

Prachtig

Compact

NL

Charlotte ten Dijke,
Bart Mispelblom Beyer,
Nina Rickert
(Tangram Architectuur en Stedelijk Landschap)

Rudy Uytenhaak,
Saskia Oranje,
(Rudy Uytenhaak Architectenbureau)

Else Wissink

PRACHTIG COMPACT NL

Een studie van de werkgroep Binnenstedelijk bouwen in opdracht van het College van Rijksadviseurs (CRA)

College van Rijksadviseurs (CRA)
atelier Rijksbouwmeester
(Marcel van Heck)
IPC 420
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag
070 3398998

Werkgroep Binnenstedelijk bouwen:
Charlotte ten Dijke, Bart Mispelblom Beyer, Nina Rickert
(Tangram Architectuur en Stedelijk Landschap,
www.tangramarchitecten.nl)

Rudy Uytengaak, Saskia Oranje, Arjan Luiten
(Rudy Uytengaak Architectenbureau, www.uytengaak.nl)

Remco Daalder (DRO Gemeente Amsterdam,
www.dro.amsterdam.nl)

Mmv. Marcel van Heck, Allard Jolles en Nicoline Kok
(Atelier Rijksbouwmeester, www.rijksbouwmeester.nl)

Tekstredactie:
Else Wissink, www.elsecom.nl
Ontwerp:
Studio Sander Boon, www.sanderboon.nl
Drukker:
Pantheon drukkers, www.pantheondukkers.nl

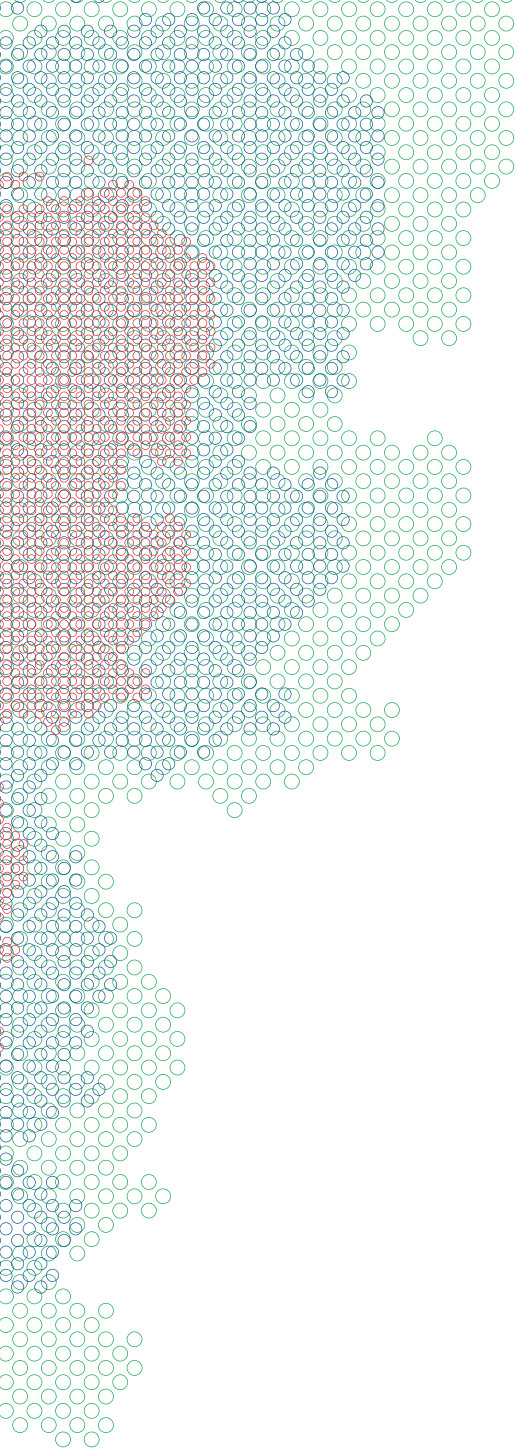
Met dank aan:
Rianne Zandee, Nico Tilly, Andy van den Dobbelsteen, Alfons van Marrewijk, Steve Swiggers, Marianne van Dijk, Dena Kasraian, de deelnemers aan het Rondetafelgesprek, Marina de Vries en alle betrokken architectenbureaus, ontwerpbureaus, projectbureaus en stedenbouwkundigen voor het inzenden van materiaal en hun medewerking, en Rein Geurtsen in het bijzonder voor zijn advies voor de projectmatrix.

April 2010

Het Atelier Rijksbouwmeester heeft getracht aan alle auteursrechtelijke verplichtingen te voldoen. Voorzover iemand echter meent alsnog rechthebbende te zijn, kan deze zich tot het Atelier Rijksbouwmeester wenden.

Inhoudsopgave

VISIE		OPMAAT NAAR EEN KENNISCENTRUM	
<u>Voorwoord</u>	5	Feiten, cijfers en essays	125
<u>Advies van het College van Rijksadviseurs</u>	7	<u>Inleiding</u>	126
		<u>Definities</u>	127
<u>Leeswijzer</u>	10	<u>1 Dichtheid in NL</u>	131
<u>1 De aanleiding</u>	13	Bevolkingsdichtheid en ruimtegebruik	
De vraag van de minister		<u>2 Dichtheid & Leefbaarheid</u>	149
<u>2 De urgentie</u>	17	Leefkwaliteit in de stad	
De noodzaak tot verdichting		<u>3 Dichtheid & Groen</u>	163
<u>3 De kansen</u>	27	Natuurgebieden en groen in de stad	
In rood, groen en blauw		<u>4 Dichtheid & Water</u>	175
<u>4 De aanpak</u>	49	Wonen en water in Nederland	
Hoe te werken?		<u>5 Dichtheid & Mobiliteit</u>	181
<u>5 Ontwerprecepten</u>	67	Verkeersbewegingen, energieverbruik bundeling	
Intelligent intensiveren in de praktijk		<u>6 Dichtheid & Duurzaamheid</u>	195
<u>6 Resumé van de aanbevelingen</u>	99	Milieu, energie en de compacte stad	
Wat moet er gebeuren?		<u>7 Dichtheid & Proces</u>	209
<u>Literatuurlijst</u>	105	Complexe projecten	
<u>Begrippenlijst</u>	107	<u>8 Dichtheid & Economie</u>	211
RONDETAFLGESPREK	109	Bouwgrond en financiële stromen	
		PROJECTEN	218
		<u>Inleiding</u>	220
		<u>Projectmatrix</u>	224
		Een staalkaart van goede voorbeelden	
		<u>Projecten</u>	226
		45 x Verdichten in Nederland	
		<u>Uitleg meetregels</u>	316
		<u>Beeldverwijzingen</u>	324
		<u>Het verhaal samengevat</u>	329



Voor u ligt de publicatie *Prachtig Compact NL*, een studie naar het stimuleren van binnenstedelijk bouwen in Nederland. Deze studie is vericht naar aanleiding van de vraag van de minister van VROM aan het College van Rijksadviseurs (CRA): op welke wijze kunnen nieuwe woningtypologieën en het stedenbouwkundig ontwerp voor binnenstedelijk bouwen bijdragen aan zowel de fysieke bouwopgave als de versterking van ruimtelijke kwaliteit in de stad?

Het CRA stelt dat deze vragen fundamenteel zijn en een hoge urgentie hebben. De gestelde verdichtingsopgave van 40% is naar mening van het CRA te bescheiden. Het CRA is van oordeel dat de verdichting van onze steden, bijvoorbeeld rond infrastructurele knopen, een veel hogere prioriteit moet krijgen en veronderstelt dat een verdichtingsopgave van gemiddeld 80% binnenstedelijk haalbaar moet zijn.

De vraag van de minister van VROM was voor het CRA reden om voor deze nieuwe beleidsopgaven een werkgroep in het leven te roepen om te studeren op deze vraag. Het resultaat van de studie is gebundeld in het nu voorliggende rapport *Prachtig Compact NL*, dat in opdracht van het CRA werd opgesteld door de werkgroep Binnenstedelijk Bouwen, bestaande uit deskundigen op dit gebied onder leiding van prof. ir. Rudy Uytenga (praktijkhoogleraar Woningbouw TU Delft Faculteit Bouwkunde TU Delft/Rudy Uytenga Architectenbureau) ir. Charlotte ten Dijke en ir. Bart Mispelblom Beyer (Tangram Architectuur en Stedelijk Landschap), met medewerking van onder meer ir. Saskia Oranje (Rudy Uytenga Architectenbureau), ir. Nina Rickert (Tangram Architectuur en Stedelijk Landschap), drs. Remco Daalder (dRO), drs. Allard Jolles (Atelier Rijksbouwmeester) en drs. Else Wissink (Else.com).

De werkgroep heeft een publicatie gemaakt, waarin een keur aan mogelijkheden over het stimuleren van binnenstedelijk bouwen beschreven staat en tal van goede voorbeelden worden getoond. Door de samenstelling van de werkgroep is het accent in deze publicatie komen te liggen op de gebouwde omgeving en groen. Landschap en infrastructuur komen wel degelijk aan de orde, maar vragen in een vervolgstudie verdere uitwerking en aandacht.

Hoewel bij velen het woord verdichting schrik en angstreacties oplevert door associaties met het anonieem en verstikkend stapelen van mensen,

bewijzen historische steden dat groen, water, en openbare ruimte van hoge kwaliteit goed samen kunnen gaan met intensieve bebouwing. Kwalitatief verdichten betekent niet alleen het sparen van het landschap, maar veronderstelt ook vergroenen en het scheppen van hoogwaardige leefmilieus. Wat vroeger kon, kan nu met meer ruimtelijke verbeelding en technische mogelijkheden zeker ook. Inspiratie, creativiteit, kennis en het inzetten van de juiste middelen zijn daarbij onontbeerlijk. In de visie (deel 1) worden de mogelijkheden beschreven voor het beleid om binnenstedelijk bouwen te implementeren. Deel 2 en 3 brengen de stand van de onderliggende kennis en tal van goede voorbeelden in kaart. Hiermee legt de werkgroep Binnenstedelijk Bouwen haar inziens een solide basis, de volgende stap is aan het kabinet, gemeenten, provincies en marktpartijen.

Naar aanleiding van het verschijnen van *Prachtig Compact NL. Deel 1: de visie* in januari 2010 is een aantal rondetafelgesprekken georganiseerd, met naast de Rijksbouwmeester, medewerkers van het ministerie van VROM en leden van de werkgroep enkele belangrijke spelers uit de wereld van plannen en bouwen, economie en politiek. Om de beoogde breedte van het onderwerp te agenderen is het verslag van één van deze bijeenkomsten opgenomen achter het eerste deel.

Dit eerste, en eerder uitgebrachte, deel verschijnt nu samen met de twee bijbehorende delen, die het fundament onder de redeneerlijnen en de urgentie vormen.

Denken over verdichting en het in praktijk brengen ervan vergt een overzicht over een breed scala aan vakgebieden. Het veronderstelt kennis en wetenschap van vele actoren- en hoe deze op elkaar inwerken. De teksten uit de visie zijn deels gebaseerd op aanwezig onderzoek, maar ook verwijzen vele hypothesen naar onderzoek dat nog verricht moet worden. Onderzoek op het gebied van demografie, economie, bestuurskunde, ecologie, politicologie, rechtswetenschappen, gedragswetenschappen, techniek, ruimtelijke ordening en mobiliteit. Om de teksten compact en leesbaar te houden zijn verwijzingen en uitweidingen in een 'kenniskatern' opgenomen; dit vormt deel 2 van deze publicatie.

Het kenniskatern is bedoeld als een groeidocument; een aanzet voor het materiaal dat nog vergaard moet worden in de nabije toekomst. Nieuw te verrichten onderzoek zal kunnen worden verricht door verschillende instanties. De werkgroep bepleit echter dat de centrale overheid een

coördinerende rol speelt en het op te richten kenniscentrum (zie deel 1) bestaand relevant onderzoek in kaart laat brengen en nog te verrichten nieuw onderzoek opdraagt. De 'Opmaat naar een kenniscentrum' is thematisch opgezet. Dit maakt het mogelijk materiaal zonder directe verwijzingen van en naar de tekst van deel 1 te vinden en ook separaat aan te bieden.

Het kenniskatern wordt gevolgd door 'de projecten'; een verzameling van voorbeeldige verdichtingsprojecten, gevat in een projectmatrix. Deze projecten (gerealiseerde gebouwen, gebouwensembles en stedenbouwkundige plannen) zijn te vinden door heel Nederland, in zowel grote steden, dorpse steden als stadse dorpen. De matrix vormt zo een typologie van 'best practices', met als doel alle belanghebbenden oplossingen te tonen voor vraagstukken omtrent verstedelijkt bouwen. De bedoeling is dat de matrix op termijn verder zal worden ingevuld, overwogen wordt om dit via een interactieve website te gaan doen.

In de projectmatrix in deze publicatie zijn, zonder de pretentie van compleetheid, maar bij wijze van illustratie, 45 projecten gerangschikt en geanalyseerd. De keuze voor de werken is gemaakt uit de inzendingen na een oproep bij bureaus voor landschap, stedenbouw en architectuur, gemeenten, lokale architectuurcentra en een keur aan woningcorporaties en ontwikkelaars. Geselecteerd is door de werkgroep 'Binnenstedelijk bouwen' op kwaliteit, een weloverwogen maar subjectief begrip, en ook op spreiding door het land. Zo hebben wij getracht een zo representatief mogelijk eerste beeld te schetsen.

Om het binnenstedelijk bouwen steviger in het zadel te helpen heeft de werkgroep in deze publicatie de vrijheid genomen om aanbevelingen te doen die niet alleen voor de Rijksoverheid relevant zijn, maar eveneens voor andere overheden en actoren, inclusief de wisselwerking 'centraal decentraal'.

Het CRA blijkt zich goed te kunnen vinden in de bredere optiek van de werkgroep, omdat het stimuleren van binnenstedelijk bouwen gezien moet worden als een beleidsopgave voor de langere termijn. 'Het vraagt een inspanningsverplichting van overheden, projectontwikkelaars, beleggers en burgers om zich te heroriënteren op het ruimtelijk inrichtingsbeleid van Nederland. Met de huidige kredietcrisis is nu de gelegenheid om deze

heroriëntatie fundamenteel ter bespreking voor te leggen. Het CRA dankt de leden van de werkgroep voor hun inspanningen. Hun publicatie inspireert en biedt naar inzicht van het CRA tal van goede aanknopingspunten om de thematiek van het bouwen in bestaand (stedelijk) gebied aanzienlijk steviger op de ruimtelijke agenda te plaatsen. Hun aanbevelingen blijven echter onder hun eigen verantwoordelijkheid.'



Advies van het College van Rijksadviseurs

Het CRA ziet een omslag ontstaan in het denken over de inrichting van Nederland, zowel binnen bestuur, politiek als vakgemeenschap. Tegen de achtergrond van recente prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving, die een verdere groei van onze steden laten zien, wordt door provincies en gemeenten steeds vaker binnenstedelijk bouwen geïnitieerd en ondersteund. Kenmerkend is het initiatief van de provincie Overijssel om een deel van haar bouwproductie in te zetten voor binnenstedelijke verdichting en de studies van de gemeente Groningen naar het intelligent intensiveren van de bestaande stad.

Het CRA is enthousiast over dergelijke initiatieven van gemeenten en provincies. Naar het oordeel van het CRA is verdichting van onze bestaande steden noodzakelijk. De voorgestelde verdichtingsopgave van 40% binnenstedelijke verdichting in de *Structuurvisie Randstad 2040* is te bescheiden en het CRA stelt voor dat onderzoek gedaan moet worden naar mogelijkheden deze ambitie structureel omhoog te brengen. Het stimuleren van binnenstedelijk bouwen komt de leefbaarheid van onze steden ten goede. Vanwege de groei van de bevolking in de steden kunnen voorzieningen op peil blijven en kan het openbaar vervoer verbeterd worden. De herbestemmingsopgave en de investeringen in onze aandachtswijken hebben eveneens baat bij het stimuleren van binnenstedelijk bouwen. De verdienste van bouwen in bestaand bebouwd gebied is daarbij dat onze waardevolle landschappen gevrijwaard blijven. We kunnen daarmee de nog aanwezige contrasten tussen 'rood' en 'groen' zoveel mogelijk behouden en versterken.

Toch is bouwen in bestaand bebouwd gebied nog lang niet vanzelfsprekend. Het CRA ziet veel meer uitbreidingsplannen dan verdichtingsplannen in haar vergaderingen gepresenteerd, en dat is begrijpelijk gezien de lange voorbereidingstijd van projecten. Dit wil evenwel niet zeggen dat al die plannen uitgevoerd moeten worden. Het CRA roept alle betrokkenen, zijnde rijk, provincies, gemeenten, projectontwikkelaars en beleggers, op om ook bestaande uitbreidingsplannen opnieuw kritisch te toetsen aan de voortschrijdende inzichten uit bijgaand rapport, en waar mogelijk deze om te vormen tot een binnenstedelijke opgave.

We moeten nú beslissen om de focus van de ruimtelijke ordening opnieuw te richten, namelijk op de bestaande kwaliteiten van onze steden en dorpen, op het beter gebruik maken van ons cultureel erfgoed, op het serieus nemen van de herbestemmingsopgave, op het investeren in onze aandachtswijken en op het verder verdichten van de knooppunten. Als we die focus kiezen, kunnen we de sprankelende verschillen tussen stad en landschap behouden en versterken. Het CRA wil deze richting krachtig ondersteunen en versterken. Tegelijkertijd beseft het CRA dat hiervoor een cultuuromslag nodig is. Gelukkig nemen rijk, provincies en gemeenten voorzichtige initiatieven in deze richting. Die voorzichtigheid wil het CRA ombuigen in een krachtige, brede beweging naar een Prachtig Compact Nederland.

Het rapport *Prachtig compact NL* levert een inspirerende bijdrage om bouwen in bestaand bebouwd gebied opnieuw en stevig op de agenda te zetten. Daarbij wordt door het tonen van talloze goede voorbeelden de angst dat binnenstedelijk bouwen synoniem staat aan hoogbouw en onleefbare massa's steen direct weggenomen.

Prachtig compact NL is opgesteld door de werkgroep Binnenstedelijk Bouwen, bestaande uit deskundigen op dit gebied, waaronder prof. ir. Rudy Uytenga (praktijkhoogleraar Woningbouw TU Delft Faculteit Bouwkunde/architectenbureau Rudy Uytenga), drs. Remco Daalder (stadsecoloog Amsterdam) en ir. Charlotte ten Dijke en ir. Bart Mispelblom Beyer (Tangram Architectuur en Stedelijk Landschap).

Het CRA vraagt aandacht voor de volgende punten uit het rapport:

- Binnenstedelijk bouwen verdient een duidelijke regie. De drie bestuurslagen dragen allemaal verantwoordelijkheid voor binnenstedelijk bouwen. Tussen deze overheidslagen zijn eveneens goede regionale afspraken nodig, zodat er een einde kan komen aan de onderlinge concurrentie van dorpen en steden die willen uitbreiden; een praktijk die het CRA regelmatig tegenkomt tijdens haar werkbezoeken.
- Binnenstedelijk bouwen vraagt om een inspanningsverplichting van alle partijen in de bouwkolom: overheden, marktpartijen, beleggers, architecten en ontwerpers. Wil binnenstedelijk bouwen een succes worden, dan zijn regels en kaders onontbeerlijk.
- Binnenstedelijk bouwen is een opgave voor infrastructuur, herbestemming en groen in de stad. Het is een opgave om tot een integrale aanpak te komen die recht doet aan deze mix. Binnenstedelijke verdichting gaat daarmee vooral om intelligente inpassing en goed gebruik van wat er al is.
- Een belangrijk aandachtspunt is dat we de stad aantrekkelijk maken voor diverse bevolkingsgroepen. We moeten voorkomen dat de stad uitsluitend bevolkt wordt door jongeren en ouderen. Ook gezinnen moeten, met behoud van het stedelijke karakter en met stedelijk groen in de directe omgeving, een passende plek kunnen vinden. Dit komt de diversiteit aan stedelijke woon- en werkmilieus ten goede.
- De verdichtingsopgave vraagt om maatwerk. Per stad en per gebied zal het een andere uitwerking moeten krijgen, steeds met aandacht voor wonen, werken, landschap en infrastructuur. Een vast verdichtingspercentage op nationaal niveau is wenselijk, waarbij het CRA vasthoudt aan haar ambitie om het percentage structureel omhoog te brengen: differentiatie en specificiteit zijn per gebied van belang.
- Binnenstedelijk bouwen mag nooit een doel op zich worden; het moet, met goed ontwerp onderzoek vooraf naar potentiële locaties en ruimtelijke kwaliteit, het bestaande ten goede komen.
- Het rijk moet gebruik maken van haar instrumentarium om met diverse overheden concrete werkafspraken te maken over de verdichtingsopgave.
- Naast een actieve regierol van de overheid is aandacht voor de financieringsmethodiek van projectontwikkeling van belang. Het CRA is verheugd over het initiatief dat de minister van VROM heeft genomen om nieuwe financieringsmethodieken te onderzoeken om binnenstedelijke verdichting te stimuleren.
- Binnenstedelijk bouwen vraagt om maatwerk, dat betekent dat afhankelijk van de (ruimtelijke) context en de bestaande kwaliteiten op de ene plek meer mogelijk is dan op de andere. Het CRA is er van overtuigd dat over het geheel een aanzienlijke verhoging van het huidige percentage van 40% absoluut tot de mogelijkheden behoort.

Prachtig Compact NL laat zien dat met nieuwe typologieën een intelligente vertaling van de verdichtingsopgave mogelijk is. Daarnaast constateert het CRA, op basis van verschillende al gerealiseerde praktijkvoorbeelden, dat het ontwerp zeer wel in staat is deze opgave goed vorm te geven. Het is tijd voor een bredere vertaling en het wegnemen van de obstakels – in middelen en regels – die een intelligente verdichting van het bestaand bebouwd gebied in de weg staan.

Om de opgave en de mogelijkheden zo scherp mogelijk te krijgen is aanvullend onderzoek naar woonwensen, bevolkingssamenstelling en verhuisbewegingen noodzakelijk. Dergelijke inzichten zijn essentieel om binnenstedelijk bouwen goed te kunnen accommoderen. Het CRA zal daarom het initiatief nemen tot het uitvoeren van een goed kwalitatief onderzoek naar bovenstaande kaders.

Zoals uit het rapport blijkt zijn de voordelen van binnenstedelijk bouwen legio. Dit betekent echter niet dat het CRA pleit voor een ban op het bouwen in het buitengebied. Met uitzondering van zeer waardevolle groene gebieden moet ook daar ruimte blijven voor ontwikkeling, echter niet op een traditionele manier middels uitleglocaties en grootschalige nieuwbouw. In plaats daarvan pleit het CRA voor een meer organische groei en doorontwikkeling waarbij woonfuncties optimaal profiteren van reeds bestaande kwaliteiten in de meer landschappelijke en dorpse settings. Dit vergroot de diversiteit en zorgt voor de zo noodzakelijke 'smakelijke verschillen' in stad, dorp en landschap.

Rijksoverheid, geef verder vorm aan de ambitie, werk verder aan een andere manier van denken en kom samen met gemeenten en provincies tot een inspanningsverplichting waarmee we de kansen die binnenstedelijk bouwen biedt ook daadwerkelijk kunnen realiseren.

Het College van Rijksadviseurs,



ir. Liesbeth van der Pol
Rijksbouwmeester



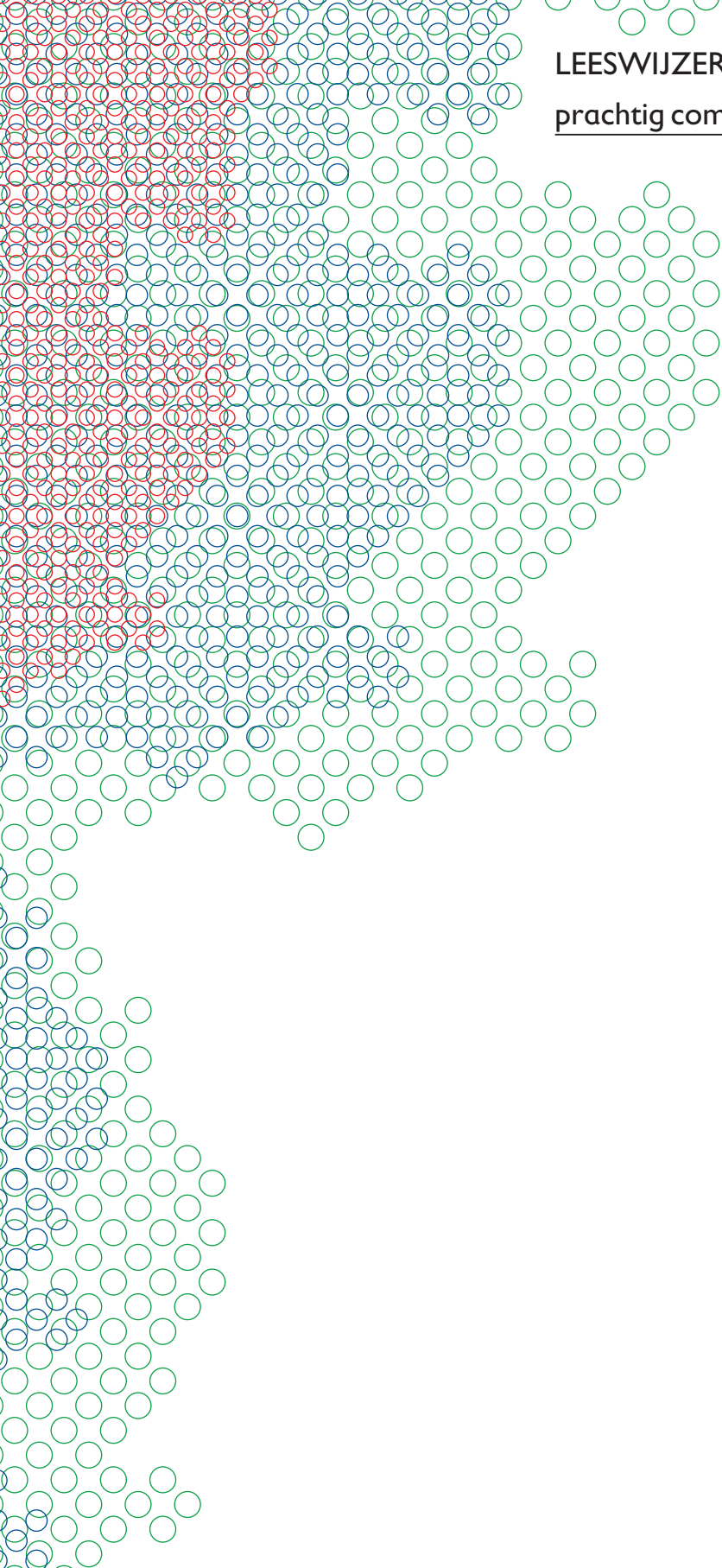
ir. Yttje Feddes
Rijksadviseur voor het Landschap



ir. Ton Venhoeven
Rijksadviseur voor de Infrastructuur



mr. Wim Eggenkamp
Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed



Voor u ligt een pleidooi over hoe er op een succesvolle manier meer gebouwd kan worden in bestaand gebied. Dit is een studie die gaat over gebouwen en mogelijkheden. Een studie in drie delen (visie, onderbouwing en projecten), opgesteld naar aanleiding van een vraag van minister Cramer, beschreven in hoofdstuk 1 van de visie.

Om de schoonheid van Nederland te bewaken is het van het grootste belang dat het landschap niet verder wordt volgebouwd. Domweg niet meer bouwen is geen optie; het bevolkingsaantal in ons land groeit voorlopig nog wel even door. Het is dus nodig om te bouwen in bestaand gebied, de urgentie daarvan wordt beschreven in hoofdstuk 2. Verdichten is dringend. Maar hoe moet dat dan? En waar? Nederland lijkt al zo vol!

Dat er nog genoeg ruimte is om te verdichten blijkt in hoofdstuk 3. Niet alleen in de stad, maar juist ook in stadse dorpen en dorpse steden. Verdichten staat niet synoniem aan het klakkeloos neerplanten van hoogbouw, maar kan op een mooie en doordachte wijze gebeuren. Kortom: op een intelligente manier, waarmee kwaliteiten kunnen worden toegevoegd en ruimtelijke kwaliteit, stedelijke cultuur en structuur onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Aan de hand van talrijke voorbeelden, die onder meer terug te vinden zijn in dit hoofdstuk, laten wij zien dat zorgvuldig verdichten geen loze kreet is.

Verdichten gaat verder dan alleen het ruimtelijk niveau. Er moeten grotere verbanden worden gelegd. In hoofdstuk 4 wordt dan ook bewust de uitstap gemaakt naar bestuur en grondbeleid. Om verdichten mogelijk te maken is een beleid dat daadwerkelijk organiseert en realiseert en leidt tot aantrekkelijke resultaten op alle schaalniveaus essentieel. Over hoe dat beleid vormgegeven zou kunnen worden, wordt in dit hoofdstuk een handreiking gedaan in de vorm van een model plan van aanpak en aanbevelingen voor centrale overheid en gemeenten. Het oprichten van een 'Kenniscentrum voor intensiveren' is daar één van. Daarnaast introduceren wij de projectmatrix; een staalkaart van goede voorbeelden.

Terug naar het ruimtelijk niveau. Om zorgvuldig te kunnen verdichten is vakmanschap onontbeerlijk. Aan de ontwerpende disciplines lijkt het aan niets te ontbreken om bouwen in bestaand gebied tot een succes te maken. In hoofdstuk 5 zetten wij een groot aantal ontwerpprincipes op een rij, die

van belang zijn bij intensivering van het gebouwde weefsel. Talrijke voorbeelden laten zien dat verdichten niets nieuws is, maar al een bestaande (Nederlandse) traditie.

In hoofdstuk 6 geven wij een overzicht van de aanbevelingen voor centrale overheid en gemeenten.

Aan het eind van deel 1 zijn een literatuurlijst en een begrippenlijst opgenomen.

Hiermee wordt deel 1 besloten. Aansluitend is het verslag van één van de rondetafelgesprekken, gehouden naar aanleiding van het verschijnen van *Prachtig Compact NL. Deel 1: visie* in januari 2010, opgenomen.

De onderbouwing van de visie is te vinden in deel 2: 'Opmaat naar een kenniscentrum'. Bedoeld als groeidocument is het materiaal geordend naar acht thema's en in verschillende categorieën ondergebracht. In de 'Cijfers en feiten' zijn de uitkomsten van bestaande onderzoeken te vinden, opinies in de vorm van 'essays' (van zeer verschillende hand) helpen het betoog verder in te kleuren en in de 'lees verder' zijn suggesties opgenomen voor meer informatie.

Deel 3 omvat voorbeeldprojecten en een aanzet voor een projectmatrix als staalkaart van goede voorbeelden. In dit deel zijn 45 werken geanalyseerd langs een vaste lijst van criteria en vervolgens in de matrix gerangschikt naar mate van stedelijkheid op de ene as, en naar thema op de andere as. Op ieder kruispunt in de matrix is plaats voor meerdere projecten.

Aan het eind is een samenvatting in woord en beeld opgenomen.

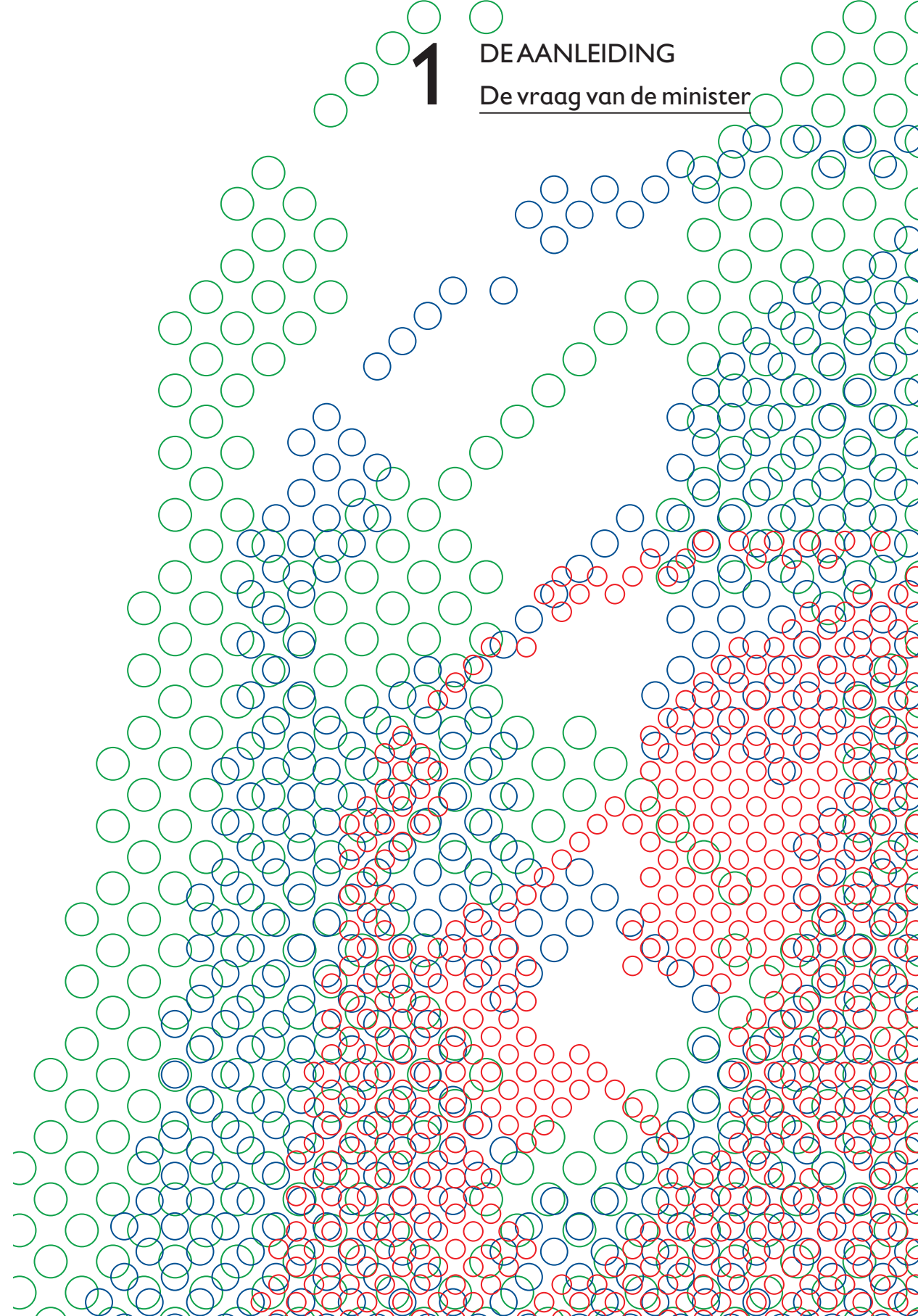
Tot slot nog een korte opmerking over de verwijzingen in de tekst. De noten zijn terug te vinden aan het eind van ieder hoofdstuk. Daarnaast zijn in de tekst verwijzingen naar deel 2 te vinden. Onderstreepte woorden in de tekst staan in de begrippenlijst.

Voor iedereen die dit leest: laat u door deze studie vooral inspireren en motiveren. Wij staan samen aan de vooravond van een Prachtig Compact Nederland!

1

DE AANLEIDING

De vraag van de minister





Bebouwing in Leiden en omgeving in 1900



Bebouwing in Leiden en omgeving in 2000

Bouwkranen in de stad!

Bouwkranen in de stad! De meeste mensen denken dan direct aan opgebroken straten, opwaaiend zand, omleidingen, hekken, vrachtwagens, bouwketen, stenen en vers gestort beton. Bijna niets lijkt verder weg te staan van de landelijke omgeving, een stuk weidelandschap of een dicht bebost deel van de Veluwe. Toch zijn deze twee uitersten onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Want bouwen in bestaand bebouwd gebied betekent simpelweg dat die activiteiten niet elders plaatsvinden. Door te bouwen in de stad en steden te verdichten, en daarmee bovendien te verbeteren en te verduurzamen, kunnen de grotere groengebieden in Nederland in tact blijven. Dat laatste kan natuurlijk ook door helemaal nergens meer te bouwen, en Nederland als 'af' te beschouwen. Maar dat is gezien de vraag naar woningen, vooral in de Randstad, geen optie. Om nog maar te zwijgen van verbeteringen met betrekking tot infrastructuur, het verduurzamen van de bestaande woningen, herontwikkeling van in onbruik geraakte, vaak binnenstedelijke, gebieden en het aantrekkelijker maken van de stad. Bouwen blijft nodig. Maar waar? En hoe dan?

Smakelijke verschillen

De interessante, vaak mooie afwisseling van bebouwing en natuur –'rood' en 'groen'– is kenmerkend voor Nederland. Een afwisseling met behoorlijke accentverschillen, waarbij het zelfs vanuit de meest verstedelijkte gebieden vaak maar 20 minuten fietsen is om ook daadwerkelijk buiten te zijn, omringd door groen, met aan de horizon slechts een silhouet van bebouwing als herinnering aan de zojuist verlaten stedelijke drukte.

Het College van Rijksadviseurs (CRA) ziet dit soort verschillen in het Nederlandse landschap, van hoogstedelijk tot dorps, van landschappelijk tot zwaarindustriële, van leeg tot vol, als uitgangspunt voor het ontwerpwerk. De meest recente werkagenda heet dan ook niet voor niets 'Maak het verschil': het zijn namelijk de typisch Nederlandse 'smakelijke verschillen', die de ene keer aangezet dienen te worden en de andere keer juist afgezwakt. Het 'rood' kan bijvoorbeeld vaak roder, en het groen groener.¹

De vraag van de minister

In de afgelopen eeuw kenmerkte de ontwikkeling van de Nederlandse ruimte zich vooral door een explosieve uitbreiding, met maar liefst een factor

24, van het bebouwde gebied. (zie ook pp. 141-147)

Dit is voor een groot deel ten koste gegaan van het buitengebied. Een schrikbeeld is, dat als wij op deze voet doorbouwen, er nauwelijks meer een noemenswaardig groengebied in Nederland zal overblijven. Mede daarom heeft de Tweede Kamer op 17 mei 2005 ingestemd met het voornemen om 40 procent van de woningbouw te realiseren in bestaand bebouwd gebied. Recent heeft Minister J. Cramer van VROM aan het CRA de volgende aanvullende vragen gesteld: op welke wijze kan stedenbouwkundig ontwerp voor binnenstedelijk bouwen bijdragen aan zowel de fysieke bouwopgave als versterking van ruimtelijke kwaliteit? En hoe kan dit toegespitst worden op generieke kernelementen en specifieke, locatiegebonden kenmerken van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling? Om deze vragen goed te kunnen beantwoorden heeft het CRA aan ons gevraagd op welke wijze binnenstedelijk bouwen gepromoot zou kunnen worden. Deze agenda voor binnenstedelijk bouwen is daarvan het resultaat.

Een duurzame verdichtingsslag

Juist in een periode waarin het economisch minder gaat, moeten we het experiment weer durven aangaan en heeft verdere verdichting kans van slagen. Tegelijkertijd krijgt de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland hiermee een innovatieve, eigentijdse laag; we staan aan de vooravond van een in alle opzichten (zowel op het gebied van economie, cultuur, maatschappij als energie) mooi ontworpen en dus duurzame, integrale verdichtingsslag. In het voorliggende betoog worden de urgentie, kansen en gevaren van verdichten in bestaand bebouwd gebied toegelicht, komen aanbevelingen voor overheden en ontwikkelaars aan bod en worden bovenal talrijke aansprekende, inspirerende en concrete voorbeelden getoond, in de vorm van ontwerpreecepten en een projectmatrix: een staalkaart van goede voorbeelden.

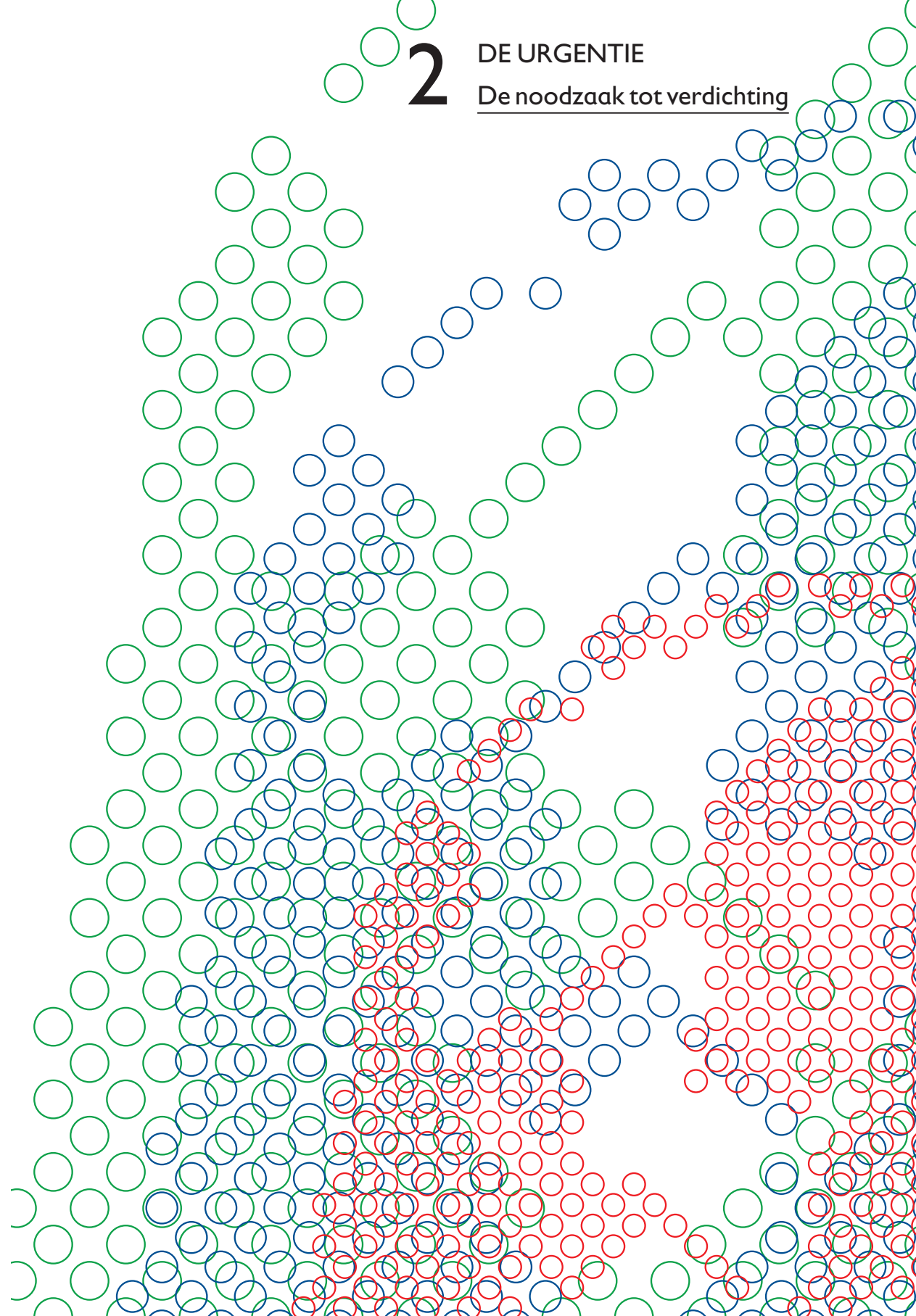


Mogelijk maar wenselijk? Bebouwingsscenario voor Leiden en omgeving in 2050

1 Atelier Rijksbouwmeester,
*Maak het verschil. Agenda
van Rijksadviseurs 2009-
2012.* Atelier Rijksbouw-
meester, Den Haag, 2009

2

DE URGENTIE

De noodzaak tot verdichting

Een drievoudig ruimtelijk probleem

'Nederland is klein; denk groot', luidt sinds jaar en dag de wervingslogan van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM). Groot denken is nodig, want Nederland heeft een drievoudig ruimtelijk probleem:

1. Ruimte is schaars in absolute zin: Nederland is een klein land. Willen we ook nog wat van het Nederlandse landschap over laten, dan is door de ver doorgevoerde suburbanisatie de ruimte voor nieuwbouw in het buitengebied nog schaarser geworden.¹ Tegelijkertijd zien we, mede door dubbel of driedubbel grondgebruik, en de daarmee gepaard gaande voortschrijdende techniek, dat er in relatieve zin steeds meer ruimte bijkomt.²
2. Het mobiliteitsprobleem: wie niet in de buurt van zijn of haar werk woont, zal daarvoor gebruik moeten maken van het openbaar vervoer of, nog altijd in grote getale, de auto. Dat wordt versterkt door het feit dat veel werkgelegenheid zich in binnenstedelijke locaties ophoudt.³ Wie daar niet woont, moet forensen.
3. De leegloop van hoogstedelijk gebied: er is een tekort aan (betaalbare) woningen in de stad. Als gevolg daarvan moet de middenklasse uitwijken naar de Vinex en daarmee vervliegt het draagvlak voor voorzieningen in de stad. Vooral in en nabij de grotere steden met haar bestaande voorraad kleine en oudere woningen blijft de druk op de woningmarkt hoog, door de blijvende vraag naar nieuwbouw, vervanging en groei in aantal en woninggrootte.⁴ (zie ook p. 133)

Vrijwaring van verrommeling gaat ons allemaal aan!

Het is het beleid van de regering om het landelijk gebied niet nog verder aan te tasten, dus nieuwbouw moet, zoveel mogelijk, in bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. De opnamecapaciteit van het bebouwde gebied zal daarbij geen struikelblok zijn. Deze is enorm en zeker ruim voldoende om een belangrijk deel van het benodigde volume aan nieuwbouw een plaats te geven. (zie ook p. 139) De kunst is nu dat zó te doen dat daarmee een kwalitatief hoogwaardig en divers aanbod van allerlei soorten bebouwing kan ontstaan. Een goede combinatie van stedelijke dynamiek en intimiteit schept vitale steden: attractieve steden waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven.

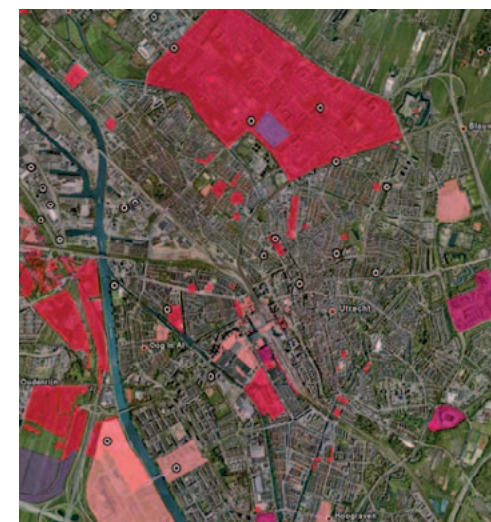
Helaas is het nog wel altijd een wijd verbreid misverstand te denken dat dit vooral een opgave is voor de grote(re) steden in Nederland. De buitengebieden vrijwaren van verrommeling gaat ons allemaal aan. Juist in de dorps steden en de stadse dorpen liggen enorme kansen en tegelijkertijd is daar vaak in de directe omgeving van het bebouwde gebied een flinke maat aan onaangetast cultuurlandschap te vinden. De verleiding is groot juist daar te gaan bouwen, waarmee het duidelijke contrast tussen stad en land dreigt te verdwijnen. Terwijl mensen juist gedijen bij contrasten.⁵ Het bouwen in de buitengebieden is een tendens die beëindigd zou moeten worden. Met name wanneer dit louter economisch speculatief gedreven is en de kwaliteit het loodje legt.⁶

Voorbeeldig verdichten

Een stop op verdere uitbreiding van bestaand bebouwd gebied betekent: voorbeeldig verdichten! Uitgangspunt bij verdichten blijft de ruimtelijke diversiteit van Nederland. Bouwen in de stad kan tijdelijk overlast geven, maar betekent uiteindelijk het behoud van de relatief schaarse groene open ruimte in Nederland en daarmee uiteindelijk ook de leefbaarheid in de stad. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw. Ook fysieke ingrepen voor werken, recreëren, infrastructuur en voorzieningen kunnen vaak in bestaand bebouwd gebied gerealiseerd worden. Herbestemming van verouderde industrie- of bedrijventerreinen en van in onbruik geraakte grote complexen, het stapelen van functies, maar ook het eenvoudigweg verdichten van bestaande wijken zijn hier uitstekende middelen voor. (zie ook p. 138) *De Oude Kaart van Nederland* geeft wat dat betreft al een overtuigende indruk van wat er nu en straks aan vierkante meters bebouwing in Nederland leeg staat en nog vrij zal komen.⁷

Verdichten biedt meer voordelen

Ook het beter benutten van de ondergrond, inclusief ondergronds bouwen, is een aandachtspunt. De voordelen van verdichten gaan verder dan het sparen van het groen. Zo draagt het bij aan het terugdringen van autoverkeer. In de stad zijn alle voorzieningen en de werkgelegenheid immers binnen handbereik. Daarnaast zorgt een compacte stad, waar wonen hand in hand gaat met werkgelegenheid en voorzieningen, ervoor dat een relatief groot aantal mensen is aangesloten op vaak al bestaande infrastructuur en kabels en leidingen. Dat versterkt de exploitatie en daarmee de werkgelegenheid en de economie. Meer mensen, meer

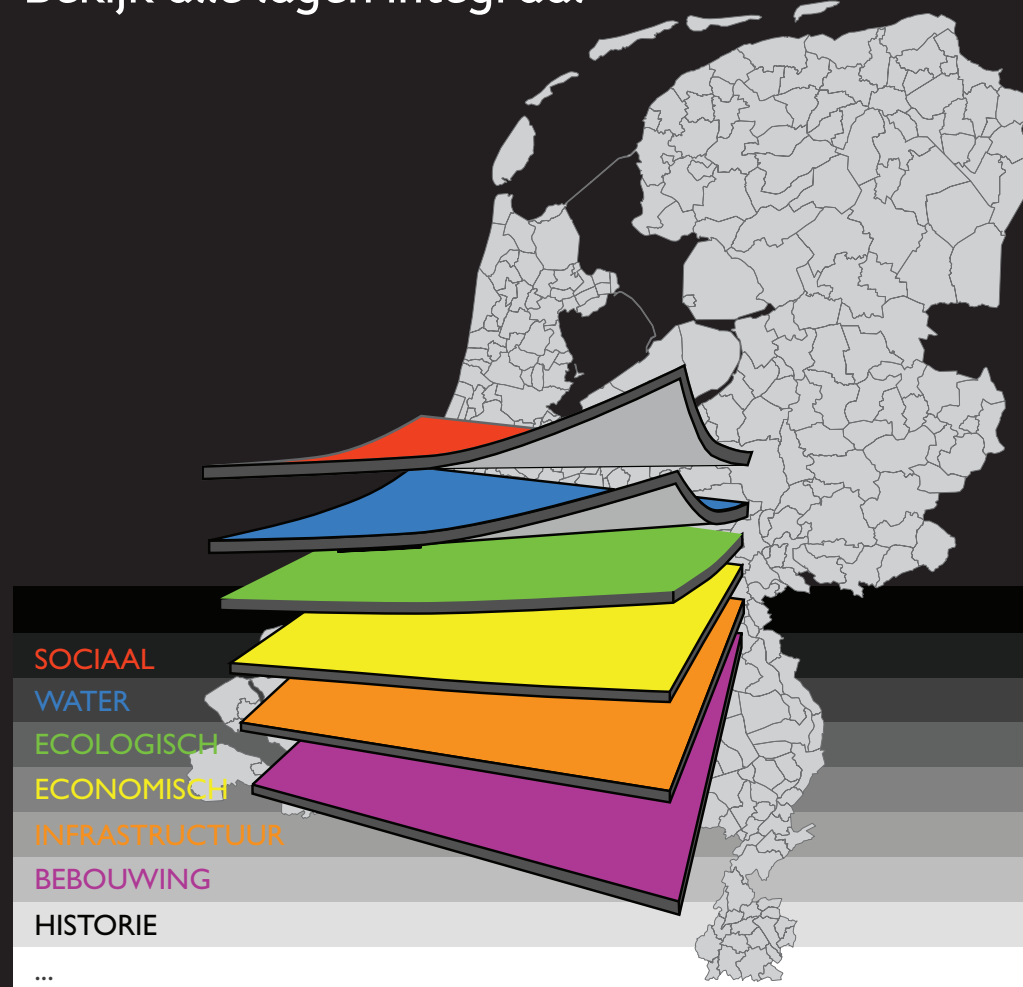


Leegstaande objecten en plannen voor woningbouw, nieuwe kantoren en bedrijventerreinen in Utrecht, Nirov

Leegstaand object	⊙
Woningbouw	■
Bedrijventerrein	■
Kantoren	■
Gemengd Stedelijk	■

VOORBEELDIG VERDICHTEN

‘Bekijk alle lagen integraal’



voorzieningen en meer werk betekent ook een uitbreiding aan mogelijkheden, ontmoetingen en ontplooiingskansen.

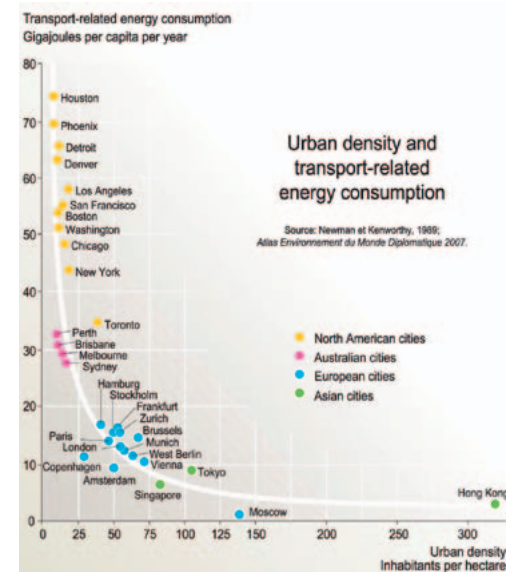
Een compacte stad is aantrekkelijk en duurzaam. Tegelijkertijd kan verdichting aangegrepen worden als kans voor het herstel van historische structuren en daarmee de toeristische aantrekkingskracht.⁸ Bijvoorbeeld oude waterlopen kunnen, indien in ere hersteld, de drager zijn voor een aantrekkelijk, stedelijk woonwerkmilieu. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar een excellente openbare ruimte, een absolute voorwaarde voor succesvol verdichten. En tenslotte lijkt het bouwen in bebouwd gebied ook een adequaat middel om de woningschaarste in steden te bestrijden, waardoor wellicht de prijzen normaliseren.

Energieverbruik en dichtheid

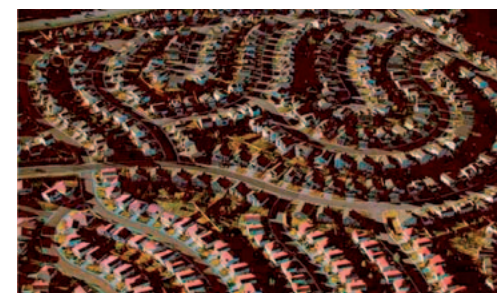
Niet alleen in de ruimtebesparing buiten de stad ('het sparen van het weiland') ligt een directe relatie met ecologie. Ook bestaat er een causaal verband tussen de compactheid van een stad en haar totale energieverbruik.⁹ Des te compacter, des te zuiniger. Door de relatief lage bebouwingsdichtheid neemt de suburb relatief meer ruimte in en diens monofunctionaliteit brengt een toenemende mobiliteit met zich mee, wat uiteindelijk leidt tot een sterk toegenomen energieverbruik. (zie ook p. 185)

Extremen aan de andere kant van het spectrum, zoals Hongkong en Singapore, geven, ondanks hun enorme activiteit en een wildgroei aan energievretende aircosystemen, naar verhouding een veel gunstiger beeld.

Sprawl ondermijnt het efficiënt gebruik van energiebronnen door langere reistijden, expansie van energie, voedsel, goederen en distributiesystemen.¹⁰ Het goede van steden is dat autobezit helemaal niet nodig blijkt. Zo is het autobezit in Amsterdam met 32% beduidend lager dan in randgemeenten als de Haarlemmermeer (52%).¹¹ Autobezit roept niet meer die mythische vrijheid op, steeds meer mensen kiezen voor de tijdsbesparing die een stad kan bieden, met alle voorzieningen binnen handbereik. Door hoogwaardig energiegebruik in steden worden bijvoorbeeld CO₂-emissies beperkt. Dit is inmiddels met onderzoek aangetoond en dit effect kan in de toekomst nog sterker worden. (zie ook pp. 205-207)



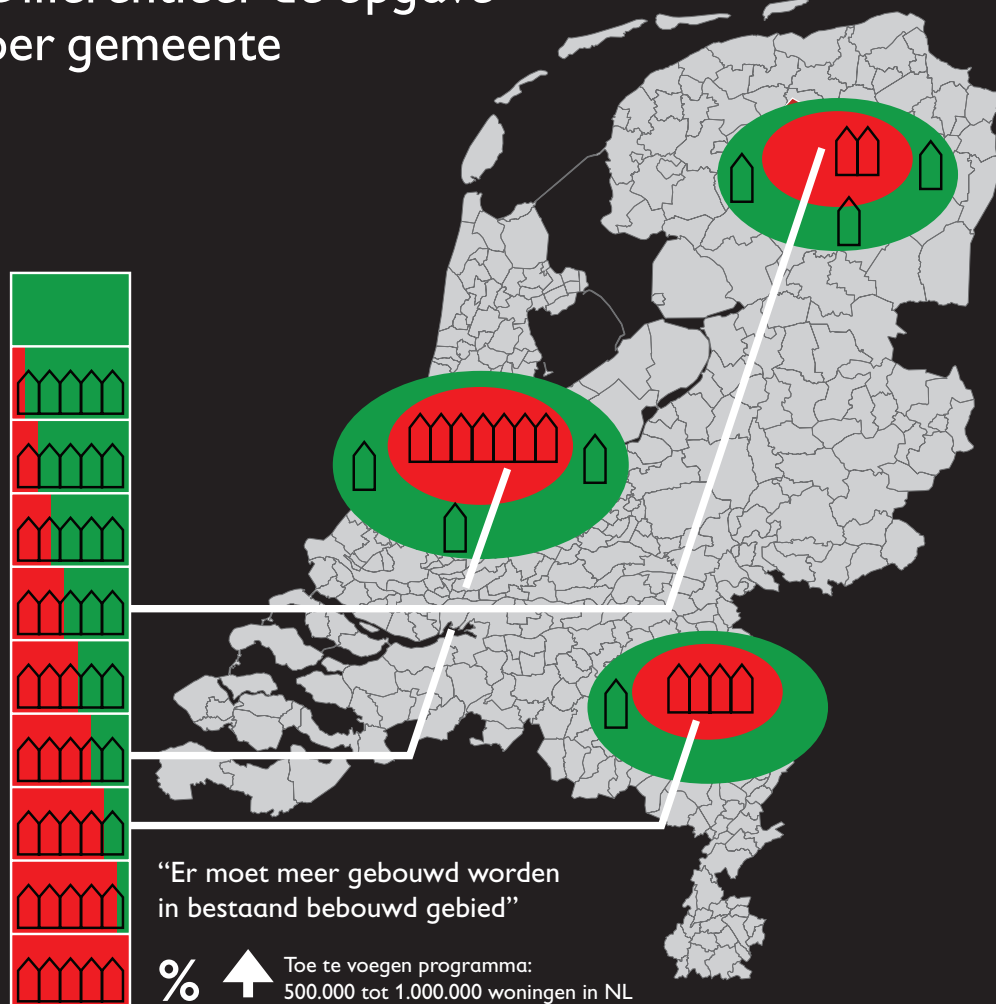
De grafiek 'Urban density and transport-related energy consumption' (Newman & Kenworthy), toont de relatie tussen dichtheid en het vervoers-gerelateerde energieverbruik.



De extremen - Houston versus Hong Kong

VERDICHTINGS AGENDA

Differentieer de opgave
per gemeente



De claim van de omgeving

Al vinden we dat het landschap moet worden gespaard, de groeiende vraag naar gebouwen en infrastructuur als gevolg van demografische ontwikkelingen, economische groei en veranderende leefpatronen, leidt wel tot een voortdurende uitbreiding van de hoeveelheid woningen, en dus tot groei van het ruimtebeslag. Een deel van deze nieuwbouw is al gepland of in uitvoering; doorgaans aan randen van bestaande steden en dorpen.¹² De negatieve uitwerking van deze voortdurende verstedelijking op het karakter van ons land is inmiddels duidelijk zichtbaar en al vele malen overtuigend bekritiseerd.¹³ Hierbij komt nog de relatief nieuwe ruimteclaim van het water als gevolg van het veranderende klimaat. Een stevige opgave, want deze claim is wat betreft grondoppervlak mogelijk nog groter dan die van gebouwen en infrastructurele werken samen. (zie ook p. 177)



Overstroming in Deventer

Een agenda voor verdichting

Meer bouwen in bebouwd gebied is het devies! Daar zijn legio mogelijkheden voor, niet alleen in de grote steden maar vooral ook in de wat kleinere steden en dorpen.¹⁴ De huidige bouwopgave kan worden ingezet om de steden economisch te versterken en aantrekkelijker te maken, verrommeling tegen te gaan, verschillen in het aanzien van Nederland te accentueren en daarmee een bijdrage te leveren aan Mooi Nederland.

Wat is er nodig om te kunnen voldoen aan de verdichtingsopgave voor de komende jaren? Het begint met de volledige overtuiging dat nieuw bouwvolume zoveel mogelijk binnen de grenzen van de bestaande stad kan worden opgenomen en verdere suburbanisatie in Nederland op dit moment ongepast is. Verdere versnippering van het groen en voortgaande verrommeling van het landschap zijn volstrekt ongewenst. Tegelijkertijd neemt de vraag naar stadswoningen toe. Door de sterk stijgende huizenprijzen die daar weer mede het gevolg van zijn, wordt deze juist wenselijke tendens nu tegengegaan. Dat kan anders.

Verdichten is niets nieuws

Verdichting vraagt om bewuster programmeren van de ruimte en om nieuwe vormen van verkavelen en het verweven van gebouwen en infrastructuur. Verdichting vraagt om integratie van openbare en niet openbare ruimte binnen en buiten gebouwen en om hernieuwde aandacht voor de overganggebieden van openbaar naar privé. Kijk bijvoorbeeld naar Manhattan (New York) waar, bij gebrek aan openbare buitenruimte, een groot deel



In Leiden is bijvoorbeeld duidelijk te zien dat verdichten niets nieuws is; zoals hier op deze locatie tussen de Uiterste Gracht en de Middelste Gracht, waar het Roggebroodshof en het Hof van Venetië tijdens een stadsvernieuwingsperiode in het verleden met elkaar zijn verbonden.

van het openbare areaal op de begane grond in de gebouwen is gelegd.

Wij kunnen daarbij genoeg leren van de geschiedenis. Verdichten is immers niets nieuws. Al in de zeventiende eeuwse Hollandse steden werden eerst alle mogelijke gaten volgebouwd alvorens tot uitbreiding over te gaan, dat kostbaar was vanwege nieuwe verdedigingswerken. Tijdens de industrialisatie, in de tweede helft van de negentiende eeuw, konden gemeenten vaak niet uitbreiden wegens te nauwe gemeentegrenzen. Ook in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw moesten gemeenten vaak wachten op grenswijzigingen en benutten vanwege de woningnood alle nog beschikbare plekje in de stad om te bouwen.

Intensivering en kwaliteitsverbetering gaan heel goed samen als integraliteit uitgangspunt is. De geschiedenis laat het al zien: alle lagen: ruimtelijk, sociaal, historisch en landschappelijk komen dan bij elkaar. In de volgende hoofdstukken zal aan de hand van voorbeelden getoond worden hoe bevredigende resultaten in Nederland bereikt kunnen worden.



IBM - building, New York, Edward Larrabee Barnes Associates

- 1 Uit onderzoek blijkt dat de grote steden ruimtelijk explosief zijn geëxpandeerd en dat daarmee enorm met ruimte is 'gemorst'. Uytenga, R., *Steden vol Ruimte*. Uitgeverij 010, Rotterdam, 2008, p.17
- 2 Hartman, W., *De Vloeibare stad*. Architectura & Natura, Amsterdam, 2007
- 3 Gadet, J. en Zaenen van, K., *Succesvolle vestigingsplekken. Plan Amsterdam 3-2006*, Dienst Ruimtelijke Ordening, Amsterdam, 2006
- 4 Zie onder meer Bakker, J.H., *Welkom in Megapolis. Denken over wonen, stad en toekomst*. Atlas, Amsterdam, 2008, p.38. Hier constateert Jan-Hendrik Bakker dat de meerderheid van de bevolking, met name de middenklasse zich vooral in buitenwijken vestigt; de stad als dynamische centrum waar functies als wonen, werken, winkelen, cultuur en uitgaan worden gebundeld is aan het verdwijnen, de stadscentra hebben slechts nog een functie als toeristische beleving.
- 5 Maas, J., *Groen is gezond*. Promotieonderzoek februari 2009, Nivel, Vrije Universiteit Amsterdam, 2009
- 6 VROM, *Samenvatting Verbeteren kwaliteit leefomgeving*. Den Haag, 2007
- 7 Harmsen H., Van der Waal GM (red.), *De Oude Kaart van Nederland: Leegstand en herbestemming*. Atelier Rijksbouwmeester, Den Haag, 2008
- 8 Dit wordt in hoofdstuk 3 nader uitgelegd
- 9 Newman en Kenworthy, *Gasoline consumption and cities-a comparison of U.S. cities with a global survey and some implications*. Murdoch University, Murdoch, 1987
- 10 Dit werd uitgebreid besproken in de 'International Conference on Climate Change and Urban Design' in Oslo, september 2008, zie Stutz, B., *Analysis The New Urbanists: Tackling Europe's Sprawl*. Yale, 2009
- 11 *Autobezit in Amsterdam laag*. Gemeente Amsterdam,
- 12 NIROV, *De nieuwe kaart van Nederland*. Den Haag, 2007-heden, www.nieuwekaart.nl
- 13 *Visie Architectuurbeleid 2008+*. College van Rijksadviseurs, Den Haag, 2006
- 14 'Het kabinet wil dat 25 tot 40 procent van de nieuwbouw plaatsvindt in de stad. Dat percentage kan veel hoger, want dit streven is inmiddels door de praktijk ingehaald. Tussen 1996 en 2005 werd in de stedelijke regio's gemiddeld 48 procent van de nieuwe woningen en 57 procent van de werkplekken (kantoren, ziekenhuizen, scholen) in de stad gebouwd.' Uit: Zandee, R. en Tiemersma, D., *Meer bouwen in de stad. Kan dat? Eindrapportage van het project 'Compacte stad: Verdichten in een gezonde stad'*. Stichting Natuur en Milieu (in opdracht van VROM/WWI), Utrecht, mei 2009

Binnenstedelijk bouwen is nodig om onze steden vitaal te houden, het landschap te sparen en tegelijkertijd helpt het om onze ambities van duurzaamheid te verwezenlijken.

De mooie afwisseling tussen natuur en bebouwing die Nederland zo kenmerkt dreigt met de toenemende bebouwing van de buitengebieden te verdwijnen. Tegelijkertijd kent ons land ook een traditie wat betreft bouwen in het bestaand gebied. Het is nu tijd om de focus van de ruimtelijke ordening opnieuw te richten, kennis te actualiseren en deze traditie van een nieuw elan te voorzien. Het gemiddelde percentage binnenstedelijke bouw kan omhoog.

Compact bouwen biedt bovendien kansen om de bestaande kwaliteiten van de stad verder uit te bouwen. Daar, in de stad, kunnen we volop profiteren van bestaande voorzieningen en infrastructuur.

In opdracht van het College van Rijksadviseurs (CRA) toont de werkgroep Binnenstedelijk Bouwen in deze publicatie niet alleen de urgentie, maar ook de kansen, mogelijkheden en voordelen van compact bouwen. Dit team van experts laat tal van goede voorbeelden zien, reikt verschillende inspirerende ontwerprecepten aan en doet aanbevelingen op het gebied van kennisuitwisseling, benadering en regelgeving. Gemeenten, provincies en rijk worden opgeroepen om meer prioriteit te geven aan binnenstedelijk bouwen.

Compact gebouwde, ruimtelijk rijke steden zorgen voor sprankelende verschillen tussen stad en land.

