

2011RGW80 bijlage 1

PROVINCIALE COMMISSIE LEEFOMGEVING (PCL)

Aan: Gedeputeerde Staten van Utrecht en Provinciale Staten van Utrecht
Pythagoraslaan 101
3508 TH Utrecht

Datum: 6 juni 2011

Ons kenmerk: PCL 2011/01

Onderwerp: PCL visie op Stadlandzones in de provincie Utrecht

Stadlandzones: Het is de hoogste tijd voor kwaliteitsbeleid!

Samenvatting

De provincie Utrecht heeft de PCL om advies gevraagd over de ruimtelijke ordening van de stadlandzones, de provinciale rol hierbij en de aanpak van de recreatie om de stad opgave, nu daarvoor geen rijksmiddelen meer beschikbaar zijn. Het advies van de PCL aan de provincie luidt als volgt:

Ruimtelijke ordening stadlandzones

- Er is een flinke omslag nodig in het beleid voor de stadlandzones. Het moet anders! Stel de ruimtelijke kwaliteit van stad, stadlandzone en ommeland centraal in de nieuwe provinciale structuurvisie.
- Bekijk de stadlandzones in een breder stadsregionaal perspectief. Het beleid voor de stadlandzones moet onderdeel zijn van het beleid voor de ruimtelijke inrichting van de regio als geheel.
- Hanteer het compacte stad concept met creativiteit en maak van de stadlandzone geen eenheidsworst. Een afwisseling van stedelijke functies aan sommige randen van de stad, meer groen in de stad en het reserveren van ruimte voor korte verbindingroutes naar grotere groengebieden buiten de stad leveren een hogere kwaliteit en meer variatie in de stadlandzones op dan het 'schuivend' uitbreiden van de stad.
- Rode contouren dragen bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door het concentreren van woningbouw binnen de kernen, maar staan soms in de praktijk de verbetering van de kwaliteit van de stadlandzones in de weg. In dergelijke gevallen kan een door kwaliteit gemotiveerde afwijking wenselijk zijn. De rode contouren moeten daarbij ook geen 'in beton gegoten' nette cirkels of vierkanten zijn, maar kunnen ook een grillig of golvend patroon hebben!
- Stel bij de inrichting van de stadlandzones zelf, de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit centraal. De functies die er een plek krijgen moeten bijdragen aan deze kwaliteit. De stadlandzones mogen in geen geval worden tot dumpplekken voor functies die in de stad niet gewenst zijn.

- **Besteed in de planning speciaal aandacht aan de dominante aanwezigheid van snelwegen. Deze vormen voor de inrichting van de stadlandzones een grote uitdaging. Met een goede planning kan zowel afstand houden van de snelweg (bijvoorbeeld stadspark) als een geluidswal (met verbinding voor langzaam verkeer) goede resultaten opleveren.**
- **Mits de bestaande kwaliteiten niet worden aangetast, kunnen in afwachting van de definitieve bestemming tijdelijke functies in de stadlandzones een plek krijgen, zolang zij geen nadelig effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit of toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.**

Rol provincie

- **Ontwikkel in het kader van de structuurvisie een visie op de structuur van de steden, stadlandzones en ommelanden, in samenhang met de bredere ruimtelijke context in de provincie Utrecht. Hierbij zijn vorm, functies, samenhang, afstanden en verbindingen belangrijke elementen. Een dergelijke visie maakt het mogelijk onderscheid te maken tussen stadlandzones die “af” zijn en meer dynamische delen. Draag er als provincie aan bij dat een groot deel van de stadlandzones qua inrichting wordt afgerond en tot rust kan komen zonder dat dit toekomstige kwaliteitsverbeteringen in de weg staat. Geef in dit provinciale kader ook aan waar stedelijke uitbreidingen komen en welke stadlandzones verder ontwikkeld kunnen worden.**
- **Inventariseer in elk geval rond de steden Utrecht en Amersfoort, in samenwerking met de gemeenten, welke variaties binnen de stadlandzones bestaan en geef op basis van deze inventarisatie aan welke kwaliteiten hier behouden of bevorderd moeten worden. Het lopende project ‘Programmeer de provincie’ (geleid door Aorta) kan hierin een goede rol vervullen. Geef daarnaast aan welke ruimtelijke relaties er zijn met stad en ommeland en hoe de ruimtelijke relaties tussen deze drie typen gebieden in kwalitatieve zin verder versterkt kunnen worden.**
- **Maak met de Structuurvisie een gedifferentieerd beleid voor de stadlandzones mogelijk. Maatwerk is van groot belang. Soms is combinatie van functies wenselijk, soms juist zonerings. Hierbij speelt de schaal van ruimtegebruik een grote rol. De aanduiding Landelijk Gebied I, zoals gehanteerd in het Streekplan, is naar de mening van de PCL te ruim en te uniform om gericht beleid te kunnen voeren.**
- **Benoem de stadlandzones in de Structuurvisie tot provinciaal belang! Dit biedt de provincie de mogelijkheid om een kwaliteitsbeleid te voeren dat ook in moeilijke situaties van tegengestelde belangen door te zetten is. Dit kan bijvoorbeeld vóórkomen wanneer er verschillende gemeenten betrokken zijn of wanneer het gaat om de bescherming van waardevolle landschappen.**

Recreatie

- **De stadlandzones zijn belangrijk voor de recreatie. Nu de rijksfinanciering voor recreatie in stadlandzones verdwijnt, adviseren wij de Provincie de realisering van recreatiemogelijkheden om de stad te financieren via combinaties met andere functies, zoals de stedelijke bouwopgave, landbouw of waterbeheer. Geef ruimte aan private**

initiatieven zolang deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de publieke functie van gebieden. De PCL vindt het daarnaast redelijk om projectontwikkelaars en huizenkopers via een regionale vereveningsconstructie mee te laten betalen aan het groen en de recreatiemogelijkheden om de stad, ook wanneer dit projecten betreft in de stad of ommeland. De stadlandzones zijn immers een provinciaal belang.

- **Kortom: Neem de stadlandzones serieus. Maak van de stadlandzones geen stadlandzondes!**

Adviesvraag

De provincie Utrecht heeft de Provinciale Commissie Leefomgeving (PCL) om advies gevraagd over de ruimtelijke ordening van de stadlandzones. Dit zijn de delen van de provincie waar stad en ommeland elkaar ontmoeten; men sprak vroeger wel van stadsrandzones.

Parallel aan de adviesvraag is het project 'Programmeer de Provincie' gestart. Onder begeleiding van het Architectuurcentrum Aorta worden kwaliteitskenmerken van stadlandzones in de provincie Utrecht in beeld gebracht, geanalyseerd, becommentarieerd en verbeeld.

De vragen aan de PCL zijn:

- Welk ruimtelijke ordeningsbeleid moet de provincie voeren in de stadlandzones?
- Wat is de provinciale rol?
- Hoe om te gaan met de Recreatie Om de Stad opgave, nu daarvoor geen rijksmiddelen meer zijn?

Probleemanalyse

Verschillende typen gebieden

In de eerste plaats stellen wij vast dat dé stadlandzone niet bestaat. Er is sprake van veel verschillende typen gebieden, met verschillende functies, verschillende kwaliteiten en een verschillende dynamiek. Er zijn bijvoorbeeld gebieden waar de landbouw centraal staat en gebieden die gedomineerd worden door infrastructuur. Sommige gebieden zijn heel planmatig ingericht, anderen verrommeld. Er zijn gebieden waar weinig gebeurt en gebieden waar bouwactiviteiten plaatsvinden. In de provincie Zuid-Holland is een stadsrandenatlas ontwikkeld, waarbij tien soorten gebieden zijn onderscheiden. Deze typen zijn ook in de provincie Utrecht herkenbaar.

Stadsrandentypologie Zuid-Holland

Groene Grens	De aan het boerenland grenzende woonwijk
Groengordel	Het stedelijke uitloopgebied
Waterfront	De rand is een boulevard die de stad met een waterrijk natuur- en recreatiegebied verbindt
Woonlandschap	Een gebied met een grote wisselwerking tussen de stadszijde en landzijde
Spanningsveld	Een organisch gegroeide mix van wonen, werken en ontspannen
Stortplaats	Een ongeordende verzameling van schijnbaar ongewenste functies
Loodsenland	Het generieke bedrijventerrein
Zichtlocatie	Terreinen die zijn opgesloten tussen spoor en snelwegen, waar bedrijven profiteren van de zichtbaarheid
Havenkwartier	(Lucht-)havens, kranen en kades, industriële werkplekken langs de rivieren
Vrijhaven	Bouwterreinen en historische en nieuwe haven terreinen met onbedoelde nevenfuncties

Bron: Stadsrandenatlas van de Zuidvleugel, LOLA landscape architects, maart 2011

Kwaliteiten stadsranden

In het rapport 'De Onbebouwde Kom, advies over de ruimtelijke kwaliteit van stads- en dorpsranden in Zuid-Holland' (maart 2011), onderscheidt Eric Luiten drie in het oog te houden kwaliteiten, namelijk contrastkwaliteit, contactkwaliteit en contractkwaliteit (zie bijlage II). Bij de bevordering van contrastkwaliteit wordt de interactie tussen stad en platteland doelbewust minimaal gehouden. Bij het versterken van contactkwaliteiten, wordt wederzijdse beïnvloeding van stad en land gestimuleerd. Contractkwaliteiten treden op wanneer stedelijke en landelijke doelstellingen en programma's in elkaar overvloeien. Dit laatste vraagt om een integrale gebiedsontwikkeling.

Deze drie kwaliteiten kunnen actief worden nagestreefd door gerichte ontwikkelstrategieën, die vragen om een goede analyse van actuele en gewenste

functies en kwaliteiten in de stadsranden en om een actieve aanpak door gemeenten en provincie.

Gebrek aan integraliteit

Stadlandzones zijn in de Nederlandse ruimtelijke ordening een altijd onderbelicht onderwerp geweest (Hamers et al 2009), zie ook bijlage I. Dit geldt ook voor de provincie Utrecht. De samenhang tussen binnensteden, stadsranden en buitengebieden krijgt vaak te weinig aandacht. Stadlandzones worden meestal opgevat als stedelijke uitbreidingsgebieden, waar los van elkaar stedelijke functies als wonen, werken, winkelen, recreëren en mobiliteit worden gepland. De integraliteit van de planning in de stadsranden is zwak ontwikkeld, zeker in vergelijking tot de planning in binnensteden (bijvoorbeeld stationsgebieden).

In de stadlandzones uit zich de spanning tussen stad en land. De ruimtelijke inrichting van de stadlandzones staat ernstig onder druk. Dit is mede het gevolg van het tot nu toe gevoerde verstedelijkingsbeleid. Zo stelt het compacte stadbeleid tegenstrijdige eisen aan de inrichting van stadlandzones. Dit beleid streeft enerzijds naar bundeling van verstedelijking aan de rand van steden en in stedelijke corridors en anderzijds naar het behoud en versterking van het contrast tussen steden en ommeland.

Bovendien wordt bij de invulling van de stad zelf vaak vooral gekozen voor de woonfunctie, waarbij veel andere functies naar de stadsrand geschoven worden. Het gevolg is dat de stadlandzones een verzamelplek worden van allerhande functies die men niet in de stad wil hebben: bedrijventerreinen, sportvelden, tuincentra, bouwmarkten, autodealers etc. Dit komt de kwaliteit van de stadlandzones niet ten goede, maar ook de kwaliteit van het wonen in de binnensteden niet. Bewoners van de binnensteden moeten voor teveel voorzieningen (sporten, werken, winkelen, recreëren) naar de rand van de stad. Dit brengt ook een grote automobiliteit met zich mee. Zowel de binnensteden als (dorpen in) de stadlandzones hebben hieronder te lijden.

Utrechtse situatie, bereikbaarheid

Als centraal gelegen provincie vormt Utrecht een knooppunt van infrastructuur. De provincie wordt doorsneden door de A1, A2, A12, A27 en A28 en vele spoorwegen. Vooral de stad Utrecht, maar ook Amersfoort, wordt ingeklemd door snelwegen. Deze vormen een grote barrière tussen stad en ommeland en bemoeilijken een goede inrichting van de stadlandzones. Vergeleken bij bijvoorbeeld Amsterdam heeft de stad Utrecht een abrupte scheiding tussen stad en land. In Amsterdam zijn door de gehanteerde “scheggenstructuur” stad en land meer verweven en daardoor zijn de afstanden tussen woongebieden en groengebieden kleiner. Naast (snel)wegen hebben ook de bedrijventerreinen aan de randen van steden vaak een barrièrewerking tussen stad en ommeland.

Daarnaast valt op dat grote delen van de stadlandzones in de provincie Utrecht “onaf” zijn. Doordat er nog vele plannen in ontwikkeling zijn hebben veel stadlandzones een voorlopige status, waardoor er onvoldoende geïnvesteerd wordt in de kwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de westrand van Amersfoort rond de spooremlacements. Een verrommelde zone met slechte verbindingen tussen de woonwijken en het ommeland.

Een positief voorbeeld is de westrand van Leidsche Rijn. Deze rand is nog in ontwikkeling, maar er is wel nadrukkelijk nagedacht over een verbinding en overgang naar het groengebied Haarzuilens. Een ander goed voorbeeld ligt ten noorden van

Amersfoort, waar in het project “Laakzone” een groen en blauw uitloopegebied gepland is tussen stad en open weidegebied in het Nationaal Landschap Eemland/Arkemheen. Dit project is inmiddels in uitvoering.

Advies

Ruimtelijke ordening stadlandzones

Ruimtelijke kwaliteit centraal

De PCL vindt dat er een flinke omslag nodig is in het provinciale beleid voor de stadlandzones. Zij vindt dat de provincie de ruimtelijke kwaliteit van de stad, stadlandzones en ommelanden centraal moet stellen in plaats van uitsluitend in te zetten op het compacte stad principe en de rode contouren. De compacte stad is een planningsprincipe, rode contouren zijn instrumenten, maar het doel is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit!

Rode contouren dragen bij aan zorgvuldig ruimtegebruik door het concentreren van woningbouw binnen de kernen, maar staan soms in de praktijk de verbetering van de kwaliteit van de stadlandzones in de weg. In dergelijke gevallen kan een door kwaliteit gemotiveerde afwijking wenselijk zijn.

In de provincie Utrecht speelt de stadlandzone een cruciale rol. De aantrekkelijkheid van de leef- en werkomgeving van Utrecht wordt voor een belangrijk deel gedragen door de bereikbaarheid en de kwaliteit van stadlandzones. Zij zijn de uitloopzones voor de stedeling, bevatten de markeringen van belangrijk cultureel erfgoed, vormen fijnmazige verbindingen in het ecologische landschap en zijn standplaats van pre- en post industriële bedrijvigheid. De ruimtelijke kwaliteit van de stadlandzones is de kern van de Utrechtse leefomgeving.

Breder perspectief

Daarnaast is de PCL van mening dat de stadlandzones bekeken moeten worden in een breder perspectief, namelijk dat van de regio. Zij vindt dat de provincie een visie moet ontwikkelen op de structuur van de steden als geheel, inclusief de stadlandzones en de samenhang met omliggende gebieden. Hierbij zijn vorm, functies, samenhang, afstanden en verbindingen belangrijke elementen.

Creativiteit voor meer kwaliteit in de stad en de stadsranden

Wij raden de provincie aan om het compacte stad concept met creativiteit te hanteren. Recreatie- en groenvoorzieningen hoeven niet allemaal aan de rand van de stad gepland te worden, maar kunnen bij voorkeur ook in de stad een plek krijgen (zie bijvoorbeeld het Central park in New York of Vondelpark in Amsterdam). Grote stedelijke transformaties van verouderde bedrijventerreinen of woonwijken bieden de kans om een integrale ontwikkeling van wonen, werken, groenvoorzieningen en water tot stand te brengen. Denk aan de Merwedezone in Utrecht, de spoorzone in Amersfoort, de A12 zone etc. Door hoge bebouwingsdichtheden te combineren met groen ontstaan duurzame steden waarin het prettig wonen en werken is. Door van daar uit ook goede recreatieve verbindingen naar het buitengebied te creëren worden stad en land bij elkaar gebracht.

Stadsranden kunnen bestaan uit een afwisseling of verweving van stedelijke bebouwing en groen met een goede onderlinge toegankelijkheid. De rode contouren hoeven geen nette cirkels of vierkanten zijn, maar kunnen ook een grillig of golvend patroon hebben! Een mooi voorbeeld hiervan is de “scheggenstructuur” van Amsterdam, waar het groen als het ware de stad inkomt.

Passende plek

Het is essentieel dat functies op een passende plek worden gepland. Woningen kunnen beter uitzicht hebben op groen dan op een bedrijventerrein of geluidswal. Moderne bedrijven en kantoren hoeven lang niet altijd meer aan de randen van de stad geplaatst te worden. Kantoren worden nog te vaak aan de rand van de stad gepland alsof het 19^e eeuwse bedrijventerreinen zijn! Het zijn echter moderne ontmoetingsplekken die vaak veel beter in de stad een plek kunnen krijgen. Functiecombinaties verlevendigen de stad en beperken de reisafstanden.

Wat betreft de wegen en spoorwegen is het niet alleen van belang om geluidsoverlast in te perken, maar vooral ook om ervoor te zorgen dat er geen barrièrewerking ontstaat. Voor de kwaliteit van de stad zijn goede korte verbindingen met het ommeland, ook voor langzaam verkeer, van groot belang!

Kwaliteit stadlandzones vraagt beleid op maat

De PCL pleit ervoor om de beleidsopgaven van de stadlandzones zelf meer serieus te nemen. De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de stadlandzones moeten bij de inrichting centraal staan. De te ontwikkelen functies in deze zones moeten bijdragen aan die kwaliteiten. Belangrijk punt daarbij is dat de kwaliteiten sterk variëren per (deel van) de stadlandzone. Een uniform ruimtelijk beleid is daarom niet gewenst. De stadlandzones zijn gebaat bij beleid op maat!

In de Structuurvisie moet deze beleidsaanpak een plek krijgen. Het is opvallend dat de Kadernota vanuit het perspectief van het landelijk gebied andere doelen stelt voor de stadlandzones dan vanuit het perspectief van het stedelijk gebied. Bezien vanuit het landelijk gebied gaat het om landschappelijke kwaliteiten en duurzame bescherming van ecologische en culturele waarden, vanuit het stedelijk gebied om toegankelijkheid en benutting van gebruiksmogelijkheden. Deze ambivalente benadering past niet bij de door ons bepleite aanpak gericht op bevordering van de kwaliteiten van de stadlandzones zelf. De stadlandzones in de provincie Utrecht zijn in onze ogen inmiddels geëvolueerd tot een categorie gebieden die op hun eigen merites beoordeeld moeten worden.

Combinatie en zonering van functies

Bij de uitvoering van het voorgestelde ruimtelijke beleid gaat het volgens de PCL om gebiedsspecifiek maatwerk, waarbij in gebieden die daarvoor in aanmerking komen gewerkt moet worden met combinaties van functies en zonering van functies. Bij het combineren van functies gaat het vooral om de ruimtelijke menging van functies die elkaar versterken (bevorderen van synergie), bij zonering om het ruimtelijk scheiden van 'rode' functies (wonen, werken, winkelen, mobiliteit) en 'groen-blauwe' functies (recreatie, natuur, water) die elkaar in de weg zitten. In het eerste geval gaat het om contact- en contractkwaliteiten, in het tweede geval om contrastkwaliteiten.

Bij de keuze tussen combineren en zoneren, tussen contact/contract en contrast, tussen menging en scheiding, speelt de *schaal* van het ruimtegebruik een belangrijke rol. Kleinschalige clustering van 'rood' ruimtegebruik in de stadlandzones moet mogelijk zijn, wanneer het past bij de na te streven kwaliteiten.

Op hoger schaalniveau moet de schakelfunctie van de stadlandzones worden versterkt. 'Rode' en 'groene' vormen van ruimtegebruik strekken zich immers over een groter

gebied uit dan de stadlandzones, soms zelf over de provinciegrenzen heen. Hier spelen de contractkwaliteiten.

Rol provincie

Visie

Zoals eerder aangegeven is het van groot belang dat de provincie een visie ontwikkelt op de structuur van de steden als geheel en op hun toekomstige ontwikkeling. Ook moet zij aangeven welke gebieden verder ontwikkeld gaan worden en welke worden afgerond. Voor de kwaliteit van de stadlandzones is het van belang dat een groot deel tot rust kan komen (verlagen ruimtelijke druk). In gebieden die nog in ontwikkeling zijn, kunnen eventueel tijdelijke functies een plek krijgen, zolang zij de ruimtelijke kwaliteit niet schaden en geen belemmering vormen voor de toekomstplannen. Hierbij kan men bijvoorbeeld denken aan tijdelijke natuur (zie activiteiten Innovatienetwerk).

Inventarisatie

De PCL adviseert om op korte termijn, in samenwerking met de gemeenten (en te beginnen voor de steden Utrecht en Amersfoort) een inventarisatie te maken van kwaliteiten in de stadlandzones. De aanpak moet gericht zijn op de **versterking van de gebiedsspecifieke kwaliteiten**, waarbij historisch gevormde landschapselementen (zowel aardkundig als cultureel) behouden en zo mogelijk geaccentueerd moeten worden, én op de ontwikkeling van nieuwe, gewenste contact- en contrastkwaliteiten. De stadsrandenatlas die in Zuid-Holland is ontwikkeld en het project van Aorta kunnen gebruikt worden om de kwaliteiten te benoemen en de voor beleid in aanmerking komende gebieden te selecteren.

Daarnaast heeft de provincie volgens de PCL de taak om **ruimtelijke relaties** van (delen van) stadlandzones met de omliggende stedelijke en landelijke gebieden aan te geven. Zeker in stadsranden waarin (snel)wegen een dominante invloed hebben is een goede verkenning van de (belemmeringen van) relaties tussen stad en omgeving van belang. Het verbeteren van de verbindingen en gebruiks- en belevingsmogelijkheden hier is een belangrijke planningsopgave voor gemeenten en provincie. Afstand houden tot de snelweg (zoals bij Den Bosch) biedt de mogelijkheid om een mooi stadspark te scheppen. Geen afstand houden, maar een geluidswal aan de landelijke kant van de snelweg met doorgangen voor voetgangers en fietsers, kan ook een goed resultaat opleveren.

Maatwerk

Bij de uitwerking van de PRS moeten op beide vlakken (kwaliteiten en relaties) criteria worden ontwikkeld die gebruikt moeten worden bij de inrichting van de stadlandzones. Deze criteria zijn dus bepalend voor het beleid op maat zoals wij dat bepleiten. De aanduiding Landelijk Gebied I, zoals gehanteerd in het Streekplan, is veel te ruim om gericht beleid te kunnen voeren.

Provinciaal belang

In de stadlandzones spelen belangentegenstellingen tussen gemeenten en tussen rijksdepartementen. Ook kunnen in de stadsranden grote belangentegenstellingen tussen rood en groen spelen, waarbij gemeenten soms een sterke eigen betrokkenheid

hebben. De provincie heeft een belangrijke rol in het overbruggen van deze belangentegenstellingen.

Het is belangrijk om de stadlandzones tot provinciaal belang te benoemen. Dit maakt het mogelijk om een kwaliteitsbeleid te voeren en dit door te zetten, ook in moeilijke omstandigheden. Wanneer gemeenten niet goed samenwerken of de actuele of gewenste kwaliteiten in de stadsranden onvoldoende borgen, zal de provincie moeten ingrijpen.

Recreatie

Recreatie is een belangrijke functie in de stadlandzones. Een uitbreiding van het recreatieaanbod kan gerealiseerd worden door combinatie met functies als landbouw, natuur en waterberging. In sommige gevallen zal transformatie van landbouwgrond naar recreatieruimte voor de hand liggen.

Helaas stopt de rijksbijdrage voor de recreatie om de stad (RodS). De PCL vindt het positief dat de provincie in het coalitieakkoord aangeeft de recreatieve ambities toch te handhaven in het ruimtelijk beleid. Zij adviseert om ruimte te bieden aan private initiatieven, zolang deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en aan een publieke functie.

De al ingerichte recreatieruimte vormt een effectieve buffer tegen voortgaande verstedelijking in de stadlandzones.

Grootschalige regionale parken liggen op enige afstand van de meeste stadlandzones, maar de stadlandzones hebben wel een belangrijke verbindingsfunctie tussen vraag (de stedelijke recreant) en aanbod (regionale parken). Ook hiervoor moet meer ruimte worden gereserveerd.

Betaalbaarheid

Multifunctioneel ruimtegebruik

Het is belangrijk om de betaalbaarheid van de gebiedstransformaties in het oog te houden. Zeker nu het huidige kabinet heeft besloten de rijksmiddelen hiervoor in belangrijke mate te schrappen.

Voor de stadlandzones is een goed grondbeleid cruciaal. Het is belangrijk dat de winst van functiewijziging in het bestemmingsplan ten goede komt aan de kwaliteit van de gebieden. Dit is nu veelal niet het geval. Het benutten van deze bestemmingswinst voor investeringen in kwaliteit vraagt actief beleid van de provincie in de provinciale structuurvisie en verordening, met doorwerking richting gemeenten.

Daarnaast hebben diverse kostenbaten onderzoeken laten zien dat monofunctionele inrichting van de stadlandzones een verliesgevende operatie is. Ook dit pleit voor het zoeken naar multifunctionele oplossingen. Er moet gestreefd worden naar het koppelen van groene vormen van ruimtegebruik aan recreatie-, natuur- en waterbaten. Bij kleinschalige clustering van rode vormen van ruimtegebruik in de stadlandzones zal gekozen moeten worden voor een rood voor groen strategie.

Regionale verevening

De stadlandzones zijn van groot belang voor de compacte stad. Naast het groen in de stad zijn grotere groengebieden aan de randen ook belangrijk. In dit verband is het van belang om de verbindingsfunctie van de stadlandzone te benadrukken. De relatie

tussen stad, stadlandzone en buitengebied moet zowel inhoudelijk als financieel gelegd worden.

Een goed ingerichte stadlandzone verhoogt het woonplezier van de stadsbewoners, maar ook de financiële waarde van hun huizen. Om deze reden vindt de PCL dat bij grote bouwprojecten rood samen met groen ontwikkeld moet worden en dat het redelijk is om projectontwikkelaars en huizenkopers via een regionale vereveningsconstructie mee te laten betalen aan de groengebieden om de stad (zie ook advies VROMraad Grond voor kwaliteit, februari 2009).

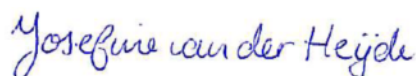
Ook in het landelijk gebied kunnen relaties gelegd worden met de stadlandzones. Bijvoorbeeld door de plannen voor waterberging te koppelen aan de aanleg van regionale parken en de bijbehorende recreatieroutes vanuit de steden. Daartoe moet er in de stadlandzones meer afstemming plaatsvinden tussen de taken van recreatieschappen, natuurterreinbeherende organisaties en de waterschappen. De provincie heeft daarbij een initiërende rol en stuurt op afstand en met geld.

Hoogachtend,

De Provinciale Commissie Leefomgeving (PCL),



Drs. A.F. van de Klundert,
Voorzitter



Mevr. Drs. J.E.H. van der Heijde,
Secretaris

Bronnen:

H. de Groot et al: Stad en Land, Centraal Planbureau, december 2010.

D. Hamers et al: Verstedelijking in de stadsrandzone. Een verkenning van de ruimtelijke opgave. Planbureau voor de Leefomgeving. Den Haag/Bilthoven, 2009.

LOLA Landscape architects: Stadsrandenatlas van de Zuidvleugel. Den Haag-Rotterdam, maart 2011.

E. Luiten: De onbebouwde kom, advies over de ruimtelijke kwaliteit van stads- en dorpsranden in Zuid-Holland, maart 2011.

M. Piek en R. de Niet: Groene stadsranden en verstedelijkingsdynamiek, Staat van de Ruimte 2010, de herschikking van stedelijk Nederland, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag.

VROMRaad: Grond voor kwaliteit. Voorstellen voor verbetering van overheidsregie op (binnen)stedelijke ontwikkeling, Den Haag, februari 2009.