbaar is biodiversiteit dus iets waarvoor je niet aan het gemeentelijke loket moet zijn.



Mate waarin vastgoedprofessionals bij gebiedsontwikkeling te maken hebben met verschillende milieudossiers

Belevingswaarde

Waar gemeenten en gebiedsontwikkelaars het over eens zijn, ten slotte, is het belang van geluid en water. Water omdat we steeds meer mee te maken krijgen met hevigere regen en langere perioden van droogte. Voor gebiedsontwikkelaars gaat het echter niet alleen om het voorkomen van overlast of tekorten. Water kan ook bijdragen aan de belevingswaarde van gebieden, vooral wanneer water voor recreatiedoeleinden gebruikt kan worden.

De toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van verkeers- en industrielawaai is van oudsher een voor alle partijen belangrijk milieudossier. Dat heeft alles te maken met de leefbaarheid van gebieden. Het belang daarvan zal naar verwachting komende jaren nog verder toenemen naarmate een groter deel van de (woning)bouwopgave wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied; niet alleen door herstructurering, maar vooral door transformatie van gebieden. Daarbij gaan we meer en meer bouwen onder milieubelaste omstandigheden en krijgen we te maken met milieuregelgeving en -normen. [ROmagazine](#) nr. 9 van deze maand besteedt daar aandacht aan deze maand.

Omgevingswet

Om die bouwopgave te kunnen realiseren doen gemeenten er goed aan niet alleen te weten welke dossiers volgens hen zelf prioriteit hebben. Ze moeten ook weten welke thema's bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling vooral spelen. Daarbij is het belangrijk een onderscheid te maken welke onderwerpen om bijvoorbeeld politieke en maatschappelijke redenen prioriteit hebben en welke daadwerkelijk een bijdrage kunnen leveren aan bijvoorbeeld de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van gebieden. Maar er zijn ook milieudossiers waarvan de regelgeving inmiddels zo ingewikkeld is dat soms nauwelijks nog iemand weet hoe om te gaan met de normering en welke doelen dat dient. Dat laatste is overigens niet alleen van belang voor de gemeentelijke beleidspraktijk. Het is ook iets voor de wetgever om rekening mee te houden, bijvoorbeeld met het oog op de nieuwe Omgevingswet.

Bas van de Griendt is als manager MVO en Duurzaam Ontwikkelen verantwoordelijk voor de duurzaamheidsagenda van Bouwfonds Ontwikkeling.