



Inventarisatie van ondergrondse functies is noodzakelijk om koudwatervrees weg te nemen!

Door Mariëlle Wieman - 30 september 2020

Per 1 september 2020 ben ik benoemd tot ambassadeur van het Centrum Ondergronds Bouwen (COB). Binnen het COB zet ik mij in voor het Platform Waardevol ondergronds ruimtegebruik (WOR). Dat platform organiseerde op woensdagmiddag 23 september de bijeenkomst 'Ondergrondse ontwikkeling in en rondom stationszones'. Het was een hybride bijeenkomst, die op De Bouwcampus in Delft en online plaatsvond.

Integraal proces

Het platform WOR richt zich op het delen van kennis en ervaring en het ontwikkelen van nieuwe kennis ten behoeve van hoogwaardig ondergronds ruimtegebruik. Daarbij ligt het accent op het ondergronds bouwen ten behoeve van een breed scala aan functies (wonen, werken, recreëren, verkeer, etc.). Het platform heeft de ambitie om daarmee de kwaliteit van de leefomgeving, zowel ondergronds als bovengronds, te verbeteren. Een belangrijke sleutel daarvoor ligt bij een integraal proces van het ruimtelijk ontwerp van ondergrondse ruimtes. Het platform is een ontmoetingsplaats voor ontwerpers (architecten, stedenbouwkundigen), projectontwikkelaars, aannemers en bodemprofessionals.

Stedelijke hotspots

Stationszones zijn stedelijke hotspots, waar veel functies bij elkaar komen. Ondergronds ruimtegebruik kan in deze zones een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat juist deze zones tijdens deze platformbijeenkomst centraal stonden.

Twee architecten

Gijsbert Schuur, platformcoördinator Waardevol ondergronds ruimtegebruik en werkzaam als senior adviseur Milieu bij Antea Group, was de organisator en moderator van deze middag. Twee architecten gaven ieder vanuit hun eigen expertise, hun visie op ondergronds ruimtegebruik in en rondom stations.

Paul van der Ree

De eerste spreker was Paul van der Ree. Hij is architect bij studioSK, de ontwerpstudio van ingenieursbureau Movares. Paul heeft ruim 25 jaar ervaring in het ontwerpen van stations, stationsgebieden en infrastructuurprojecten. Hij is onder meer bekend van de fietsenparkeergarage Mahlerplein op de Zuidas in Amsterdam, de circulaire fietsenstalling in Dordrecht en zijn vele brugontwerpen over o.a. de Maas, Waal en het Spaarne.

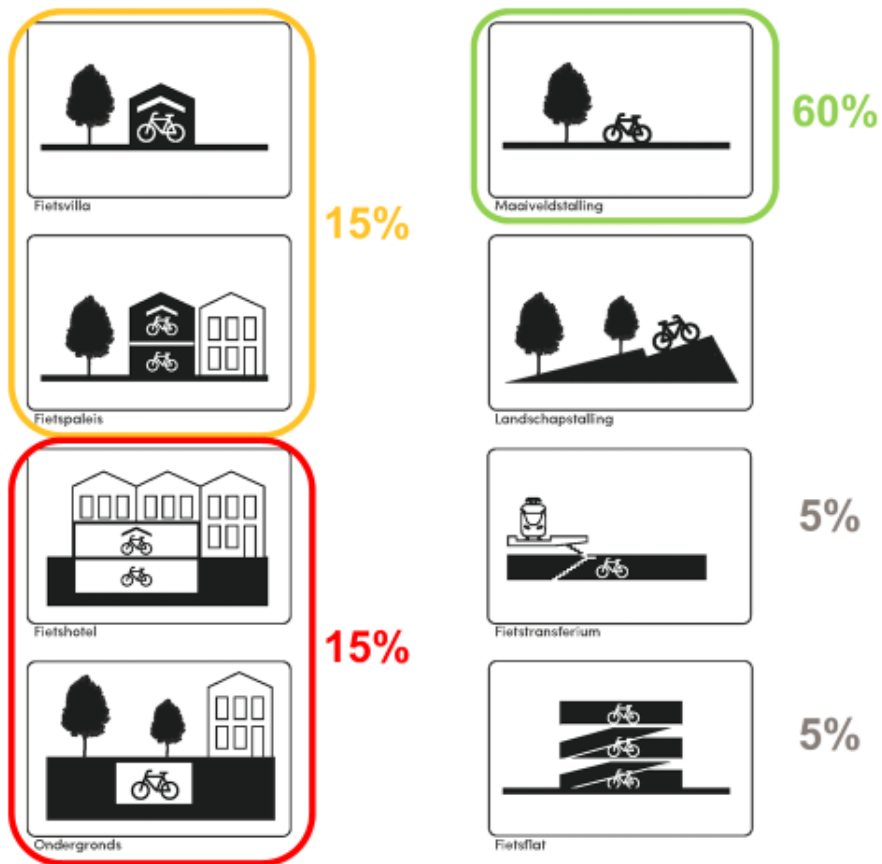


Fietsparkeren

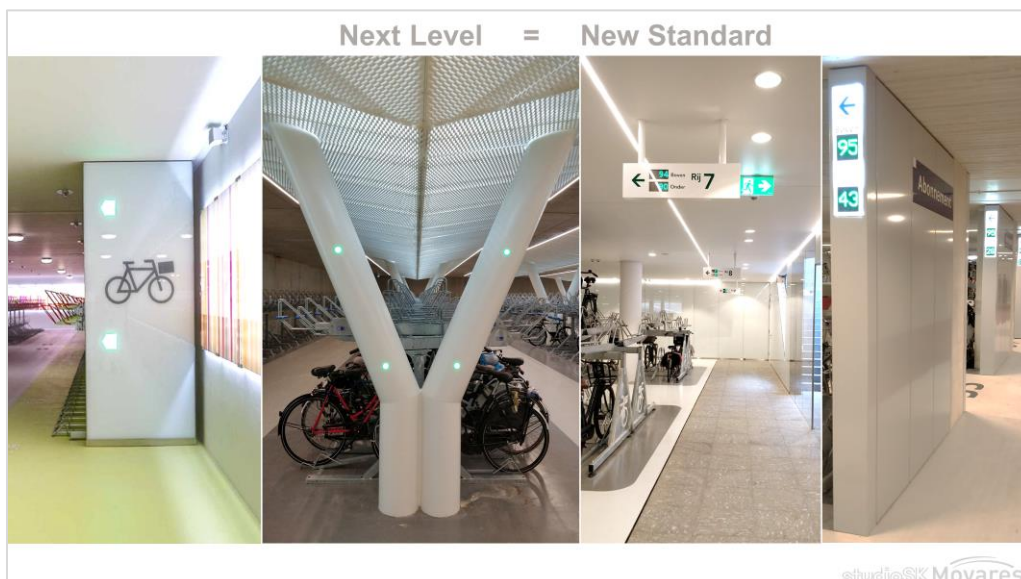
Rondom veel stations is fietsparkeren een actueel vraagstuk met een grote ruimtebehoefte. Van alle stationsfuncties is dit programma het sterkst gegroeid. Vanuit de beperkt beschikbare bovengrondse ruimte wordt juist bij deze ov-knooppunten, ondergronds naar oplossingen gezocht én ook gevonden.

15% ondergrondse fietsstallingen

Maar liefst 47% van de reizigers gebruikt de fiets als vervoermiddel naar het station. Deze fietsen moeten allemaal gestald worden. Tot nu toe bevindt circa 60% van de fietsstallingen zich boven maaiveld. Op dit moment is (al?) circa 15% van de fietsenstallingen geheel of gedeeltelijk ondergronds gesitueerd, maar dit percentage zal de komende jaren zeker stijgen; er zijn veel projecten in voorbereiding.



Integrale planvorming en co-creatie



Paul gaf aan dat de slagingskans van ondergronds bouwen groter wordt naarmate je in de vroege voorfase de omgeving goed verkent en de stakeholders elkaar opzoeken. Volgens Paul is daarbij een belangrijke rol weggelegd voor programmamanagers, o.a. bij gemeentes. Ook belangrijk is om elkaar te vinden in integrale oplossing, dus in combinaties van boven- én ondergrondse planvorming. Verder is het essentieel om de planning en financiering van deze projecten goed te stroomlijnen. Ondergronds bouwen doe je niet alleen! Paul pleit ervoor om zoveel mogelijk aan co-creatie te doen en slimme samenwerkingen tussen diverse partijen te stimuleren en realiseren. Hierdoor ontstaan kansen voor het verbinden van ondergrondse ruimtes waardoor de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden toenemen.

Duurzaam en circulair

Neem net als bij bovengrondse bouwprojecten ook bij ondergrondse projecten duurzaamheid en circulariteit als uitgangspunt! Alleen dan kun je volgens Paul voor de lange termijn aan waardecreatie doen. De milieubelasting van ondergronds bouwen is door het hogere grondstoffengebruik en energiegebruik bij realisatie namelijk nu nog circa twee keer groter dan bovengronds bouwen. En de materialen van ondergrondse bouwwerken zijn over het algemeen minder demontabel en herbruikbaar. Hoe vergroot je dan de kans op hergebruik?

Gebruiksduur = levensduur

Voorwaarde is dat je de ondergrondse ruimte zo flexibel mogelijk inricht, waardoor de gebruiksduur van die ruimte ook gelijk zal kunnen zijn aan de levensduur. Door daarmee al rekening te houden bij het ontwerp, worden ondergrondse ruimtes toekomstbestendige ruimtes, die later ook andere functies zouden kunnen krijgen. Dan is een inwendige hoogte van circa 3,5 meter een minimale voorwaarde. Maak de opdrachtgevers er van bewust dat deze investering op termijn de enige juiste is en betrek architecten dus in een vroegtijdig stadium bij de ver- en nieuwbouwplannen! Paul gaf als illustratie dat er veel onbenutte ondergrondse parkeergarages in de binnenstad van Amsterdam zijn. Vanwege de geringe hoogte van 2,20 meter zijn die ondergrondse ruimtes conform het Bouwbesluit helaas niet voor andere functies geschikt, nu de vraag naar die parkeergarages terugloopt. Dit is het beste voorbeeld van hoe het niet moet: het is een enorme verspilling van ruimte, energie en materiaal op dure en waardevolle locaties!

Gerrit Schilder jr.

Gerrit Schilder jr. was de tweede spreker tijdens deze middag. Hij is architect, interieurarchitect, meubelontwerper en eigenaar van SchilderScholte architecture+ BNI.BNA.



Belevingswaarde

Gerrit belichtte zijn visie op ondergronds ruimtegebruik vanuit de invalshoeken belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Belevingswaarde is de mate waarin de gebruiker het verblijf in, of het gebruik van die ruimte als prettig en veilig ervaart. Ondergrondse ruimtes worden echt mensenruimtes als de gebruikers gefascineerd raken door de vorm en inrichting.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde wordt bepaald door het belang van de ondergrondse ruimte voor de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij worden veiligheid, welbevinden en gezondheid onderscheiden. Onder welbevinden worden onder andere de atmosfeer, sensitiviteit en ergonomie verstaan.

Toekomstwaarde

Bij toekomstwaarde gaat het erom dat elk inrichtingsvoorstel voldoende mogelijkheden moet openlaten om ook aan een toekomstige bestemming te voldoen. De tijdshorizon, de ambitie en een circulaire focus zijn daarbij essentieel.

Inspirerende voorbeelden



Gerrit liet inspirerende voorbeelden van ondergronds ruimtegebruik zien, zoals een grotklooster in Georgië, een eeuwenoude zoutmijn als eventlocatie in Polen en Shinjuku Subnade, een populair ondergronds winkelcentrum in Tokyo, dat direct aan het Shinjuku station grenst.



Cruciale rol voor interieurarchitectuur

Wat Gerrit betreft, zou een symbiose tussen architectuur, interieur en stedenbouw moeten ontstaan om te komen tot aantrekkelijke en toekomstbestendige ondergrondse ruimtes. Er zal dan nadrukkelijk meer verbinding moeten worden gerealiseerd tussen bovengrondse en ondergrondse activiteiten en vice versa. Volgens Gerrit kan interieurarchitectuur, met haar focus op belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde, een cruciale rol daarbij vervullen!

Kritische noot

Gerrit vroeg zich tot slot af, of wij mensen wel geschikt zijn om (langdurig) ondergronds te verblijven en of er een noodzakelijkheid is voor ondergrondse kolonisatie door mensen. Ook stelde Gerrit de vraag, of en zo ja, welke langdurige effecten van ondergronds bouwen op de omgeving en het milieu te verwachten zijn.

Succesvolle ondergrondse projecten

Na de presentatie van Gerrit Schilder jr. startte de interessante online en offline discussie met de deelnemers. Allereerst werden de deelnemers uitgedaagd om succesvolle voorbeelden van ondergronds ruimtegebruik te noemen. Er werden veel goede binnen- en buitenlandse voorbeelden gegeven, zoals Post, het voormalige postkantoor aan de Neude in Utrecht, Amsterdam Centraal Station en de parkeergarage in Katwijk.

Geïntegreerde aanpak

Deze projecten zijn geslaagd omdat het bijvoorbeeld gaat om meervoudig ruimtegebruik en onder meer klimaatadaptatie, duurzaamheid en/of circulariteit als eis zijn meegenomen bij de aanbesteding van die projecten. Ook staat de gebruiker centraal, waardoor ten minste de fysieke en sociale veiligheid geborgd zijn. Verder is in sommige gevallen de ondergrondse ruimte flexibel, 'oversized' gebouwd en/of zodanig getransformeerd, waardoor de gebruiksduur gelijk zal kunnen zijn aan de levensduur. Projecten zijn vooral succesvol als er sprake is van een geïntegreerde aanpak van de boven- en ondergrondse ruimte.

Integrale planvorming

Om deze aanpak te realiseren, is het volgens de deelnemers noodzakelijk dat een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van de bodem en de ondergrondse ruimte integraal onderdeel wordt van de planprocessen bij gemeenten en provincies. Onder- en bovengrond zijn immers met elkaar verbonden! Gemeenten en provincies zijn druk doende met het opstellen van omgevingsvisies en –plannen en het gebruik van de ondergrondse ruimte moet onderdeel zijn van de benodigde integrale afwegingen.

Inventarisatie van ondergrondse functies en projecten

De deelnemers gaven ook aan dat het erg nuttig en ook noodzakelijk is, dat er een inventarisatie wordt gestart naar welke functies op welk niveau in ondergrondse ruimtes mogelijk zijn. Ook zou een overzicht gemaakt moeten worden van de ondergrondse projecten die al in Nederland gerealiseerd zijn.

Functiewaaier en inspirerende voorbeelden

Deze functiewaaier én inspirerende voorbeelden kunnen als stimulans en/of onderbouwing dienen voor de stakeholders, zoals gemeenten, provincies en marktpartijen, die overwegen om bepaalde functies en projecten ondergronds te realiseren.

Koudwatervrees

Volgens de deelnemers is er namelijk nog behoorlijk wat 'koudwatervrees' bij publieke en private partijen om ondergronds te (ver)bouwen. Een actuele, complete en inspirerende inventarisatie van ondergrondse functies en projecten kan helpen om de positieve kanten van ondergronds bouwen te laten zien.

Onderzoeksvragen

Als ambassadeur ga ik mij de komende periode samen met platformcoördinator Gijsbert Schuur en de participanten van het COB inzetten om deze en andere onderzoeksvragen verder uit te werken. De uitkomsten zullen bijvoorbeeld in een functiewaaijer en/of witboek worden gepubliceerd. Deze instrumenten kunnen een bijdrage leveren aan het wegnemen van belemmeringen bij publieke en private partijen om ondergronds te gaan. Daaraan draag ik als ambassadeur van het COB graag mijn steentje bij!

Meer informatie

Wil je graag op de hoogte gehouden worden van deze ontwikkelingen en/of meer informatie ontvangen over het platform Waardevol ondergronds ruimtegebruik? Of heb je wellicht een interessante onderzoeksvraag met betrekking tot het benutten van ondergrondse ruimtes? Neem dan contact met mij op via: marielle.wieman@cob.nl of 06-1582 8212. Je kunt ook terecht bij Gijsbert Schuur en het COB via gijsbert.schuur@cob.nl / 085 4862 410.



Mariëlle Wieman is directeur/eigenaar van Bruggenhoofd, bureau voor communicatie-, educatie-, innovatie- en organisatievraagstukken in de bouw- en vastgoedsector. Zij was daarvoor o.a. ruim tien jaar directeur van NEVAP, kennis- en innovatieplatform in de vastgoedexploitatie sector. Mariëlle is o.a. hoofd- en eindredacteur van de (studie)boeken Vastgoedexploitatie (2016) en Handboek Vastgoedmanagement (2010). Per 1 september 2020 is zij ambassadeur van het Centrum Ondergronds Bouwen (COB).