



## Ruimtelijke kaders gemeentes niet klaar voor biobased bouwen

De pilotfase van biobased bouwen ligt inmiddels achter ons. Althans, dat concluderen veel partijen in de sector. We zitten volgens hen inmiddels in de fase van opschalen. De vraag is echter of de huidige ruimtelijke kaders het opschalen van biobased bouwen niet in de weg zitten.

Een gesprek hierover met Jeroen van der Waal, adviseur circulair bouwen bij de gemeente Amsterdam, Tim Bachmayer, adviseur stedenbouw en ketenregisseur biobased gebiedsontwikkeling bij de gemeente Enschede en Doesjka Majdandžić, stedenbouwkundige in Zwolle. “Dat andere materialen ook kunnen leiden tot andere maatvoeringen in stedenbouwkundige plannen, zijn we nog aan het ontdekken.”

*Tekst: Hans Ouwerkerk, Illustraties Jos Derckx*



Alweer bijna drie jaar geleden zette Amsterdam samen met dertien andere gemeenten binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de handtekening onder de Green Deal Convenant Houtbouw. “Daarin spraken we met elkaar af dat vanaf 2025 twintig procent van de woningproductie in de MRA van hout en andere biobased materialen worden gemaakt,” vertelt Jeroen van der Waal.

Op de vraag waar Amsterdam nu staat blikt de adviseur circulair bouwen even veelzeggend naar buiten. “Op de twintig procent zitten we op dit moment nog niet.” Er wordt gewerkt aan een monitoring maar daar komen in zijn ogen nog geen eenduidige uitkomsten uit. “Tegelijkertijd zijn er wel veel plannen maar die gaan niet allemaal in 2025 van start of worden dan opgeleverd. Er lopen denk ik op dit moment zeker twintig projecten. Dat ziet er wel gunstig uit. Samen met de regio en de markt zijn we in gesprek over mogelijkheden om de ambitie nog een extra boost te geven.”

### **Gemeente is geen bouwonderneming**

Zijn collega in Enschede Tim Bachmayer, adviseur stedenbouw en ketenregisseur biobased gebiedsontwikkeling, heeft ook de nodige ervaring met intentieverklaringen. Vorig jaar kreeg de Enschedese wethouder Niels van den Berg het verzoek een intentieovereenkomst te ondertekenen van de Twentse Boeren, de ketenorganisatie vanuit Building Balance voor de Twentse regio. “De intentieovereenkomst ging uit van een opschalingsscenario, waarbij aan ons werd gevraagd om het eerste jaar 100 woningen biobased te realiseren, het jaar erop 400 woningen en in 2028 1000 woningen.”

Uiteindelijk zag Enschede zich niet in de rol van bouwonderneming, maar zag het wel de kansen die een biobased keten met zich meebrengen. De gemeente wilde om deze reden graag de intentieovereenkomst aanpassen. “We zijn daarvoor op onderzoek gegaan naar wat onze rol wél kan zijn, zowel

om deze voor onszelf te ontdekken als ook te delen met de andere Twentse gemeenten. Ketenontwikkeling vindt immers op een regionaal niveau plaats.”

De rol van de gemeente definieert hij naar aanleiding van de zoektocht in informerend en beleidsmatig. “Een gemeente heeft binnen deze keten van land tot pand niet één enkele rol. Deze kan voor de agrarische sector informerend zijn, terwijl hij bijvoorbeeld voor de bouwsector beleidstechnisch is. Zo hebben we verschillende acties op diverse thema’s,” verduidelijkt hij, “van landelijk gebied, tot productie en verwerking tot de gebiedsontwikkeling bij de desbetreffende

beleidsadviseurs ondergebracht die daar in samenspraak met alle betrokkenen invulling aan gaan geven.”

De Zwolse stedenbouwkundige Doesjka Majdandžić verwijst naar de Visie Zwolle Circulair die recent door is gemeenteraad vastgesteld. Daarin staat het streven verwoord om de materiaalbehoefte in toenemende mate met biobased materialen in te vullen. Uiteindelijk verwacht de hanzestad in 2050 zeventig procent van de bouwopgave biobased realiseren. “We staan nog aan het begin. Wel rondend we nu net een BKP (Beeldkwaliteitsplan-red) af voor de Nieuwe Veemarkt waarin we ook wat betreft de

beeldkwaliteit willen voorsorteren op de nieuwe materialen.”

### **Ruimtelijke kaders**

De centrale vraag is of ruimtelijke kaders het gebruik van biobased materialen in de weg staan. Enschede is dat nog in kaart aan het brengen. Bachmayer benadrukt dat sommige producten nu eenmaal andere groottes hebben. “Zo heb je bijvoorbeeld met strobouw te maken met een andere omvang omdat de geperste strobalen een grotere dimensie hebben. Dit laatste is bij inblaasisolatie van stro weer niet altijd het geval. Kijken we bijvoorbeeld naar de hennepisolaties en de houtbouw, dan kun je feitelijk gewoon de traditionele





afmetingen behouden. Geperste stro-elementen zijn qua afmeting zeker wat dikker dan conventionele muren. Maar dat zal naar mijn idee eigenlijk geen hele moeilijke aanpassing moeten zijn om daar rekening mee te houden, mits je daar vroeg bij bent in het ontwerptraject en het vaststellen van het bestemmingsplan.” Volgens hem kun je best in een ruimtelijk handelingskader of in het bestemmingsplan aangeven dat een gebouw één meter hoger kan zijn. “Dat betekent namelijk, dat je daarbinnen geen nieuwe verdieping erin krijgt. Dus daar hoeft je als gemeente geen angst voor te hebben dat ze per ongeluk een verdieping erbij smokkelen. Maar tegelijkertijd heb je wel die ruimte om nog een beetje speling te hebben in je materiaalkeuze. Nu moet ik zeggen,” voegt hij er in één adem aan toe, “dat wij deze speelruimte tot op heden nog niet hebben toegevoegd om het biobased bouwen met stro elementen mogelijk te maken, al benoemen wij wel onze biobased ambities in de ruimtelijke handelingskaders.”

### Stedenbouwkundig plan

Hoe anders is dat in Amsterdam, zo constateert Van der Waal. “Wat ik zie is dat als er problemen zijn deze meestal te maken hebben met dat het stedenbouwkundig plan en de daarop gebaseerde bouwveloppen qua volume op de traditionele manier van bouwen, dus met staal en beton, zijn x]ontworpen. En dat vooral door gebruik van biobased materialen de verdiepingen hoger zijn. We zitten natuurlijk met het gegeven dat we heel veel stedenbouwkundige plannen hebben gemaakt toen beton de norm was of nog in ontwikkeling zijn. Die plannen zijn nog niet aan de nieuwe werkelijkheid aangepast dus ook niet aan dat er biobased bouw kan komen. In die gevallen zou het kunnen gaan knellen.”

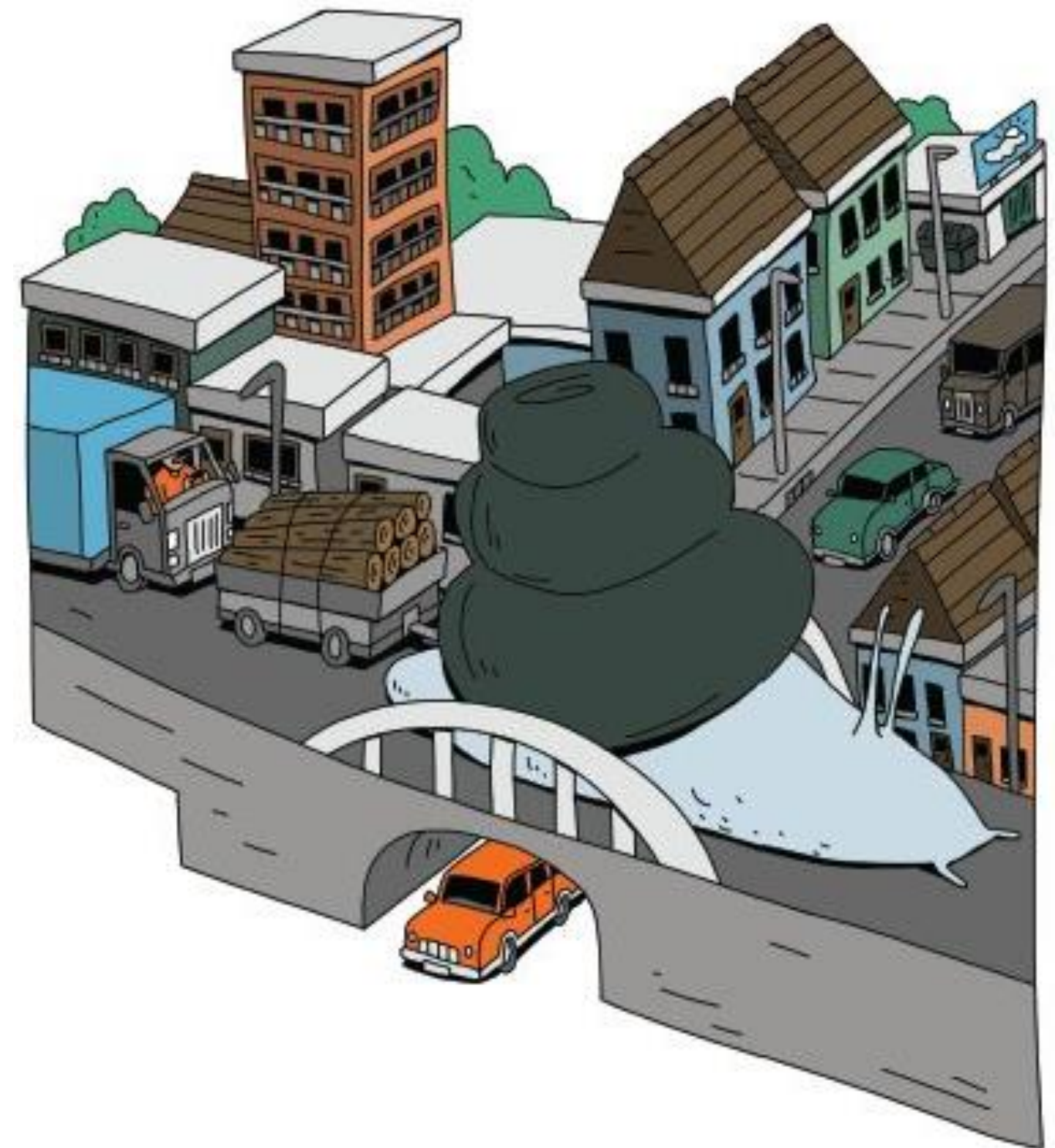
Tegelijkertijd moeten we er volgens hem ook weer niet al te dramatisch over doen. Want dit euvel kan in zijn ogen met het hanteren van een

zogenoemde Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit worden opgelost. “Het is een soort mini bestemmingsplanprocedure met participatie. Opschalen hangt dus heel sterk af in welk gebied je houtbouw gaat toepassen en of het bestemmingsplan of het omgevingsplan daar ooit rekening mee heeft gehouden. Of dat je toch die herziening in moet. En als er dan toch belanghebbenden zijn die daar niet zo voor zijn, dan kunnen die dat gaan gebruiken om bezwaar te maken waardoor de doorlooptijden van procedures langer worden.”

### Belemmeringen

Majdandžić zegt op haar beurt nog niet precies te weten in hoeverre biobased materialen de stedenbouwkundige plannen beïnvloeden. Toch somt ze moeiteloos mogelijke belemmeringen op. “Dan denk ik aan een hogere verdiepingshoogte bij biobased bouwen, omdat leidingen los gehouden worden van de vloeren en de constructiehoogte groter kan zijn. Dat vertaalt zich door naar langere hellingbanen bij biobased parkeergarages, materiaaldiktes bij kopgevels die groter zijn dan ‘standaard’; rechte hoeken bij fabrieksmatige bouw, omgaan met (bij voorkeur niet gesloten) kopse gevels bij fabrieksmatige bouw, de wens om een afwijkende plint te maken; maar ook de beeldkwaliteit van de gebouwen; minder baksteen, meer andersoortige (biobased) materialen zonder de eigenheid van de opbouw in de meer stedelijke context te verliezen. Maar ook grondexploitaties die een opslag van 10 procent hanteren per woning omdat ervan wordt uitgegaan dat biobased materialen altijd duurder zijn, zonder de winst van een kortere bouwtijd of stikstofarm bouwen mee te rekenen, of te rekenen met restwaarde van het materiaal.”

Bachmayer knikt en kent het. Hij begrijpt ook de problematiek in Amsterdam als het gaat om de hoogte in gaan. “Een afwijkende verdiepingvloer is voor een grondgebonden





woning nog tot daaraantoe en enigszins verwaarloosbaar. Maar bekijkt men het in een scenario waarbij de bebouwing uit tientallen bouwlagen of meer bestaat, kan zo'n afwijking cumulatief natuurlijk resulteren in enkele meters meer. Het is een scenario waar ze in Amsterdam nu mee geconfronteerd worden, maar zeker ook een relevant vraagstuk voor Enschede wegens onze koers op stedelijke verdichting."

In de visie van Majdandžić is het afhankelijk van de stedenbouwkundige die de kaders opstelt of er al dan niet rekening wordt gehouden met biobased bouwen en de mogelijk afwijkende maatvoering die dat met zich meebrengt. "Veel collega's staan nog niet zo stil bij mogelijk afwijkende maatvoeringen. Die ben ik overigens zelf ook nog aan het inventariseren. Het liefst zou ik een catalogus hebben van de meest gangbare beukmaten van modulaire (biobased) bouw. Hoe hoog die kunnen zijn, flatpack of 3d (ivm vervoer en stikstof)? Daar zijn nu allerlei losse publicaties over, maar nog niet iets waar de stedenbouwkundige volledig mee uit de voeten kan."

### Goed idee

Tim Bachmayer lijkt dat eigenlijk wel een goed idee. "Het is heel handig wanneer je gewoon een pagina hebt waar ook referentie in de ruimtelijke context op staan. Ik weet wel dat Building Balance bezig is met het maken van een webportaal waarin ze alle informatie willen gaan ontsluiten. Maar ik weet ook", voegt hij er in één adem aan toe, "dat Building Balance niet zo strak op die verschillende typologieën zit. Dus daar ligt zeker nog wel een kans om bijvoorbeeld een bibliotheek te maken. Zodat je dus echt door de bril van de stedenbouwkundige en de architect kijkt en je eigenlijk een soort van menukaart krijgt. Een menukaart die antwoorden geeft op vragen als: 'hoe geef ik biobased bouwen nu daadwerkelijk vorm en hoe maak ik dat ook inpasbaar? Ik vind dat helemaal geen slecht plan."

Collega's van Jeroen van der Waal gaan over één of twee maanden met stedenbouwkundigen een proces in om dit soort punten door te nemen. "Tegelijkertijd," zo geeft hij aan, heeft bijvoorbeeld Cirkelstad een mooie publicatie gemaakt en verschillende biobased concepten doorgerekend. En de geclaimde prestaties zijn ook doorgerekend. Daar kan je als stedenbouwkundige wellicht voor nu wel even mee uit de voeten."

### Welstand

Wat zich volgens Van der Waal en Bachmayer op het snijvlak van ruimtelijke kaders bevindt zijn de welstandseisen aan de biobased woningen. Bij biobased bouwen wordt meestal lichtgewicht biobased gevelbekleding gebruikt. Van der Waal: "Het is natuurlijk een verschil of je in de periferie met houtbouw aan de slag gaat of in of nabij het historische centrum van de stad. In dat laatste geval valt het uit de toon wanneer tussen alle gemetselde gevels plotsklaps een houten of leemstuc gevel staat, dus dan worden er soms steenstrips toegepast. Overigens zijn veel woningen in Amsterdam oorspronkelijk met veel hout gebouwd. Alleen je ziet het niet altijd."

Bachmayer memoreert op zijn beurt de experimentele woning van een collega, waar enkele jaren geleden al biobased grondstoffen aan te pas kwamen en waar rond de woningen vanuit de welstand een gemetselde muur moest komen. "Dat is dan echt een belemmering die je in de toekomst moet voorkomen. Met de welstand zijn we hier mee bezig. Ik wil uiteindelijk een welstandsnota/architectuurnota die niet inlevert op ruimtelijke kwaliteit en beleving maar tegelijkertijd biobased materialen toestaat." Over hoe dat er dan uit moet gaan zien is hij helder: "In de huidige welstandsnota staat bijvoorbeeld 'welstandscategorie: dorpse linten is baksteen in de kleur rood'. Dat sluit dus bij voorbaat alle alternatieve materialen waaronder biobased materialen uit. In onze

nieuwe welstandsnota zou ik daarom 'principes en uitstraling' willen opnemen waarbinnen diverse materialen kunnen voldoen, mits ze volgens de juiste ruimtelijke principes worden toegepast."

### Pioniersfase

Volgens het drietal zullen op het moment dat biobased bouwen echt een vlucht gaat nemen meer ruimtelijke kaders aan de oppervlakte komen die de nieuwe werkelijkheid kunnen belemmeren. "Want," zoals Van der Waal het zegt: "wat dát betreft zitten we nog echt in de pioniersfase."

### Meer informatie

- [MRA Green Deal Houtbouw](#)
- [Visie Zwolle Circulair](#)
- [Biobased \(ver\)bouwen in Twente](#)

Deze publicatie is een initiatief van [het Lente-akkoord](#) en de deelnemers aan de themagroep Biobased Bouwen:

- Hendriks Coppelmans Ontwikkeling
- TBI WOONlab
- Ballast Nedam Development
- Trebbe Groep
- Rabo Smartbuilds

Geïnteresseerd om dit artikel over te nemen op uw website of in uw magazine? Contacteer Sander Woertman [info@lente-akkoord.nl](mailto:info@lente-akkoord.nl)

