



BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING: HET GROTE VERBINDINGSDEBAT

18 februari 2016





INHOUDSOPGAVE

- Inleiding 3
- Opening 4
- Rijksbouwmeester: een blik 5
op de stad in de toekomst
- Verbindingstafels: aan de slag! 6
- Hoe nu verder? 17



INLEIDING



Het stedelijk gebied is in trek. Het is een plek waar mensen graag wonen en werken. Steden zijn daarmee de motor voor economische groei en kweekvijvers van innovatie. Dat geldt ook voor het stedelijk gebied in de provincie Utrecht. Maar het stedelijk gebied staat ook voor een aantal maatschappelijke vraagstukken. Hoe houden we de stad bereikbaar? Hoe pakken we leegstand aan? Hoe zorgen we voor een passend en betaalbaar woningaanbod? Hoe zorgen we voor een gezonde leefomgeving en klimaatbestendige stad?

Over deze vragen gingen wij tijdens het verbindingsdebat op 18 februari met u in gesprek. Dit document geeft een weergave van de dag, voorzien van kernachtige samenvattingen van gevoerde gesprekken, foto's en cartoons die ter plaatse gemaakt zijn. De bijeenkomst was, mede door uw bijdrage, een groot succes. Bedankt voor uw deelname aan het debat!

Speciale dank aan de pitchers bij de gesprekstafels: Leendert van Bree (Kenniscentrum Healthy Urban Living), Welmoed Visser (Gemeente Woerden), Rinco Bakker (Stedin), Hilco van der Wal (APPM en Landelijk Expertteam Kantoortransformatie), Merel Putman (Blauwhoed), Hans van Harten (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht), Heerd Jan Hoogeveen (Economic Board Utrecht) en Raymond Stijkel (BAM).

Wij willen Rijksbouwmeester Floris Alkemade speciaal bedanken voor zijn inspirerende verhaal over de stad in de toekomst.

Wij wensen u veel leesplezier. Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via BinnenstedelijkeOntwikkeling@provincie-Utrecht.nl.



OPENING

De bijeenkomst ging op 18 februari van start met een welkomstwoord door gedeputeerde Pim van den Berg, portefeuillehouder Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling.

Joris Hogenboom, voorzitter van netwerk Utrecht2040, sprak over de samenwerking tussen de provincie en het netwerk en over de kansen in de regio.

Intro Verbindingsdebat



UTRECHT 2040 BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING HET GROTE VERBINDINGSDEBAT





STAD IN DE TOEKOMST



‘Utrecht is niet vol, maar staat leeg!’, aldus Rijksbouwmeester Floris Alkemade. Hij verwees hiermee naar al het leegstaande vastgoed. ‘De economie trekt weer aan en de bouwsector ook, laten we dat momentum gebruiken om het goed te doen. Nu de bouwsector aantrekt moeten we niet investeren in nieuwbouw, maar dit juist gebruiken om binnenstedelijke transformatie door te zetten’.

Hij bepleitte de ideeën van de creatieven te gebruiken. ‘De leegstand, de opvang van vluchtelingen, de vergrijzing, het milieu: in innovatieve zienswijzen ligt het antwoord op de vragen van nu.’



WERKEN VERANDERT
WINKLEN VERANDERT
VERVOER VERANDERT
PLANNING VERANDERT
WONEN VERANDERT ?

TRANSFORMATIE = INNOVATIE
EXPERIMENTEREN MET NIEUWE WOONVORMEN
WONEN / WERKEN
WONEN / ZORG
FLEXIBEL WONEN
ANDERE VORMEN VAN SAMENWONEN
NIEUWE DYAMIEK WAAR NU LEEGSTAND IS



VERBINDINGSTAFELS

Tijdens de verbindingstafels zijn we met elkaar in gesprek gegaan over belangrijke thema's in het stedelijk gebied. Het gesprek werd ingeleid door een spreker, die de deelnemers uitdaagde met een prikkelende stelling of casus. Nieuwsgierig naar de gesprekken die gevoerd zijn aan de verbindingstafels? Op de volgende pagina's leest u de verslagen van deze gesprekken.





ACCENT OP BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING

De provincie heeft in haar ruimtelijk beleid de hoofdkeuze gemaakt voor woningbouw in bestaand stedelijk gebied. De woningen die de afgelopen jaren zijn gebouwd zijn voornamelijk hier gerealiseerd. In het stedelijk gebied is nog veel woningbouwcapaciteit aanwezig. Biedt het bestaand stedelijk gebied de mogelijkheid om alle woonmilieus waar vraag naar is te realiseren? Is er meer transformatie en herontwikkeling mogelijk? In hoeverre is stedelijke uitbreiding nodig?

- Gespreksdeelnemers zien het belang van de ontwikkeling zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te houden. Wel waarschuwen sommigen ervoor hier niet teveel in door te slaan, want dit kan ten koste gaan van woonmilieus* en kwaliteiten in het bestaand stedelijk gebied. Anderen zetten daar tegenover dat er binnenstedelijk voldoende mogelijkheden zijn om verschillende woonmilieus te faciliteren. Met gemengde woonwijken kunnen immers verschillende woonmilieus bediend worden.
- Het is van belang om goed te monitoren wat het accent op binnenstedelijke ontwikkeling doet met de woningmarkt van de provincie, regio's en gemeenten, zodat op tijd bijgestuurd kan worden.
- Er bestaat wat twijfel of de sterke focus op inbreiding ook werkt in kleine dorpen. Daar zijn minder locaties voor handen en minder kansen voor verevening tussen locaties. Toch wordt uitbreiding niet als passende oplossing gezien, omdat dit beperkt iets kan doen voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in deze kernen.
- In beleid ligt de nadruk op het sparen van groene ruimte buiten rode contouren*. Groene ruimte binnen de rode contouren is onderbelicht. Groen binnen de rode contouren is belangrijk voor een gezonde stad, beleving en voorkomen van hittestress. Bovendien kan te veel binnenstedelijke ontwikkeling een gemeente vast laten lopen op mobiliteitsvlak.
- De rol van de provincie wordt gewaardeerd, maar mag integraler en faciliterender.
- Zorg voor een samenhangende visie, regionale afstemming, organiseer kennisdeling, haal belemmeringen weg (ook financieel), doe mee aan een gezamenlijke lobby richting het rijk.



*Rode contouren: begrenzing van het stedelijk gebied. Belangrijk instrument van de provincie Utrecht om de kwaliteit van landelijk gebied te handhaven en ondersteunen van het realiseren van binnenstedelijke ambities.

**Woonmilieus: een opeenstapeling van factoren die de woningkeuze beïnvloedt zoals de dichtheid van de bebouwing, de woningtypen en de menging daarvan, de (sociale) samenhang in de buurt, de ligging in de stad en de nabijheid van voorzieningen, de parkeergelegenheid in de buurt en het groen rond de woning.



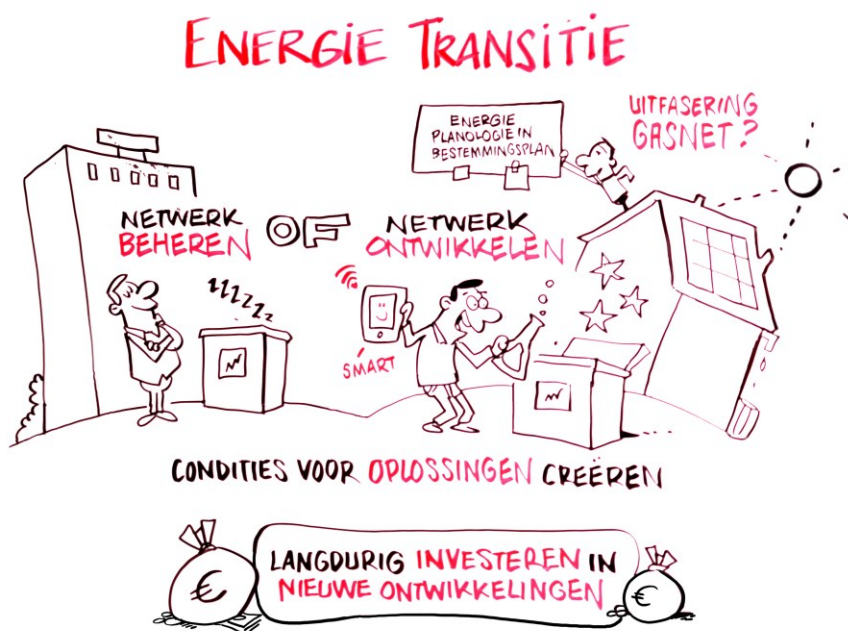
ENERGIETRANSITIE

De provincie Utrecht wil klimaatneutraal worden. Maar hoe wekken we duurzame energie op? Hoe kunnen we energie besparen in de gebouwde omgeving? Hoe jagen we duurzame toepassingen in het stedelijk gebied aan? Welke maatregelen zijn hiervoor nodig?

Het opwekken van duurzame energie neemt vooralsnog veel fysieke ruimte in beslag. Er zijn nog geen vooruitzichten dat dit fundamenteel gaat veranderen. Daarom is het goed om zwaar in te zetten op energiebesparing. Zonne-energie is op dit moment de aantrekkelijkste bron van duurzame energie in de gebouwde omgeving, in de toekomst eventueel aangevuld met geothermie (nu nog experimenteel). Omdat de zon niet altijd schijnt, zal er meer behoefte ontstaan aan opslag van energie. Dit kan bijvoorbeeld door accu's, warmte/koude-opslag of waterstof. Het tempo waarin deze omslag zich voltrekt is vooral afhankelijk van externe factoren, zoals het maatschappelijk besef van urgentie, (inter)nationale regelgeving en de olieprijs.

Om deze externe factoren te beïnvloeden zijn in het gesprek de volgende maatregelen voorgesteld:

- Het neerzetten van ambities bij projecten met een grote omvang of waarde, inclusief ondersteuning bieden bij het realiseren van de resultaten.
- Het inzetten van financiële instrumenten, bij voorkeur gericht op het mogelijk maken van investeringen die zichzelf terugverdienen.
- Het beschikbaar stellen van advies over energiebesparing en duurzame energie en het koppelen van initiatiefnemers en leveranciers.
- Het stimuleren van de bouwsector om met innovatieve, betaalbare concepten te komen voor het 'huis van de toekomst' en slim renoveren.
- Het samen met partners ontwikkelen van "nudges" die vastgoedeigenaren en infrabeheerders verleiden om bij vervanging- en renovatiemomenten na te denken over energie.
- Het helpen bij het opleiden van een nieuwe generatie installateurs die goed overweg kunnen met nieuwe technologie.





GEZONDE LEEFOMGEVING

De provincie wil kansen benutten die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, ook in het stedelijk gebied. Welke mogelijkheden bestaan er om de stedelijke leefomgeving gezonder te maken? Welke gevolgen heeft dit voor de ruimtelijke ordening? Welke partijen zijn betrokken en wat kan de provincie betekenen?

- Het verdichten van de binnenstedelijke omgeving wordt door de gespreksdeelnemers belangrijk gevonden. Verdichting kan volgens hen samengaan met een gezonde leefomgeving. Voor een gezonde leefomgeving is een goede ruimtelijke kwaliteit een absolute voorwaarde.
- De roep naar een goede ruimtelijke kwaliteit vraagt om een andere insteek bij ontwerpgegevens. Zo is bijvoorbeeld niet de auto-infrastructuur leidend, maar langzaam verkeersroutes voor fietsers en voetgangers. De vraag aan de provincie is dan ook om niet enkel oog te hebben voor fietsroutes (utilitair en recreatief), maar ook voor wandelroutes.
- Om in de ruimtelijke planning de gezonde leefomgeving terug te laten komen moet er een omslag worden gemaakt in de ruimtelijke ordening van beschermen naar bevorderen. De uitdaging is om ons stedelijk gebied zodanig in te richten dat gebruikers worden uitgenodigd tot gezondheidsbevorderend gedrag.
- Een gezonde leefomgeving vraagt om nieuwe verdienmodellen (kosten en baten 2.0) en aandacht voor waardecreatie. Hier is experimenteerruimte voor nodig.
- Samenwerken in de triple helix (tussen overheid, bedrijfsleven en kennisinstellingen) is een belangrijk uitgangspunt. De triple helix werkt niet vanzelf. De provincie kan een belangrijke rol spelen in deze samenwerking.
- Om te durven en kunnen 'toekomstdenken' is het belangrijk verschillende generaties én organisaties bij de opgaven te betrekken. Om met elkaar concrete opgaven (ambities) te benoemen. Daar zijn mensen en organisaties voor nodig die lef hebben en durven los te laten wat generaties voor ons al jaren doen. De provincie kan een rol spelen in het betrekken van deze mensen en organisaties.





ORGANISCHE BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELING

Mede door de crisis is de praktijk van gebiedsontwikkeling veranderd. Hoe kunnen we de voordelen van 'nieuwe' manieren van gebiedsontwikkelen (organische ontwikkeling*) in deze periode van economisch herstel vasthouden? Hoe kunnen we ruimte bieden aan kleinschalige, creatieve initiatieven? Hoe kunnen we bij woningbouwontwikkeling ruimte geven aan vraagsturing?

- Verandering vraagt veel tijd en veel inslijpen. Misschien is de "inwerktijd" door de crisis wel te kort geweest om structurele veranderingen als gevolg te hebben.
- Het is belangrijk om opgedane inzichten en voordelen te bewaren voor ontwikkelingen nu en in de toekomst. Wellicht ligt hier een rol voor de provincie, zonder daarbij te dwingen.
- De eindgebruiker blijft centraal, in verschillende vormen. Ontwikkelen gaat om een combinatie van "min of meer kant en klaar" en "echt persoonlijk" in de vorm van (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wat uiteindelijk een zeer kleine groep wil.
- Kwaliteit is voor iedereen anders. De manier van ontwikkelen hoeft niet altijd iets te zeggen over kwaliteit zoals de woonconsument dat ervaart.
- Over de coördinatie van het bouwen voor doelgroepen (bijvoorbeeld statushouders) bestaat geen overeenstemming: variërend van de provincie moet haar rol pakken tot de provincie moet zich er niet mee bemoeien.



*Organische ontwikkeling: bij organische gebiedsontwikkeling is er ruimte voor gevarieerde initiatieven en sprake van een open-eindeproces zonder blauwdruk. Het is een optelsom van relatief kleinschalige, lokale (her)ontwikkelingen (Planbureau voor de Leefomgeving).



REKENING HOUDEN MET KLIMAATVERANDERING

Klimaatverandering is een onderwerp dat bij veel mensen leeft. Is het echter ook een onderwerp dat actief wordt opgepakt, en hoe kunnen we hiervoor zorgen? Wat is er nodig om een klimaatbestendige en waterrijke omgeving te realiseren? Wat kan de provincie hierin betekenen?

De urgentie en het belang van klimaatverandering moet nog doordringen bij de trekkers van binnenstedelijke ontwikkeling. De centrale vraag was dan ook hoe we klimaat nadrukkelijker op de uitvoeringsagenda krijgen. Uitkomsten waren:

- Aan de slag en parallel daaraan visie en lange termijn perspectieven ontwikkelen.
- De kosten en baten van maatregelen inzichtelijk maken (wat is het verdienmodel?)
- Inzetten op die onderwerpen die inwoners belangrijk vinden en dan uitbouwen.

Goede voorbeelden en kansen:

- Voorbeeldprojecten: Kopenhagen, De Worp, Leidsche Rijn.
- Kansrijke projecten: Werkspoor, Merwedekanaal.
- Kansrijke maatregelen: wadi's (infiltratievoorziening), gescheiden riool, waterplein.

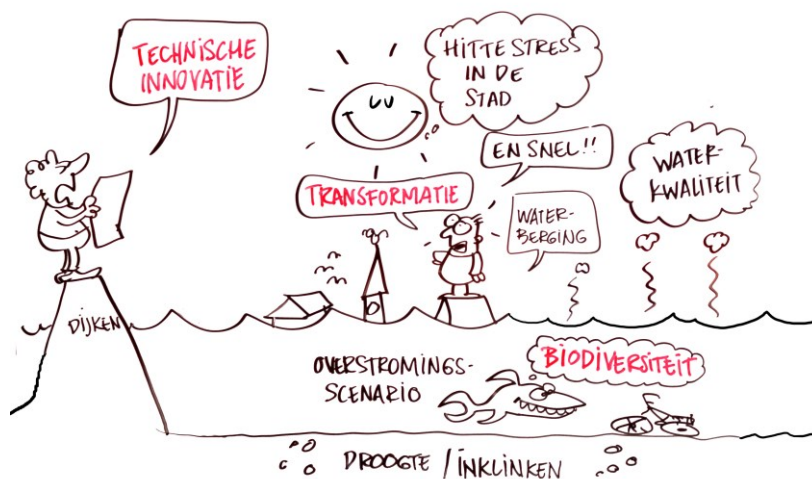
In de samenwerking is het belangrijk:

- Om het vraagstuk integraal aan te vliegen.
- Om nieuwe samenwerkingsverbanden op te zoeken (met partijen, op verschillende schaalniveaus en binnen verschillende domeinen).
- Experimenten aan te durven gaan, lessen leren en delen.
- Het zoeken van slimme combinaties, werk-met-werk maken.
- Ambassadeurs, trekkers en regisseurs zoeken die projecten van de grond krijgen.

Rol provincie:

- De meerwaarde van de provincie ligt in ruimtelijk beleid, stimuleren, experimenteren, kennisdelen.

REKENING HOUDEN MET KLIMAATVERANDERING





SLIMME TECHNOLOGIE EN SLIMME STEDEN

Technologie kan een grote rol spelen bij het inrichten van de stedelijke omgeving. Voor welke vraagstukken ziet u kansen voor slimme technologie als versneller? Hoe geven we deze ontwikkelingen een boost? Wat zijn gevolgen voor onze stadscentra? Waar ligt een rol voor de provincie?

Er liggen volop kansen in de koppeling tussen fysieke ruimte en digitale trends en ontwikkelingen. Te verwachten is dat de toepassing van slimme technologie het wonen ook fors zal gaan beïnvloeden. Hoe gaan we deze ontwikkelingen een boost geven?

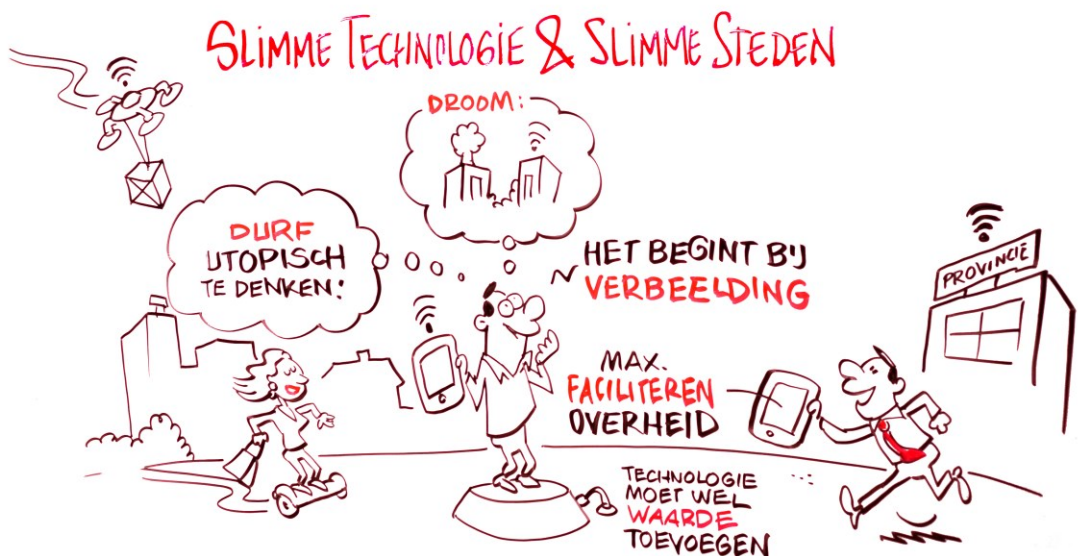
- Vraaggericht: vraagstukken van de toekomst verzamelen en technologie ernaast zetten. Los ze niet alleen op met ruimtelijke ordening, maar anticipeer vanuit de technologie.
- Pirateneiland: ervaren leren, door middel van experimenten (living labs).
- Kennis- en innovatieagenda: verbinding tussen regio's voor een gezamenlijke agenda.

Rol markt:

- Marktconsultatie
- Timing: innovaties op de goede manier en op het juiste moment oppakken.
- Oproep aan de overheid: denk buiten de kaders. Ook binnen de kaders naar oplossingen zoeken.
- Provincie Utrecht: stel je minder bescheiden op. Utrecht is koploper wat betreft groei van de economie en bevolking. De provincie kan koploper in innovaties zijn, bijv. ICT, health, life sciences.

Rol provincie:

- Stakeholdermanagement.
- Samenwerking faciliteren tussen lokale overheden.
- Maak het mogelijk: creëer plekken waar je risico kunt nemen.
- Neem technologie op in besluitvormingsprocessen (Omgevingswet).
- Zo veel mogelijk vernieuwing stimuleren en faciliteren in beleid en wetgeving.





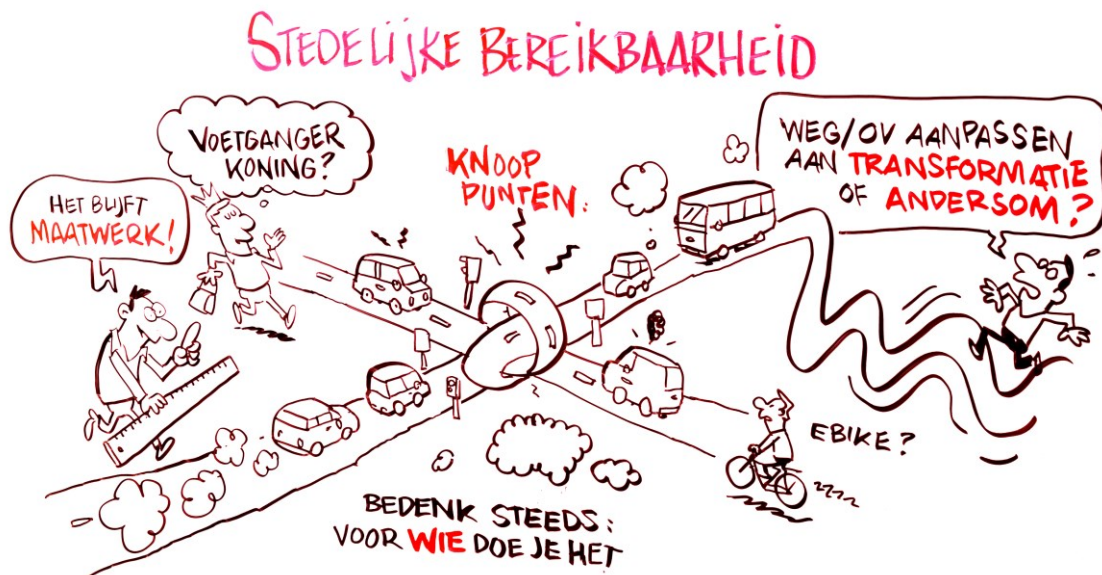
STEDELIJKE BEREIKBAARHEID

Door het accent te leggen op binnenstedelijke ontwikkeling komt de stedelijke bereikbaarheid vaak onder druk te staan. Mogen sommige gebieden minder goed bereikbaar zijn of moet ruimte geboden worden aan infrastructuur? Wat is leidend in gebiedsontwikkeling? Woningbouwontwikkeling, leefbaarheid of stedelijke bereikbaarheid?

- Traditioneel is er veel aandacht voor de bereikbaarheid van binnensteden. De focus ligt nu nadrukkelijker op gebieden om de stad heen. De stad is meer dan de kerngemeente: de focus van de bereikbaarheidsopgave ligt op het verbreden van de stad naar de regio.
- We dienen niet apart naar iedere vervoerswijze te kijken, maar steviger beleid met duidelijke keuzes te maken. Hiervoor is gedeelde visie en samenwerking tussen partijen noodzakelijk: wat voor stad/regio wil je zijn? Integratie van de beleidsvelden mobiliteit en ruimte dient plaats te vinden.
- OV is de meest ruimte-efficiënte vervoerswijze, maar minder goed toegerust op diffuse verplaatsingspatronen. Of richten we ons op het stimuleren van het fietsgebruik (flexibel en schoon, maar neemt meer ruimte in beslag)?
- Bij gebiedsontwikkeling moeten we niet zozeer kijken naar het bereikbaar maken van het gebied voor alle vervoerswijzen, maar naar gebruikers, klanten, bezoekers en bewoners. Welke verplaatsingsbehoeften zijn er? Welke vervoersconcepten sluiten hier het beste op aan?

Rol provincie:

- Wegbeheerder van wegen en fietspaden/parallelwegen
- (Mede)financier (eigen infrastructuur, subsidies)
- Regelgever, bijvoorbeeld PRS/Omgevingsvisie (o.a. Mobiliteitstoets)
- Concessiehouder OV (bijvoorbeeld formuleren aanbestedingsvoorwaarden)
- Coördinator (VERDER, Beter Benutten)
- Verbinder (bij elkaar brengen van partijen)





VITALE STADS- EN DORPSCENTRA

Krachtige en vitale steden en dorpen ontwikkelen is een belangrijke taak van de provincie. Maar wat maakt een stads- of dorpscentrum vitaal? Moeten we inzetten op minder en compacte stads-, dorps- en wijkcentra? Wie heeft welke rol hierin?

Een levendig stads- of dorpscentrum heeft niet alleen een divers winkelaanbod gericht op ontmoeten en beleven, maar ook een sociale structuur.

- Er bestaan verschillen tussen stads- en dorpscentra: in stadscentra spelen thema's als levendigheid, aantrekkelijkheid en bezoekersaantallen. In dorpscentra zijn sociale structuren belangrijker.
- Het mengen van wonen, winkelen en horeca wordt door de gespreksdeelnemers belangrijk gevonden. De vraag naar functiemenging leidt tot een oproep bij de overheid om soepeler om te gaan met regelgeving.
- Een actieve groep gebruikers (ondernemers of bewoners) zorgt voor 'reuring' en levendigheid.
- Compacte centra zijn nodig omdat er overcapaciteit is: krimpen is noodzakelijk. Ook wordt er steeds meer gewoond in centra en moet de woonconsument ook bediend worden.
- Rol overheid: condities creëren, faciliteren, zorgen voor aantrekkelijkheid, bereikbaarheid, visie, ruimte bieden en flexibel zijn.
- Rol vastgoedeigenaren/beleggers: afwaarderen bij leegstand, flexibele huurvormen toestaan.
- Rol retailers: ondernemerschap en creativiteit tonen.
- Rol ontwikkelaars: betrokkenheid, samenwerking, 'placemaking'.
- Rol provincie: restrictief beleid, experimenteerruimte, handhaven, regierol, verbinden, debat en kennisdeling, meedenkkracht, stimuleren transformatie, aantrekkelijk vestigingsklimaat. Er ligt een duidelijk spanningsveld tussen 'ruimte laten' en restrictief zijn.





EEN WOONPLEK VOOR IEDEREEN

De woningmarkt is, na jaren van crisis, weer flink in beweging. In hoeverre is er in de provincie een woonplek voor iedereen? Wat zijn belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt waar we iets mee moeten? Welke rol kan de provincie hierin spelen?

- Utrecht is een sterk groeiende regio met schaarste op de woningmarkt: er ligt een opgave om snel woningen te realiseren. Dit kan deels binnenstedelijk en deels via transformatie (van kantoren of maatschappelijk vastgoed). Meningingen waren verdeeld over of er hiervoor buiten de rode contouren gebouwd mag worden. Er bestaat overeenstemming over de noodzaak dat partijen met elkaar in gesprek gaan om processen te versnellen voor de realisatie van de woningbouwopgave.
- Risico dat als alleen binnen rode contouren gebouwd mag worden, binnenstedelijk groen verdwijnt.
- De aansluiting tussen de sociale huur, de middeldure huur en de koopmarkt is onvoldoende. Door regionale afspraken te maken over de liberalisatiegrens* in de sociale huursector, kan de woningmarkt flexibeler worden en het aantal woningen in het middensegment uitgebreid.
- Corporaties en gemeenten hebben beperkte mogelijkheden om scheefwonen (25%) tegen te gaan.
- Gemeenten kunnen met aanpassing grondprijnsbeleid ruimte bieden aan uitbreiding middeldure huur.
- In woningbouwproductie wordt teveel uitgegaan van de standaard eengezinswoning. Er dient ruimte te komen voor kleinere woningen, bijvoorbeeld voor alleenstaanden of senioren.

Rol provincie:

- Kansrijke gebouwen in kaart brengen voor de transformatie van (maatschappelijk) vastgoed.
- Processen versoepelen/smeermiddel tussen partijen.
- Naast aandacht voor de kwantitatieve opgave, ook binnenstedelijke kwaliteit en groen aandacht geven.
- Opstellen provinciale/regionale woonvisie i.o.m. gemeenten.
- Tijdelijke huisvesting faciliteren in de vorm van pilots.
- Regionale samenwerking tussen gemeenten versterken.



*Liberalisatiegrens: deze grens bepaalt of de woning een sociale huurwoning of een vrije sectorwoning is. Wanneer de huurprijs lager is dan de liberalisatiegrens is het een sociale huurwoning. Bij een hogere huurprijs gaat het om een geliberaliseerde (vrije sector) woning.



HOE NU VERDER?

Het grote verbindingsdebat over binnenstedelijke ontwikkeling werd afgesloten door gedeputeerde Pim van den Berg en Joris Hogenboom, voorzitter van het netwerk Utrecht2040. De cartoonisten hebben de 'oogst' mooi in beeld gebracht in de onderstaande afbeelding. De deelnemers hebben duidelijk aangegeven wat ze verwachten van de provincie. En ook wat ze verwachten van elkaar en waar verbinden en samenwerken kan leiden tot nog meer resultaat. De uitkomsten van de gesprekken zullen mede input zijn voor het verder uitwerken van het beleid en het uitvoeringsprogramma van de provincie Utrecht.

Het beleid krijgt vorm in de herijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (voor de zomer) en het Beleidskader Binnenstedelijke Ontwikkeling dat na de zomer ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan Provinciale Staten. Tegelijkertijd zal het daarbij behorende uitvoeringsprogramma worden aangeboden: daarin staat hoe de provincie de komende vier jaar met haar partners de opgaven gaat aanpakken. In ieder geval zullen platformbijeenkomsten met onze partners een rol blijven spelen in onze uitvoering.

Wij gaan er mee aan de slag. Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact met ons op via BinnenstedelijkeOntwikkeling@provincie-Utrecht.nl.

