



De LandStad
Landelijk wonen in
de netwerkstad

Eerdere publicaties

Inkomensspreiding in en om de stad.

Een voorstudie

De Vries (2005)

ISBN 90 5662 478 4

Nieuwbouw in beweging. Een analyse van het ruimtelijk mobiliteitsbeleid van Vinex

Snellen et al. (2005)

ISBN 90 5662 438 5

Kennisassen en kenniscorridors. Over de structurerende werking van infrastructuur in de kenniseconomie

Van Oort & Raspe (2005)

ISBN 90 5662 459 8

Schoonheid is geld! Naar een volwaardige rol van belevingswaarden in maatschappelijke kosten-batenanalyses

Dammers et al. (red.) (2005)

ISBN 90 5662 458 x

De markt doorgrond. Een institutionele analyse van de grondmarkt in Nederland

Segeren et al. (2005)

ISBN 90 5662 439 2

A survey of spatial economic planning models in the Netherlands. Theory, application and evaluation

Van Oort et al. (eds.) (2005)

ISBN 90 5662 445 8

Een andere marktwerking

Needham (2005)

ISBN 90 5662 437 7

Kennis op de kaart. Ruimtelijke patronen in de kenniseconomie

Raspe et al. (2004)

ISBN 90 5662 414 8

Scenario's in Kaart. Model- en ontwerpbenederingen voor toekomstig ruimtegebruik

Groen et al. (2004)

ISBN 90 5662 377 x

Useen Europe. A survey of EU politics and its impact on spatial development in the Netherlands

Van Ravesteyn & Evers (2004)

ISBN 90 5662 376 1

Behalve de dagelijkse files. Over betrouwbaarheid van reistijd

Hilbers et al. (2004)

ISBN 90 5662 375 3

Ex ante toets Nota Ruimte

CPB, RPB, SCP (2004)

ISBN 90 5662 412 1

Tussenland

Frijters et al. (2004)

ISBN 90 5662 373 7

Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk

Dammers et al. (2004)

ISBN 90 5662 374 5

Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte

Galle et al. (2004)

ISBN 90 5662 372 9

De ongekende ruimte verkend

Gordijn et al. (2003)

ISBN 90 5662 336 2

De ruimtelijke effecten van ICT

Van Oort et al. (2003)

ISBN 90 5662 342 7

Landelijk wonen

Van Dam et al. (2003)

ISBN 90 5662 340 0

Naar zee! Ontwerpen aan de kust

Bomas et al. (2003)

ISBN 90 5662 331 1

Energie is ruimte

Gordijn et al. (2003)

ISBN 90 5662 325 9

Scene. een kwartet ruimtelijke scenario's voor Nederland

Dammers et al. (2003)

ISBN 90 5662 324 9

DE LANDSTAD LANDELIJK WONEN IN DE NETWERKSTAD

Frank van Dam

Like Bijlsma

Miranda van Leeuwen

Hanna Lára Pálsdóttir

NAi Uitgevers, Rotterdam
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag
2005

INHOUD

Samenvatting 7

Landelijk wonen in de netwerkstad: de LandStad

Achtergrond en aanleiding 13
Landstedelijk wonen 14
Vraagstelling en doelstelling 16
Aanpak en leeswijzer 18

De rurale idylle in de netwerkstad

De rurale idylle en woonmilieu-eisen 23
De waardering van het landelijk en landstedelijk wonen 26
De vraag naar landstedelijk wonen 36

Landstedelijk wonen in historisch perspectief

Van tuinstad tot woonerf 45
Van modern naar postmodern: Vinex en LandStad 52

De LandStad als ontwerpogave

Broadacre cities en vernacular landscapes 59
De korrel en het landschap 64
Recente ontwerpstudies 94

Realisatiemogelijkheden

Van ordening naar ontwikkeling 105
Verevening 109
Samenwerking 111
Kansen voor landstedelijk wonen 114

Locaties en ontwikkelingsstrategieën

Potentiële locaties: methode, uitgangspunten, zoekgebieden 121
Van zoekgebieden naar casestudy-gebieden 128
Utrecht: Ruigenhoek 151
Twente: Gammelke 172
Rotterdam: Heijlplaat 192
Evaluatie 212

Conclusie 215

Literatuur 219

Over de auteurs 228

SAMENVATTING

- De vraag naar landelijke woonomgevingen in de nabijheid van de steden is omvangrijk. Het accommoderen van deze vraag behoeft geenszins ten koste te gaan van het landschap rondom de steden. Integendeel, door middel van vereveningsconstructies kan woningbouw juist bijdragen aan landschapsbehoud en natuurontwikkeling.
- Ontwerpen van nieuwe landstedelijke woonmilieus moeten uitgaan van het bestaande landschap. Bovendien moet geen zonering maar juist een menging van uiteenlopende ruimtegebruiksfuncties worden nagestreefd, bijvoorbeeld door binnen de bebouwing wonen en werken samen te laten gaan, en binnen het plangebied als geheel wonen en natuur.
- Ook binnen steden kunnen landstedelijke woonmilieus worden ontwikkeld. Daarbij kan gedacht worden aan herstructurering van bestaande woonwijken, maar ook aan herbestemming van (voormalige) haven- en/of industrieterreinen. Het is in sommige gevallen misschien duur, maar in alle gevallen duurzaam omdat het nieuwe groene woon- en verblijfskwaliteiten toevoegt aan het bestaande stedelijke landschap.
- Het realiseren van landstedelijke woonmilieus vraagt nieuwe plannings-, financierings- en ontwikkelingsconstructies. Om kleinschalige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn nieuwe planologische en juridische kaders nodig, met grotere vrijheden op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. Het vraagt tevens om een iteratieve wijze van planning, waarbij het tekenen (ontwerp) en het rekenen (de financiën) elkaar constant afwisselen totdat een optimaal resultaat is bereikt.
- Het ontwikkelen van landstedelijke woonmilieus levert grote voordelen op: er wordt tegemoetgekomen aan de evidente vraag naar landstedelijk wonen; de ontwikkeling van landschap en natuur kan ermee financieel worden ondersteund; de planningsdoctrine van de compacte stad wordt niet verlaten; en midden- en hogere inkomensgroepen blijven aan de stad (lees gemeentelijke belastingen) gebonden.

Aanleiding en vraagstelling

Landelijk wonen is in trek, met name in de directe nabijheid van de steden. Vele woonconsumenten beschouwen woonmilieus waarin de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer wordt gecombineerd met een rustige, ruime, groene en dorpse woonomgeving als ideaal. Dergelijke woonmilieus zijn evenwel schaars. Dat is niet alleen onbevredigend voor de woonconsument, maar ook voor de steden: doordat de grote vraag naar groene stedelijke woonmilieus niet wordt bediend, zien steden hun bewoners met midden-inkomens en hogere inkomens vertrekken.

In dit boek staat de vraag centraal op welke wijze kan worden tegemoetgekomen aan de vraag naar landelijke woonmilieus in de nabijheid van de steden. Dergelijke woonmilieus duiden we aan als 'landstedelijke' woon-

milieus. We gaan na wat de omvang is van de vraag naar landstedelijk wonen, welke ontwerpconcepten en realisatiestrategieën kunnen worden toegepast bij het ontwikkelen van landstedelijke woonmilieus, en welke locaties hiervoor in aanmerking komen.

Het ontwerpende onderzoek waarvan we in dit boek verslag doen, is een zoektocht naar locaties, vormen en realisatiemogelijkheden van nieuwe landstedelijke woonmilieus. De vraag op welke wijze de bestaande behoefte aan landstedelijke woonmilieus kan worden verenigd met het streven naar compacte steden enerzijds en het streven naar een kwalitatief hoogwaardige open ruimte anderzijds, impliceert een uitdagende ontwerpogave. Gewaardeerde kenmerken zoals die aan het platteland worden toegedicht – denk aan rust, ruimte, groen, gemoedelijkheid, kleinschaligheid en veiligheid –, dienen daarbij te worden ‘getransponeerd’ naar de stadsrand of zelfs naar de stad.

Theorie en methode

Net als in andere westerse verstedelijkte landen is er in Nederland sprake van een ‘rurale idylle’: een zekere idealisering van het leven op het platteland. Deze rurale idylle is aantoonbaar van invloed op woonwensen, woonmilieuvorkeuren en verhuisbeslissingen. De wens om ‘landelijk’ te wonen richt zich echter niet alleen op het platteland. Integendeel, vele verhuiscandidate steden die op zoek zijn naar een woning in een landelijke woonomgeving zoeken deze bij voorkeur in de nabijheid van, of zelfs in, de stad.

Inzicht in de aard van de vraag naar landstedelijke woonmilieus, ofwel te identificeren van de gewenste kenmerken van landstedelijke woonmilieus, is van groot belang voor het ontwerpen van dergelijke woonmilieus. Toch moet het stedenbouwkundige programma van eisen voor landstedelijke woonmilieus niet alleen worden bepaald door woonwensen, maar ook door het streven het bestaande landschap te behouden zonder het volledig op slot te zetten. Dit uitgangspunt impliceert – en dit is cruciaal – dat het ontwerp altijd locatiespecifiek moet zijn. Algemene uitgangspunten ten aanzien van ontwerp en realisatie moeten per locatie worden ingekleurd.

Het blijkt dat het redeneren vanuit bestaande woonwensen enerzijds en vanuit het ‘laadvermogen’ van het landschap anderzijds goed met elkaar kunnen worden verenigd. In onze ontwerpen presenteren we voor drie verschillende locaties telkens drie verschillende, op de lokale situatie toegesneden ontwikkelingsstrategieën, die we vervolgens op hun financiële consequenties doorrekenen.

De vraag naar landstedelijke woonmilieus

De grote vraag naar landelijk wonen in Nederland bestaat voor een belangrijk deel uit een vraag naar rustige, ruime, groene en veilige woonmilieus die in, aan de rand van of in de nabijheid van de stad liggen. Er is weliswaar sprake van een sterke rurale idylle in Nederland, die zich vertaalt in een wens tot dorps en groen wonen, maar deze woonwensen zijn slechts beperkt op het platteland gericht en veel meer peri-urbaan georiënteerd. Men wil graag landelijk wonen, maar wel met de stad onder handbereik. Het aanbod aan (woningen in) dergelijke ‘landstedelijke’ woonmilieus is evenwel beperkt, met name rond de grote steden in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland.

In de vraag naar landstedelijk wonen zijn twee dimensies te onderscheiden. Enerzijds speelt de ‘morfologie’ (het uiterlijk) van de woonomgeving een rol: er is een grote vraag naar ruime woningen, op ruime kavels, in een groene, rustige woonomgeving met lage woningdichtheden. Anderzijds speelt ook de ‘sociologie’ (het innerlijk) van de woonomgeving een belangrijke rol: onder woonconsumenten is er sprake van een grote behoefte aan kleinschalige, overzichtelijke en veilige woonomgevingen. Men heeft bovendien niet alleen behoefte aan privacy, maar ook aan een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid, gezelligheid, betrokkenheid en saamhorigheid.

Ontwerpen van landstedelijke woonmilieus

Ontwerpen van nieuwe landstedelijke woonmilieus dienen met deze twee dimensies van de vraag (morfologie en sociologie) rekening te houden. In het ontwerp van landstedelijke woonmilieus fungeert het bestaande landschap dan ook als uitgangspunt en als onderlegger: nieuwe landstedelijke woonmilieus worden opgezet vanuit kleine ‘bebouwingskorrels’, waarin naast het wonen ook groen, water en andere functies kunnen worden opgenomen.

In het ontwerp van landstedelijke woonmilieus vormt het bestaande landschap de leidraad. Uitgangspunt hierbij is dat het bestaande landschap geleidelijk kan worden aangevuld met kleine bebouwingskorrels, zonder dat het karakter van het landschap wezenlijk wordt aangetast, zonder dat de natuurlijke, geleidelijke veranderingen in het landschap worden verstoord, en zonder dat nieuwe infrastructuur behoeft te worden aangelegd. Deze uitgangspunten komen niet alleen tegemoet aan de collectieve behoefte aan groen en open ruimte en het behoud van bestaande cultuurlandschappen, maar tevens aan bestaande (individuele) woonwensen.

De ontwerpprincipes ten aanzien van morfologie en sociologie van de woonomgeving kunnen overigens ook worden toegepast in stedelijke gebieden. Er kan daarbij zowel sprake zijn van verdunning (in herstructureringsgebieden), als van inbreiding (op herbestemminglocaties als voormalige haven- en industrieterreinen). Onze financiële doorrekeningen laten zien dat binnen bestaand bebouwd stedelijk gebied niet per definitie in hoge dichtheden behoeft te worden gebouwd.

De realisatie van landstedelijke woonmilieus

Vanwege het feit dat de overheid het bouwen in het buitengebied altijd sterk heeft tegengehouden, zijn landstedelijke woonmilieus tot nu toe nog niet of nauwelijks gerealiseerd. De mogelijkheden hiertoe lijken echter te worden verruimd, na het verschijnen van de Nota Ruimte en met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening in het verschiet. Niettemin blijft de realisatie van landstedelijke woonmilieus verre van eenvoudig, vanwege de hoge realisatiekosten en vanwege overige ruimteclaims in de stad en de stadsrandzone.

Landstedelijke woonmilieus kunnen zowel ‘van onderop’ als ‘van bovenaf’ worden gerealiseerd. Wat de beste strategie is, hangt vooral af van lokale mogelijkheden en van lokale ruimtelijke en financiële prioriteiten. Locatie, ontwerp en realisatie kunnen daardoor niet los van elkaar worden beschouwd. Wat op de ene plek passend is, hoeft dat op een andere plek niet te zijn. En

wat op de ene plek een gunstig financieel resultaat oplevert, hoeft dat op een andere plek niet te doen.

Een strategie van onderop van geleidelijke groei en particulier initiatief sluit het beste aan bij een consoliderende visie op het bestaande landschap. Of dit vanuit financieel oogpunt overigens de meest voor de hand liggende strategie is, hangt vooral af van het programma (het aantal en type woningen, de ruimte voor bedrijvigheid) binnen de bebouwingskorrels. Een strategie van onderop heeft bovendien het grote voordeel van flexibiliteit. In vergelijking met grootschaliger strategieën van bovenaf, waarbij sprake is van lange projectvoorbereidingstijden en complexe en tijdrovende planprocedures, kan vrij snel met het ontwikkelen worden begonnen. Bovendien is op elk moment een aanpassing mogelijk aan maatschappelijke (economische, demografische) ontwikkelingen.

Door middel van woningbouw kunnen met behulp van vereveningsconstructies (zoals 'rood-voor-groen') andere ruimtelijke doelstellingen, zoals landschapsbehoud, natuurontwikkeling of waterberging, financieel worden ondersteund en bovendien ter plekke worden gerealiseerd. De combinatie van wonen en andere ruimtegebruiksfuncties dient overigens niet alleen buiten maar ook binnen de bebouwingskorrel te worden nagestreefd. Dit komt niet alleen tegemoet aan bestaande woonwensen, maar is ook gunstig vanuit rentabiliteitsoverwegingen. Daarnaast vergroot het de levendigheid van het woonmilieu en is een dergelijke benadering bij uitstek 'des platte-lands'. In combinatie met het wonen behoeft geen enkele (ruimtegebruiks)-functie bij voorbaat te worden uitgesloten, noch binnen de bebouwingskorrel noch daarbuiten.

Ruimte voor landstedelijke woonmilieus

Rondom alle grote Nederlandse steden of stedelijke agglomeraties kunnen landstedelijke woonmilieus worden ontwikkeld. Onze verkenningen suggereren een oppervlakte van op zijn minst 160.000 hectare aan potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus. Daarbij zijn locaties in de directe nabijheid van bedrijventerreinen, snelwegen, spoorlijnen en vliegvelden buiten beschouwing gelaten. Op een dergelijke oppervlakte zouden, uitgaande van een toevoeging van gemiddeld één woning per twee hectare, zo'n 80.000 woningen kunnen worden opgenomen, zonder dat daarmee het bestaande landschappelijke beeld wordt verstoord. Daarmee zou grofweg de helft van de bestaande vraag naar landstedelijk wonen kunnen worden geaccommodeerd. De lokaal te realiseren woningdichtheden zijn uiteraard mede afhankelijk van het type landschap ter plekke. Onze ontwerpen laten bijvoorbeeld zien dat het laadvermogen van het veenweidelandschap ten noordoosten van Utrecht groter is dan dat van het kampenlandschap van Twente. De aantallen te realiseren woningen moeten bovendien worden beschouwd als een grove indicatie – de aantallen zijn immers zeer gevoelig voor de definitie, en daarmee de omvang, van het zoekgebied, en voor het woningbouwprogramma binnen de bebouwingskorrels. Onze berekeningen zijn bovendien gebaseerd op een selectie van 54 grote steden in Nederland. Het is niet ondenkbaar dat ook rond kleinere steden landstedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd.

Landelijk wonen in de netwerkstad: de LandStad

Achtergrond en aanleiding

Met de voordeur op de Dam en met de achtertuintje op de Veluwe, zo luidt in populaire bewoordingen de woonwens van veel Nederlanders. De combinatie van de geneugten en het gemak van de stad met een groene, rustige woonomgeving lijkt een onverenigbaar ideaal. Hoewel er in elke stad wel enkele wijken of buurten te vinden zijn die deze combinatie bieden, is het aanbod van dergelijke buurten schaars – afgemeten aan de grote vraag naar groene, stedelijke woonmilieus en aan de enorme woningprijzen in dergelijke buurten.

In Nederland bestaat de laatste jaren veel aandacht voor het groen wonen in de stad (bijvoorbeeld Van Aalst et al. 1998; Backx & Lever 1999; Bervaes 2003; Bezemer 2004; Van Leeuwen 1997; Pols & Strootman 1998; Rijpma & Dorren 2000; Van Zoest & Daalder 2000). Het besef is langzaam maar definitief doorgedrongen dat mensen niet alleen zeer veel prijs stellen op groen in hun woonomgeving, maar dat een groene omgeving ook hun kwaliteit van leven positief beïnvloedt, dit in termen van woontevredenheid en gezondheid (zie bijvoorbeeld De Vries et al. 2000; Van den Berg & Van den Berg 2001). Naast het groen wonen staat het dorps wonen momenteel in de belangstelling. Hierbij wordt zowel aandacht besteed aan de gebouwde als aan de sociale omgeving (Nio 2002; Thissen 2002).

De grote vraag naar groene woonmilieus in (de nabijheid van) de stad heeft ertoe geleid dat in Nederland niet langer alleen maar sprake is van een kwantitatief, maar vooral van een kwalitatief woningtekort. De bestaande woningvoorraad en bestaande woonomgevingen voldoen vaak niet aan de woonwensen van de burgers. Dit laatste heeft in het beleid pas de laatste jaren aandacht gekregen. In het volkshuisvestingsbeleid stond decennialang het tegemoetkomen aan de kwantitatieve woningbehoefte voorop. De nota *Mensen wensen wonen* (Ministerie van vrom 2000) markeert het omslagpunt in de rijksvisie op het wonen. Deze omslag – van kwantiteit naar kwaliteit en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd – is verder doorgezet in de vorig jaar verschenen *Nota Ruimte* (Ministeries van vrom, LNV, v&w en EZ 2004)¹.

De sinds de jaren negentig gerealiseerde nieuwbouw, zoals op de bekende Vinex-locaties², heeft in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte moeten voorzien. De Vinex-uitbreidingen zijn inderdaad gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de kwantitatieve behoefte. De grote verhuisgeneigdheid onder bewoners en de kritische geluiden uit de vakwereld van architecten en stedenbouwkundigen roepen echter de vraag op, of de huidige Vinex-wijken ook tegemoetkomen aan de bestaande kwalitatieve vraag naar ruime, groene en rustige woonomgevingen in de nabijheid van de stad.

1. Het is overigens opvallend dat in de Nota Ruimte het thema wonen slechts summier en nauwelijks expliciet aan de orde wordt gesteld. Het woord 'wonen' komt in de 200 pagina's tellende nota nog geen vijftig keer voor, en dan ook nog in de meeste gevallen in een opsomming van meerdere ruimtegebruikfuncties. De term 'woonmilieu' valt slechts elf keer.

2. Dit zijn de in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Ministerie van vrom 1993) aangewezen woningbouwlocaties.

Het gebrek aan landelijke woonmilieus in of nabij de stad heeft tot gevolg dat veel mensen wegtrekken uit de stad. Daarmee is sprake van een noch voor de steden, noch voor de woonconsument bevredigende situatie: stedelijke gemeenten zien met lede ogen de bewoners met midden- en hogere inkomens de stad verlaten, en de consument ziet zijn vraag naar groene, stedelijke woonmilieus niet gehonoreerd. Om aan de bestaande woonwensen tegemoet te komen is nog een relatief grote inhaalslag nodig van woningen in dit soort woonmilieus met lage dichtheden. Bovendien zal deze vraag in de toekomst alleen maar toenemen (Van Dam et al. 2003).

De vraag naar landelijke woonmilieus en daarmee de druk op de woningmarkt zal vooral groot zijn rond de steden in de Randstad, met name in gebieden die landschappelijk aantrekkelijk worden gevonden, zoals het Gooi, de Utrechtse Heuvelrug, de Duinstreek, het Groene Hart en het Rivierengebied. Maar ook in gebieden verder buiten de Randstad bestaat er een vraag naar landelijke woonmilieus (Van Dam et al. 2003). Wellicht dat met het realiseren van groene en dorpse woonmilieus in en aan de rand van de steden, de hoge- en middeninkomsgroepen aan de stad kunnen worden gebonden.

De vraag op welke wijze het Nederlandse compactestadsbeleid (zie bijvoorbeeld Rietveld & Wagtendonk 2004) kan worden verenigd met bestaande individuele behoeften aan groene en dorpse woonmilieus enerzijds en met de collectieve behoefte aan een kwalitatief hoogwaardige open en openbare ruimte anderzijds, impliceert een uitdagende ontwerpogave. Deze ontwerpogave sluit aan bij het publieke debat aangaande nieuwe woonlocaties. Dit debat (zie ook VROM-Raad 2004) spitst zich toe op de volgende discussiepunten: hoe en wat kunnen we en willen we bouwen? Waar kunnen we en willen we bouwen en waar niet? Welke hoeveelheden ruimte zijn er nodig? En op welke wijze kan dit alles worden gerealiseerd?

In dit onderzoek willen we antwoord geven op deze vragen en mogelijkheden aandragen voor het ontwerpen en realiseren van landelijke woonmilieus in en om de steden.

Landstedelijk wonen

Landelijk wonen ...

In het dagelijks spraakgebruik worden de begrippen 'landelijk' wonen, 'groen' wonen en 'dorps' wonen door elkaar gebruikt, en wordt aan deze begrippen een zeer ruime inhoud gegeven. Toch bestaan er bij een nadere beschouwing subtiele verschillen in betekenis tussen deze aanduidingen. De begrippen hebben een verschillende lading en onderscheiden zich van elkaar doordat verschillende aspecten van het wonen en verschillende kenmerken van woonmilieus door deze termen worden gerepresenteerd (Van Dam 2002; Van Dam et al. 2003).

Het begrip *landelijk wonen* is een overkoepelend begrip, dat zowel het groen wonen, het dorps wonen en het buiten wonen omvat. Het adjectief 'landelijk' kan worden beschouwd als een sociale, intersubjectieve constructie. Het kan worden 'gedeconstrueerd' in verschillende kenmerken en aspecten die, in de beeldvorming, aan het platteland worden toegeschreven (Heins & Van Dam 2003). De term 'landelijk' heeft daarbij zowel een morfologische

(ruim, groen) als een sociologische (rustig, dorps) dimensie.

Groen wonen verwijst naar het wonen in groene (natuurrijke, bosrijke, agrarische, parkachtige en/of waterrijke), ruime (lage dichtheden) en rustige woonmilieus. De aanduiding *dorps wonen* heeft, naast een morfologische, vooral een sociologische connotatie. Het gaat hierbij om het wonen in kleine ruimtelijke eenheden. Als kenmerken hiervan kunnen geborgenheid, gemeenschappelijkheid, overzichtelijkheid, gezelligheid, veiligheid en rust, maar ook herkenbaarheid, identiteit en functiemenging (wonen, werken en vrijetijdsbesteding) worden genoemd (Van Dam 2002; Nio 2002; Thissen 2002).

Uit onderzoek naar vestigingsmotieven van stedelingen die naar het platteland zijn verhuisd, blijken juist deze kenmerken een rol te hebben gespeeld in de vestigingsoverwegingen. Na verhuizing blijkt bovendien de waardering van juist deze kenmerken van het platteland als woonomgeving bijzonder groot (Barcus 2004; Champion 2000; Elbersen 2001; Halfacree 1994; Lu 2002; Williams & Sofranko 1979; Williams & Jobes 1990). Onderzoek in binnen- en buitenland suggereert dat in stedelijke en suburbane omgevingen de dissonantie tussen actuele en gewenste woonmilieus veel groter is dan op het platteland (zie voor een overzicht van studies bijvoorbeeld Schwanen & Mokhtarian 2004).

Hoewel het adjectief 'landelijk' verwijst naar aspecten die gewoonlijk aan het platteland worden toegeschreven, zijn ze geenszins tot het platteland beperkt. Landelijke kenmerken kunnen immers evengoed voorkomen of worden gecreëerd ('gereconstrueerd') en ingepast in meer stedelijke of suburbane woonomgevingen. Heins (2001, 2002; zie ook Heins et al. 2002) spreekt hierbij van pseudo-landelijke woonmilieus: stedelijke en suburbane woonmilieus met plattelandskennmerken.

Ofschoon de term pseudo-landelijk wonen inmiddels in de Nederlandse vakliteratuur redelijk is ingeburgerd, is de term vanwege zijn enigszins negatieve lading ons inziens niet de meest geschikte om dergelijke woonmilieus aan te duiden. In het vervolg van dit boek zullen we de term daarom zo min mogelijk gebruiken, en vooral spreken van landstedelijk wonen en landstedelijke woonmilieus.

... in de netwerkstad

Het creëren van een pseudo-landelijk of landstedelijk woonmilieu (de LandStad³), is een uitdagende stedenbouwkundige ontwerpogave. Hierbij dienen gewaardeerde kenmerken zoals die aan het platteland worden toegedicht, als rust, ruimte, groen, gezelligheid, kleinschaligheid, gemeenschappelijkheid en veiligheid (Heins 2002; zie ook Frerichs & De Wijs 2001; Haartsen 2002; Heins & Van Dam 2003; Heins et al. 2002), te worden 'getransponeerd' naar een stedelijke of suburbane omgeving (Van Dam 2002).

Een dergelijk landstedelijk woonmilieu is te definiëren als een woonmilieu met plattelandskennmerken (rust, ruimte, groen) in, aan de rand van of in de directe nabijheid van stedelijke centra. In deze definitie vragen drie aspecten om verduidelijking: wat zijn plattelandskennmerken? Wat beschouwen we als stedelijke centra? En wat verstaan we onder directe nabijheid?

3. Deze door ons gebruikte term LandStad is niet uniek en nieuw. De gemeenten Deventer en Olst-Wijhe hanteerden de term LandStad Deventer als overkoepelend kader ter bevordering van een hoogwaardige en samenhangende ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk en stedelijk gebied in die gemeenten. Het project LandStad Deventer is in maart 2003 afgesloten. Het door ons eveneens hanteren van de term LandStad is toevallig en verwijst niet naar het project rond Deventer.

Plattelandskenmerken zijn kenmerken die gewoonlijk, in het dagelijks spraakgebruik en in de beeldvorming (zie Halfacree 1993; Jones 1995; Pratt 1996), als kenmerken van het platteland worden gezien. Het gaat hierbij zowel om fysieke als om sociale kenmerken. De fysieke kenmerken zijn bijvoorbeeld lage dichtheden, groen en natuur; onder sociale kenmerken verstaan we rust, veiligheid, bepaalde normen, waarden en leefstijlen.

Als stedelijke centra beschouwen we alle nederzettingen en agglomeraties met een gevarieerd aanbod van grootstedelijke en regionaal verzorgende voorzieningen (detailhandel, gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en vrije tijd) alsmede en omvangrijke werkgelegenheid.

In navolging van het gedachtegoed van de socioloog Manuel Castells (1996; zie ook Boelens 2000) beschouwen we steden en stedelijke agglomeraties als netwerk van sociale, economische en culturele verbindingen. Echter, waar Castells zijn ideeën vooral uitwerkt op mondiale schaal, heeft de netwerkstad voor stedelingen vooral een praktische inhoud en betekenis in het dagelijks leven: de bereikbaarheid en toegankelijkheid van allerlei activiteitenplaatsen. De nabijheid van die activiteitenplaatsen (zoals dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen en werkplekken) alsmede de bundeling daarvan, wordt daarbij door hen bijzonder op prijs gesteld (Mulder 2002).

In het drukke dagelijks bestaan waarin wonen, werken en vrijetijdsbesteding – in tijd en ruimte – steeds verder met elkaar vervloeid raken, is de nabijheid van activiteitenplaatsen en de snelle toegang tot het sociale, economische en culturele netwerk cruciaal voor een efficiënt en comfortabel dagelijks leven (zie ook Galle et al. 2004), alle retoriek van de mondialisering en virtualisering van het leven en de *death of distance* ten spijt. Gewenste landelijke woonmilieus liggen daarom bij voorkeur binnen een acceptabele reistijd van stedelijke voorzieningen- en werkgelegenheidsconcentraties. De meeste verhuizingen, en zeker die om ‘woonredenen’, vinden dan ook plaats over korte afstand. Ook hiervoor wordt de bereikbaarheid van het werk en van het bestaande sociale netwerk als belangrijkste reden opgegeven (Van Dam 2000).

Vraagstelling en doelstelling

In dit boek staat het ontwerp van landstedelijke woonmilieus centraal. In drie casestudy's zullen we voor drie regio's (Utrecht, Twente en Rotterdam) telkens een drietal ontwerpen presenteren. Het doel van deze ontwerpstudies is niet zozeer om de plan- en besluitvorming in de betreffende stedelijke regio's te beïnvloeden, maar slechts om beelden te schetsen van potentiële locaties en ontwerpen van landstedelijke woonmilieus in stedelijke en peri-urbane gebieden. De besproken regio's fungeren daarbij nadrukkelijk als voorbeeld, en de geschetste beelden zijn slechts bedoeld om de algemene discussie over de realisatie van landstedelijke woonmilieus te voeden.

De centrale vraag die we in dit boek willen beantwoorden is *op welke wijze aan de vraag naar landelijke woonmilieus in en om de steden kan worden tegemoetgekomen*. Deze vraag kan worden gesplitst in drie nauw met elkaar samenhangende deelvragen, die zijn samen te vatten als: wat? hoe? en waar?

Wat? De vraag naar landstedelijk wonen

Wat is de omvang van de vraag naar landstedelijk wonen? Welke eisen stellen woonconsumenten die (pseudo-)landelijk willen wonen aan hun (toekomstige) woning en woonomgeving? En in hoeverre speelt de beeldvorming van het platteland, de ‘rurale idylle’, een rol in woonvoorkeuren en verhuisbeslissingen?

Inzicht in de aard van de vraag naar landstedelijk wonen en identificatie van de cruciale kenmerken van landstedelijke woonmilieus, kan een bijdrage leveren aan het stedenbouwkundig programma van eisen ten behoeve van het ontwerp van landstedelijke woonmilieus.

Hoe? Ontwikkelingsstrategieën

Welke ontwerp- en realisatiestrategieën kunnen worden toegepast bij het ontwikkelen van landstedelijke woonmilieus? Met andere woorden, op welke wijze kan het stedenbouwkundig programma van eisen op de geschikt bevonden locaties voor landstedelijk wonen worden gerealiseerd? Een dergelijke vraagstelling geeft aan dat er sprake is van een onlosmakelijke samenhang tussen locatie, ontwerp en realisering van landstedelijke woonmilieus.

Speelde de centrale overheid lange tijd een dominante rol bij het realiseren van woningen, de Nota Ruimte (Ministerie van v r o m) maakt ruim baan voor de regionale en lokale overheden, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Hierbij omarmen de lagere overheden de ontwikkelingsplanologie, om tegemoet te komen aan maatschappelijke ontwikkelingen en wensen. In plaats van een overheersende sturing van overheidsinstituties en procedures is er meer aandacht en ruimte voor organische processen en participatie van particulieren gekomen (Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland: samen, anders, beter 2001).

De beantwoording van deze tweede vraag (hoe?) hangt zeer nauw samen met de derde vraag (waar?). Immers, bepaalde locaties lenen zich waarschijnlijk meer voor de ene dan voor de andere ontwikkelingsstrategie.

Waar? Locaties voor landstedelijk wonen

Welke locaties komen in aanmerking voor de realisering van landstedelijke woonmilieus?

Dit onderzoek wil voor heel Nederland potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus in kaart brengen. Daarbij zal zowel rekening worden gehouden met preferenties aan de vraagzijde als met randvoorwaarden en restricties aan de aanbodzijde. In bepaalde gebieden of op bepaalde locaties kunnen we, willen we of mogen we immers niet bouwen.

Vervolgens zullen we binnen dit ruime zoekgebied proberen tot een exactere lokaliserings van landstedelijke woonmilieus te komen. Bepaalde locaties zijn wellicht meer geschikt als locatie voor landstedelijk wonen dan andere, dit afhankelijk van de kwaliteit van de ondergrond, de karakteristieken van het landschap, de stedenbouwkundige structuur, de kenmerken van het huidige nederzettingenpatroon en de bestaande infrastructuur.

Het stedenbouwkundig programma van eisen, zoals dat ten dele uit de beantwoording van de eerste deelvraag wordt afgeleid, wordt gehanteerd om in

beeld te brengen op welke wijze locaties die voor de realisering van landstedelijke woonmilieus in aanmerking komen, kunnen worden ontwikkeld. Het is op deze plaats overigens van belang erop te wijzen dat landstedelijke woonmilieus ook in de steden zijn te realiseren, door aanpassing, herstructurering, herinrichting of herbestemming van bestaande stadswijken of stadsdelen. Dit is een interessante en uitdagende ontwerpogave, die in dit onderzoek – in de Rotterdamse casestudy – eveneens aan de orde zal worden gesteld.

Aanpak en leeswijzer

Wat?

Ter beantwoording van de eerste deelvraag zijn zowel een literatuuronderzoek als enkele analyses van bestaand datamateriaal verricht. Het literatuuronderzoek richtte zich specifiek op literatuur met betrekking tot verhuiscriteria, woonmilieu-eisen en woontevredenheid. De data-analyses hadden tot doel zowel de omvang als de aard van de vraag naar landstedelijk wonen te achterhalen, alsmede regionale verschillen in deze vraag te achterhalen.

Deze data-analyses zijn verricht op basis van het meest recente Woningbehoefte Onderzoek (WBO 2002). Tevens is met behulp van het WBO de relatie in beeld gebracht tussen verhuiscriteria en de waardering van de huidige woonomgeving in verschillende facetten en op verschillende locaties. Daarnaast is gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek van Heins (2002). Dit onderzoek was gericht op het achterhalen van de aard van de vraag naar rurale woonmilieus. Met behulp van zowel een telefonische enquête onder, als een uitgebreid persoonlijk interview met verhuiscriteria-geïnteresseerde stedelingen, is een goed beeld verkregen van de wensen en eisen van verhuiscriteria-geïnteresseerde stedelingen ten aanzien van hun gewenste woonmilieu.

Deze eerste onderzoeksvraag zal in het volgende hoofdstuk (De rurale idylle in de netwerkstad) worden beantwoord.

Hoe?

De tweede deelvraag, over mogelijke ontwikkelingsstrategieën voor landstedelijke woonmilieus, betreft zowel het ontwerp als de realisatie van landstedelijke woonmilieus. Met betrekking tot mogelijke realisatiestrategieën is een literatuurstudie uitgevoerd. Het resultaat hiervan wordt besproken in het vijfde hoofdstuk (Realisatiemogelijkheden).

Voor elk casestudygebied worden in drie ontwerpen drie verschillende strategieën voor landstedelijk wonen ontwikkeld, op basis van het stedenbouwkundig programma van eisen (wat?) en de locatiekeuzes (waar?). Ter lering en inspiratie wordt hiervoor zowel een blik in de Nederlandse stedenbouwkundige geschiedenis geworpen als een aantal recente regionale en lokale ontwerpen nader bestudeerd. Het historische perspectief wordt in het derde hoofdstuk gepresenteerd (Landstedelijk wonen in historisch perspectief); de uitgangspunten voor de ontwerpen zullen in het vierde hoofdstuk (De LandStad als ontwerpogave) worden geformuleerd.

Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het landschap als leidraad voor het ontwerp, en de ‘bebouwingsskorrels’ als bouwstenen van het ont-

werp. De ontwerpen zelf, de casestudy’s, zullen in het zesde hoofdstuk (De LandStad: locaties en ontwikkelingsstrategieën) worden gepresenteerd. In dat hoofdstuk gaan we tevens in op de slaagkans van de verschillende ontwikkelingsstrategieën. Daartoe zijn de verschillende ontwerpen in de casestudy’s doorgerekend op hun financiële consequenties.

Waar?

De laatste deelvraag wordt in twee stappen beantwoord. De eerste stap betreft een selectie van potentiële locaties voor landstedelijk wonen. Met behulp van GIS-analyses zullen eerst op nationaal niveau locaties worden geselecteerd die aan eisen met betrekking tot de geografische locatie (afstand/reisduur tot stedelijke voorzieningencentra) voldoen. Vervolgens zijn binnen dit ‘zoekgebied’ de locaties waar de realisering van nieuwe woonmilieus niet wenselijk is (zoals EHS-gebieden), of niet waarschijnlijk is (zoals binnen de geluidscontouren van Schiphol) uitgesloten van verdere analyse.

De tweede stap betreft een analyse op regionaal niveau om tot een nadere invulling en locatiekeuze voor landstedelijke woonmilieus te komen. In deze tweede stap vindt het ontwerp onderzoek plaats en wordt de analyse beperkt tot drie voorbeeldregio’s: Utrecht, Twente en Rotterdam. Deze twee stappen zullen in het vijfde hoofdstuk (De LandStad: locaties en ontwikkelingsstrategieën) worden gezet.

De rurale idylle in de netwerkstad

Landstedelijk wonen is in trek. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de wens van veel stedelingen om landelijk te wonen. De volgende vragen staan daarbij centraal: waar komt die vraag naar landelijke woonmilieus eigenlijk vandaan? Welke eisen stellen woonconsumenten aan landelijke woonmilieus? Hoe worden landelijke en suburbane woonmilieus gewaardeerd? Hoe groot is de vraag naar landstedelijke woonmilieus? Welke richtlijnen voor het ontwerp van landstedelijke woonmilieus kunnen uit de antwoorden op deze vragen worden afgeleid?

De rurale idylle en woonmilieu-eisen

De rurale idylle

De vraag naar landstedelijke woonmilieus wordt gevoed door het positieve beeld dat stedelingen hebben van het platteland. Dit positieve beeld wordt wel de 'rurale idylle' genoemd, een begrip dat is geïntroduceerd door enkele Engelse auteurs (Mingay 1989; Newby 1979). Zij constateerden dat er in Engeland, maar ook in andere westerse landen, sprake is van een zeer positief beeld van het platteland, waarbij dit platteland (the countryside) vooral sterk wordt geassocieerd met het landschap en het buiten wonen (Elbersen 2001).

Met de rurale idylle wordt een gelukkig, gezond, probleemloos beeld van het plattelandsleven geschetst, veilig ingebed in een hechte gemeenschap en een aantrekkelijke natuurlijke omgeving (Clope & Milbourne 1992). Het is een romantische visie op een eenvoudige en trage manier van leven dicht bij de natuur: 'A less-hurried lifestyle where people follow the seasons rather than the stock market, where they have more time for one other and exist in a more organic community where people have a place and an authentic role. The countryside has become the refuge from modernity' (Short 1991: 34). De rurale idylle verwijst vooral naar nostalgische beelden uit het verleden, waarin het platteland wordt gezien als een gebied met traditionele waarden (Valentine 2001; zie ook Montijn 2002). 'At heart it is an idea which romanticises pre-industrial culture, casting the traditional rural lifestyle and communities of the past in nostalgic contrast to the dynamic and individualistic culture of the present', zo stelt Bunce (1994: 29). De rurale idylle is daarmee een cliché, een combinatie van abstracte waarden en concrete beelden; sociaal-culturele en morfologische beelden. Een amalgaam van mythe, wens en werkelijkheid (Van Dam 2003).

De massamedia (reclame, televisie, film, literatuur) leveren een grote bijdrage aan de totstandkoming van het clichébeeld van de rurale idylle. De beelden die de massamedia schetsen van het platteland, tonen niet de realiteit, maar sterk uitvergroete en daardoor krachtige beelden van bepaalde aspecten van het plattelandslandschap en van het leven op het platteland (Bunce 1994; Holloway & Hubbard 2001; Jones 1995; Macnaghten & Urry 1998; Matthews et al. 2000; Phillips et al. 2001).

Niet alleen in Engeland, maar ook in Frankrijk, Duitsland, Spanje en de Verenigde Staten is sprake van een rurale idylle (Mingay 1989). Ook in Nederland lijkt er sprake te zijn van een rurale idylle, zo concluderen Van Dam et al. (2002). Hoewel de beelden van het platteland hier uiteenlopen, afhankelijk van iemands leeftijd, levensfase, opleiding en ervaring, zijn ze vrijwel altijd zeer positief (zie bijvoorbeeld Frerichs & De Wijs 2001; Haartsen 2002; Heins & Van Dam 2000, 2003; maar ook Van den Berg 1999; Buijs 2000).

Heins (2002) laat zien dat de Nederlandse stedelingen het platteland vooral zien als consumptieruimte (verblijfsruimte, belevingsruimte) en nauwelijks als productieruimte voor de landbouw. De landbouw speelt in de beeldvorming weliswaar een centrale rol, maar vooral als 'producent' van het landschap (het decor) en de daarin aanwezige zichtbare elementen (rekwisieten) als koeien, boerderijen, weilanden en akkers. De feitelijke, geleidelijke karakterverschuiving van het platteland van productie- naar consumptieruimte heeft zich in de beeldvorming van stedelingen blijkbaar al volledig voltrokken.

De rurale idylle en de vraag naar landelijk en landstedelijk wonen

Het positieve beeld dat stedelingen van het platteland hebben, is van invloed op hun vraag naar landstedelijk wonen en bovendien bepaalt het de voorkeuren en eisen die ze hebben ten aanzien van een dergelijke (pseudo-)landelijke woonlocatie¹ (Van Dam et al. 2002; Heins 2002; Heins & Van Dam 2003). Ook volgens Cloke & Goodwin (1993), Halfacree (1994) en Mingay (1989) speelt de rurale idylle een grote rol in verhuisbeslissingen van individuen en huishoudens (zie ook Halfacree & Robinson 1998). Boyle et al. (1998: 142) verwoorden een dergelijke gedachte bijzonder treffend: 'The rural idyll may be an urban perspective on the countryside, refracted through various media and not based on direct experience, but it nevertheless can be a strong force guiding migration'.

Teneinde de aard en omvang van de vraag naar landelijke woonmilieus in stad en land te achterhalen, legt Heins (2002; zie ook Heins & Van Dam 2003; Van Dam et al. 2003) het adjectief 'landelijk' uiteen in verschillende attributen en kenmerken die stedelijke woonconsumenten in hun beleving en beeldvorming aan de 'landelijke' ruimte in het algemeen en aan (pseudo-)landelijke woonmilieus in het bijzonder toekennen. Het adjectief 'landelijk', zo redeneren Heins en Van Dam (2003), is daarmee niet meer synoniem met het begrip 'platteland'.

De kenmerken die in de dagelijkse beeldvorming als kenmerken van het platteland worden gezien (Jones 1995), zijn enerzijds fysieke kenmerken, zoals lage dichtheden, groen en natuur, en anderzijds sociale kenmerken, zoals rust, veiligheid, bepaalde normen, waarden, attitudes en leefstijlen (Heins 2002; Haartsen 2002).

Het zijn dezelfde kenmerken die door verhuisgeneigde stedelingen worden genoemd als gewenste kenmerken van de woonomgeving (Heins 2002; Heins & Van Dam 2003). Wat de fysieke kenmerken van de woonomgeving betreft, wordt veel belang gehecht aan groen in de woonomgeving (privaat groen en publiek groen; kijkgroen en gebruiksgroen), een lage woningdichtheid, en een aantrekkelijke gebouwde omgeving en publieke ruimte.

Wat de sociaal-culturele kenmerken betreft, wordt een rustige, veilige, gemoedelijke, kleinschalige en overzichtelijke woonomgeving belangrijk gevonden. In de sociaal-wetenschappelijke literatuur wordt hierbij veelal gerefereerd aan een dorp; er wordt gesproken van dorps wonen (Van Dam 2002; Hergreen & Elerie 2002; Nio 2002; Thissen 2002), waarbij zowel in letterlijke als in overdrachtelijke zin (als metafoor) naar dorpen wordt verwezen.

De rurale idylle lijkt voor een belangrijk deel een dorpse idylle te zijn (Van Dam 2004; Van Dam et al. 2002; Engbersen et al. 2003). De postmoderne mens heeft in het drukke, individualistische, mobiele en 'connectieve' leven van alledag (*de space of flows*), juist in zijn directe woonomgeving (*de space of places*), naast privacy, behoefte aan waarden en kenmerken als geborgenheid, veiligheid, gezelligheid (zie ook Driessen 1997), overzichtelijkheid en gemeenschappelijkheid (zie ook Van Praag 2004). Nio (2003; 2004) stelt dat er sprake is van een nieuw verlangen naar collectiviteit en sociale samenhang, maar dan wel op een heel laag ruimtelijk schaalniveau: niet dat van de buurt, maar dat van de straat, het woonblok, het woonerf (zie ook Pinkster & Van Kempen 2002). Deze lichte vormen van collectiviteit zijn volgens Nio (2003) zowel functioneel van aard en daarmee optimistisch te interpreteren, gericht op onderlinge hulp en nabuurschap, als leefstijlbepaald en daarmee pessimistisch te interpreteren, gericht op risicovermijding, het wonen temidden van gelijkgezinden (ons soort mensen) en het verlangen naar veiligheid, identiteit en status.

In dit verband is het van belang op te merken dat mensen niet alleen eisen stellen aan hun woonomgeving, maar natuurlijk ook aan het huis zelf. Nio (2000) wijst terecht op de paradox dat juist in een tijdperk waarin sociale, culturele en economische netwerken de hele wereld omspannen, de woning naast uitvalsbasis in de netwerkstad steeds belangrijker wordt als thuisbasis en rustpunt in het drukke dagelijks bestaan (zie ook Galle et al. 2004; Reijndorp et al. 1998). Daaraan kan worden toegevoegd dat de woning in toenemende mate een hybride ruimte is geworden waarin niet alleen wordt gewoond, maar ook wordt gewerkt en de vrije tijd wordt doorgebracht. De scheiding (in tijd en ruimte) tussen werken, zorgen en vrijetijdsbesteding is daarbij vervaagd (Breedveld & Van den Broek 2003; Galle et al. 2004; Kullberg et al. 2004). Er bestaat dan ook een grote vraag naar ruime woningen (zowel in oppervlakte als in aantal kamers) op ruime kavels (Heins 2002). Men heeft behoefte aan ruime en flexibele woon- en buitenruimtes, met ruimte voor opslag, hobby's en werk (Thissen & Van Engelsdorp Gastelaars 2000; zie ook Daalhuizen 2004).

Dit alles heeft geleid tot een nieuwe kijk op en nieuwe eisen aan de woonplek (woning, woonomgeving én woonlocatie) en als uitdrukking daarvan tot een herwaardering van lokale identiteiten en landschappen en een toenemend belang van kenmerken van de woonomgeving in het woningkeuzeproces (zie ook Reijndorp 1997). Een landstedelijk woonmilieu vormt voor velen een dergelijke ideale woonplek: dorps wonen in het groen, in of dicht bij de stad.

1. Hieraan dient wel te worden toegevoegd dat het beeld van het platteland en de waardering voor bepaalde kenmerken van het platteland van verhuisgeneigde stedelingen mede kan zijn gevormd en vervormd in het zoekproces naar een nieuwe woning en/of een nieuwe woonomgeving. In dat geval vormen beeldvorming van het platteland en de formulering van de woonwensen twee aspecten van hetzelfde proces (Heins & Van Dam 2003).

De waardering van het landelijk en landstedelijk wonen

Was de vorige paragraaf gewijd aan de positieve beeldvorming van wonen op het platteland, in deze paragraaf bekijken we of mensen die op het platteland wonen daadwerkelijk tevreden zijn met hun woonomgeving. De vragen die daarbij worden besproken, zijn: in hoeverre zijn mensen tevreden met hun woning en hun woonomgeving? Welke aspecten van de woonomgeving zijn hierbij specifiek van belang? Zijn bewoners van 'landelijke' en 'dorpse' woonomgevingen meer tevreden dan bewoners van meer stedelijke woonomgevingen?

Woontevredenheid op het platteland

Hoewel in dit boek landstedelijke woonmilieus centraal staan, verdiepen we ons hier kort in de mate van woontevredenheid op het platteland en in de aspecten die deze woontevredenheid bepalen. Dat zet ons wellicht op het spoor van kenmerken waaraan landstedelijke woonmilieus moeten voldoen.

Uit het beperkte onderzoek dat in Nederland is verricht, komt naar voren dat plattelandsbewoners overwegend zeer tevreden zijn met hun woonomgeving. Zo laten studies verricht in Zuidwest-Friesland in de jaren tachtig (Van Bommel 1984; Huigen 1986; Van der Wielen 1985) zien, dat er een grote mate van woontevredenheid is onder plattelandsbewoners. Vooral het leven in kleinschalige woongemeenschappen (dorpen) wordt zeer gewaardeerd (Van Bommel 1984; zie ook De Leede & Lensink 1993), ofschoon de beperkte lokale aanwezigheid van voorzieningen en werkgelegenheid soms als problematisch wordt ervaren (Huigen 1986). Ook uit recent onderzoek naar de woontevredenheid en leefbaarheid op het platteland onder specifieke bevolkingscategorieën als jongeren (Thissen & Linseele 2001) en ouderen (Droogleeuw Fortuijn et al. 1993; Kempers-Warmerdam 1988; Musterd & Thissen 1988) komt in het algemeen (maar zeker niet onverdeeld) een positieve waardering van het leven in dorpen en op het platteland naar voren (zie ook Doğan & Lammerts 2004).

Ook de internationale onderzoeksliteratuur toont aan dat plattelandsbewoners in het algemeen positief zijn over het wonen en leven op het platteland. Onderzoek van Halfacree (1994; 1995) in Engeland en Hasler (1988) in Duitsland laat zien dat verschillende aspecten van het dagelijks bestaan op het platteland op een verschillende manier worden gewaardeerd, maar dat de huidige bewoners vooral de sociaal-culturele aspecten positief waarderen (Halfacree 1995). Meer nog dan in Nederland (zie bijvoorbeeld Elbersen 2001) zijn het vooral deze sociaal-culturele aspecten die recent gevestigde plattelandsbewoners naar het platteland hebben getrokken (Halfacree 1994).

Woontevredenheid in landelijke en stedelijke woonomgevingen

Hoe tevreden zijn plattelandsbewoners in vergelijking met stedelingen? Gegevens uit het meest recente Woningbehoefte Onderzoek (WBO 2002) tonen aan dat de woontevredenheid toeneemt naarmate de stedelijkheid van de woonomgeving afneemt (zie ook Van Dam 2002; Galle et al. 2004). Tabel 1 laat zien dat de ervaren overlast door geluid, stank en het verkeer omvangrijker is in sterk stedelijke woongebieden dan in woongebieden op

Tabel 1. Beleving en waardering van de woonomgeving: ervaren overlast in de buurt, naar stedelijkheid van het postcodegebied, 2002

Vraag	Antwoord	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk	Totaal	
		%	%	%	%	%	%	NB percentages tellen door afronding niet altijd precies op tot 100%.
Overlast door directe burens?	Vaak	8	6	5	3	3	5	Bron: WBO 2002
	Soms	18	13	11	9	7	12	
	(bijna) Nooit	74	81	84	88	90	83	
Overlast door overige omwonenden?	Vaak	9	6	5	3	2	5	
	Soms	22	17	14	10	8	15	
	(bijna) Nooit	69	77	81	87	90	80	
Geluidsoverlast algemeen?	Vaak	18	13	11	9	7	12	
	Soms	29	24	22	19	17	22	
	(bijna) Nooit	53	63	67	72	76	66	
Stankoverlast?	Vaak	12	7	6	4	3	7	
	Soms	23	16	14	13	16	16	
	(bijna) Nooit	65	77	80	83	81	77	
Overlast van het verkeer?	Vaak	17	14	12	11	11	13	
	Soms	22	19	18	17	17	19	
	(bijna) Nooit	61	67	70	72	72	69	

het platteland. Uit tabel 2 spreekt een grotere sociale cohesie en veiligheidsbeleving in plattelandsgebieden dan in stedelijke woonomgevingen. Het stedelijk leven is anoniemer en individualistischer dan het leven in minder verstedelijkte gebieden, zeker waar het de sociale contacten in, en de sociale betrokkenheid bij de directe woonomgeving (de buurt, het dorp) betreft: op het platteland hebben bewoners meer contact met elkaar en hier beoordelen de bewoners de buurt veel vaker als gezellig en saamhorig. Gevoelens van onveiligheid komen frequenter voor in stedelijke gebieden; de angst om lastiggevallen of beroofd te worden is op het platteland verwaarloosbaar klein. Eén van de weinige items waarop niet-stedelijke gebieden slechter scoren dan de overige stedelijkheidscategorieën is de tevredenheid met het winkelaanbod in de buurt: slechts 65 procent van de bewoners van niet-stedelijke gebieden is tevreden met het winkelaanbod in de buurt, tegen ruim 80 procent in de overige stedelijkheidscategorieën.

De algehele tevredenheid met de woonomgeving varieert van 75 procent van de inwoners van zeer sterk stedelijke gebieden tot 92 procent van de bewoners van niet-stedelijke gebieden (tabel 2).

De ontevredenheid met de woonomgeving onder Nederlanders is al met al gering te noemen, met uitzondering van de (zeer) sterk stedelijke gebieden.

Daar is 9 tot 13 procent van de inwoners ontevreden met de huidige woonomgeving. Op het platteland is de tevredenheid met de woonomgeving groot, met slechts drie procent ontevreden inwoners. Van Dam en Heins (2000) kwamen, op basis van een vergelijkbare analyse van het WBO van 1998 tot dezelfde bevindingen: het platteland wint het van de stad waar het de tevredenheid met de sociale en fysieke woonomgeving betreft. In tabel 3 zijn bovenstaande gegevens onderverdeeld naar type woonmilieu. Dit levert eenzelfde beeld op: zeer positieve scores voor de dorpse en landelijke woonmilieus, en minder positieve scores voor de stedelijke woonmilieus.

Verhuisgeneigdheid

Een grotere tevredenheid met de woonomgeving gaat gepaard met een geringere verhuisgeneigdheid (Cramér's $V = 0,29$): deze varieert van 32,2 procent in zeer sterk stedelijke gebieden tot 13,5 procent in niet-stedelijke gebieden. Van alle Nederlanders is 80 procent zowel tevreden met zijn woning als met zijn woonomgeving; 68 procent is bovendien niet van plan binnen twee jaar te verhuizen. Dit percentage varieert van 52 procent in zeer sterk stedelijke gebieden tot 79 procent in niet-stedelijke gebieden (zie tabel 5). Van degenen die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen, zegt 14 procent ontevreden te zijn met de woning en is 19 procent ontevreden met de woonomgeving; 26 procent van de verhuisgeneigden is ofwel ontevreden met zijn woning ofwel met zijn woonomgeving (ofwel met beide).

Uit bovenstaande percentages is te concluderen dat stedelingen meer geneigd zijn te verhuizen dan plattelandbewoners, en minder tevreden zijn met hun woonomgeving. Ook onderzoek in binnen- en buitenland suggereert dat in stedelijke en suburbane omgevingen de dissonantie tussen actuele en gewenste woonmilieus veel groter is dan op het platteland (zie voor een overzicht van studies bijvoorbeeld Schwanen & Mokhtarian 2004).

Stedelingen geven aan rustiger te willen wonen, en op zoek te zijn naar een veilige, ruime, mooie en natuurlijke woonomgeving. Ook zijn ze op zoek naar gezelligheid, een sociaal prettige leefomgeving en naar de mentaliteit van het platteland. Uit onderzoek naar vestigingsmotieven van stedelingen die naar het platteland zijn verhuisd (bijvoorbeeld Elbersen 2001; Gorton et al. 1998; Halfacree 1994; Stenbacka 2001; Williams & Sofranko 1979; Williams & Jobes 1990), blijken het juist deze kenmerken te zijn die een rol hebben gespeeld in de vestigingsoverwegingen. Na verhuizing blijkt bovendien de waardering van deze kenmerken van het platteland als woonomgeving bijzonder groot (Barcus 2004; Champion 2000; Elbersen 2001; Halfacree 1994; Lu 2002; Williams & Sofranko 1979; Williams & Jobes 1990).

Het onderzoek van Elbersen (2001) laat zien dat de nieuwkomers vooral op zoek waren naar een rustige, ruime, groene en natuurlijke woonomgeving (zie ook Van Dam et al. 2002; Daalhuizen 2004). Haar bevindingen worden ondersteund door onderzoek in Engeland (bijvoorbeeld Clark 2000; Halfacree 1994; Pacione 1984), in de Verenigde Staten (Halliday & Coombes 1995); Johnson & Rasker 1995; Williams & Jobes 1990; Williams & Sofranko 1979) en in Australië (Walmsley et al. 1998), waarbij respondenten vooral aangaven hun nieuwe woonomgeving en woonlocatie op hun 'rurale' kwaliteiten en op basis van *quality of life*-overwegingen te hebben uitgekozen.

Tabel 2. Beleving en waardering van de sociale kwaliteit van de woonomgeving, naar stedelijkheid van het postcodegebied, 2002

Vraag/stelling	Antwoord	Zeer sterk stedelijk	Sterk stedelijk	Matig stedelijk	Weinig stedelijk	Niet stedelijk	Totaal	
		%	%	%	%	%	%	NB percentages tellen door afronding niet altijd precies op tot 100%.
Ik heb veel contact met mijn directe burens								
	Eens	48	53	58	61	65	57	
	Neutraal	29	19	18	18	17	18	
	Oneens	33	28	24	21	18	25	
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners								
	Eens	34	42	46	52	58	47	
	Neutraal	21	21	22	22	20	21	
	Oneens	45	37	32	26	22	32	
Ik voel mij mede verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt								
	Eens	71	79	82	85	85	80	
	Neutraal	13	9	8	7	7	9	
	Oneens	16	12	10	8	8	11	
Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid								
	Eens	41	49	54	62	70	55	
	Neutraal	23	22	21	19	15	20	
	Oneens	36	29	25	19	15	25	
Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks								
	Eens	36	27	22	13	7	22	
	Neutraal	17	15	13	9	6	12	
	Oneens	47	58	65	78	87	66	
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt								
	Eens	73	81	86	91	92	84	
	Neutraal	11	8	7	4	4	7	
	Oneens	16	11	7	5	4	9	
Angst om lastiggevallen of beroofd te worden?								
	Eens	17	10	6	4	3	8	
	Neutraal	8	5	4	3	2	5	
	Oneens	75	85	90	93	95	87	
Tevredenheid met winkels in buurt?								
	Tevreden	81	85	82	81	65	79	
	Neutraal	5	5	5	6	10	6	
	Ontevreden	14	10	12	13	26	15	
Tevredenheid met groen in buurt?								
	Tevreden	71	80	81	85	90	81	
	Neutraal	11	8	8	6	4	7	
	Ontevreden	19	12	11	9	6	12	
Algehele tevredenheid met woonomgeving?								
	Tevreden	75	81	86	91	92	85	
	Neutraal	12	10	8	5	5	8	
	Ontevreden	13	9	6	4	3	7	

Tabel 3. Beleving en waardering van de woonomgeving, naar type woonmilieu (13-deling), 2002

Vraag/stelling	Antwoord	Centrum- stedelijk plus	Centrum- stedelijk	Stedelijk voor- oorlogs	Stedelijk naoorlogs compact	Stedelijk naoorlogs grond- gebonden	Groen- stedelijk	Centrum klein- stedelijk	Klein- stedelijk	Groen klein- stedelijk	Centrum dorps	Dorps	Landelijk bereikbaar	Landelijk perifeer	Totaal	
Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid																
	Eens	40	43	44	42	49	51	51	50	55	60	66	70	73	55	NB percentages tellen door afronding niet altijd precies op tot 100%.
	Neutraal	24	21	24	23	23	21	20	23	21	20	18	15	15	20	
	Oneens	36	36	32	35	29	27	28	27	24	20	16	15	12	25	
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt																
	Eens	75	83	75	71	80	83	86	84	86	90	92	92	91	84	Oranje: negatiever dan gemiddelde; Lichtbruin: vergelijkbaar met gemiddelde; Donkerbruin: positiever dan gemiddelde
	Neutraal	12	8	10	11	9	7	7	7	7	5	4	4	5	7	
	Oneens	13	9	15	18	11	10	7	9	7	5	4	4	4	9	
Angst om lastige gevallen of beroofd te worden?																
	Eens	17	12	14	17	10	9	8	7	7	4	3	3	3	8	Bron: WBO 2002
	Neutraal	9	8	7	8	5	5	4	5	3	3	2	3	2	5	
	Oneens	74	80	79	75	85	86	88	88	90	93	95	94	95	87	
Geluidsoverlast algemeen?																
	Vaak	20	20	16	16	13	12	14	11	9	9	8	7	6	12	
	Soms	34	29	30	27	24	21	23	24	20	21	18	18	15	22	
	(bijna) Nooit	46	50	54	57	63	67	63	65	70	70	74	76	80	66	
Overlast van het verkeer?																
	Vaak	21	19	18	14	14	13	16	12	12	11	11	12	9	13	
	Soms	24	22	23	21	18	19	20	19	19	18	17	17	15	19	
	(bijna) Nooit	55	60	59	65	68	69	65	69	70	71	73	72	76	69	
Tevredenheid met winkels in buurt																
	Tevreden	81	84	79	81	81	79	90	83	81	85	78	55	65	79	
	Neutraal	6	4	6	5	6	6	3	6	5	5	7	11	11	6	
	Ontevreden	13	13	15	13	14	15	7	12	14	10	15	34	24	15	
Tevredenheid met groen in buurt																
	Tevreden	56	63	66	79	77	84	75	81	83	84	87	91	89	81	
	Neutraal	16	13	11	8	9	6	9	8	7	7	5	4	4	7	
	Ontevreden	28	25	23	13	14	10	16	11	10	10	8	5	7	12	
Algehele tevredenheid met woonomgeving?																
	Tevreden	78	81	76	74	80	86	85	84	87	90	92	93	92	85	
	Neutraal	11	9	12	12	11	8	8	9	7	6	5	4	5	8	
	Ontevreden	11	10	12	14	9	7	6	7	6	5	4	3	3	7	

Overigens vindt Elbersen (2001), in navolging van Hugo en Bell (1998), zowel in Nederland als Engeland ook aanwijzingen voor andere motieven voor een verhuizing van een stedelijke naar een landelijke woonomgeving, zoals de vlucht uit de stad vanwege drukte en congestie of vanwege criminaliteit en onveiligheid (zie ook Reijndorp et al. 1998), of de trek naar het platteland vanwege lagere prijzen van woningen, lagere woonlasten en/of lagere kosten van levensonderhoud. Ook de beschikbaarheid van woningen speelt, naast de prijs daarvan (die daarmee uiteraard samenhangt), een rol bij het vertrek uit de stad en de trek naar het platteland (Van Kempen et al. 1995). Het zal overigens duidelijk zijn dat push- en pull-factoren bij urbaan-rurale verhuizingen lastig van elkaar zijn te onderscheiden (Van Dam 2000).

De meeste verhuisgeneigden die op zoek zijn naar een woning in een landelijk woonmilieu, zijn weliswaar op zoek naar een woonomgeving met landelijke kenmerken, maar wensen ook stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid in de directe nabijheid (Heins 2002). Verhuizingen om 'woonredenen' vinden in Nederland vrijwel altijd plaats over korte afstand, omdat de bereikbaarheid van het werk en van het bestaande sociale netwerk belangrijk worden gevonden (zie ook Van Kempen et al. 1995). Bijna 65 procent van alle verhuizingen vindt plaats binnen de eigen woongemeente, en meer dan 80 procent van de verhuizingen vindt plaats binnen een afstand van twintig kilometer (WBO 2002; zie ook Van Dam 2000). Mensen verhuizen vooral over langere afstand omdat ze ergens een baan hebben gevonden of een opleiding gaan volgen.

Kanttekeningen en nuances

Een kritische houding ten opzichte van, alsmede een nuancering van het positieve beeld ten aanzien van het wonen in dorpen en op het platteland is overigens op zijn plaats (zie ook Cloke & Little 1997; Gorton et al. 1998; Philo 1992, 1997). Enige reserves ten aanzien van de validiteit en betrouwbaarheid van de uitkomsten van het onderzoek waarnaar hierboven werd verwezen, zijn geboden (zie Américo 2002; Francescato 2002; Gärling & Friman 2002). Onderzoek naar woontevredenheid alsmede dat naar verhuisredenen en vestigingsmotieven brengt immers het gevaar met zich mee van post-hoc-redeneringen, cognitieve dissonantie reductie en sociaal wenselijke antwoorden van respondenten. Bovendien, degenen voor wie het leven op het platteland te onaangenaam of onpraktisch was, zijn inmiddels wellicht verhuisd, en daardoor uit de steekproefpopulaties verdwenen.

Hoewel enquêteonderzoek naar woontevredenheid op het platteland vooral positieve antwoorden oplevert, wordt dit overwegend zeer positieve beeld regelmatig genuanceerd door onderzoek naar de leefbaarheid, de sociale participatie, sociale deprivatie en ruimtelijke keuzevrijheid op het platteland (zie bijvoorbeeld Cloke & Davies 1992; Cloke & Milbourne 1992). Voor bepaalde bevolkingsgroepen blijkt het leven op het platteland namelijk niet altijd even ideaal en idyllisch. Vooral ouderen (zie Harper 1997; Kempers-Warmerdam 1988; Musterd & Thissen 1988), vrouwen (zie Droogleever Fortuijn 1996; Little 1997, 2002; Little & Austin 1996), jongeren (zie Thissen & Linseele 2001) en kinderen (zie Matthews et al. 2000; Ward 1990) onderkennen beperkingen ten aanzien van de sociale en ruimtelijke keuzevrijheid

die het leven in dorpen en op het platteland met zich meebrengt. Uit recent onderzoek van het Verwey Jonker Instituut (Doğan & Lammerts 2004) in enkele dorpen in Drenthe, zijn vergelijkbare nuanceringen af te leiden.

De (hoge) waardering ten aanzien van het wonen in dorpen c.q. op het platteland is dus weliswaar vrijwel unaniem, maar betreft voor verschillende bevolkingsgroepen verschillende aspecten van het dagelijks bestaan en verschillende kenmerken van de woonomgeving. Thissen (1995) constateert een verschil in waardering van en oriëntatie op de woonomgeving tussen verschillende groepen plattelandsbewoners. Ouderen en autochtone dorpsbewoners blijken vooral sterk geworteld in het plaatselijke sociale leven en ontlenen hun waardering voor het leven op het platteland vooral daaraan (zie ook Musterd & Thissen 1988; Droogleever Fortuijn et al. 1993). Jongeren en nieuwkomers zien hun woonplaats als een uitvalsbasis voor hun sociale activiteiten en waarderen hun woonplaats vooral vanwege de fysieke aantrekkelijkheid van de woonomgeving, lokaal en regionaal.

De suburbane idylle: domweg gelukkig in de Vinex-wijk?

Naast het onderzoek naar de woontevredenheid op het platteland en in de stad, is het interessant in te zoomen op de waardering en beleving van wonen in nieuwbouwwijken (opgeleverd vanaf 1995), in het bijzonder Vinex-wijken.

De afgelopen jaren zijn er aan de randen van de steden, in de zogeheten Vinex-locaties, grote hoeveelheden woningen gebouwd, in veel gevallen op grote uitleglocaties. In de periode 1995-2003 zijn er ruim 140.000 woningen op Vinex-uitleglocaties gerealiseerd (CBS). Deze woningen kwamen tegemoet aan de bestaande kwantitatieve woningbehoefte. De vraag is of ze ook voldoen aan de kwalitatieve wensen van de bewoners. Architecten, stedenbouwkundigen en de pers hebben immers veel kritiek op de Vinex-wijken (met name de uitleglocaties) en -woningen. Deze kritiek spitst zich toe op de excentrische locatie, de slechte aansluiting op het openbaarvervoersnetwerk, het slecht ontwikkelde voorzieningenaanbod (zie bijvoorbeeld Atzema 2004; Bertram 2004; Mulder 2002; Venderbosch 2004) en de monofunctionaliteit van de wijken. Daarnaast kon de kwaliteit van de gebouwde woningen de toets der kritiek niet doorstaan en werden de massaliteit, eenvormigheid en middelmatigheid van de gerealiseerde woningen en woonwijken gehekelde. Ook de geringe kavelgrootte van de meeste woningen en de geringe variatie in woningdichtheden konden geen goedkeuring wegdragen. De vraag is echter evenzeer gerechtvaardigd of al deze kritiek terecht is. Zo wijzen met name projectontwikkelaars op de grote tevredenheid bij de Vinex-bewoners en kwalificeren zij de kritiek van ontwerpers als arrogant, elitair, vooringenomen, zelfgenoegzaam en ongenueanceerd (zie bijvoorbeeld De Graaf & Modder 2004; Van Staal 2004; De Zeeuw 2004).

Om de (on)tevredenheid van de Vinex-bewoners te onderzoeken, hebben we het meest recente WBO (2002) geraadpleegd. Uit tabel 4 blijkt dat de waardering van de woonomgeving op nieuwbouwlocaties hoog is, en vergelijkbaar is met die in weinig stedelijke en niet-stedelijke gebieden (vergelijk tabel 1, 2 en 3). De tevredenheid met de sociale woonomgeving is groot, en de ervaren overlast en beleefde onveiligheid zijn gering.

Indien we echter een onderscheid maken tussen inbreidingslocaties, Vinex-uitleglocaties en overige uitleglocaties, valt op dat de waardering van de woonomgeving in Vinex-uitleglocaties iets minder positief uitvalt dan in de andere, veelal kleinschaliger, inbreidings- en uitleglocaties (tabel 4). De gezelligheid en saamhorigheid van de buurt wordt er minder positief beoordeeld en over de winkels en het groen in de buurt is men zelfs relatief ontevreden. De algehele tevredenheid met de woonomgeving valt in Vinex-uitleglocaties dan ook minder positief uit dan in de overige categorieën nieuwbouwofflocaties en ligt op het Nederlandse gemiddelde. Dit kan overigens een kwestie van tijd zijn, zo suggereert Atzema (2004).

De waardering voor de woning is in alle drie onderscheiden typen nieuwbouwofflocaties wel zeer hoog: 96 tot 97 procent van de bewoners is tevreden tot zeer tevreden met zijn huidige woning (tabel 5) (zie ook Venderbosch 2004). Over de oppervlakte van hun tuin laten de Vinex-bewoners zich wat minder positief uit dan de andere nieuwbouwoffbewoners: niettemin is 81 procent van de bewoners met een tuin tevreden over de omvang daarvan. Op inbreidingslocaties en overige uitbreidingslocaties liggen deze aandelen evenwel nog wat hoger, op 85 respectievelijk 87 procent.

Uit tabel 5 valt op te maken dat het aandeel bewoners dat én positief is over zijn woning én positief oordeelt over zijn woonomgeving én bovendien niet verhuisgeneigd is, in Vinex-uitleglocaties niet boven het Nederlandse gemiddelde van 68 procent uitkomt. In overige uitbreidingslocaties ligt dit percentage tevredenen met 78 procent beduidend hoger en is dit vergelijkbaar met het percentage tevredenen in niet-stedelijke woongebieden. Deze gegevens suggereren dat het oordeel over de woonomgeving mede bepalend is voor de verhuisgeneigdheid; daarover laten bewoners van Vinex-uitleglocaties zich immers minder positief uit dan bewoners van andere nieuwbouwofflocaties. Onze analyses en bewerkingen van het WBO suggereren een negatief verband tussen de omvang van de nieuwbouwofflocatie en de tevredenheid met de woonomgeving. Hoe groter de nieuwbouwoffwijk, hoe minder tevreden de bewoner.

Een en ander uit zich in een relatief hoog percentage verhuisgeneigden in de Vinex-uitleglocaties: 22 procent van de huishoudens wil binnen twee jaar verhuizen (huiseigenaren 20 procent, huurders 26 procent), tegen 17 procent van de huishoudens in inbreidingslocaties (eigenaren 15 procent, huurders 21 procent) en 16 procent van de huishoudens in overige uitleglocaties (eigenaren 15 procent, huurders 22 procent). Het gemiddeld aandeel verhuisgeneigde huishoudens in Nederland is overigens 22 procent (eigenaren 16 procent; huurders 30 procent), dus ook hier scoort 'de Vinex' niet beter dan gemiddeld. En nogmaals: aan de woning ligt dat niet.

Tabel 4. Beleving en waardering van de woonomgeving, door bewoners van nieuwbouwoffwoningen, naar type nieuwbouwofflocatie, 2002

Vraag/stelling	Antwoord	Inbreiding	Uitbreiding Vinex	Uitbreiding overig	Gemiddelde NL	
		%	%	%	%	NB percentages tellen door afronding niet altijd precies op tot 100%.
Ik heb veel contact met mijn directe bureu	Eens	58	62	62	57	Bron: WBO 2002
	Neutraal	18	18	18	18	
	Oneens	24	20	20	25	
Ik heb veel contact met andere buurtbewoners	Eens	47	48	51	47	
	Neutraal	23	21	22	21	
	Oneens	31	31	27	32	
Ik woon in een gezellige buurt met veel saamhorigheid	Eens	57	52	62	55	
	Neutraal	21	26	20	20	
	Oneens	22	22	18	25	
Ik ben tevreden met de bevolkingssamenstelling in de buurt	Eens	88	87	92	84	
	Neutraal	6	7	4	7	
	Oneens	6	6	4	9	
Mensen kennen elkaar in deze buurt nauwelijks	Eens	21	29	18	22	
	Neutraal	15	18	12	12	
	Oneens	64	53	71	66	
Angst om lastiggevalleu of beroofd te worden?	Eens	7	3	2	8	
	Neutraal	5	3	2	5	
	Oneens	88	94	96	87	
Geluidsoverlast algemeen?	Vaak	9	8	5	12	
	Soms	22	19	17	22	
	(bijna) Nooit	69	73	78	66	
Tevredenheid met winkels in buurt?	Tevreden	80	57	70	79	
	Neutraal	5	9	9	6	
	Ontevreden	15	35	21	15	
Tevredenheid met groen in buurt?	Tevreden	80	72	82	81	
	Neutraal	8	11	7	7	
	Ontevreden	12	17	11	12	
Algehele tevredenheid met woonomgeving?	Tevreden	87	84	91	85	
	Neutraal	7	9	5	8	
	Ontevreden	6	7	4	7	

De vraag naar landstedelijk wonen

Omvang van de vraag

De vraag naar landstedelijke woonmilieus is aanzienlijk. Van alle huishoudens in Nederland gaat of wil 22 procent binnen twee jaar verhuizen. Van deze verhuisgeneigde huishoudens wil maar liefst 22 procent landelijk wonen (in het buitengebied en/of in kleine nederzettingen) (WBO 2002; zie Van Dam et al. 2003).

Onderzoek van Heins (2002) laat zien dat van alle stedelingen die willen verhuizen meer dan 80 procent wil wonen in een 'landelijke' woonomgeving. Echter, slechts 18 procent wil daadwerkelijk op het platteland wonen; 70 procent spreekt een voorkeur uit voor een landelijk woonmilieu in de nabijheid van de stad (22 procent) of heeft een indifferente voorkeur (48 procent). Onder de vragers zijn alle typen huishoudens (naar inkomen, leeftijd en huishoudenssamenstelling) vertegenwoordigd (Heins 2002). De belangstelling voor landstedelijk wonen is dus groot en breed, zo mogen we in elk geval concluderen.

Een exacte becijfering van de omvang van de vraag naar landstedelijke woonmilieus is evenwel lastig. Het WBO is hiervoor, gezien zijn niet daarop toegesneden vraagstelling, niet geschikt, en de beperkte omvang van de steekproef (n=491) van het onderzoek van Heins (2002) maakt het gevaarlijk om haar uitkomsten te extrapoleren naar een nationaal cijfer².

Keers et al. (2004) doen een poging om op basis van het WBO van 2002 te komen tot een schatting van de vraag naar, wat zij noemen 'landelijk-dorpse' woonmilieus. Daarbij hanteren ze wat andere definities van landelijk en pseudo-landelijk wonen dan wij in ons onderzoek doen (tabel 6). Keers et al. komen uit op een urgente en potentiële vraag naar landelijk en dorps (tot 20.000 inwoners) wonen van meer dan 560.000 woningen (waarvan bijna 230.000 in de in de Nota Ruimte aangewezen 'bundelingsgebieden'). Zij constateren een grote vraag naar geschakelde woningen in dorpen, en wijzen bovendien op een opvallende vraag naar appartementen in 'landelijk-dorpse' woonmilieus. Rekening houdend met het door voorgenomen verhuizingen vrijkomende aanbod aan woningen, berekenen zij een tekort van 162.000 woningen in 'landelijk-dorpse' woonmilieus (waarvan 90.000 in 'bundelingsgebied').

Van Dam et al. (2003) berekenen, gebruik makend van de woonmilieu-indeling van het Ministerie van VROM, een tekort van zo'n 130.000 woningen in landelijke en dorpse woonmilieus. Landstedelijke woonmilieus worden in deze indeling (in vijf categorieën) niet apart onderscheiden. Landstedelijke woonmilieus overlappen gezien hun locatie en hun morfologische kenmerken zowel met landelijke en dorpse woonmilieus als met groenstedelijke woonmilieus. Het tekort aan woningen (vraag minus potentieel aanbod door voorgenomen verhuizingen) in groenstedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus in Nederland bedraagt momenteel respectievelijk 73.000, 76.000 en 52.000 woningen (WBO 2002).

2. Dat zou namelijk neerkomen op een totale vraag (door verhuisgeneigde stedelingen) naar ruim 660.000 woningen in pseudo-landelijke woonmilieus.

Tabel 5. Woontevredenheid: aandeel inwoners tevreden met huidige woning en woonomgeving, naar stedelijkheid van postcodegebied en naar type nieuwbouwlocatie (in procenten)

Bron: WBO 2002

	Tevreden met woning	Tevreden met woonomgeving	Tevreden met woning en woonomgeving	Tevreden met woning en woonomgeving én niet verhuisgeneigd
<i>Stedelijkheid</i>				
Zeer sterk stedelijk	82	75	66	52
Sterk stedelijk	88	81	75	63
Matig stedelijk	92	86	82	70
Weinig stedelijk	94	91	87	76
Niet stedelijk	95	92	88	79
<i>Type nieuwbouwlocatie</i>				
Inbreiding	96	87	85	75
Uitbreiding Vinex	96	84	82	68
Uitbreiding overig	97	91	89	78
Gemiddeld NL	90	85	80	68

Tabel 6. Woonwensprofielen en hun definities en de vraag van verhuisgeneigden naar woningen in landelijk-dorpse woonmilieus in 2002

Bron: Keers et al. 2004: 57 (databron: WBO 2002)

Profiel	Definitie	Vraag verhuisgeneigden in 2002
<i>Buitengebied</i>		
Vrijstaand	Buiten de bebouwde kom	88.200 (15%)
Eengezins geschakeld		52.600 (9%)
		35.600 (6%)
<i>Dorp</i>		
Vrijstaand	Binnen de bebouwde kom van een dorp (tot 20.000 inwoners)	176.000 (31%)
Eengezins geschakeld		53.500 (9%)
		122.500 (22%)
<i>Pseudo-platteland</i>		
Vrijstaand	Binnen de bebouwde kom van een stad (meer dan 20.000 inwoners)	49.500 (9%)
Eengezins geschakeld		10.300 (2%)
		39.200 (7%)
<i>Landelijk-dorps gestapeld</i>		
		111.300 (20%)
<i>Landelijk-dorps twijfel</i>		
	Geen specifieke voorkeur	139.600 (25%)
Totaal		564.600 (100%)

Aard van de vraag: gewenste kenmerken van landstedelijke woonmilieus
In het onderzoek van Heins (2002; zie ook Heins & Van Dam 2003) is met behulp van interviews met verhuisgeneigde stedelingen, getracht het voorgenomen keuzegedrag van de respondenten ten aanzien van (pseudo-)landelijke woonmilieus te achterhalen. Hiertoe werd allereerst de bij de respondent bestaande woonwens ten aanzien van (pseudo-)landelijke woonmilieus gedeconstrueerd in een aantal attributen (kenmerken) van dit woonmilieu. Daarbij werd achterhaald welke kenmerken van het woonmilieu van belang zijn voor de keuze van een alternatieve set van kenmerken. Dit konden zowel kenmerken van de woning zijn als kenmerken van de woonomgeving of van de woonlocatie. Hierbij maakte Heins een onderscheid in:

- *harde voorkeuren*: bij het ontbreken van dit kenmerk wordt het aangeboden alternatief afgewezen; het gaat hier dus om ononderhandelbare eisen aan de toekomstige woonsituatie;
- *vervangbare voorkeuren*: deze kenmerken mogen alleen ontbreken indien ze worden gesubstitueerd (gecompenseerd) door een ander kenmerk; het gaat hier dus om onderhandelbare voorkeuren;
- *zachte voorkeuren*: deze kenmerken worden weliswaar gewenst, maar het ontbreken daarvan leidt niet tot afwijzing van het aangeboden alternatief.

In tabel 7 zijn de belangrijkste resultaten van de interviews samengevat. De geïnterviewde verhuisgeneigde stedelingen stellen zowel eisen aan hun woning, als aan fysieke, sociale en geografische kenmerken van hun woonomgeving. Als belangrijkste gewenste kenmerken van de woning en woonomgeving noemden zij, in afnemend belang: een (ruime) tuin, sociale veiligheid, rust, de nabijheid van winkels, het aantal kamers, verkeersveiligheid, de woningdichtheid, het woonoppervlak, en groen in de woonomgeving.

Ondanks het beperkte aantal gehouden interviews (n=112) waarop deze resultaten zijn gebaseerd, geeft het onderscheid in harde, vervangbare en zachte voorkeuren een goed inzicht in de (hardheid van de) eisen van woonconsumenten met betrekking tot hun woning en woonomgeving. Met name de prominente positie van eisen en voorkeuren ten aanzien van min of meer sociale aspecten van de woonomgeving (sociale veiligheid, rust, sfeer) is daarbij opvallend.

Waar het de woningen betreft, kan hier nog worden vermeld dat uit het wbo van 2002 blijkt dat er een flinke belangstelling bestaat voor particulier opdrachtgeverschap: 31 procent van de verhuisgeneigden die op zoek zijn naar een koopwoning, geeft aan belangstelling te hebben om alleen op een bouwkaavel te willen bouwen; daarnaast geeft acht procent aan dit samen met andere particulieren te willen doen. Van degenen die belangstelling hebben voor particulier opdrachtgeverschap geeft bijna een kwart aan een cataloguswoning te willen; de overgrote meerderheid (zeventig procent) geeft aan de woning door een architect te laten ontwerpen of dat zelf te willen doen.

Stedenbouwkundig programma van eisen

Tot slot proberen we op basis van de voorgaande paragrafen en eerder onderzoek lessen te trekken voor het ontwerp van landstedelijke woonomgevingen

Tabel 7. Woonmilieuvorkeuren van verhuisgeneigde stedelingen. 25 meest genoemde voorkeuren, in volgorde van belangrijkheid, gesorteerd op percentage als harde eis genoemd

	Genoemde voorkeur %	Harde voorkeur %	Vervangbare voorkeur %	Zachte voorkeur %	
Tuin/balkon	98	80	15	4	NB percentages in derde, vierde en vijfde kolom tellen door afronding niet altijd exact op tot percentage in tweede kolom.
Sociale veiligheid	91	80	3	8	
Rust	90	79	4	7	
Nabijheid winkels	87	78	4	4	
Aantal kamers	95	76	10	9	
Verkeersveiligheid	83	63	8	12	Aantal interviews: 112.
Dichtheid	90	63	20	7	
Oppervlakte woning	84	63	13	9	Lichtbruin: kenmerken van de woning;
Locatie	95	63	27	6	Oranje: fysieke kenmerken van de woonomgeving (morfologie);
Aanwezigheid groen	96	62	24	9	Donkerbruin: sociaal-culturele kenmerken van de woonomgeving (sociologie);
Sfeer	90	62	6	22	Donkerrood: kenmerken van de woonlocatie
Aanwezigheid open ruimte	86	61	7	18	Bron: Heins (2002); Heins & Van Dam (2003) (bewerkte gegevens)
Vormgeving bebouwing	84	60	10	14	
Soort woonplaats	88	55	27	5	
Bijgebouwen	89	52	20	18	
Soort bebouwing	92	52	30	10	
Vormgeving woning	71	50	9	12	
Oppervlakte perceel	68	48	10	10	
Bevolking	77	48	11	18	
Type woning	92	43	43	6	
Soort landschap	89	42	33	14	
Nabijheid natuur	87	41	20	26	
Ouderdom bebouwing	62	30	16	16	
Aanwezigheid dieren	65	25	5	34	
Nabijheid water	77	21	18	38	

of de herstructurering van stedelijke woonwijken. Uit het onderzoek van Heins (H), de analyses van het Woningbehoefte Onderzoek (W) en ander onderzoek en bestaande literatuur (L) (zoals Van den Broek et al. 2005; Keers et al. 2004; Wassenberg et al. 1994) zijn enkele eisen te destilleren ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp:

- woningen hebben altijd een 'buiten', bij voorkeur een (ruime) eigen tuin (H, W);
- maar appartementen worden niet uitgesloten (W, L, H);
- woningen met een tuin hebben een minimale kavelgrootte van 300 vierkante meter maar liever groter (500 vierkante meter) (H);
- dit leidt 'vanzelf' al tot een lage woningdichtheid: maximaal 15 woningen per hectare, maar liever minder (H, W);
- zowel de directe als de ruimere woonomgeving is groen. Het soort groen is daarbij van ondergeschikt belang (H, W);

- de woonomgeving is overzichtelijk en rustig, het bouwvolume en het aantal woningen in 'de bebouwingskorrel' is gering (H, L);
- de woningen zijn ruim, mogelijk met ruimten voor werk, bedrijf, hobby of opslag (H, w, L);
- een afwisselende en multifunctionele woonomgeving wordt zeer gewaardeerd (H, L), zowel op het niveau van de directe woonomgeving (de bebouwingskorrel) als op het niveau van de bredere woonomgeving (het landschap).

De voorkeuren en eisen van woonconsumenten ten aanzien van woning en woonomgeving moeten overigens beschouwd worden als richtinggevend voor het ontwerp, en niet als strak keurslijf worden gehanteerd. Immers, aangezien elk aanbod (van woningen en woonmilieus) zijn eigen vraag genereert, heeft de ontwerper enige vrijheid om variatie in zijn ontwerpen aan te brengen. Daarnaast, en niet onbelangrijk, stelt iedere locatie vanuit de ondergrond (bodem, landschap, nederzettingpatroon) zijn eigen randvoorwaarden aan het stedenbouwkundig ontwerp.

Locatie van de vraag

Een analyse van het WBO (2002) leert dat het tekort aan woningen in dorpse en groenstedelijke woonmilieus het omvangrijkst is in de stedelijke regio's Rotterdam, Haaglanden, Amsterdam, Utrecht, Eindhoven, Den Bosch, Twente, Arnhem-Nijmegen en Groningen (zie tabel 8).

De keuze van onze casestudygebieden (in Utrecht, Twente en Rotterdam) is mede op deze tekorten gebaseerd. Daarnaast hebben we andere criteria in onze keuze meegenomen. Deze zullen in het zesde hoofdstuk (Locaties en ontwikkelingsstrategieën) worden toegelicht.

Tabel 8. De tien regio's (BWS-gebieden*) met het grootste absolute tekort aan woningen in groenstedelijke en centrum-dorpse woonmilieus (afgerond op 100 woningen)

Woningtekort in groenstedelijke woonmilieus	Regio	Woningtekort in centrum-dorpse woonmilieus	Regio	Woningtekort in in groenstedelijke en centrum-dorpse woonmilieus	Regio
9300	BR Utrecht	6900	SR Rotterdam	13500	SR Rotterdam
7100	Arnhem-Nijmegen	6500	Noordoost Noord-Brabant	9900	Haaglanden
6700	SR Rotterdam	6200	Haaglanden	8200	RO Amsterdam
5100	Stedendriehoek Gelderland	6200	SR Eindhoven	7800	BR Utrecht
4900	SV Maastricht-Mergelland	4500	RO Amsterdam	7600	SR Eindhoven
4400	Midden Limburg	4500	Twente	7400	Den Bosch
3700	Haaglanden	4200	West Noord-Brabant	6700	Twente
3600	RO Amsterdam	4200	Den Bosch	6400	Arnhem-Nijmegen
3300	Breda	4000	Kop Noord-Holland	6000	Groningen
3200	Gooi- en Vechtstreek	3900	Tilburg	5900	Tilburg

* BWS-gebieden: Nederland onderverdeeld in 52 woningmarktgebieden; deze onderverdeling is gehanteerd in het WBO 2002

Bron: WBO 2002

Landstedelijk wonen in historisch perspectief

In de Nederlandse ruimtelijke ordening is zowel de scheiding als de vervlechting van stad en (platte)land een telkens terugkerend thema. In alle nota's over de ruimtelijke ordening, tot en met de Nota Ruimte, wordt met deze thematiek geworsteld, op nationaal, regionaal en zelfs op lokaal schaalniveau.

In Nederland bestaat van oudsher een impliciet streven stad en land van elkaar te scheiden en te onderscheiden. Echter, de snelle verstedelijking van ons land in de twintigste eeuw heeft de ruimtelijke ordenaars telkens gedwongen de bakens te verzetten, de contouren te verplaatsen en de definities van stad en land aan te passen.

Scheiding en vervlechting van stad en land is ook met betrekking tot het wonen een telkens terugkerend thema. Wat betreft het stedelijk wonen fungeert het platteland daarbij hetzij als referentiepunt hetzij als contrapunt. Dit geldt niet alleen ten aanzien van morfologische, maar ook ten aanzien van economische en sociale kenmerken van de woonomgeving: de hoeveelheid groen in de woonomgeving, de verhouding tussen private en publieke ruimte, de scheiding of verweving van uiteenlopende ruimtegebruiksfuncties, en de sociaal-economische en sociaal-culturele samenstelling van de buurtbevolking.

In dit hoofdstuk kijken we terug in de stedenbouwgeschiedenis en verkennen we op welke wijze in het verleden sprake is geweest van de integratie van 'landelijke' elementen in de stad. Wellicht bieden oudere concepten, die de kwaliteiten van zowel stad als land wilden benutten in de vormgeving en situering van nieuwe woongebieden, ook nu nog aanknopingspunten voor het ontwikkelen van nieuwe concepten van landelijk wonen in netwerksteden.

Van tuinstad tot woonerf

Groen in de negentiende-eeuwse stad

Reeds in de negentiende eeuw werden groene structuren aangebracht in de dichtbebouwde Europese steden. In veel negentiende-eeuwse steden binnen en buiten Europa werd het dichte stedelijke weefsel opengebrouwen, waardoor er zogenaamde rood-groene netwerken ontstonden. Bekend voorbeeld zijn de brede, groene avenues en lineaire wandelpromenades in het Parijs van Hausmann. Hierbij moet wel worden aangetekend dat de ontwikkeling van dergelijke radialen vooral vanuit sanitaire en logistieke (lees militaire) motieven werd ingegeven. Ook de dooradering van vele Nederlandse steden met singels en grachten die weliswaar in een aangename en kenmerkende groen-blauwe structuur resulteerde, werd niet zozeer vanuit een esthetisch (recreatief of landschappelijk) oogpunt bepleit, maar vooral vanuit praktische sanitaire en waterstaatkundige overwegingen gerealiseerd.

Naast dergelijke rood-groene en blauw-groene infrastructurele netwerken werden in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw in vele steden

grote stadsparken aangelegd, waardoor een groene differentiatie werd aangebracht in het homogene en dichte rode stadsweefsel. Het Vondelpark in Amsterdam, bekostigd door particulieren(!), is daarvan een sprekend voorbeeld (Van Dijk 2000).

Garden cities

Aan het eind van de negentiende eeuw kwam in Engeland het concept op van de *garden city*. Deze tuinstadgedachte is onverbrekelijk verbonden met de Engelse pionier Ebenezer Howard. In zijn boek *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform* (1898) vestigde hij de aandacht op de belabberde woonomstandigheden in de Engelse industriesteden en presenteerde hiervoor een alternatief, *garden cities* (tuinsteden), waarin de voordelen van de stad en het platteland met elkaar worden gecombineerd. Howard pleitte voor de ontwikkeling van overzichtelijke, zelfvoorzienende en zelfbesturende tuinsteden van maximaal 32.000 inwoners, waarbij iedereen (van hoog tot laag) in de nabijheid van zowel het werk, de voorzieningen als het landschap kon wonen. Het wonen in een gezonde en prettige omgeving was daarbij zijn belangrijkste doelstelling.

Howard beschrijft een tuinstad als een uitgestrekte, grotendeels groene, publiek toegankelijke en aantrekkelijke stad, met een afgewogen verhouding van privaat groen (ruime woningen met ruime tuinen), publiek groen (een centraal park) en gemeenschappelijk productief groen (graaslanden, akkers en bossen). Naast deze functioneel-ruimtelijke en morfologische aspecten besteedde Howard expliciet aandacht aan sociale (sociaal-culturele en sociaal-economische) aspecten van de nieuwe tuinsteden: ontmoeting, cultuur, recreatie, integratie, sociale cohesie, collectieve voorzieningen, coöperatie en gemeenschappelijk grondbezit en -beheer. Howards model is daarmee te beschouwen als zowel een utopisch ideaal, als een normatief model, zo stelt Korthals Altes (2004).

Tuinsteden zouden volgens Howard moeten worden gerealiseerd op een afstand van zo'n dertig tot vijftig kilometer van de steden (i.c. Londen). Daar waren de grondprijzen laag, zodat de woningprijzen laag gehouden konden worden en er toch relatief lage woningdichtheden (15-25 woningen per hectare) konden worden gerealiseerd. Van de winst op de grondexploitatie en door de waardestijging van de grond, die in bezit was van de lokale gemeenschap, konden collectieve voorzieningen worden gefinancierd. Niet de lokale overheid maar een speciaal daarvoor opgerichte particuliere ontwikkelingsmaatschappij zou daarbij de volledige regie moeten hebben. Onder de verantwoordelijkheid van deze ontwikkelingsmaatschappij hoorde ook de ontwikkeling van het structuurplan met het daarbij behorende stedenbouwkundig programma van eisen.

Vanuit Howards tuinstadgedachte is een aantal Engelse steden ontworpen en ontstaan (Letchworth Garden City (1903-1904), Hampstead Garden Suburb (1906-1909) en Welwyn Garden City (1918-1927) (voor een uitgebreide bespreking zie Korthals Altes 2004)). Tot op de dag van vandaag zijn de Engelse tuinsteden zeer gewild als woongebied, waardoor de huizenprijzen er hoog zijn. De tuinsteden bieden een hoge mate van woongenot. Huidige bewoners vinden er een groene en rustige woonomgeving op korte afstand

van de stad. In dertig minuten kan met de trein het centrum van Londen worden bereikt. Opvallend is dat nog steeds de regie van het lokale bestuur dominant is. Zowel de openbare groenstructuur als het private groen wordt onder strenge voorschriften geregeld en gehandhaafd.

Niet alleen in Engeland, maar ook op het vasteland van Europa en in de Verenigde Staten heeft de tuinstadgedachte postgevat. Met name in het sterk geïndustrialiseerde Duitsland (maar ook in Oostenrijk en Zwitserland) zijn in het begin van de twintigste eeuw allerlei tuinstadjes en tuindorpen (Gartensiedlungen) ontstaan, op korte afstand van de steden. De Duitse tuindorpjes waren veel kleiner dan hun Engelse tegenhangers, en in economische termen bij lange na niet zelfvoorzienend. Van de oorspronkelijke tuinstadgedachte van Howard, werden in de Duitse tuinsteden (maar ook in Oostenrijk en Zwitserland) vooral de sociaal-ruimtelijke aspecten benadrukt, met een nadruk op eigen initiatief en zeggenschap van de bewoners. Een ander subtiel, maar essentieel verschil is dat in het oorspronkelijke Engelse model de stad naar het platteland werd gebracht, terwijl in Duitsland het platteland naar de stad is gebracht.

Korthals Altes (2004) wijst op de afwijkende principes van de tuinsteden ten opzichte van andere stedelijke woongebieden. Hij onderscheidt daarbij drie sociale en drie ruimtelijke dimensies: enerzijds bestaanswijze (zelfvoorziening), bestuurswijze (medezeggenschap) en samenlevingswijze (sociale integratie), anderzijds ruimtegebruik (lage dichtheden, tuinen), groenvoorziening (publiek en productief groen) en vormgeving (ambachtelijke architectuur, variatie in woningtypen, hofjes).

Tuinsteden in Nederland

In Nederland zijn geen tuinsteden tot stand gekomen. Van der Cammen en De Klerk (2003: 105) geven daarvoor een aantal verklaringen: ten eerste kwam in Nederland de industriële ontwikkeling pas laat op gang, waardoor de groei van de steden lange tijd beperkt bleef. Daarnaast lagen de steden relatief dicht bij elkaar, waren de stedelingen niet gewend aan lange reistijden en was de volksaard weinig mobiel. Tot slot stonden de plattelandsgemeenten, maar ook de wetgeving, het niet toe om grootschalige huisvesting van industriearbeiders en van bedrijven naar het platteland te verplaatsen (zie ook Reijndorp et al. 1998).

Hoewel er in Nederland geen echte tuinsteden zijn gebouwd, zijn de principes van de tuinstadgedachte wel terug te vinden in veel stedelijke enclaves en woonwijken, met name in en rond voormalige industriesteden (zoals Rotterdam, Amsterdam, Utrecht, Hengelo en Deventer) en de Zuid-Limburgse Mijnstreek (Heerlen, Landgraaf, Brunssum). In de eerste decennia van de vorige eeuw namen zowel industriële ondernemers als woningbouwverenigingen en gemeenten daartoe initiatief. Het tuinstadmodel werd in de Nederlandse context 'geminiaturiseerd', zo stelt Korthals Altes (2004), maar behield een aantal essentiële kenmerken van het oorspronkelijke model: de informele samenlevingswijze, de lage woningdichtheden, de groenvoorziening en de ambachtelijke, traditionele en gevarieerde architectuur. Kleinschaligheid, intimiteit en beslotenheid zijn daarbij de karakteristieken van de Nederlandse tuindorpen en tuinwijken.

De Nederlandse tuindorpen en -wijken kenmerken zich door ruime en aantrekkelijke woningen, groene tuinen en lage woningdichtheden. Dat maakt de Nederlandse tuindorpen en -wijken, net als hun grotere Engelse en Duitse voorbeelden, bijzonder in trek als woonomgeving. De huidige woningprijzen zijn daardoor hoog en als gevolg daarvan heeft er in deze wijken geleidelijk een sociaal-economisch uitsortingsproces van de bewoners plaatsgevonden. Nog steeds is de woontevredenheid er hoog en zijn de verhuisgeneigdheid en verhuismobiliteit relatief gering. De bewoners voelen zich in hoge mate betrokken bij de buurt en zijn zeer tevreden met de morfologie van hun woning en woonomgeving (zie bijvoorbeeld Korthals Altes 2004; Van der Horst et al. 2002).

Tuinstiteden exit

Vanaf de jaren dertig is, vooral onder invloed van het in 1928 opgerichte CIAM¹, de tuinstadgedachte in zijn oorspronkelijke vorm gaandeweg verlaten. De bij het CIAM betrokken invloedrijke Nederlandse stedenbouwkundigen en architecten (waaronder Cornelis van Eesteren) bepleitten een strikte scheiding van ruimtegebruiksfuncties (met name wonen en werken) in wijken en buurten. Ook werd de blik veel sterker gericht op de regionale dan de lokale schaal. Met het congres in 1933 over de 'Functionele stad' werden hierover de eerste gedachten uiteengezet.

De gemeente Amsterdam omarmde deze ideeën en een jaar later verscheen het 'Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam'. Met dit plan verschoof het accent van de kleinschalige tuinwijken met veel privé-groen (tuinen) en eengezinswoningen naar grootschalige stadsuitbreidingen met collectieve groenstructuren. Eengezinswoningen werden hierin afgewisseld met gestapelde woningen. De woningdichtheid werd opgevoerd. Woon- en werkgebieden werden gescheiden door groene buffers. Pols en Strootman (1998: 28) merken op dat het plan geen verbinding legde tussen het agrarische landschap en het stedelijke groen, morfologisch noch functioneel. Het voorzag bijvoorbeeld niet in een recreatieve verbinding met het landschap. Stad en land stonden met de ruggen naar elkaar toe, en er werd geen poging gedaan om het contrast of het contact uit te buiten.

Wederopbouw en wijkgedachte

De periode 1945-1970 staat in het teken van het herstel van de oorlogsschade, de woningnood en de wederopbouw van de steden. Naast de bijna half miljoen woningen die in de oorlog werden verwoest of beschadigd, zorgde een opmerkelijke naoorlogse geboortegolf voor een enorme bouwopgave. Kwantiteit ging daarbij boven kwaliteit.

Tijdens de wederopbouwperiode kreeg de wijkgedachte vaste voet aan de grond. Deze wijkgedachte borduurde voort op de ideeën van de Amerikaanse planoloog Clarence Arthur Perry – onder andere toegepast in het Regional Plan of New York and Its Environs (uit 1929). In dat New Yorkse plan werd de stad geïntroduceerd als een positieve leefomgeving waarin de *neighborhood unit* functioneerde als basiseenheid voor regionale ruimtelijke ordening. De wijkgedachte was bovendien een reactie op het toenemende autoverkeer, en wilde een veilige en rustige woonomgeving creëren.

In Nederland werd de wijkgedachte opgepakt als een sociaal-ruimtelijk concept voor bestaande en nieuwe stadswijken. In 1946 presenteerde de Commissie Bos de wijkgedachte in het boek *De Stad der Toekomst, de Toekomst der Stad*. Bos was de directeur van de Dienst van Volkshuisvesting van Rotterdam. De wijkgedachte werd vormgegeven in concrete concepten; een stad moest hiërarchisch worden opgezet in buurten, wijken en stadsdelen. De wijk kreeg daarbij het zwaarste accent. Naast eigen voorzieningen in de wijk moest het wijkcentrum een halt toeroepen aan het verdwijnende gemeenschapsleven in de grote stad (Pols & Strootman 1998).

In de wijkgedachte vormde de wooneenheid, of woonstempel zoals de herhaalbare eenheden wel eens werden genoemd, de stedenbouwkundige bouwsteen. Een wooneenheid bestond uit groepjes woningen van verschillende woningvormen en -typen (laagbouw, etagewoningen, ouderenwoningen) die rondom een wijkcentrum werden geclusterd. De wooneenheid bood woningen voor iedere levensfase, zodat men de vertrouwde sociale omgeving niet hoefde te verlaten (Van der Cammen & De Klerk 2003). Het ontwerp van de naoorlogse wijken betekende een nieuwe manier van ontwerpen. Het karakter van de verkaveling van de woonwijken bestond uit gemeenschappelijke tuinen, veilige en vaak afgesloten speelplaatsen en aparte parkeerterreinen.

Pols en Strootman (1998) wijzen erop dat in de wederopbouwperiode maar zelden sprake is geweest van een verzoening van stad en land. De stedenbouw was duidelijk ondergeschikt aan de bouwproductie.

De verticale tuinstad: woonparken

Zowel de architectuur als de stedenbouw van de wederopbouwperiode raakte in de loop der jaren onderhevig aan kritiek. De massale bouwproductie ging ten koste van de groene structuur, die steeds meer versnipperd raakte. Daarnaast werd het gebrek aan gemeenschapsvorming in de uitbreidingsplannen, ondanks alle goede bedoelingen, steeds vaker bekritiseerd.

Een reactie hierop was het plan voor de Bijlmermeer 'De stad van morgen', dat in 1960 verscheen. Dit plan maakte van de Bijlmermeer een 'verticale tuinstad', waarin de nieuwbouw voor het grootste deel uit hoogbouw bestond, omringd door groene zones en verbonden met de stad door van elkaar gescheiden infrastructuurnetwerken voor verschillende verkeerssoorten. Het concept probeerde het gemeenschapsgevoel te bevorderen door ruimtes te creëren als trappenhuizen, gemeenschappelijke tuinen en galerijen, waar de bewoners elkaar konden ontmoeten. Daarnaast voorzag het in voorzieningen in de buurt. Dit idee van de verticale tuinstad leunde op de gedachten van Le Corbusier uit de jaren twintig; de aaneengesloten groene zones rondom de hoogbouw en de scheiding van de verschillende verkeerssoorten zijn aan zijn ideeën ontleend.

Het plan was gericht op de woonwensen van de burgers ten aanzien van groen, ruimte en comfort en was bedoeld om de doorstroming uit de westelijke tuinsteden en uit de vooroorlogse wijken in Amsterdam op te vangen. Een metro moest zorgen voor een snelle verbinding met de stad.

De praktijk pakte anders uit: zo kozen de bewoners massaal voor andere suburbane woonlocaties. De stijging van de sociale status ging bovendien

1. Congrès International
d'Architecture Moderne

gepaard met een toenemende behoefte aan ruimte in en om de woning. Veel oorspronkelijke bewoners zijn in de jaren zeventig en tachtig weer uit deze wijken verhuisd. Uit een opiniepeiling in 1963 bleek dat slechts tien tot twintig procent een ander woningtype wenste dan een eengezinswoning. De Bijlmermeer werd daardoor in toenemende mate bewoond door doelgroepen waar het niet voor was ontworpen: alleenstaanden, tweepersoons-huishoudens en allochtone gezinnen. Uit bewonersonderzoek bleek bovendien dat de gemeenschapsvorming zoals die door de ontwerpers was bedacht, niet overeenkwam met de realiteit. De sociale contacten bleken niet te worden bevorderd door constructies als trappenhuizen, gemeenschappelijke tuinen en galerijen.

Niet alleen vanuit de bewoners maar ook uit de vakwereld (stedenbouwkundigen, architecten, sociologen, sociaal-geografen en planologen) klonk de kritiek op de grootstedelijke uitbreidingen steeds luider. Het contrast met de tuinsteden en de wijkgedachte (in schaal, volume en programma) was wel heel groot geworden. De wijken kwamen in de jaren tachtig en negentig in een negatieve spiraal terecht, en inmiddels behoren de naoorlogse woonwijken tot de grootste probleemwijken van de steden.

Suburbia en woonerf

Vanaf het eind van de jaren zestig kreeg de verhouding tussen stad en land meer aandacht in het ruimtelijke-orderingsbeleid. De nieuwe ruimtelijke concepten en nationale visies hadden een belangrijke invloed op de locatie, het volume en de aard van de woningbouwproductie. Hierbij is in de loop van de jaren zestig en zeventig een viertal markeringspunten te onderscheiden.

Ten eerste de definitie van en het onderscheid tussen de Randstad en het Groene Hart (in het in 1958 door de Werkcommissie Westen des Lands uitgebrachte rapport *De ontwikkeling van het Westen des Land*); ten tweede het spreidingsbeleid, dat was gericht op een evenwichtige economische en bevolkingsontwikkeling in het hele land (in de in 1960 uitgebrachte Nota inzake de Ruimtelijke Ordening); ten derde het beleid van gebundelde deconcentratie: de aanwijzing van groeikernen en de aanwijzing van groene bufferzones (in de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening, 1966) en ten vierde het compactestadsbeleid dat werd geïntroduceerd in de Verstedelijkingsnota (1976).

Dit ruimtelijke-orderingsbeleid handhaafde de bestaande scheiding tussen stad en land en leidde daarnaast tot een spreiding van de verstedelijking, en tot een grootschalige opslukking van het platteland door stedelijke uitleg. De stedelijke uitbreidingen en de groeikernen uit die tijd kenmerkten zich door laagbouw, eengezinswoningen met tuinen, afgewisseld met gestapelde bouw in maximaal vier woonlagen.

De jaren zeventig kenmerkten zich door een massale suburbanisatie, en ondanks het duidelijke bundelingsbeleid werd suburbanisatie buiten de stadsgewesten niet voorkomen. De trek uit de stad had globaal twee oorzaken. Ten eerste spoorden de wensen van de bewoners ten opzichte van hun woonomgeving blijkbaar steeds minder met de moderne, functionalistische en collectivistische idealen van de architecten en stedenbouwers. De mensen stelden steeds hogere eisen aan de woning en de woonomgeving. Voornamelijk de meer welgestelde burgers trokken de stad uit: de aantrekkings-

kracht van het 'buiten wonen' was groot. De tweede oorzaak was de toegenomen (auto)mobiliteit. Het leven van alledag ontsteeg het schaalniveau van de buurt en mensen raakten eraan gewend zich over grotere afstanden te moeten verplaatsen voor werk, voorzieningen en sociale contacten. Door die toegenomen mobiliteit werd ook de zoekradius waarin naar een woning werd gezocht, groter. Bestaande concepten van de woonwijk pasten steeds minder bij de maatschappelijke ontwikkelingen. De ideologische wijkgedachte stierf daarmee een langzame dood.

Door de suburbanisatie en andere ontwikkelingen kregen de steden te maken met een aantal problemen. Ten eerste leidden het groeikernenbeleid en de suburbanisatie tot leegloop van de grote steden. Ten tweede veranderde de bevolkingssamenstelling in de steden in een rap tempo en werd het stedelijk draagvlak aangetast, enerzijds doordat vooral de welgestelde burgers de stad verlieten, anderzijds door een enorme toestroom van immigranten in de jaren zeventig. Een derde probleem was de stagnatie in de stedelijke woningmarkt, die het gevolg was van de verslechterende economie en een veranderd toekomstbeeld met een lagere demografische groei dan voorspeld. Een vierde probleem, dat steeds groter werd, was de verloederding van de oude stadswijken; als wapen hiertegen werd de stadsvernieuwing ingezet met het motto 'bouwen voor de buurt'. De verhoging van de woningkwaliteit voor de bestaande bewoners en de differentiatie van de woningvoorraad stonden hierbij voorop. Voor de woonomgeving bestond veel minder aandacht. Nieuwe groenvoorzieningen kwamen in deze periode dan ook nauwelijks van de grond.

Vanaf het midden van de jaren zeventig realiseerden de steden zich dat ze dit proces van de trek uit de stad moesten keren, en wel door hoogwaardige woonmilieus te ontwikkelen binnen de stadsgrenzen (of exacter: gemeentegrenzen). Het compactestadsbeleid was daarbij een belangrijk theoretisch en beleidsmatig aanknopingspunt. Binnen dit compactestadsprincipe werden (en worden) twee sporen gevolgd: ten eerste het vanuit beleids oogpunt logische spoor van de stedelijke verdichting en inbreiding, en ten tweede het vanuit bestaande woonwensen logische spoor van stedelijke uitbreiding, met laagbouw in het groen. De gebundelde deconcentratie werd grotendeels verlaten en in plaats daarvan werd gekozen voor compacte suburbanisatie.

Voor de inbreidingen werd het woonerfconcept uitgebreid toegepast. In dit concept vormden wonen en leefomgeving de hoofdmoot, en de opzet van een groene structuur in de wijk stond in het ontwerp voorop. Het woonerf was ook een antwoord op het toenemende autoverkeer, en had als doel een veilige en rustige woonomgeving te creëren. De wijk moest gezins- en kindvriendelijk zijn, waarbij veel aandacht bestond voor de veiligheid van voetgangers. Er werd overigens ook kritiek geleverd op de woonerfgedachte: door de beslotenheid ervan zouden bewoners zich 'ingeklemd' en 'onvrij' voelen.

Ook in de uitbreidingswijken werd in toenemende mate aandacht besteed aan de woonomgeving en er werd gestreefd naar een grotere variatie in woningtypes, ofschoon de eengezinswoningen met een tuin het beeld domineerden. De openbare ruimte in de laagbouwwijken kenmerkte zich door pleintjes en netwerken van fiets- en wandelpaden. Ondanks de grote woon-

tevredenheid in de meeste nieuwbouwwijken uit de jaren zeventig en tachtig, klonk de kritiek op de laagbouw in het groen steeds luider. Deze richtte zich voornamelijk op de eentonigheid en eenvormigheid die door de massale productie was ontstaan. De architect Carel Weeber sprak van een 'nieuwe tuttigheid' in de woningbouw. Daarnaast bestond er veel kritiek op de grootschaligheid van de stedelijke uitbreidingen en op de teloorgang van het omringende landschap.

Van modern naar postmodern: Vinex en LandStad

In de jaren negentig zijn de bakens in de woningbouw opnieuw verzet, zij het op subtiele wijze. Deze ontwikkeling kan als een omslag van modern naar postmodern denken worden aangeduid.

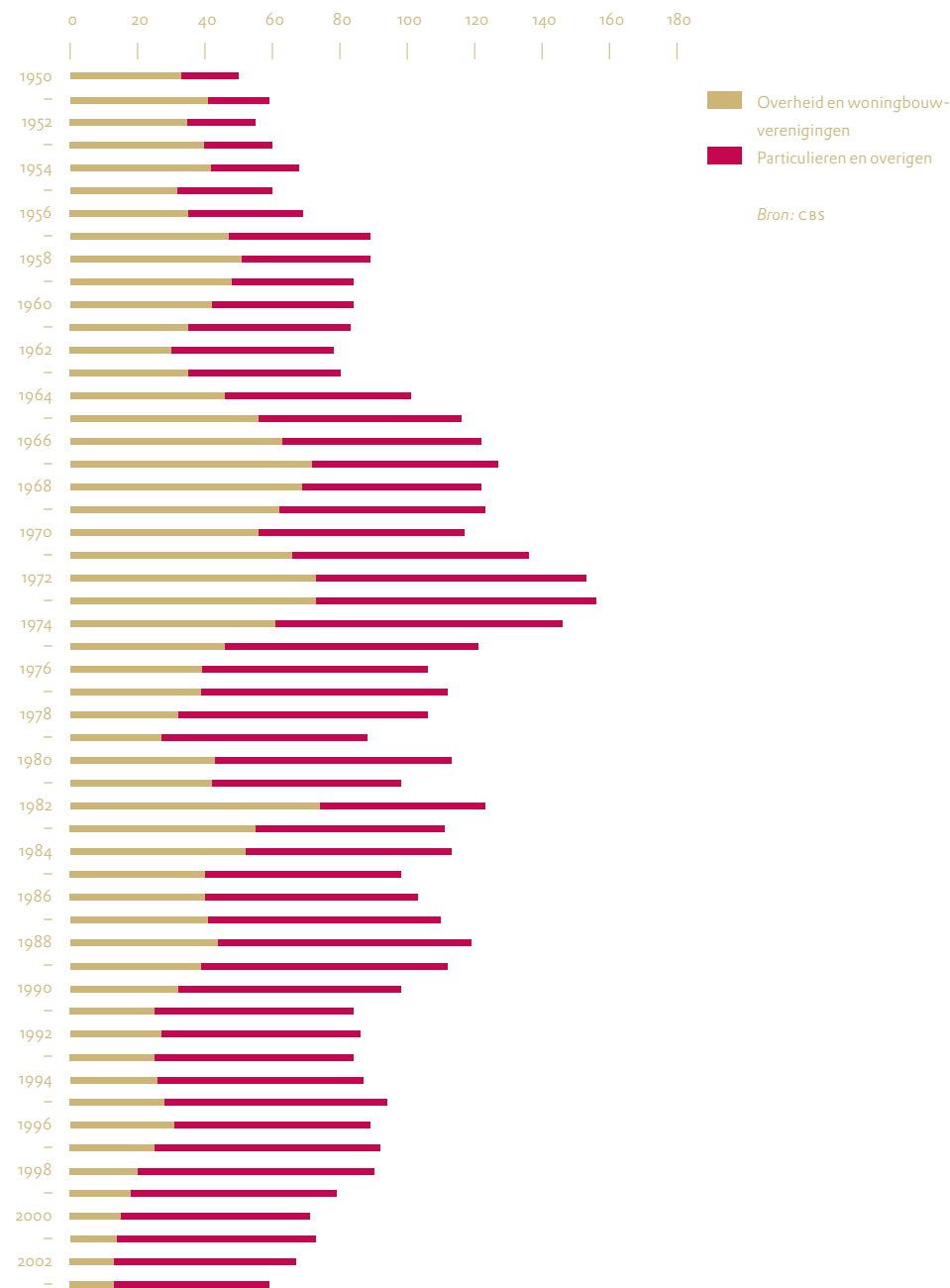
Zo wordt in toenemende mate uitgegaan van verschillende woonwensen en uiteenlopende leefstijlen; in plaats van het primair realiseren van een kwantitatief programma, staat nu het kwalitatief programma hoog op de agenda. De sociaal-economische programmering die voorheen overheerste, heeft ruimte gemaakt voor ontwerp- en omgevingskwaliteit. De nieuwe 'culturele' planologie legt het accent op betere planontwikkeling en esthetische vormgeving. De integratie van architectuur, cultuurhistorie, natuur en beeldende kunst moet de kwaliteit van de leefomgeving op een hoger plan brengen.

Een andere relevante verandering betreft de kijk op het landschap. Waar de landschapsarchitectuur en de stedenbouw sinds de jaren dertig met de rug naar elkaar toe stonden, hebben zij elkaar in de jaren negentig weer ontmoet. In toenemende mate zijn nieuwe woonwijken gebouwd en woonmilieus gecreëerd die vanuit het bestaande landschap en de aanwezige infrastructuur zijn ontwikkeld. Voorlopers in deze trend zijn de wijken Haagse Beemden in Breda, Nieuw-Sloten in Amsterdam, Prinsenland in Rotterdam en Kattenbroek in Amersfoort (zie bijvoorbeeld Pols & Strootman 1998; Lörzing 2004). De kracht, de identiteit, de historie en de gelaagdheid van de plek is herontdekt. Het landschap biedt aanknopingspunten, inspiratie en zelfs leidende principes. En dat op verschillende ruimtelijke schaalniveaus: van het opnemen van bestaande landschapselementen in een nieuwe wijk, tot het volgen van de bestaande verkavelingsstructuur. Ook als omgeving en bij de vormgeving van de overgang van stad naar land wordt het landschap steeds belangrijker, bij voorkeur in zijn regionale context.

Vinex

Vernieuwend in de postmoderne ruimtelijke ordening is dat bij de uitvoering van de plannen verschillende publieke en particuliere partijen betrokken zijn en dat binnen nieuwbouwprojecten door verschillende architecten wordt ontworpen en samengewerkt. Behalve deze marktpartijen werden ook gemeenten gedwongen samen te werken, omdat de woningbouwconvenanten vaak werden afgesloten met de verschillende stadsregio's. Zo werden op verschillende bestuurlijke niveaus samenwerkingsverbanden gevormd. Deze trend kreeg nog een extra impuls door het verschijnen van de Vierde Nota Extra (Vinex) (1990), waarin werd gepleit voor flexibiliteit, decentrali-

Figuur 1. Aantal gebouwde woningen 1950-2003, naar opdrachtgever (x1.000 woningen)



satie en procedureversnelling. De burgers moesten zelf hun verantwoordelijkheid in de huisvesting nemen.

De overheid trok zich gedeeltelijk terug, waardoor de woningmarkt nieuwe partijen nodig had om de financiering voor elkaar te krijgen. Verschillende marktpartijen, zoals beleggers, projectontwikkelaars en woningcorporaties werden belangrijke spelers op de woningmarkt. Niet alleen de verschillende overheden, maar ook andere marktpartijen en maatschappelijke organisaties werden steeds nauwer bij de realisatie betrokken. Projectontwikkelaars en financiers kregen steeds meer macht en beïnvloedden daardoor de woningmarkt en de ruimtelijke ontwikkelingen. In de periode 1950 tot 2003 is het aandeel van marktpartijen als opdrachtgever van de nieuwbouw in Nederland als gevolg hiervan sterk gestegen (zie figuur 1).

De eerlijkheid gebiedt overigens te zeggen dat de Vinex voornamelijk fungeerde als een uitvoeringsnota voor de Vierde Nota. Hierin was een bouwprogramma voor wonen en werken vastgelegd. Voor de woningbouw betekende dit een opgave van 835.000 woningen in de periode 1995-2015. De bulk van de productie, in totaal 755.000 woningen, zou in de eerste tien jaar van deze periode worden gerealiseerd. Rekening houdend met het aantal te slopen woningen dat in deze periode gepland was (120.000 woningen), zou in de periode 1995-2005 de totale toevoeging aan de woningvoorraad daarom op ongeveer 635.000 duizend woningen uitkomen, gemiddeld 75.000 woningen per jaar. Hoewel de woningbouwproductie in de laatste decennia sterk is gedaald, is te constateren dat de taakstelling in kwantitatieve zin is gehaald. Dit geldt echter niet voor de gerealiseerde locaties. Ongeveer 75 procent van de woningbouw zou binnen de aangewezen locaties moeten worden gerealiseerd. Gebleken is echter dat de productie buiten de aangewezen Vinex-locaties veel hoger is uitgekomen dan gewenst.

Naast kwantitatieve Vinex-afspraken moesten de woningen conform de compactestadsfilosofie het liefst in de nabijheid van de bestaande steden komen te liggen, goed aangesloten op het spoor- en autosnelwegennet. De Vinex kende aldus twee pijlers: een substantiële kwantitatieve bouwopgave en een kwalitatieve consumentgerichte benadering. In de grootste Vinex-locaties (zoals Leidsche Rijn, Ypenburg, Leidschenveen, Carnisselande) stond de eerste pijler voorop, in de kleinere (zoals Leeuwarden Zuiderburen en Helmond Brandevoort) de tweede. De bestaande kritiek op de Vinex-locaties (zie het vorige hoofdstuk) is vooral gericht op de grootste Vinex-locaties.

Landstedelijk wonen

In het creëren van landstedelijke woonmilieus gaat het consumentgerichte bouwen samen met een ontwerp waarin het bestaande landschap leidend is. Er is daarbij niet zozeer sprake van een verzoening, maar eerder van een logische vereniging. Immers, de woonconsument spreekt een voorkeur uit voor landelijk, groen, ruim en kleinschalig wonen, met een lichte mate van gemeenschappelijkheid. En dit laat zich uitstekend verbinden met een aan het landschap aangepast kleinschalig ontwerp.

Met betrekking tot het consumentgerichte bouwen (de mensen-wensen) kunnen de kleinschalige Nederlandse tuindorpen, zoals die in de jaren twintig

werden ontwikkeld, een interessante inspiratiebron vormen. Een nadere beschouwing van individuele wensen ten aanzien van woning en woonomgeving suggereert immers, en dat feitelijk al decennialang, opmerkelijke raakvlakken met dergelijke tuindorpen en tuinwijken (zie ook het vorige hoofdstuk), een feit dat al even lang is weggeredeneerd of zelfs weggehoond door de gezichtsbepalende stedenbouwkundigen en architectuurcritici in Nederland, opgevoed in de strenge leer van het functionalisme van Van Eesteren cum suis. 'Het zijn gewoon aantrekkelijke woonwijken met uitsluitend laagbouw in een aardige en soms zelfs boeiende verkaveling. Dat is op zich al een bijzondere conclusie, want het is in de Nederlandse vakwereld niet gebruikelijk vast te stellen dat de beste woonwijken al lang voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd zijn', zo stelt stedenbouwcriticus Vincent van Rossem (2004: 64-65), om er vervolgens aan toe te voegen dat het modernisme in de Nederlandse stedenbouw een 'ernstige vergissing' is geweest. En hij verzucht '... niet alleen de harde wetten van het kapitalisme en het failliet van de Nederlandse stedenbouw, maar ook het waanidee van de compacte stad maakt een dergelijke aangename vorm van wonen tegenwoordig volstrekt onmogelijk. Ruime kavels in het bos, dertien woningen per hectare, ja, u leest het goed, dat mag niet meer' (Van Rossem 2004: 65).

Ter nuancering moet daarbij wel worden aangetekend dat ook de Nederlandse tuindorpen en tuinwijken, net als bijna alle andere stadsuitbreidingen nadien, zich weinig gelegen lieten liggen aan het bestaande landschap, als onderlegger noch als omgeving. Daarin zit hem een belangrijke toevoeging van het concept landstedelijk wonen: het creëren van kleinschalige woonmilieus die aansluiten op of worden geïntegreerd met het bestaande landschap.

Daarbij dienen wel enkele waarschuwingen van Pols en Strootman (1998: 116-118) ter harte worden genomen: het landschap is geen panacee voor ieder ruimtelijk ordeningsprobleem; een goede afweging tussen wel of niet bouwen in het landschap dient te allen tijde te worden gemaakt; en een te grote dominantie van het landschap in woningbouwplannen kan leiden tot 'morfocratische plannen' met een schijn van objectieve kwaliteit.

Ook ten aanzien van fysiek-morfologische, sociaal-culturele en financieel-juridische aspecten kan inspiratie worden geput uit de aloude tuinstadgedachte: de afgewogen verhouding tussen privaat en collectief groen, het streven naar sociale cohesie en ontmoeting door het creëren van kleinschalige en intieme woonomgevingen, en het oprichten van particuliere ontwikkelingsmaatschappijen zijn hierbij inspirerende uitgangspunten.

In onze ontwerpen van landstedelijke woonmilieus worden deze uitgangspunten van de tuinstadgedachte verbonden met het uitgangspunt van veiligheid en beslotenheid uit het woonerfconcept, met het post-functionalistische streven naar een menging van ruimtegebruiksfuncties, en, *last but not least*, met het principe dat het bestaande landschap te allen tijde leidend zal moeten zijn in het ontwerp.

De LandStad als ontwerpogave

Zocht het vorige hoofdstuk inspiratiebronnen voor de LandStad in de stedenbouwgeschiedenis, in dit hoofdstuk worden enkele aanknopingspunten vanuit ontwerpperspectief besproken.

De theoretische ontwerpuitgangspunten voor het ontwikkelen van landstedelijke woonmilieus staan in de eerstvolgende paragraaf. Ze zijn ontleend aan het *broadacre-city*-concept van Wright (1945) en aan het concept van het *vernacular landscape* van Jackson (1984). Beide concepten betreffen visies op een relatie tussen stad en land die niet is gebaseerd op tegenstellingen, maar op het geleidelijk in elkaar overgaan van stad en land. Dit uitgangspunt wordt in onze ontwerpstrategieën vertaald door het wonen en het landschap op verschillende schaalniveaus als een ruimtelijke en functionele eenheid te beschrijven.

In de tweede paragraaf worden de praktische uitgangspunten voor de ontwerpen besproken. Als basis voor onze landstedelijke woonmilieus dienen verschillende zogenaamde bebouwingskorrels, die, afhankelijk van de strategie, als bouwsteen dan wel als 'parasiet' van het landschap functioneren.

De derde paragraaf bespreekt enkele relevante recente ontwerpstudies naar landelijke, landstedelijke en groenstedelijke woonmilieus. Hiervoor zijn drie schaalniveaus als invalshoek gekozen: het landschap, de nederzetting en de kavel. In de laatste paragraaf worden de drie door ons onderscheiden ontwikkelingsstrategieën voor onze ontwerpen geïntroduceerd.

Broadacre cities en vernacular landscapes

Garden cities versus broadacre cities

In het vorige hoofdstuk is de *garden city* van Howard uitgebreid aan de orde gesteld. Ook in Nederland bleek dit tuinstadconcept, naast dat van de functionele stad, van invloed te zijn geweest op de ontwerppoging van het wonen. Nieuwe, rustige, groene woongebieden werden door middel van groene bufferzones op afstand geplaatst van het stadscentrum en van hoofdinfrastructuur en industriegebieden. Anders dan de naoorlogse woonwijken genieten de tuinstadwijken onveranderlijk grote populariteit onder bewoners en woningzoekenden.

Een aan de tuinstadgedachte enigszins tegengestelde visie wordt verwoord door de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright (1945). Hij heeft een positieve kijk op zowel platteland als stad en ziet de technologie als motor voor nieuwe ruimtelijke modellen. Zijn *broadacre city* is een netwerkstad zonder centrum, een 'technoburb' (Fishman 1987: 182), enerzijds gestoeld op de ontwikkeling van de verplaatsingstechnologie, anderzijds op agrarische zelfvoorziening van de bevolking. In de *broadacre city* is sprake van een lappendeken van verschillende landelijke en stedelijke functies: een menging van agrarische, landschappelijke, werk- en woonfuncties.

Wright had geen concentrisch stadsmodel voor ogen, waarbij de stad uitdijt vanuit het centrum, maar wilde in *broadacres* de stad als totaliteit oplossen in het platteland. Het bestaande landschap zou hierbij de onderlegger zijn van de netwerkstad. De landschappelijke structuren en verkavelingspatronen bepalen de vorm van de stad, die zich op een organische en gefragmenteerde wijze in het landschap voegt. Vanuit een dergelijke visie wordt het landschap dus niet, zoals in veel naoorlogse uitbreidingswijken, volgestort met zand en getransformeerd tot *tabula rasa*. In de *broadacre city* is er bovendien geen sprake van zoning, maar van menging van agrarische, landschappelijke, werk- en woonfuncties, van landelijke en stedelijke functies. In extremis lost de stad in dit model op in het platteland.

De kritiek op de *broadacre city* ligt voor de hand: het is vooral een theoretisch en niet zozeer een in de praktijk te realiseren concept. Daarnaast ontbeert de stad een duidelijk gedefinieerd centrum, waardoor het aan identiteit ontbreekt. Ten slotte ontbreekt er publieke ruimte of is deze volkomen vercommercialiseerd. De invloed van Wrights *broadacre city* op de planningspraktijk is daardoor gering geweest, zelfs in de Verenigde Staten, waar Los Angeles nog wel eens, onterecht, als voorbeeld van een *broadacre city* wordt genoemd.

Ondanks alle bezwaren die ten aanzien van het *broadacre city*-concept naar voren kunnen worden gebracht, bieden Wrights gedachten juist vanwege zijn totaal andere visie op het landschap - het landschap als generator én als onderlegger - inspiratie voor ontwerpen van landstedelijke woonmilieus. 'Broadacres would be so built in sympathy with nature that a deep feeling for the beauty of the terrain would be a fundamental qualification for the new city-builders' (Wright 1945: 58).

De *broadacre city* functioneert dankzij een wijdvertakt netwerk van snel- en spoorwegen, waardoor er geen reden is tot verdichting van activiteiten op bepaalde plekken en iedereen wijdverspreid over het landschap zijn eigen *homestead* kan vinden. Dit leidt overigens niet tot een sociaal geïsoleerd leven: 'These homesteads would not be isolated; their access to the superhighway grid would put them within easy reach of as many jobs and specialized services as any nineteenth century urbanite' (Fishman 1987: 188). Deze vorm van plattelandswonen wordt door Crimson (zie Dorman et al. 2002: 162) getypeerd als de hedendaagse vorm van stedelijkheid: 'This urban model might look more like suburbia than urbia, but is, in fact, in their alignment with contemporary culture and everyday life, more urban than our contemporary cities'.

De Nederlandse plattelandsbewoner lijkt zich deze leefstijl gedeeltelijk al aangemeten te hebben. Door Herengreen (2004) wordt hij/zij getypeerd als een glocalist: perfect 'aangetakt' op de plaatsloze voorzieningen van de netwerkstad, maar dan wel vanuit een plaatsgehechte thuisbasis, waarbij de gebondenheid aan het landschap de belangrijkste kernwaarde is. Ook Foorhuis (2005) dicht het Nederlandse platteland, vanwege zijn centrale ligging in het stedelijk veld en zijn relatief goede bereikbaarheid, een centrale plek toe in de netwerkstad.

Political landscape versus vernacular landscape

Terwijl Wright (1945) stelt dat landschappelijke patronen uiteindelijk de vorm van en het leven in stad en land zullen bepalen, heeft Jackson (1984) een meer

duale benadering van stad en land. Hij ziet het huidige landschap als een gelaagde constructie, ontstaan door de superpositie van twee tegengestelde systemen: het *political landscape*, dat wil zeggen het ontworpen, continue landschap, en het *vernacular landscape*, het bewoonde, ontstane, discontinue landschap. Beide landschappen zijn in alle opzichten elkaars tegenpolen: 'Unlike the vernacular landscape, which mixed all kinds of uses and spaces together, the political landscape insists on spaces which are homogenous and devoted to single purpose. It makes a distinction between city and country, between forest and field, between public and private, between rich and poor, between work and play ...' (Jackson 1984: 152).

Deze twee landschappen, het *political* en *vernacular landscape*, representeren een ruimtelijke logica en orde die zich bevindt op twee verschillende schaalniveaus: enerzijds het lokale (privé, collectieve sfeer) en anderzijds het bovenlokale, regionale en nationale (openbare sfeer) niveau. Het politieke landschap verwijst naar grootschaligheid, een representatieve stijl, naar top-down-ontwikkeling en het nationaal infrastructuurnetwerk. Het *vernacular landscape* daarentegen verwijst zowel naar de lokale schaal (kleinschaligheid) als naar de lokale stijl (streekeigenheid), en naar de lokale, bottom-up-ontwikkeling en de lokale infrastructuur. Bij deze benadering wordt het landschap uiteengelegd in verschillende facetten: een ruimtelijk, bestuurlijk en sociaal facet; ze vormen een kapstok voor de uitgangspunten van de ontwerpstrategieën.

In Nederland is het *political landscape* het landschap dat op nationale schaal is gepland, en dat bijvoorbeeld bestaat uit autosnelwegen, Nationale landschappen, Ecologische Hoofdstructuren en Bundelingsgebieden. Het *vernacular landscape* daarentegen verwijst naar het bewoonde en bewerkte (agrarische) landschap, dat is gevormd door lokale krachten.

Het bestaande cultuurlandschap is volgens Jackson altijd een synergie van het politieke en het vernaculaire systeem; de twee tegenpolen zijn nergens in hun zuivere vorm aanwezig. Dit landschap moet in al zijn facetten worden beschouwd: 'Landscape is not a scenery, ... not a political unit; it is really no more than a collection, a system of man-made spaces on the surface of the earth. Whatever its shape or size it is never simply a natural space, a feature of the natural environment; it is always artificial, always synthetic, always subject to sudden and unpredictable change' (Jackson 1984: 156). Het landschap is continu in ontwikkeling en er bestaat volgens Jackson niet zoiets als een eindbeeld of eindsituatie van het landschap, zoals veel landschapsontwerpen suggereren.

Jackson bepleit dat bij het ontwerpen van nieuwe landschappen moet worden uitgegaan van het *vernacular landscape*, teneinde dynamiek en geleidelijke ontwikkeling in het ontwerp te betrekken. Ook Schuur (2003: 74) sluit zich aan bij een dergelijke gedachtegang: 'Moeten we bijvoorbeeld niet nadenken over een meer speelse en gestructureerde samenhang tussen stad en land dan het huidige ruimtelijk beleid toestaat? Als we wat vrijer omgaan met de traditionele tegenstellingen, ontstaan er talloze nieuwe ontwerp-mogelijkheden om onze gevoelens van weemoed te bevredigen'.

We volgen daarmee impliciet de visie van Meyer (2003), die constateert dat in plaats van het scheppen van condities voor verschillende mogelijkheden

van grondgebruik, het stedenbouwkundig ontwerp steeds meer wordt gestuurd door het volledig vastleggen van functies en bestemmingen. De stedenbouwkunde moet volgens hem echter anticiperen op een langzame transformatie naar multifunctioneel ruimtegebruik: 'Het stadslandschap dat in de twintigste eeuw tot stand is gekomen, is voor een groot deel opgebouwd uit grootschalige monofunctionele gebieden. Naarmate deze gebieden hun functie verliezen, zullen *wastelands* ontstaan van een tot dusver ongekende omvang. Het anticiperen op deze opgave is een van de belangrijke vraagstukken van de komende tijd', aldus Meyer (2003: 36). Een zelfde redenering geldt volgens Meyer mutatis mutandis voor het landelijk gebied. Meyer (2003: 13) stelt dat ontwerpen, zowel op het niveau van de uitbreiding als dat van de kavel, elastisch moeten zijn, ofwel het vermogen moeten hebben om gefaseerd te worden uitgevoerd, waardoor kan worden ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen.

In ons ontwerp willen we uitgaan van dit bewoonde, multifunctionele, dynamische landschap. We nemen het karakter van het *vernacular landscape* daarbij als leidraad om te zoeken naar nieuwe manieren om wonen, werken, water, recreatie, landbouw en landschap met elkaar te verenigen. Kenmerken van het bewoonde, dynamische en multifunctionele landschap zijn kleinschaligheid, diversiteit, functiemenging, individuele ruimte in rommelzones en zelfbestemming; hetgeen bij uitstek plattelandskenners kunnen worden genoemd. Het is een gelaagd landschap waarin verschillende snelheden, schaalniveaus en ruimtegebruik een complexe relatie met elkaar aangaan.

Vertalen we deze trefwoorden naar eisen waaraan een landstedelijk woonmilieu moet voldoen, dan komen we op de volgende uitgangspunten: ten eerste moet de woonomgeving kleinschalig zijn. Ten tweede is het gebruik van het landschap meervoudig en gelaagd, wat zich uit in diversiteit en functiemenging. En ten derde wordt uitgegaan van het specifieke karakter van het plattelandsgroen, wat tot uitdrukking komt in de specifieke relatie tussen het openbare en het privé-domein. Deze relatie is voor veel auteurs (waaronder Van den Bout & Ziegler 2002; Hergreen 2004) datgene waardoor het landelijke van het stedelijke wonen kan worden onderscheiden. Stedelijk wonen wordt gekenmerkt door een strikte scheiding tussen privaat en publiek, terwijl het landelijk wonen juist wordt gekarakteriseerd door een diffuse overgang tussen beide domeinen.

Landstedelijke woonmilieus verschillen daarmee in elk geval substantieel van suburbane of Vinex-woonmilieus. Het wonen zal een meer directe relatie of interactie met het landschap krijgen.

Functiemenging

De hierboven genoemde functiemenging zal een prominente rol spelen bij de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus. Belangrijk facet daarbij is de discrepantie die bestaat tussen de wijze waarop het landschapsbeeld wordt geproduceerd en hoe het wordt geconsumeerd. Plattelandsgroen wordt vooral privé beheerd en heeft veelal een agrarische functie; in landelijke woonomgevingen is het openbaar groen nagenoeg afwezig (Hergreen 2004). Stedelijk groen daarentegen is bijna altijd openbaar groen, dat wordt beheerd door de

gemeente. De stedelijke consument of nieuwe bewoner van het landschap wil het agrarische decor graag als achtergrond van zijn activiteiten, maar draagt nauwelijks bij aan het instandhouden daarvan.

Deze contradictie tussen de collectieve consumptie en de individuele productie van het landschap is een belangrijk vraagstuk. Het landelijk gebied en zijn landschap zal in de toekomst immers veranderen, vooral wanneer vanwege een terugtrekkende landbouw de boer wegvalt als beheerder van het landschap. 'Belangrijkste opgave (in het landelijk gebied) is de ontwikkeling van het openbare domein te koppelen aan de ontwikkeling van het platteland als een bewoond en bewerkt landschap' (Lofvers & Musch 2004: 9). Om het *vernacular* karakter van het landschap in stand te kunnen houden in de transformatie van productie- naar consumptielandschap, zal er een nieuwe vorm van (semi-) openbaarheid moeten worden ontwikkeld die in directe relatie staat met het privaat bewoonde, beheerde en bewerkte territorium. Deze 'landelijke' vorm van (semi-) openbaarheid is fundamenteel anders dan de stedelijke vorm van openbaarheid en is gebaseerd op het overvloeien van ruimtegebruik en functie. Het platteland is sinds jaar en dag bekend met mengvormen, met gemengde bedrijvigheid, multifunctionaliteit en meervoudig gebruik van buitenruimte en gebouwen (Nijhuis et al. 2003).

Functiemenging kan bij uitstek het instrument zijn dat het karakter van het platteland in de toekomst kan behouden. Recente studies naar 'nieuwe dorpen' (zie bijvoorbeeld Engbersen & Meesterberends 2004; Engbersen & Uyterlinde 2005; Te Riele et al. 2003) stellen dat menging een van de belangrijkste karakteristieken van het landelijk wonen is, en zetten dit aspect nadrukkelijk in bij de strategische ontwikkeling van nieuwe dorpen. Ook Sijmons en Van Nieuwenhuijze (2002) menen dat interessante rood-groen(-blauwe) hybriden of netwerken met verschillende mengverhoudingen een handreiking zouden kunnen bieden bij het herdefiniëren van de verhoudingen tussen de verschillende vormen van stedelijk of landelijk grondgebruik. Cruciaal is dat deze hybriden of netwerken zich op uiteenlopende schaalniveaus manifesteren, vanaf de schaal van de kavel tot aan de regionale schaal. Elk schaalniveau kent hierbij een eigen planologische dynamiek. 'Op microniveau slaat de verstedelijking nog wel eens een weilandje over, op regionale schaal gaat het om goed ingerichte natuur- en recreatiegebieden, terwijl op het niveau van de metropool ook (levende) cultuurlandschappen deel uitmaken van de configuratie' (Sijmons & Van Nieuwenhuijze 2002: 38).

Het plattelandsprincipe van functiemenging speelt op drie verschillende schaalniveaus (vergelijk Saaijer & Stijnenbosch 2002): dat van het plangebied, dat van het kleinschalige landschapsensemble (de 'korrel') en dat van het gebouw. Bij een verkenning van de huidige trends tot menging in het landelijk gebied stuiten we zowel op schaalvergroting, ontmenging en specialisatie als op schaalverkleining en hybridisering.

Op het niveau van het plangebied gaat het om een combinatie van ruimtegebruiksfuncties als wonen, landbouw en natuur. Daarbij komen, naast bewoners, andere actoren, ruimtegebruikers en belanghebbenden in beeld: boeren en andere ondernemers, natuurbeschermingsorganisaties, waterschappen, enzovoort. Deze actoren kunnen allianties vormen teneinde hun individuele doelen gezamenlijk te bereiken.

Op het niveau van de korrel gaat het dan vooral om de combinatie van wonen en bedrijvigheid en voorzieningen, alsmede om het meervoudig gebruik van gebouwen en buitenruimten. Enerzijds kan het type bedrijvigheid in de bebouwingskorrels zeer divers zijn, van commerciële dienstverlening tot ambachtelijke productie en reparatie; van beauty farms tot antiekhandels (vergelijk Daalhuizen 2004; Kolkman et al. 2003), anderzijds kan een korrel zich specialiseren op een bepaalde interesse- of leefstijlgemeenschap (bijvoorbeeld natuurzoekers, kunstenaars, golfers, ouderen, enz.), al dan niet in gated communities (Te Riele et al. 2003) zoals volkstuincomplexen of recreatieparken. Er bestaan verschillende potenties en flexibiliteiten voor functiemenging voor verschillende korrelmaten.

Op het schaalniveau van het gebouw kunnen de volgende recente voorbeelden worden genoemd:

1. functiecombinaties op basis van maatschappelijke of commerciële voorzieningen: voorbeelden zijn het 'kultuurhus', de brede school en de servicewinkel (Engbersen & Meesterberends 2004). De innovativiteit is groot: steeds nieuwe functiecombinaties worden bedacht (zie ook Van Dam 1995). Engbersen en Uytterlinde (2005) constateren een toenemende hybriditeit in functie, initiatiefnemer en ruimtelijke verschijningsvorm. Ook de Buurderij (Wagemans 2004), een collectief bedrijf dat de voedselproductie en zorg voor natuur, landschap en milieu op een voor burgers betekenisvolle wijze combineert en de regio duurzaam beheert, valt in deze categorie;
2. functiecombinaties van werken en wonen in voormalige boerderijen. De woonfunctie vormt hier een belangrijke basis voor combinatie met andere, uiteenlopende functies, zoals agrarisch gerelateerde bedrijven, distributie-, reparatie-, dienstverlenende en industriële bedrijven (Daalhuizen, 2004).

De korrel en het landschap

De korrel als bouwsteen van het ontwerp

Deze ontwerpstudie probeert tegemoet te komen aan de verschillende eisen ten aanzien van woonomgeving, landschap, openbaarheid en functiemenging. Daarvoor wordt, op verschillende schaalniveaus en in verschillende samenwerkingsverbanden, de productie van het landschap gesynchroniseerd met de consumptie daarvan.

Een geschikte maat voor het ontwerp is de 'korrel': een kleinschalig landschappelijk bebouwingsensemble dat functioneert als individuele bouwsteen van of als parasiet in het landschap. In *Bouwen voor Waterland* (Provincie Noord-Holland & La4Sale 2004a: 11) wordt de korrel als volgt omschreven: 'Een korrel is een samenhangende eenheid van gebouw en buitenruimte: huizen met hun tuinen, boerderijen met hun erven, buitenplaatsen met hun parken.' Deze *vernacular* korrels bevatten dus een menging van bebouwing, programma, infrastructuur, groen en water op verschillende schaalniveaus en ze hebben een veelal privaat of (semi)openbaar karakter.

De korrels kunnen de verbinding leggen tussen het niveau van de individuele kavel en dat van het landschap (zie bijvoorbeeld Beckers & Janssen (2004) die spreken over de 'strategie van de middenschaal'). Elke korrel heeft een eigen potentie tot het ontwikkelen van een bepaald programma en het aan-

gaan van een relatie met het landschap. Naast landschappelijke potenties biedt het centraal stellen van deze middenschaal mogelijkheden om alternatieve ontwikkelingsvormen, zoals organische groei en bottom-up-planning te realiseren.

Ook wij beschouwen de ruimtelijke verhoudingen tussen rood en groen, openbaar en privé, de schaal van en de verhouding tot het landschap als de belangrijkste constanten van het ensemble. Niet alleen de vormgeving, de plattegrond en de organisatie van de gebouwen, maar juist ook de organisatie, de ontsluiting en het gebruik van de open ruimte zijn cruciaal bij het doelgericht inzetten van deze bouwstenen in het landschap. Daarbij moeten kwaliteiten als diversiteit, rommelzones en zelfbestemming nadrukkelijk onderdeel blijven van het ensemble.

Het redeneren vanuit dergelijke bebouwingskorrels is nauwelijks gemeengoed in Nederland. Bestaande strategieën en ontwerpen voor het (groene) wonen zijn vooral vanuit een hoger schaalniveau (de wijk, de stad, de regio) tot stand gekomen (zie vorige hoofdstuk). Daarbij werden fysieke elementen van het landelijke (met name groen) in de stad gebracht, resulterend in sub-urbane woonmilieus. In onze ontwerpen gaan we evenwel uit van het omgekeerde, en beschouwen we het landschap als onderlegger en generator van de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus. De stad wordt hierin als het ware naar het land gebracht, waarbij de landschappelijke drager van Wrights *broadacre city* en de gelaagde systemen van Jacksons *vernacular* en *political landscape* als leidraad worden genomen.

Op basis van bovenstaande overwegingen komen we tot een aantal belangrijke principes voor het ontwerp:

Ruimtelijk / morfologisch:

- het landschap wordt niet opgevat als groene voeg (niemandsland, buffer) maar als achtertuin;
- zowel de te realiseren typen woningen als de bebouwingskorrels staan in een directe relatie tot het landschap, zowel functioneel als morfologisch;
- het principe van zonering wordt verlaten: woningen, voorzieningen en bedrijven kunnen zich in principe vrijelijk verspreiden over het landschap; er is sprake van functiemenging, zowel binnen als buiten de bebouwingskorrels.

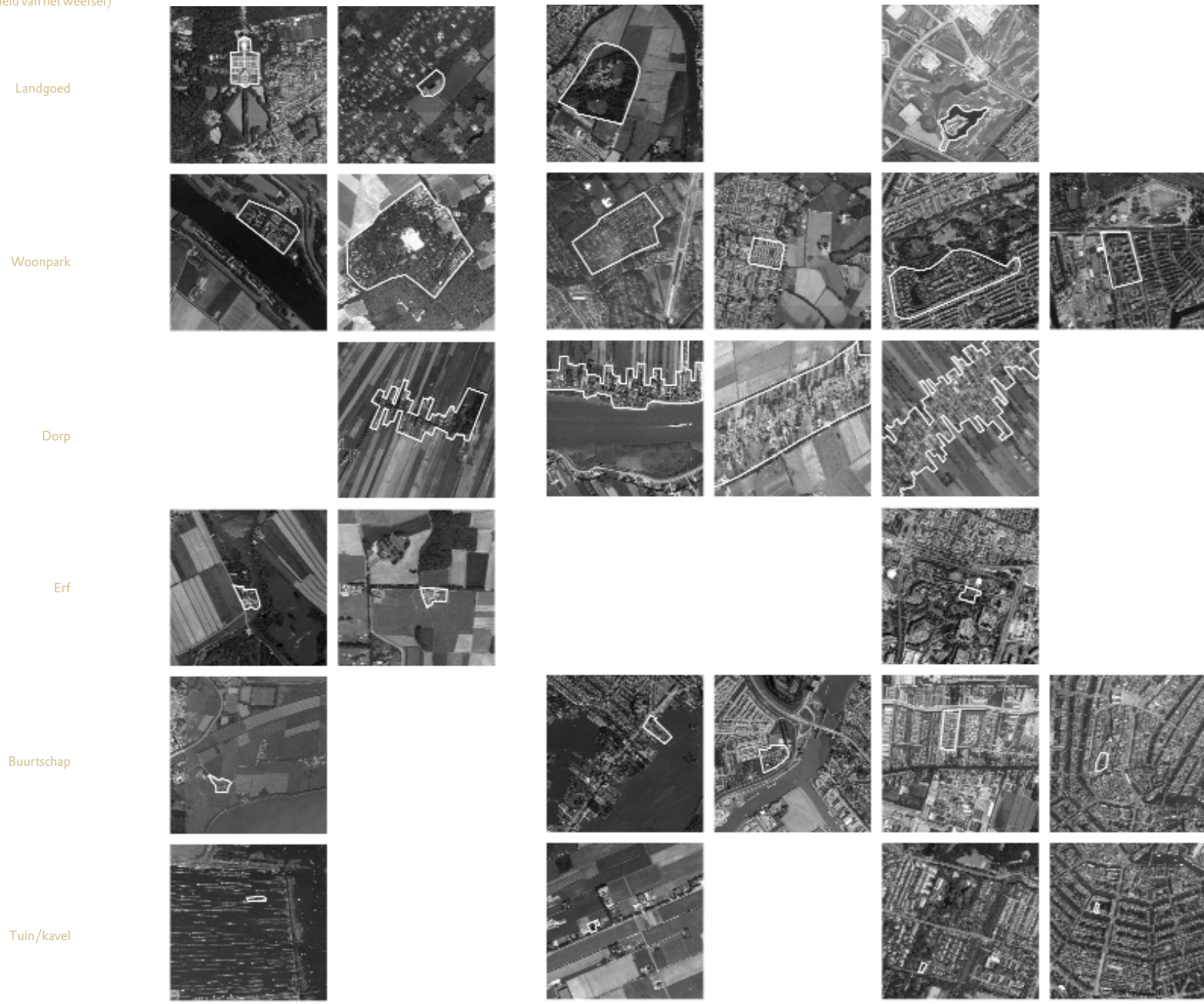
Ontwikkeling / sturing:

- we proberen in principe uit te gaan van een realisatie bottom-up in plaats van top-down; het gaat om kleinschalige ontwikkeling en organische groei;
- dergelijke uitgangspunten veronderstellen wel een grote mate van fragmentaliteit van het grondeigendom en van geen al te grote grondposities van commerciële projectontwikkelaars.

De korrels

Er zijn verschillende typen bebouwingskorrels te onderscheiden, op basis van de relatie die de korrel heeft met het omliggende dan wel in de korrel aanwezige landschap (zie figuur 2). In sommige gevallen is het landschap omliggend en functioneert het als een 'decor', in andere gevallen is het landschap

Figuur 2. Matrix potentiële bebouingskorrels (luchtfoto's)
 (y-as: landschap binnen/buiten de korrel; x-as: dichtheid van het weefsel)



zelf in de korrel opgenomen. Binnen de korrels is er een grote verscheidenheid in bebouwingsdichtheid en omvang.

Het hanteren van korrels van uiteenlopend schaalniveau als grondslag voor het ontwikkelen van landstedelijke woonmilieus heeft zowel vanuit theoretisch oogpunt (t) als vanuit praktische argumenten (p) enkele belangrijke pluspunten:

- er is sprake van een directe relatie tussen woning en landschap (t);
- de benadering sluit aan bij het ruimtelijk schaalniveau waarop bestaande woonwensen (zowel ten aanzien van de morfologie als de sociologie van de woonomgeving) worden geformuleerd (t);
- er kan een flexibel woningbouwprogramma in afwisselende woonlandschappen worden gerealiseerd (p);
- er kan een diversiteit van beheersconstructies op meerdere ruimtelijke schaalniveaus worden gerealiseerd (p);
- het landschap kan op verschillende wijzen worden ingezet en gebruikt (p);
- er wordt ruimte geboden aan kleinschalige projectontwikkeling (p);
- er wordt ruimte geboden aan een organische groei van bebouwingskorrels en woonlandschappen (p).

We focussen op enkele typen bebouwingskorrels die kansrijk zijn om te worden ingezet in landstedelijke woonmilieus: het buurtschap, het erf, het dorp, het woonpark en het landgoed. Het enkelvoudige huis met tuin (het laagste schaalniveau, zie figuur 2) is voor ons ontwerp minder relevant en laten we daarom buiten beschouwing. Van elk type bebouwingskorrel hebben we enkele kenmerkende voorbeelden gekozen, die we vervolgens in onze ontwerpstrategieën zullen inpassen (zie volgende hoofdstuk). Het mag duidelijk zijn dat deze voorbeeldreeks geen volledigheid pretendeert, maar slechts richting geeft aan de mogelijkheden en potenties die in deze methodiek van de middenschaal besloten liggen.

De te analyseren korrels zijn zo gekozen dat de bandbreedte in grootte, functiemenging, openbaarheid en dichtheid zoveel mogelijk wordt bestreken. De korrels (figuur 3) variëren wat betreft:

- de ruimtelijke opbouw van de korrel, ofwel de morfologische relatie tussen de gebouwen en het landschap;
- de functionele relatie met het omringende landschap, zoals het groen- en waterbeheer binnen en buiten de korrel;
- de mate van openbaarheid van de korrel, het groen, het landschap en het netwerk;
- de programmatische potenties van de korrel, ofwel de ruimte voor andere functies dan wonen in de korrel. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in flexibele en inflexibele bebouwingstypologieën, afhankelijk van constructiematen en vrije indeelbaarheid van de bouwvolumes;
- de aansluiting op en verweving met verschillende netwerken (recreatief, langzaam, snel verkeer).

Buurtschap Het buurtschap heeft oorspronkelijk een sociale betekenis. Het bestond veelal uit boerenfamilies, uitgebreid met aanverwante ambachtslieden, zoals smeden en molenaars. Het hedendaagse buurtschap is een in zichzelf gekeerde clustering van boerderijen en woonhuizen, die weliswaar een visuele relatie met het landschap heeft, maar geen functionele. Het is een woonenclave temidden van een agrarisch, natuur- of recreatief landschap. De gebouwen (woningen) kunnen variëren in grootte en oriëntatie, maar kunnen ook identiek zijn. Het buurtschap bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningtypes in een relatief hoge dichtheid. Het heeft een sterk privaat karakter, dat versterkt wordt door het feit dat de huizen vrij dicht op elkaar staan. Uit een analyse van het grondgebruik van buurtschappen blijkt dat het openbaar gebied nog beperkter is dan in dorpen (Habets 2004: 125). De tussenruimte tussen de huizen is vaak zo smal dat het aanvoelt als privé-terrein. Soms is de straat zelfs eigendom van de bewoners en heeft men recht van overpad over elkaars grond.

De door ons geanalyseerde buurtschappen bevinden zich in verschillende landschappen: het buurtschap in Capelle (figuur 4) bevindt zich aan de voet van een rivierdijk, het buurtschap te Hillegersberg (figuur 5) in een vereningengebied, de werf in Marken (figuur 6) in een weidelandschap en het buurtschap Langerak te Leidsche Rijn (figuur 7) in een woonwijk. Ondanks de grote verscheidenheid is er een belangrijke overeenkomst: de woonbuurt en het landschap zijn duidelijk van elkaar gescheiden. Er is geen overlap of interactie, zoals bij het erf of het landgoed. Het buurtschap is parasitair ten opzichte van het landschap: het wil wel van het uitzicht genieten maar wil niet met het beheer of met openbare landschapsfuncties worden belast.

De potenties van het buurtschap liggen vooral op het gebied van veiligheid, kleinschaligheid en collectiviteit. Woonfuncties zullen hier overheersen; wellicht is werken aan huis ook mogelijk of zal er zich een enkel bedrijfje vestigen. Het is een kleine, in zichzelf gekeerde en bijna gated community. Door de zelfstandigheid, de kleine maat en de relatief hoge dichtheid is het buurtschap makkelijk in te passen in een groter landschappelijk plan.

Erf Erven zijn eenheden die van oorsprong zowel een functionele als ruimtelijke relatie hebben met het omliggende agrarische land. Van oudsher is het erf een verblijfs-, overslag- en transitiezone; hier wonen mensen en dieren, worden gewassen en gereedschappen opgeslagen, vindt bewerking plaats en worden goederen verkocht. Het erf is vaak ruimtelijk afgegrensd van het land door sloten, bomenrijen, windsingels of hagen. De ruimte tussen de gebouwen is soms klein en soms groot; het erf heeft geen duidelijk omsloten ruimte maar gaat op een diffuse wijze over in het landschap.

Nog steeds heeft het erf een veelzijdig karakter, het is zowel openbaar als privé, en is het toneel van verschillende functies en handelingen. Het erf is een tussenstap of schakel tussen het stadse gebruik (de openbare weg) en het privé-gebruik (het bouwland of weideland). Bierema spreekt ook wel van een mannelijke en vrouwelijke kant van het erf, waarbij de vrouwelijke (voor)kant de relatie met het openbare leven vormgeeft en de mannelijke (achter)kant de relatie met het landschap (zie Lofvers & Musch 2004: 9).

De erfbebouwing is divers van aard; de gebouwen hebben verschillende maten en staan in verschillende richtingen. Boerderijen en bijgebouwen liggen rond een gemeenschappelijke ruimte, samen met enkele grote bomen of andere beplanting.

Op het moment dat de landbouwfunctie wegvalt, verandert het erf van karakter. Dit kan op twee manieren plaatsvinden: enerzijds kan het erf worden verdicht door het bijplaatsen van gebouwen, anderzijds kan het erf transformeren doordat het gebruik verandert. Voorbeelden van verdichte erven zijn die in Staphorst (figuur 8) en Vriezenveen (figuur 9), waar verschillende boerderijen achter elkaar op een smal kavel geplaatst zijn. De erven zijn soms privé, soms collectief van karakter. Voorbeelden van getransformeerde erven zijn het erf De Buitenbeest (figuur 10), dat nu een kinderboerderij is, gelegen in een stadspark in Zoetermeer, en 't Hogehof in Groesbeek (figuur 11), dat nu een kampeerboerderij is, gecombineerd met een agrarische functie. Deze erven hebben een gecombineerde openbare/collectieve en privé-functie.

Een belangrijke potentie van het erf is de programmatische indifferentie; door de overmaat aan ruimte in de gebouwen kunnen veel verschillende functies een plek vinden. Een andere potentie vormt de relatie tot het landschap. Door het semi-openbare karakter van het erf zou het een rol kunnen blijven spelen in de toegang en het beheer van het landschap als dat van functie verandert. Een derde potentie is het overslagkarakter: dit kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld een recreatieve transferiumfunctie (van auto naar wandelen, van fiets naar kano).

Dorp Het dorp heeft van oorsprong een ruimtelijke en functionele relatie met het landschap. Vaak is een dorp gegroeid langs een landschappelijke verbinding of een collectief element, zoals een verbindingsweg, een rivier, een collectief weiland, een marktplein, een kerk, een kruispunt. Het dorp is een gegroeide clustering van huizen, ontstaan in een tijd waarin de belangrijkste bestaansbron van de inwoners het agrarisch gebruik van het landschap was.

Tegenwoordig wordt de ruimtelijke en functionele relatie met het landschap steeds losser, vooral als gevolg van een veranderde rol en positie van de landbouw in de dorpen. Daarnaast loopt het inwonertal van veel dorpen terug, door een afnemende huishoudensomvang gecombineerd met een gelijkblijvende woningvoorraad (Van Dam 1995; Thissen 1995).

Gebouwen hebben vaak eenzelfde grootte en opzet, maar verschillen in detaillering. In een dorp zijn altijd een paar grotere gebouwen te vinden; de school, de kerk, de pastorie. Deze verschaffen het dorp identiteit en zijn een uitdrukking van de dorpscollectiviteit. Het dorp is een minigemeenschap, tegenpool van de stad. In dorpen bestaat een grote verscheidenheid aan open en groene ruimtes, die veelal een privaat karakter hebben. Er zijn landerijen, tuinen, bomen en weilanden, die toevallig onbebouwd zijn gebleven toen het dorp ging groeien. Dit soort onbebouwde en onbestemde groene ruimten vormen de 'binnenranden' van het dorp en zijn onmisbaar voor de identiteit van dorpsgemeenschappen (Habets 2004). In een dorp zijn de overgangen tussen publieke en private domeinen gradueel, informeel, rafelig en veelzijdig; er is ruimte om te klooiën aan je eigen huis en erf; een dorp heeft open plekken, achterkanten, min of meer onbestemde ruimtes waar nog van alles kan en weinig vastligt (Herngreen 2004).

De hier geanalyseerde dorpen hebben elk een eigen relatie met het landschap. In het esdorp Zalk (figuur 12) bepalen de groene ruimtes van de essen het karakter van het dorp. Het lintdorp Vriezenveen (figuur 13) bestaat uit een centraal ontsluitingslint, dat flink verdicht is, met aan beide achterzijden van de erven recreatieve linten, die aan het open weidelandschap liggen. Het rivierdorp Streefkerk (figuur 14) bestaat in feite uit twee dorpen die gescheiden zijn door een rivier. Het brinkdorp Den Hout (figuur 15) ontleent zijn identiteit aan een centrale groene ruimte waaraan de belangrijkste gebouwen liggen.

De belangrijkste potenties van het dorp zijn de geborgenheid, de collectiviteit, de diversiteit aan groene ruimtes en gebouwen, de functiemenging en de mogelijkheden voor geleidelijke, organische groei.

Woonpark Het woonpark is, net als het landgoed (zie onder), een grotere ruimtelijke eenheid dan de vorige drie korrels; groen en water kunnen in de korrel zelf worden opgenomen. Het verschil met het landgoed is de ruimtelijke compositie; bij het woonpark zijn de gebouwen niet op enkele strategische punten geconcentreerd maar juist verspreid gelegen in de groene ruimte. In tegenstelling tot het landgoed is het ontwerp van het woonpark gericht op het gelijkwaardig samengaan van gebouwen en groen zonder dat de een overwicht heeft over de ander, of de architectuur slechts van een groene achtergrond wordt voorzien.

De hier geanalyseerde woonparken hebben zeer verschillende dichtheden, een uiteenlopend programma, een verschillende mate van openbaarheid en een uiteenlopende relatie tussen wonen en groen. Het vakantiecomplex De Lommerbergen te Reuver (figuur 16) heeft een zeer lage dichtheid, het groen wordt collectief beheerd en het complex herbergt veel gespecialiseerde functies die een grote reikwijdte hebben. Ook het volkstuintencomplex Zestienhoven te Rotterdam (figuur 17) heeft een lage dichtheid en is niet openbaar, maar hier is het groen voornamelijk privé en zijn er nagenoeg geen andere functies dan wonen aanwezig. De twee stedelijke woonparken, het GwL-terrein in Amsterdam (figuur 18) en de Kasbah in Hengelo (figuur 19) hebben een zeer hoge dichtheid, de woningtypes zijn voornamelijk appartementen en de woonparken zijn openbaar toegankelijk. Ook de functies in het woonpark zijn openbaar en hebben een grotere reikwijdte dan het park alleen.

De potentie van woonparken ligt in functiespecialisatie en in een uiteenlopende mate van openbaarheid. Dit kan in de vorm van het wonen in gated communities, maar ook door juist openbaar groen en openbare natuur in het woonpark op te nemen.

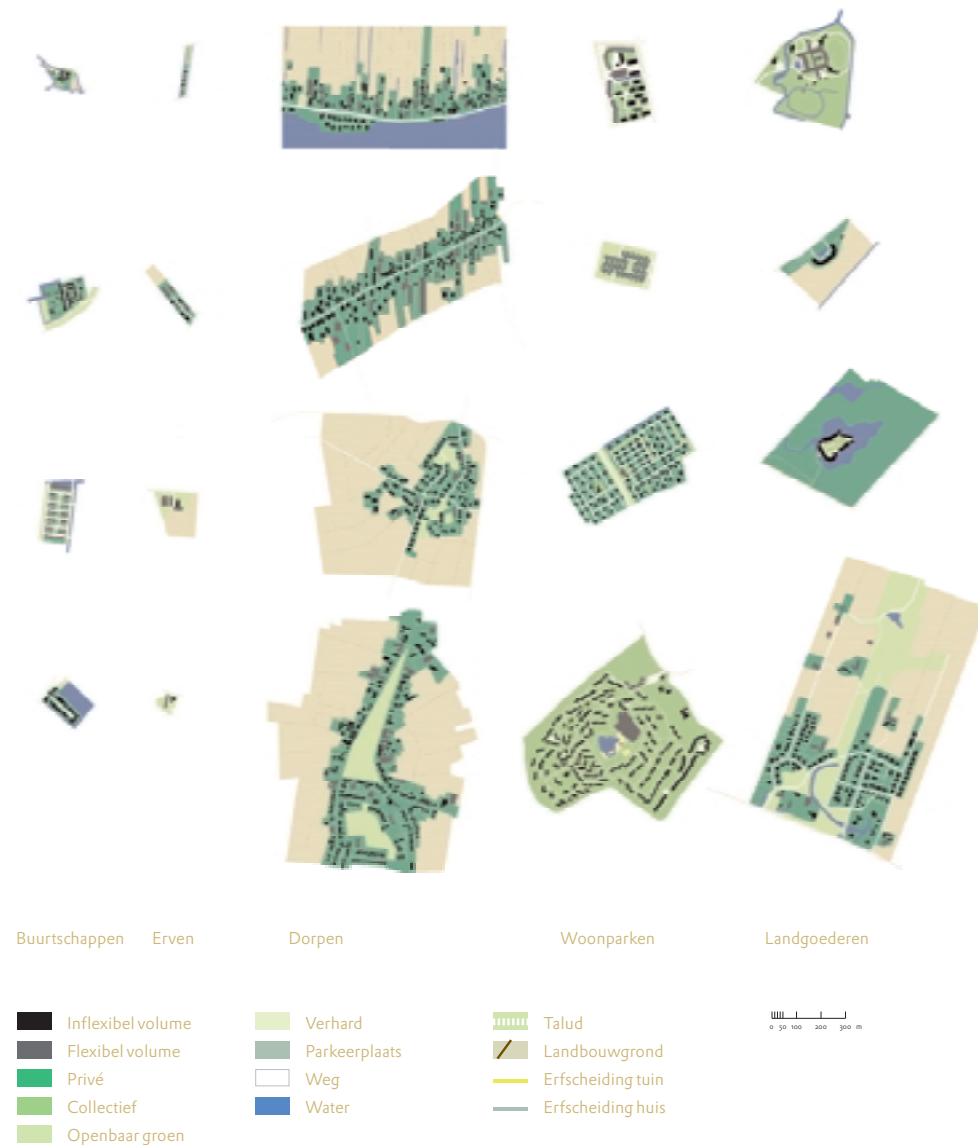
Landgoed Het landgoed was oorspronkelijk een lusthof voor de gegoede klasse. Naast de verblijfs- en recreatiefunctie had het soms ook een agrarische functie, maar die was niet de belangrijkste; de nadruk lag op de ruimtelijke beleving van het wonen in het idyllische parklandschap. Het park bood vaak een blik op het gebied buiten haar grenzen, de natuur of de bouwgrond. Het landschap is hier dus niet door agrarisch gebruik ontstaan (*vernacular*) maar is nauwgezet, in combinatie met gebouwen, als een ensemble ontworpen, bijvoorbeeld in Engelse landschapsstijl. De ruimtelijke opbouw van het landgoed wordt gedefinieerd door een uitgekiende compositie van landschap en gebouwen binnen de korrel.

Bij het landgoed zijn woningtypologie en landschap nauw verweven, zij het op een totaal andere wijze dan bijvoorbeeld bij het erf. Er is een belangrijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen, waardoor de gebouwen divers zijn van maat. De hoofdgebouwen zijn vaak monumentaal en hebben een belangrijke rol in de compositie van het landschapspark en de manier waarop wandelaars door het landschap bewegen (de route paysagère). De bebouwing op het landgoed is, afhankelijk van haar grootte, in staat om een verscheidenheid aan programma's op te nemen.

Veel landgoederen hebben in de loop van de tijd een deel van hun gronden verloren. Sommige zijn getransformeerd tot villawijken, zoals het landgoed Voordaan te Groenekan (figuur 20). De grond is hier gedeeltelijk uitgegeven en andere gedeelten van het landgoed zijn openbaar park geworden. Een ander type landgoed dat hier is geanalyseerd, is een voormalig klooster te Heemstede (figuur 21). Dit heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en is omgevormd tot een collectieve woonvilla met zowel appartementen als grondgebonden woningen, gelegen in een collectieve tuin. Een hedendaagse reconstructie van het landgoed is het kasteel Haverleij (figuur 22), waarbij woningbouw in de vorm van een kasteel in een recreatief landschap is geplaatst. Hier worden verschillende soorten van ruimtegebruik naast elkaar geplaatst, waarbij ze in ruimtelijke en visuele zin van elkaar profiteren. Een functionele relatie is echter niet aanwezig omdat de gebruiksvormen strikt van elkaar zijn gescheiden. Een laatste voorbeeld van een landgoed, het wavo-park te Wassenaar (figuur 23), is een meer openbare variant. Dit landgoed is ontwikkeld voor een specifieke doelgroep: ouderen. Woon- en zorgvoorzieningen zijn hierbij geïntegreerd.

Een belangrijke potentie van landgoederen met een grote maat is het opnemen van openbaarheid in de vorm van bijvoorbeeld wandelroutes of openbare functies gerelateerd aan groen. Het landschapsonwerp kan hierop bovendien worden aangepast, aangezien het groen veelal niet is geprivatiseerd.

Figuur 3. Overzicht korrels op dezelfde schaal



Figuur 4. Buurtschap Piet Heinstraat/De Ruyterstraat, Capelle aan den IJssel

Langs de dijk van de Hollandse IJssel liggen een aantal buurtschappen. Het buurtschap Piet Heinstraat/De Ruyterstraat bestaat voornamelijk uit kleine arbeiderswoningen waarin ook een aantal bedrijfjes gevestigd is. Het buurtschap heeft weinig relatie met het omliggende landschap. Niet alleen de ordening van de huizen in het buurtschap is daar de oorzaak van, maar ook het feit dat het ingeklemd is tussen een woonwijk, de IJsseldijk en een wegtalud. Desondanks is het landschap wel voelbaar, omdat de IJsseldijk evenals de stormvloedkering in de IJssel hoog boven het buurtschap uittoert. Het is een in zichzelf gekeerde enclave, met smalle straten en aan de randen diepe tuinen.

13 elementen/ha

Oppervlak 2,5 ha

GS1 0,15

FS1 0,27

Voorbeeldprogramma

16 villa's

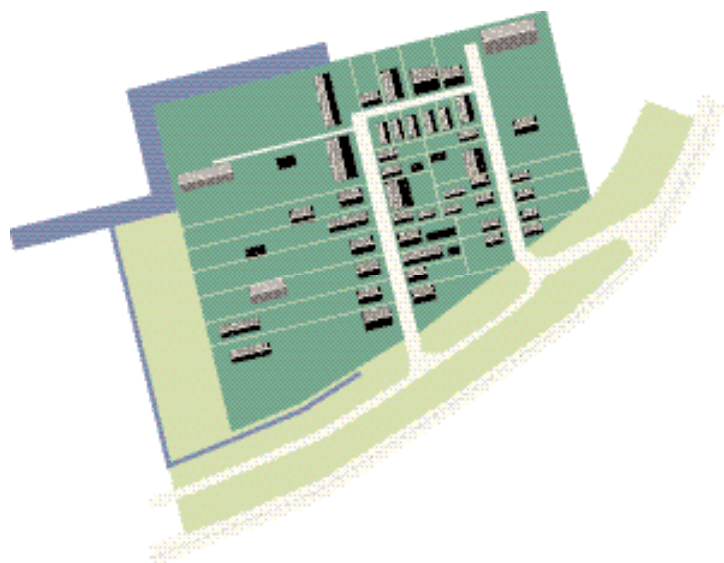
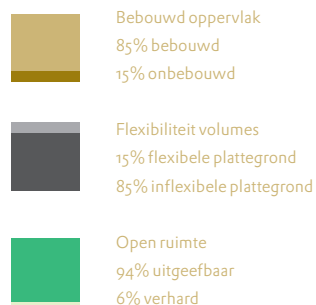
20 twee-onder-een-kap

3 rijwoningen

750 m² kantoor

400 m² bedrijf

100 parkeerplaatsen



Schaal 1:3.000



Figuur 5. Buurtschap Plasoord-Hillegersberg, Rotterdam

Plasoord, een kavel dat bij de winning van het veen gespaard is, ligt met de drie zijden aan het water van de Bergsche Voorplas. Dit dichtbebouwde schiereiland biedt ruimte aan 29 huizen die in een vrij strakke rooilijn de openbare ruimte omsluiten. Hierdoor is contact vanuit de straat met de achterliggende plas onmogelijk, en krijgt de straat een collectief karakter. De huizen op Plasoord hebben een duidelijke voor- en achterkant. De voorkant, een kleine stadstuin die de verbinding van de openbare ruimte met de privé-ruimte van het huis vormt is formeel vormgegeven en dient als entree. De achterkant is volledig op het landschap gericht en biedt toegang tot het water via privé steigers en bootjes. Zo vormen deze huizen een schakel tussen de openbare ruimte van de straat naar het landschap.

9 elementen/ha

Oppervlak 1,6 ha

GS1 0,26

FS1 0,61

Voorbeeldprogramma

4 villa's

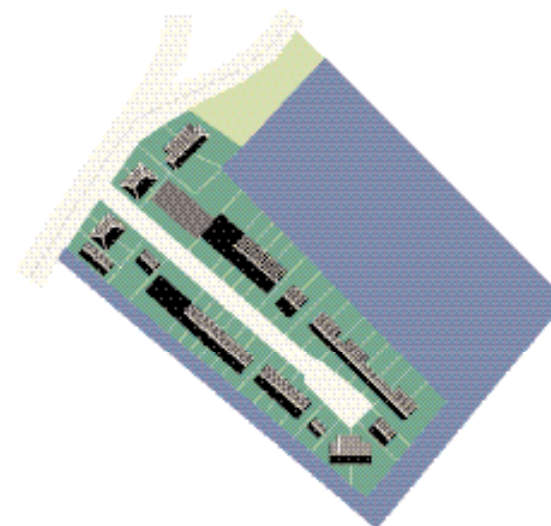
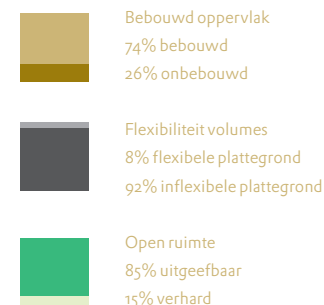
8 twee-onder-een-kap

18 rijwoningen

200 m² kantoor

400 m² bedrijf

72 parkeerplaatsen



Schaal 1:3.000



Figuur 6. Buurtschap Werf, Marken

De Markense werven zijn clusters van zeer dicht op elkaar staande huizen gelegen op een terp. Deze bewoningsvorm is ontstaan omdat Marken in vroeger tijden regelmatig geteisterd werd door overstromingen. De werf is in zijn ruimtelijke opbouw een 'mini-dorpje', waarbij de collectieve toegangszone verhard is en de randen bestaan uit kleine tuintjes, soms direct aan het huis gelegen maar soms ook niet. Geparkeerd wordt in een klaarblijkelijk collectieve rommelzone langs de openbare weg. De werven zijn vrij gelegen in het open weidelandschap. De relatie met het landschap is voornamelijk visueel, vooral vanuit het dichte centrum bestaan prachtige zichtlijnen op het landschap.

8 elementen/ha

Oppervlak 0,8 ha

GSI 0,11

FSI 0,22

Voorbeeldprogramma

5 villa's

6 twee-onder-een-kap

160 m² kantoor

25 parkeerplaatsen



Bebouwd oppervlak

89% bebouwd

11% onbebouwd



Flexibiliteit volumes

100% inflexibele plattegrond



Open ruimte

42% uitgeefbaar

20% collectief

20% landbouw

18% verhard



Schaal 1:3.000



Figuur 7. Buurtschap Langerak-Leidsche Rijn, Utrecht

In de wijk Langerak, gelegen in de Vinex uitbreiding Leidsche Rijn, wordt het buurtschap op een moderne manier geïnterpreteerd. Buurtschapjes zijn als eilandjes geplaatst in een groen- en watersysteem. Elk buurtschapje heeft een eigen stedenbouwkundige opzet. Het gevoel van collectiviteit en beslotenheid wordt verzorgd door korte woonstraatjes, waarbij het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf wordt gerealiseerd. De natuurbeleving wordt opgevoerd door extensief bemaaide wadi's en schapenweities direct aan de bebouwing te leggen. In de tekening is het buurtschap van de architecten McCreanor en Lavington uitgewerkt. Door de woningen en bijbehorende schuren te laten doorkruisen door het woonstraatje, forceren zij hier een domesticatie van de straatruimte.

14 elementen/ha

Oppervlak 1,7 ha

GSI 0,37

FSI 0,62

Voorbeeldprogramma

67 rijwoningen

600 m² kantoor

300 m² bedrijf

152 parkeerplaatsen



Bebouwd oppervlak

63% bebouwd

37% onbebouwd



Flexibiliteit volumes

100% inflexibele plattegrond

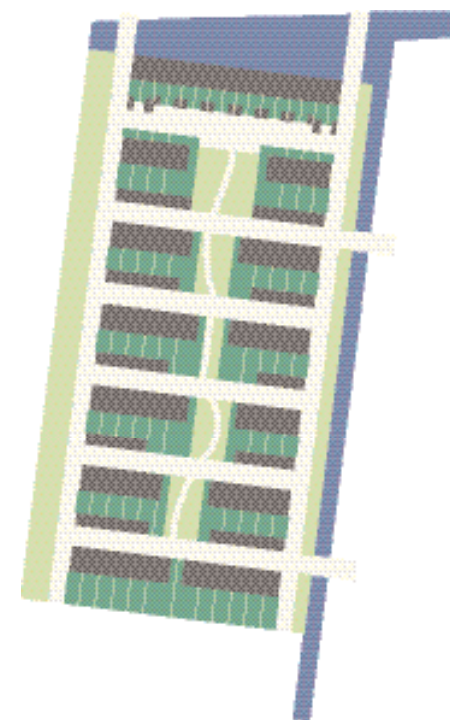


Open ruimte

70% uitgeefbaar

14% openbaar

16% verhard






Schaal 1:3.000

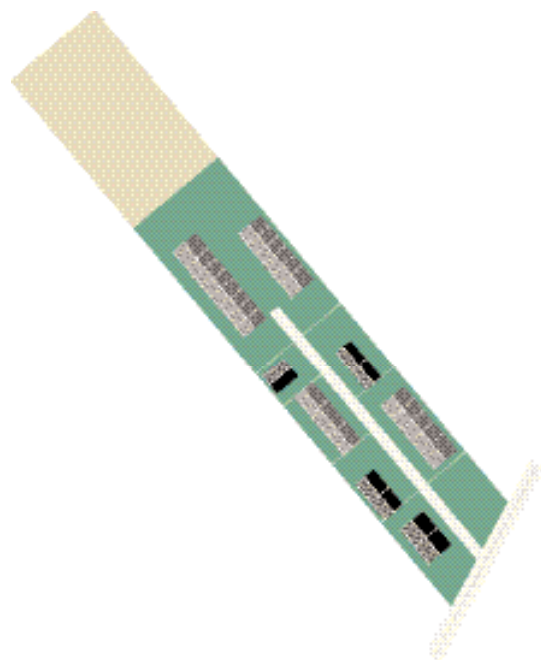


Figuur 8. Verdicht erf, Staphorst

Het Staphorster erf is door opdeling steeds dichter bebouwd geraakt. Hierdoor hebben de oudste boerderijen, die voorop het erf staan de oorspronkelijke functie en relatie met het landschap verloren. Door een centraal gelegen familiepad wordt het overige deel van het erf tweezijdig ontsloten. De achterste en vaak nog functionele boerderij heeft de meest duidelijke relatie met het landschap. Wanneer het erf als totaal wordt bekeken (vaak drie à vier boerderijen achter elkaar), dan heeft het weer een formele voorkant, een centrale woonboerderij en een in werking zijnde boerderij aan de achterzijde van het kavel.

7 elementen/ha
 Oppervlak 1,1 ha
 GSI 0,26
 FSI 0,51
Voorbeeldprogramma
 3 villa's
 3 rijwoningen
 25 bijzondere woningen
 500 m² kantoor
 72 parkeerplaatsen

-  Bebouwd oppervlak
74% bebouwd
26% onbebouwd
-  Flexibiliteit volumes
72% flexibele plattegrond
28% inflexibele plattegrond
-  Open ruimte
77% uitgeefbaar
9% collectief
14% verhard






Schaal 1:3.000

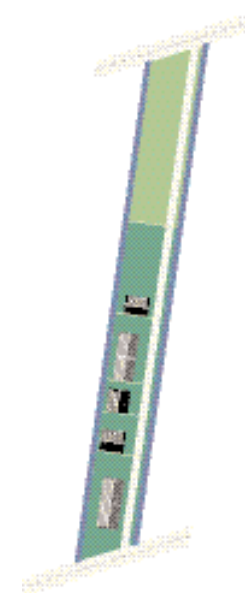


Figuur 9. Verdicht erf, Vriezenveen

In Vriezenveen zijn de erven opgespannen tussen de centraal gelegen historische ontginningsbasis en de daaraan parallel gelegen Bovenlandweg en Buitenlandweg. Ondanks de mogelijkheid tot achterontsluiting wordt hiervan geen gebruik gemaakt. De voorkanten van de erven liggen aan de hoofdweg en aan de achterzijde van het erf bevindt zich een collectieve rommelzone. De opdeling van de erven heeft in de loop van de tijd naar achter toe plaatsgevonden vanuit een pad dat eenzijdig toegang biedt aan de kavels. Doordat het erf ook aan de achterkant door infrastructuur wordt begrensd is er weinig relatie met het achterliggende landschap. De erven zijn daardoor meer stadseven geworden en bieden nu plaats aan andere functies zoals maneges, tuincentra en antiekwinkels.

16 elementen/ha
 Oppervlak 0,3 ha
 GSI 0,2
 FSI 0,44
Voorbeeldprogramma
 3 villa's
 6 rijwoningen
 110 m² kantoor
 20 parkeerplaatsen

-  Bebouwd oppervlak
80% bebouwd
20% onbebouwd
-  Flexibiliteit volumes
58% flexibele plattegrond
42% inflexibele plattegrond
-  Open ruimte
47% uitgeefbaar
32% collectief
10% water
11% verhard






Schaal 1:3.000



Figuur 10. Getransformeerd erf stadsboerderij de Buitenbeest, Zoetermeer

Stadsboerderij de Buitenbeest is gelegen aan het oude lint van Zoetermeer. In de loop van de tijd is de boerderij onderdeel geworden van een parkachtige hoogbouwwijk. Het boerenbedrijf is getransformeerd naar een kinderboerderij. Functioneel heeft dit niet veel veranderd, de stallen zijn nog steeds stallen en het woonhuis nog steeds woonhuis. Hierdoor zijn ook de ruimtelijke gevolgen minimaal, de voorkant heeft zijn stadse kant behouden en de achterkant biedt ruimte aan de boerderijfunctie. De kinderboerderij loopt een stuk door in het achterliggende park en verlaat daarbij het erf, waardoor een relatie tussen het erf en het park wordt gelegd. Het is bij deze boerderij goed te zien dat bij het vervallen van de oude functie, de ruimtelijke structuur grote potentie heeft bij het verbinden van openbare, collectieve en privé plekken in het landschap.

4 elementen/ha
Oppervlak 0,8 ha
GSI 0,14
FSI 0,28
Voorbeeldprogramma
1 villa
7 rijwoningen
200 m² winkel
20 parkeerplaatsen

	Bebouwd oppervlak 86% bebouwd 14% onbebouwd
	Flexibiliteit volumes 90% flexibele plattegrond 10% inflexibele plattegrond
	Open ruimte 8% uitgeefbaar 87% collectief 5% verhard






Schaal 1:3.000

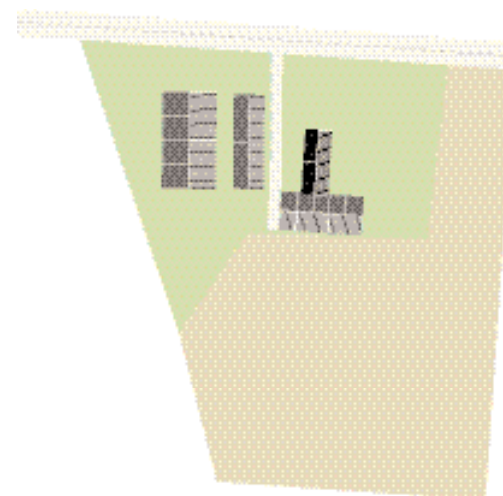


Figuur 11. Getransformeerd erf kampeerboerderij 't Hogehof, Groesbeek

In deze kampeerboerderij wordt een in werking zijnd agrarisch bedrijf gecombineerd met een camping, twee trekkershutten en een gezamenlijke keuken. De woon-, agrarische en recreatieve functie zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden in verschillende gebouwen. De agrarische functie zit in de achterste boerderij, die als zodanig de functionele relatie met het landschap behouden heeft. Ook de nieuwe recreatieve functie heeft een functionele relatie met het landschap, zij het op een andere wijze. De boerderij is gelegen aan het Pieterpad en functioneert als knooppunt of overslagpunt in de verbinding van het recreatieve (langzame) vervoersnetwerk en het regionale wegennetwerk.

5 elementen/ha
Oppervlak 0,8 ha
GSI 0,18
FSI 0,28
Voorbeeldprogramma
9 rijwoningen
4 appartementen
250 m² winkel
35 parkeerplaatsen

	Bebouwd oppervlak 82% bebouwd 18% onbebouwd
	Flexibiliteit volumes 88% flexibele plattegrond 12% inflexibele plattegrond
	Open ruimte 92% uitgeefbaar 8% verhard



Schaal 1:3.000



Figuur 12. Esdorp Zalk

Het esdorp Zalk is ontstaan vanuit twee hoofdstraten. In de loop der tijd zijn extra straatjes en achterstraatjes aan het dorp toegevoegd waardoor het iets verdicht is. Er is een patroon ontstaan waarbij groene ruimtes met een collectief karakter aan de achterkant van de erven grenzen. Deze groene ruimtes zijn in gebruik als weijtje of als moestuin en bepalen het dorps groen karakter. Het dorps karakter wordt versterkt door de smalle straatprofielen. Omdat de huizen in het dorp voornamelijk een woonfunctie hebben, is in het dorp niet echt sprake van erven met een voor en achterkant. De huizen aan de buitenrand hebben dit vaak nog wel en zijn dan ook in gebruik als boerderij of hebben hun oorspronkelijke opbouw nog.

8,3 elementen/ha

Oppervlak 13,6 ha

GS1 0,12

FS1 0,31

Voorbeeldprogramma

27 villa's

81 twee-onder-een-kap

108 rijwoningen

56 appartementen/

bijzondere woningen

4.200 m² winkel/kantoor/

voorzieningen

628 parkeerplaatsen



Schaal 1:10.000



Figuur 13. Lintdorp Vriezenveen

Het lintdorp Vriezenveen wordt ontsloten door een centraal lint en begrensd door twee achterwegen. Deze twee wegen vormen de ruimtelijke grens tussen de erven en het achterliggend landbouwgebied, doordat deze twee wegen zwaar beplant zijn met eiken en zo een ruimtelijke kamer vormen. Het lint is in hoge mate versteend en verdicht. Het landschap wordt vanuit het centrale lint slechts af en toe ervaren. Op sommige plekken vindt een ontwikkeling aan de parallelwegen plaats, waardoor een dorp met drie parallel linten ontstaat. De weijtjes die van oorsprong achter het lint lagen en de toegang vormden tot het landbouwgebied worden daarbij omgevormd tot buffer tussen de verschillende linten.

3,6 elementen/ha

Oppervlak 57 ha

GS1 0,12

FS1 0,21

Voorbeeldprogramma

75 villa's

226 twee-onder-een-kap

302 rijwoningen

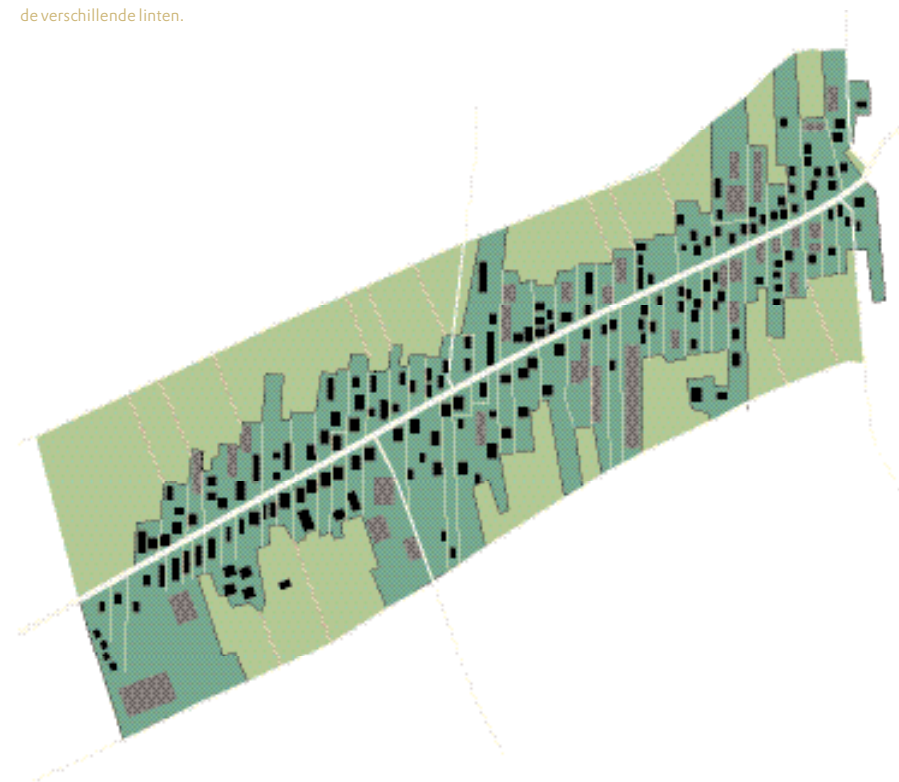
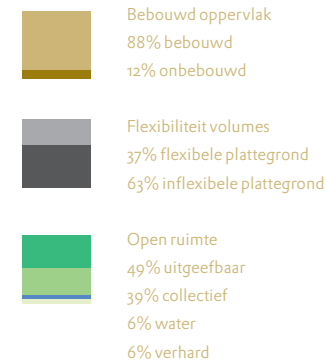
160 appartementen/

bijzondere woningen

12.000 m² winkel/kantoor/

voorzieningen

1762 parkeerplaatsen



Schaal 1:10.000



Figuur 14. Rivierdorp Streefkerk

Dit rivierdorp is gelegen op een dijk, en bestaat uit een verzameling van woonhuizen, dijkhuizen, boerderijen en buurtschappen. Het is een eenzijdig bebouwd lint, met een smal profiel, met een visuele relatie vanuit de woning aan de achterzijde met het weidelandschap en aan de voorzijde met het rivierenlandschap. De voorzijde is de meer openbare kant, ook recreanten kunnen van dit uitzicht genieten. Woonhuizen hebben alleen een visuele relatie; boerderijen ook nog een functionele relatie met het landschap. Het dorp bevat tevens allerlei bedrijven en voorzieningen.

1,6 elementen/ha

Oppervlak 140 ha

GS1 0,04

FS1 0,07

Voorbeeldprogramma

54 villa's

162 twee-onder-een-kap

216 rijwoningen

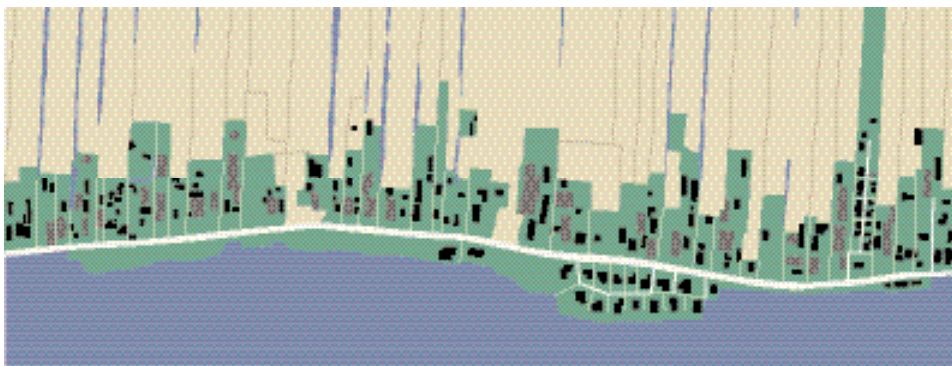
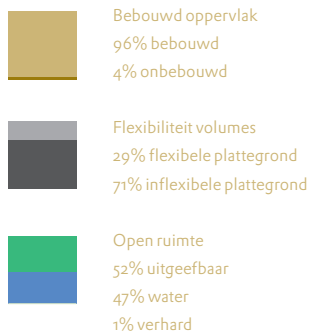
114 appartementen/

bijzondere woningen

8.500 m² winkel/kantoor/

voorzieningen

1261 parkeerplaatsen



Schaal 1:10.000



Figuur 15. Brinkdorp Den Hout

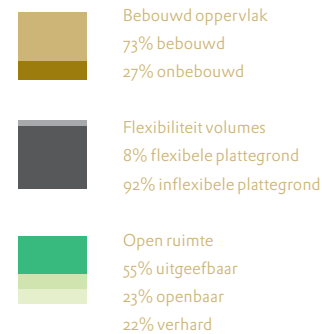
Dit dorp heeft zich ontwikkeld rondom een centrale groene ruimte, de brink. Van oorsprong was dit een collectieve weide voor het vee. Momenteel functioneert het als dorpsparkje, met een open gedeelte en een met oude bomen beplant gedeelte. De huizen rondom de brink zijn divers van grootte en herbergen verschillende functies; woonhuizen, oude boerderijen en dorpsvoorzieningen als school en kerk. Veel dorps groen en geen openbaar groen.

17,8 elementen/ha

Oppervlak 43,2 ha

GS1 0,27

FS1 0,31



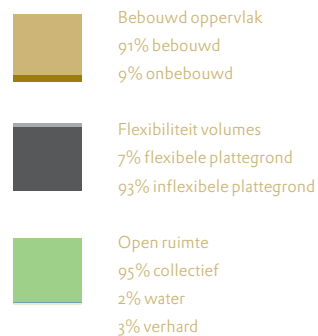
Schaal 1:10.000



Figuur 16. Woonpark recreatiepark Lommerbergen, Reuver

Dit recreatiepark is in de zeventiger jaren ontworpen door het architectenbureau Van den Broek en Bakema. Op een ingenieuze manier worden privé uitzicht en buitenruimte gecombineerd met een openbaar toegankelijk maaiveld. Er zijn nergens privé tuinen of erfafscheidingen, door woningen trapsgewijs te verkavelen. Het vakantiepark (behorend tot de Landal Greenparks keten) is gelegen in naaldbos en heeft als collectieve voorzieningen enkele restaurants, zwembaden en een centraal gelegen meertje. Parkeren geschiedt aan de rand van het park.

3 elementen/ha
 Oppervlak 53,9 ha
 GSI 0,09
 FSI 0,1
Voorbeeldprogramma
 39 villa's
 253 twee-onder-een-kap
 10 bijzondere woningen
 1.750 m² voorzieningen
 5.250 m² winkel/kantoor/
 bedrijf
 724 parkeerplaatsen



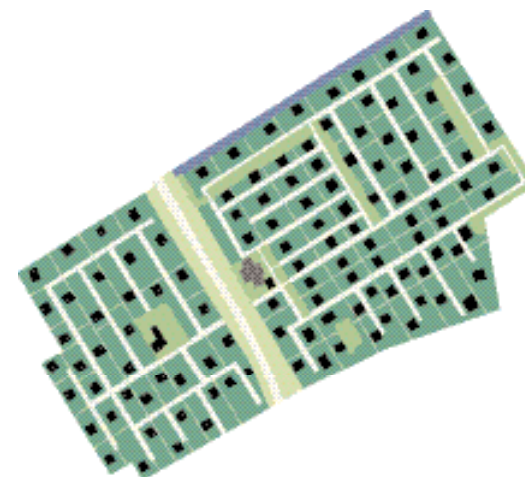
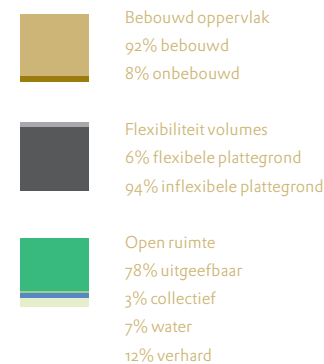
Schaal 1:7.500



Figuur 17. Woonpark volkstuinencomplex Zestienhoven, Rotterdam

Dit is een woonpark met voornamelijk privé-groen. Ofschoon openbaar groen nagenoeg afwezig is heeft het toch een groen uiterlijk. Reden: geen straten maar smalle wandelpaden ontsluiten de percelen. Dit draagt bij aan de groene ervaring. Ondanks dat het privé kavels zijn is er sprake van een sterk collectief. Hier ontmoeten verschillende mensen elkaar; rijk, arm, allochtoon en autochtoon: Het is een heterogene interessegemeenschap. Het complex kan worden beschouwd als een gated community.

12 elementen/ha
 Oppervlak 10 ha
 GSI 0,08
 FSI 0,16
Voorbeeldprogramma
 117 villa's
 300 m² voorzieningen
 200 m² winkels
 244 parkeerplaatsen






Schaal 1:7.500



Figuur 18. Woonpark GWL-terrein, Amsterdam

Het GWL-terrein in Amsterdam is een stedelijke bewerking van het woonpark, waarbij losse appartementenblokken met een hoge woningdichtheid in een park zijn geplaatst. Het stedenbouwkundig ontwerp van KCAP stamt uit de jaren 90. In dit park zijn verschillende gradaties in openbaarheid gecreëerd waardoor een gelaagd gebruik van de open ruimte ontstaat: openbare wandelroutes, collectieve tuinen en privé volkstuintjes zijn naast elkaar gelegen en op een geraffineerde wijze van elkaar gescheiden door uiteenlopend grensmateriaal als verharding, grasvelden en hagen. Naast appartementen bevat het park voorzieningen, kantoren, bedrijven en een restaurant. Het terrein vervult enerzijds een tuinfunctie voor de woningen en anderzijds een parkfunctie voor de omliggende wijk, die opgebouwd is uit gesloten bouwblokken.

2 elementen/ha		Bebouwd oppervlak 81% bebouwd 19% onbebouwd
Oppervlak 7,8 ha GSI 0,19 FSI 0,91		Flexibiliteit volumes 12% flexibele plattegrond 88% inflexibele plattegrond
<i>Voorbeeldprogramma</i> 280 appartementen 220 rijwoningen 2.200 m ² voorzieningen 2.400 m ² winkel 4.100 m ² kantoor 1.091 parkeerplaatsen		Open ruimte 21% uitgeefbaar 53% collectief 8% openbaar 2% water 16% verhard






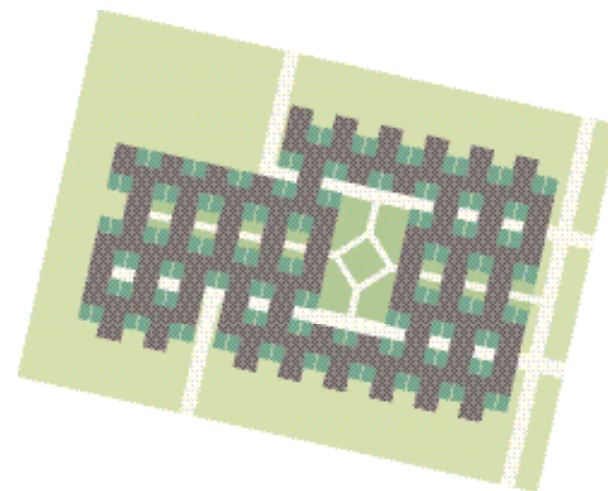
Schaal 1:3.000



Figuur 19. Woonpark Kasbah, Hengelo

Ontworpen door Piet Blom in de zeventiger jaren. Voorbeeldproject van collectief wonen. Groepering rond collectief hof met voorzieningen; opgetilde woonstraten, beneden parkeren. Relatie vanuit woning met landschap is niet aanwezig; strikte conceptuele scheiding in groenverhouding doorgewerkt in typologische opzet van het woongebouw: privé-patio; collectief omsloten tuin; openbaar omringend park (het landschap). Alle typologieën zijn erin vervat en zijn op een hiërarchische wijze met elkaar verweven.

Woonpark Kasbah 0,2 elementen/ha		Bebouwd oppervlak 61% bebouwd 39% onbebouwd
Oppervlak 4,3 ha GSI 0,39 FSI 0,78		Flexibiliteit volumes 13% flexibele plattegrond 87% inflexibele plattegrond
<i>Voorbeeldprogramma</i> 151 bijzondere woningen (patio) 2.000 m ² winkel 1.000 m ² kantoor 362 parkeerplaatsen		Open ruimte 26% uitgeefbaar 11% collectief 58% openbaar 5% verhard



Schaal 1:3.000



Figuur 20. Landgoed Voordaan, Groenekan

Landgoed Voordaan, gelegen aan het lintdorp Groenekan, heeft in de loop der jaren verschillende functies in zich opgenomen. Er loopt een fietsroute doorheen en het park wordt openbaar gebruikt. Ook het gedeelte dat is getransformeerd tot woonpark, met privé tuinen die vrijstaand aan de aanwezige structuur zijn gebouwd, laten het landgoed ruimtelijk in tact. De structuur van lanen, de waterpartij en het bos, dat het landgoed draagt, is sterk genoeg om verdichting op te vangen. Daarnaast zijn een boomkweker, enkele bedrijven en een boerderij gevestigd op het landgoed. Gelaagd gebruik van privé, collectief en openbaar door elkaar heen.

2 elementen/ha

Oppervlak 85,2 ha

GS1 0,03

FS1 0,07

Voorbeeldprogramma

62 villa's




124 twee-onder-een-kap

27 rijwoningen

1.100 m² voorzieningen

3.600 m² kantoor/bedrijf

516 parkeerplaatsen

	Bebouwd oppervlak 97% bebouwd 3% onbebouwd
	Flexibiliteit volumes 9% flexibele plattegrond 91% inflexibele plattegrond
	Open ruimte 29% uitgeefbaar 48% landbouw 20% openbaar 1% water 2% verhard



Schaal 1:10.000



Figuur 21. Landgoed seminarie het Hageveld, Heemstede

Het van oorsprong bisschoppelijke Seminarie Hageveld in Heemstede is onlangs getransformeerd tot een gebouw met luxe woonappartementen. Het gebied is geheel geprivatiseerd, de tuin is heringericht en onder het gebouw is een parkeergarage aangelegd. Zo is een exclusief *gated* landgoed ontstaan, dat geen enkele openbare of collectieve functie in zich opneemt en met grachten is afgesloten van het omringende landschap. Het landschap is hier omgevormd tot een grote collectieve tuin.

0,1 elementen/ha

Oppervlak 12,3 ha

GS1 0,05

FS1 0,14

Voorbeeldprogramma

8 rijwoningen




28 appartementen

9 bijzondere woningen

175 m² voorzieningen

900 m² kantoor/bedrijf

107 parkeerplaatsen

	Bebouwd oppervlak 95% bebouwd 5% onbebouwd
	Flexibiliteit volumes 100% inflexibele plattegrond
	Open ruimte 83% collectief 10% water 7% verhard



Schaal 1:10.000



Figuur 22. Landgoed Slot Haverleij, Den Bosch

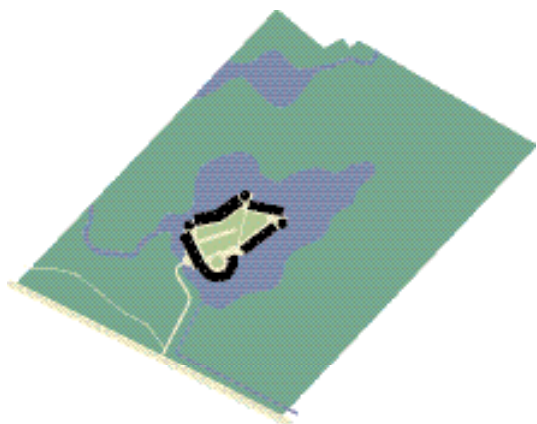
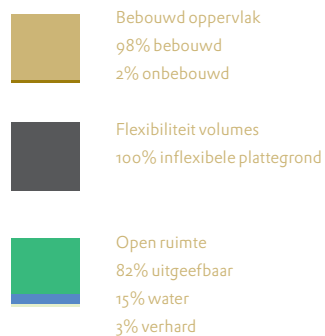
Slot Haverleij is een moderne interpretatie van een landgoed waarbij het gevormd is naar de typologie van het rijhuis. Geen ruime entreehallen en ruime salons maar een entreepoort, valhek en tientallen voordeuren. Het slot is een ontwerp van Adolfo Natalini en biedt plaats aan 450 woningen. De binnenplaats heeft een collectieve functie: parkeren. Het gehele plan bestaat uit 220 ha en een golfbaan, een plas en een bos, rietlanden en weiden. Een slot en negen kastelen. Het landschap is niet toegankelijk. Wel hebben de woningen een visuele relatie met het landschap.

0,04 elementen/ha

Oppervlak 23 ha

GSI 0,02

FSI 0,06



Schaal 1:10.000



Figuur 23. Landgoed WAVO-Park, Wassenaar

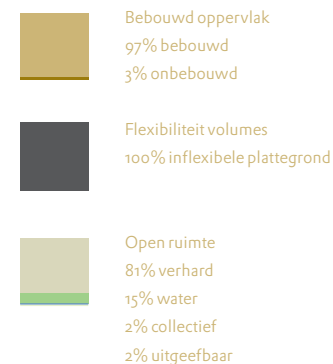
Dit park is gelegen op een voormalige buitenplaats. Het is een opvanghuis voor alleenstaande dames die hier, al dan niet met hun gezin, kosteloos konden wonen. Het huis is opgezet als een grote crescent (halve maan) naar Engels voorbeeld en bestaat uit 28 beneden- en bovenwoningen van verschillende omvang. Daarnaast was in het complex een kruidenierswinkel, lunchroom, ziekenzaal en huishoudelijke dienst voorzien. Het is in functionele opzet een klein wijkje, maar dan gevat in een groot gebouw. Het ontwerp is geïntegreerd vormgegeven met zijn omgeving; waterpartijen en tuinontwerp omsluiten het huis. De afzonderlijke woningen hebben allen zicht op het groen. Er zijn geen privétuinen voorzien.

0,12 elementen/ha

Oppervlak 7,9 ha

GSI 0,03

FSI 0,07



Schaal 1:10.000



Recente ontwerpstudies

Tot slot van dit hoofdstuk laten we als laatste inspiratiebron enkele recente ontwerpstudies naar landelijk, landstedelijk en groenstedelijk wonen de revue passeren. Deze ontwerpstudies kunnen vanuit drie verschillende ruimtelijke schaalniveaus zijn ingestoken: het niveau van het landschap (de landschappelijke structuur), dat van de nederzetting (de bebouwingsstructuur) en dat van de kavel (de eigendomsstructuur). Op elk van deze drie schaalniveaus is opnieuw een driedeling te maken: binnen elk ontwerp kan de morfologie van de ruimte (landschap, nederzetting, kavel), ofwel de dynamiek van het landschap, ofwel het te realiseren programma leidend zijn (zie tabel 9).

Bij het primair stellen van de morfologie wordt vaak uitgegaan van een ruimtelijk eindbeeld of van een streefbeeld waar het ontwerp uiteindelijk toe moet leiden. Het landschap is dan 'af'. Het uitgaan van dynamiek of groei veronderstelt geen eindbeeld, maar stelt een (transformatie)proces centraal. De planningsinstrumenten die hier worden ingezet kunnen meer flexibiliteit hebben omdat de tijdshorizon minder wordt gefixeerd. Bij het centraal stellen van een programma wordt ingezet op het (toekomstig) gebruik van het landschap. Het bij elkaar brengen van economische, maatschappelijke en landschappelijke doelen speelt een belangrijke rol in deze strategie; er wordt gefocust op het bijeen brengen van publieke en niet-publieke actoren en het vormen van coalities en allianties hiertussen. Het ontwerp is slechts op conceptueel niveau uitgewerkt en is in feite alleen een vehikel in het onderhandelingsproces. De aansluiting met de ruimtelijke werkelijkheid is hier van secundair belang.

Overigens is het niet zo dat de besproken studies zuiver in hun hokjes passen; veelal is er juist sprake van het overvloeien van categorieën. Deze analyse heeft alleen tot doel de intrinsieke voor- en nadelen alsmede de potenties van de verschillende studies inzichtelijk te maken.

Landschap

Op het hoogste schaalniveau staat de ruimtelijke continuïteit van het landschap voorop en wordt planning en sturing top-down voorgesteld op provinciaal of regionaal niveau. Integraliteit is de belangrijkste verdienste van dit schaalniveau; op lagere schaalniveaus ontbreekt die meestal. Het draait hierbij om de complexiteit van het landschap, waarin water- en natuurbeheer, landbouw, recreatie en bewoning een vruchtbare relatie met elkaar aangaan. Nadeel van dit schaalniveau is dat de koppeling van de grote schaal naar het niveau van de directe woonomgeving vaak mank gaat; men heeft vaak geen realistisch beeld van de maat, schaal en landschappelijkheid van de woonomgeving. Het landschap dat op dit niveau wordt voorgesteld, is in principe *political* (in de termen van Jackson); de positie van het *vernacular* (bestaande, bewoonde) landschap is hierin niet altijd duidelijk.

Voorbeelden van studies die insteken op dit schaalniveau, zijn de landschappelijke raamwerken van ontwerp bureau HNS. In deze studies wordt nadrukkelijk de gelaagdheid van het landschap centraal gesteld. Hierin krijgen landschappelijke, recreatieve, agrarische en woonbestemmingen een eigen logica, dynamiek, sturing en landschappelijke uitwerking. Voorbeeld van zo'n

Tabel 9. Typologie van recente ontwerpstudies van landelijk wonen, naar ontwerpconcept en ruimtelijk schaalniveau

Schaalniveau	Landschap	Nederzetting	Kavel/korrel
Ontwerpconcept			
Morfologie	HNS	West 8	Roncken/Hopman
Landschapsbeeld/	<i>Landstad Deventer,</i>	<i>Laenen ad Vecht;</i>	<i>Noordwaarts</i>
Dorpsbeeld/	<i>De kunst van het</i>	Krier e.a.	
Korrelbeeld	<i>tuinieren;</i>	<i>Brandevoort</i>	
sturend in strategie	VISTA <i>Schalkwijk</i>		
Dynamiek/proces	MVRDV/Schie 2.0	LA4SALE	Paridon/de Groot:
Groeisysteem	<i>Lichte stedenbouw</i>	<i>kleine kernen</i>	<i>Tuinenrijk</i>
sturend in strategie		<i>kookboek;</i> Ed Habets <i>Dorp als Daad;</i> Palmbloom van den Bout <i>Landstad Deventer</i>	
Programma	Bindels/Gietema/	NIZW, Innovatie-	Provincie Brabant
Gebruik sturend	Hartzema/Klok	netwerk	<i>Ruimte voor ruimte</i>
in strategie	<i>Gouden Delta;</i> STORRM CS, DLA+ <i>De Nieuwe Dorpen;</i> MVRDV <i>Ontwerpen aan</i> <i>Brabant</i>	<i>Nieuwe dorpen</i>	<i>regeling</i>

integrale gebiedsvisie is het project De kunst van het tuinieren (Ministerie van VROM 2003), waarin een aantal strategieën voor de ontwikkeling van het Groene Hart wordt voorgesteld op verschillende schaalniveaus. Een ander voorbeeld, het project Landstad Deventer (De Koning & Van Nieuwenhuize 2000) focust meer op het ontwikkelen van het landelijk wonen, en geeft nadrukkelijk het bewoonde landschap een plaats in het landschappelijk raamwerk. Hier wordt een ruimtelijke tweedeling voorgesteld in landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden. In de landbouwontwikkelingsgebieden zouden agrarische bedrijven vrijere mogelijkheden krijgen en wordt de burgerbebouwing beperkt. In de verwevingsgebieden krijgt burgerbebouwing meer ruimte, wordt verbreding en differentiatie van de landbouw voorgesteld en wordt er recreatie ontwikkeld. Interessant is dat in de verwevingsgebieden het *vernacular* wegennetwerk van onverharde paden en insteekweggetjes in de uiterwaarden wordt opgewaardeerd om zo het landschap toegankelijk te maken voor de recreatie.

Een ander voorbeeld van een dergelijke integrale benadering is de studie van ontwerp bureau VISTA voor Schalkwijk (NAI 2004). Hier wordt in drie modellen een transformatie van het landschap voorgesteld, waarbij het landbouwgebruik diversificeert. Deze modellen kunnen ook worden gelezen als fases in een ontwikkelingsproces. In elke fase worden door het realiseren van bebouwing financiële middelen gegenereerd, die worden ingezet om landschappelijke doelen te realiseren. De eerste fase (Linielandschap) omvat de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en kastelen in combinatie met het ruimtelijk versterken van De Nieuwe Hollandse Waterlinie (honderd woningen). In de tweede fase (verbreed platteland) wordt in de groenstructuur van de gehele Schalkwijkse kom geïnvesteerd, door het verweven van landbouw- en andersoortige functies. Dit wordt gecombineerd met de ontwikkeling van een aantal kleine woonkorrels: naast landgoederen en kastelen worden ook lintdorpen, oeverwaddorpen en woonbossen voorgesteld (850 woningen). In de derde fase (regiopark) wordt het openstellen van het landschap voor recreatie verder ontwikkeld. Om dit te bekostigen worden de korrels vergroot, opdat zij meer woningen kunnen opnemen (1.900 woningen).

Een tweede invalshoek op het hoogste schaalniveau stelt het landschappelijk ontwikkelingsproces centraal in het ontwerp. Naast de geplande en gefaseerde ontwikkeling die VISTA voorstelt, zijn er studies die organische groei en transformatie van een landschap nastreven door bepaalde basisregels te stellen. Dat zijn bijvoorbeeld de studies van de ontwerp bureaus MVRDV en Schie 2.0 naar zogenaamde 'lichte stedenbouw' en het 'autarkische huis' (zie Stichting Nederland Kennisland 2000).

In de MVRDV-studie Lite urbanism (Maas et al. 1998) wordt gezocht naar tijdelijke en lichte stedenbouwkundige systemen in plaats van naar de gebruikelijke stedenbouwkundige constanten en permanenties, zoals wegen, groenstructuren, gebouwstructuren en leidingzones. Wegen, rioleringen en elektriciteitsleidingen zijn in zo'n model overbodig, omdat woningen autarkisch zijn en iedereen zich beweegt in een 4-wheel-drive. Hierdoor legt de stad veel minder beslag op het natuurlijke landschap en kan de natuur zich vrijelijk ontwikkelen. Het model baseert zich op het wederzijds van elkaar

profiteren van verschillende systemen en functies: economie = ecologie en wonen = recreatie. Landbouw en het agrarisch gebruik en beheer van het landschap zijn niet opgenomen in dit stedelijke model van natuurbeheer, wonen en recreatie.

De derde invalshoek op de schaal van het landschap gaat uit van het programma. Het project Gouden Delta van Bindels et al. (2000) geeft een eerste aanzet voor het functioneel differentiëren van landschappen in een combinatie van landschap en bewoning. Voorbeelden zijn Surfersduin, een duingebied waar waterzuivering wordt gecombineerd met tijdelijke bewoning door surfers en parapenters, en Tiengemeten, dat een getijdenlandschap combineert met pionierbewoning in paalwoningdorpen. Deze projecten worden gerealiseerd door zogenaamde New Deals, projecten van afgemeten omvang, met een overzichtelijk tijdsplan in verschillende allianties van belanghebbenden.

De studie voor Nieuwe Dorpen van Stormm CS en DLA+ (Te Riele et al. 2003) bouwt voort op deze gedachtegang en komt tot een gebiedsgerichte *branding* van typische landschappen waarin thema's aan locaties worden gekoppeld. In dit soort projecten moet het stimuleren van de economie samengaan met landschappelijke ingrepen of grote reconstructies. Voorbeelden zijn hippisch wonen in Maaswoud, Plas-dras-dorpen in de polder langs de Hollandse Waterlinie of Agro-productiedorpen in Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en Noord-Brabant.

Het plan Brabantstad van MVRDV (Broess & Hopstaken 2000) zet eveneens in op functionele specialisatie op landschappelijk schaalniveau, maar definieert de landschappelijke eenheid aan de hand van administratieve grenzen. Uitgangspunt is het tegengaan van de monotonie van het Brabantse landschap door zowel ruimtelijk als functioneel contrasten te creëren. De grote natuurgebieden worden samengevoegd en uitgebreid en in de overgebleven gemeentes stelt men landschappelijke specialisatie voor. De gemeente Schijndel bijvoorbeeld wordt een groot populierenbos, waarbij bomen, bebouwing en *vernacular* infrastructuur zich in een lage dichtheid langzaam verspreiden over de gehele gemeente. Het *political* landschap wordt hier geleidelijk maar totaal ingewisseld voor een *vernacular* en langzaam landschap. Door het landschappelijke contrast tussen de gemeenten te vergroten worden op grotere schaal de gemeentegrenzen zichtbaar gemaakt.

Nederzetting

Op het schaalniveau van de nederzettingenstructuur is de karakteristiek van de (landelijke) gebouwde omgeving sturend in het ontwikkelingsproces. Ook op dit schaalniveau ligt top-down-planning voor de hand: hoewel landelijke nederzettingen op zichzelf organisch zijn gegroeid, zijn nieuwe nederzettingen moeilijk bottom-up te realiseren. Op het moment dat zij nieuw ontwikkeld moeten worden, blijkt het bijvoorbeeld moeilijk flexibele tijdhorizonten te passen in exploitatiebalansen.

Het *vernacular* landschap wordt hier vaak op een esthetische manier ingezet. De typologie van de gebouwde omgeving wordt dan als fysieke leidraad genomen, vaak zonder het gebruik of beheer van de gebouwde of groene

(plattelands)ruimte in acht te nemen. Een ander kenmerk van deze benadering is dat de ruimtelijke eenheid op het hogere schaalniveau vaak weinig prioriteit heeft, zodat die kan leiden tot fragmentatie van het landschap op gemeentelijk niveau.

Op dit schaalniveau zijn ook weer drie benaderingen te onderscheiden: de morfologische, de procesmatige en de programmatische. De morfologische benadering is de meest esthetische. Het ontwerp gaat hierbij uit van de vorm van het dorp, wat leidt tot de ontwikkeling van nieuwbouwwijken met een dorps of landelijk uiterlijk. Het ontwerp van West 8 voor het project Cronenburg in Loenen aan de Vecht (Stichting Landschapsarchitectuur en Stedenbouw 2004) is vanuit een dorpsbeeld gecreëerd. Geen twee huizen zijn identiek en de kavels worden individueel uitgegeven. Elk perceel heeft een 'paspoort'; een set regels over de vorm, de oriëntatie en de erfafscheidingen van de woning. De verkavelingstypologie is die van rijtjeswoningen met voor- en achtertuinen in dorpse variaties en met dorpse verspringingen. De sterke scheiding tussen openbaar en privé hierbij staat echter lijnrecht tegenover dorps gebruik van de ruimte. Ook het ontwerp van Rob Krier en anderen voor Brandevoort in Helmond is op deze wijze opgebouwd. Hier is een nieuwe dorpse identiteit of gemeenschapszin ontstaan, die echter eerder refereert naar de collectieve waarden (geslotenheid) van de gated community dan naar de collectieve waarden (openheid) van een dorp: 'De sterke binding van de bewoners (aan Brandevoort) hangt samen met de bevrediging van de behoefte aan sociaal contact, veiligheid en vertrouwelijkheid' (Ennen 2004: 42). Het uiterlijk van de woonomgeving en de relatie tussen woonomgeving en landschap speelt hierin een ondergeschikte rol.

De procesmatige benadering stelt het langzaam groeien van dorpen volgens bepaalde dorpse structuren centraal. In de studie *Bouwen voor waterland* (Provincie Noord-Holland & La4Sale 2004a) staat dat dorpen groeien langs specifieke landschappelijk dragers, zoals waterlopen, wegen, dijken, kavelpatronen en terpen. Landschappelijke korrels kunnen dicht op elkaar staan aan de drager en vormen dan een dorpsstructuur, maar er zijn ook dragers waar de korrels ver van elkaar af liggen in losse landelijke structuren. Voor elke structuur wordt een aantal uitbreidingsstrategieën gepresenteerd, waarbij verdere groei langs de landschappelijke drager wordt voorgesteld. Voorbeelden zijn kruisdorpen, eilandendorpen en werven. De ontwikkeling van het dorp staat in deze studie los van het beheer en de ontwikkeling van het landschap; de bewoning parasiteert als het ware op het landschap.

Studies voor zogenaamde 'Nieuwe Dorpen' van het InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster (bijvoorbeeld Te Riele et al. 2003) kiezen een meer programmatische insteek. Hierin wordt gesteld dat het beter is om nieuwe dorpen te bouwen dan om allerlei nieuwbouwwijkjes aan bestaande dorpen te plakken. De ontwerpen haken in op de cultuurhistorische of landschappelijke waarde van een plek, en er wordt nagedacht over de samenlevingsopbouw en de daarvoor benodigde ruimte voor woningen, bedrijven en voorzieningen. Recentere studies van de NIZW (Engbersen & Uytendal 2005) focussen op ongebruikelijke functiecombinaties, zoals het combineren

van zorg, dienstverlening en commercie, die de sociale draagkracht van het platteland en de onder druk staande voorzieningsituatie aldaar (zie Van Dam 1995) een impuls kunnen geven.

De studie van Palmboom & Van den Bout voor Landstad Deventer (Van den Bout 2000) bevindt zich op het snijvlak van twee schaalniveaus: dat van het landschap en dat van de nederzetting. De studie gaat uit van bebouwingstypologieën en koppelt deze aan verschillende soorten infrastructuur en landschap. Er worden drie verschillende occupatiestrategieën of korrels onderscheiden. Allereerst de korrel van het landgoed of het woonbos: een diffuus en verspreid verkavelingspatroon langs een netwerk van secundaire wegen en zandpaden in de IJsselvallei. De tweede korrel is de woon- en werkenclave, die ligt aan een regionale weg. Door de goede bereikbaarheid heeft deze corridor aantrekkelijke vestigingscondities en kunnen kleinschalige bedrijventerreinen en woongebieden in samenhang worden ontwikkeld. De derde korrel, van de nieuwe dorpskern (met een omvang van 200-300 woningen), ligt in het landelijk gebied en wordt ontwikkeld in combinatie met nieuwe natuur (circa 35 hectare). De nieuwe nederzettingen voegen zich in het bestaande netwerk van wegen en paden. Via een strategie van 'intelligent parasiteren' wordt gezocht naar het 'maximaal laadvermogen' van de streek. De groei is niet ongebreideld en zal zichzelf beteugelen door de beperkte capaciteit van het aanwezige netwerk van wegen en paden.

Kavel

Het schaalniveau van de individuele kavel is nadrukkelijk gericht op gebiedsontwikkeling door particulier initiatief. Op deze wijze wordt het gebruik van de ruimte (het bewoonde landschap) gelijkgeschakeld aan de ontwikkeling van de ruimte. Het *vernacular* landschap wordt hier generationaliseerd, door het ontwerp te laten aansluiten bij wetmatigheden in het verkavelingspatroon, het grondeigendom of het grondgebruik. De kleinste korrel wordt zo een generator van het plan op een grotere schaal. Bottom-up-ontwikkeling is hier, bijna per definitie, de meest voor de hand liggende methode.

Het gevaar van deze invalshoek is dat het landschap fragmenteert tot een lappendeken van bewoonde en bewerkte territoria, waarbij de grote maat uit het landschap verdwijnt. Een studie van Roncken en Hopman, Noordwaarts (Architectuurcentrum AORTA 2004), neemt dit dilemma als uitgangspunt van een ontwerpstrategie. Binnen een streng kader van landschappelijke regels worden aan particulieren zogenaamde landschapsaandelen uitgegeven, kavels waarop een huis mag worden gebouwd maar waarvan het grondgebruik vast staat. Zo ontstaat een frictie tussen het individueel bezit en het individueel gebruik van het landschap, waarbij het *political landscape*, een landschappelijk eindbeeld, de zelfbestemming van het individu overheerst. Deze methode wordt door henzelf beschreven als coalitievorming, die de basis is voor behoud van de drie-eenheid van landschap, bebouwing en agrarische activiteit.

De studie Tuinenrijk van De Groot en Van Paridon (2004) gaat uit van de kleinste eenheid van het Twentse landschap, het knooperf. Binnen deze eenheid wordt gezocht naar wetmatigheden (in gebruik, morfologie, ontsluiting, toegankelijkheid en openbaarheid) die de potentie hebben het landschap op

een groter schaalniveau te transformeren. Hierbij wordt het oorspronkelijke boerenerf via een set landschappelijke en bebouwingsregels geschikt gemaakt voor burgerbewoning: de Landerij. De introductie van deze Landerijen heeft, via organische en bottom-up-planningsmethodes, op hoger schaalniveau een tweeledige uitwerking: door erven te verknopen worden de toegankelijkheid en de bewoning van het landschap vergroot. Tegelijkertijd versnellen de Landerijen de onontkoombare schaalvergroting in de landbouw door landbouwareaal samen te voegen. Deze studie is een verdere uitwerking van de visies die HNS en Palmboom & Van den Bout voor Landstad Deventer maakten in 2000.

De 'Ruimte-voor-ruimteregeling', die met name in de provincie Noord-Brabant gestalte krijgt, is een subsidieregeling waarbij grootschalige varkensschuren worden gesloopt en woningen ervoor in de plaats komen. Deze regeling gaat uit van programmaverandering van de kavel, wanneer de veehouderij wordt geherstructureerd. Of dit per individuele kavel of projectmatig gebeurt, is afhankelijk van de insteek van de provincie. De regeling kan, door het stellen van landschappelijke regels, een grote bijdrage leveren aan het gezamenlijk en op een kleinschalige wijze ontwikkelen van woningen en landschap, maar kan ook resulteren in het aanplakken van witte randjes (schimmel) aan de dorpen, zoals in Noord-Brabant veel gebeurt.

Drie ontwerpstrategieën voor de Landstad

In onze strategieën sluiten we aan bij de drie schaalniveaus die in bovenstaande ontwerpstudies besproken zijn: de kavel, de nederzetting en het landschap. We kiezen ervoor om daarbij de morfologie van het landschap als leidend te beschouwen, omdat daardoor de ruimtelijke consequenties van beleidsbeslissingen inzichtelijk kunnen worden gemaakt. In deze morfologische aanpak trachten we wel de mogelijke ruimtelijke dynamiek alsmede de programmatische potenties geïntegreerd te verkennen.

Hiermee volgen we zowel de visie van Wright, waarbij het landschap als onderlegger én als generator functioneert, als de inzichten van Jackson, die uitgaat van het *vernacular* landschap, teneinde het landschap een dynamiek en multifunctionaliteit mee te geven. Daarnaast geeft Jacksons *vernacular landscape*, alsmede zijn *political landscape*, houvast aan onze strategieën door de combinatie van ruimtelijke, bestuurlijke en sociale facetten.

Ten slotte worden de bebouwingskorrels in het ontwerp ingezet, in strategieën waarbij het landschap op verschillende wijze wordt ontwikkeld, wordt geconsolideerd, opgeladen of getransformeerd. De verschillende ontwikkelingsstrategieën zijn uitdrukkelijk niet bedoeld als eindbeeld maar moeten worden gelezen als ontwikkelingsscenario's, waarbij programma, actoren en planning steeds een andere relatie met elkaar aangaan. In alle gevallen is de 'onzichtbaarheid' het uitgangspunt van de ingrepen; de ontwerpen dienen naadloos in het landschap te passen.

In de drie strategieën draait het om consolidatie, nieuwe collectiviteiten (dorpen) of transformatie. De strategie die redeneert vanuit het schaalniveau van de kavel zoekt naar het ruimtelijk laadvermogen van het landschap, waarbij het karakter en het gebruik van het landschap worden geconsolideerd. De

strategie die redeneert vanuit het schaalniveau van de nederzetting probeert nieuwe collectiviteiten te vinden die het gebruik van het landschap diversificeren. In de strategie die uitgaat van het schaalniveau van het landschap wordt het gebruik van het landschap rigoureus getransformeerd. Hierin is sprake van een gelaagd systeem van recreatie en wonen/werken naast elkaar. Het karakter van het landschap wordt zoveel mogelijk gerespecteerd; het wordt als uitgangspunt genomen en ruimtelijk uitgebuit.

In de 'kavel- of consolidatiestrategie' is sprake van bottom-up-planning, waarbij wel grip is op het kleine schaalniveau, maar sturing op het hogere schaalniveau moeilijker is te realiseren. Een belangrijke vraag is welke beleidsinstrumenten nodig zijn om het huidige gebruik van het landschap te consolideren en eventuele andere publiek-ruimtelijke doelen te realiseren (zoals landschapsbehoud, waterberging, recreatie, natuurontwikkeling).

De 'nieuwe collectiviteiten-strategie' bevindt zich tussen het lokale en regionale schaalniveau. Hierbij kan top-down-planning op regionaal schaalniveau samengaan met bottom-up- invullingen op het niveau van kavel en korrel.

In de 'landschap- of transformatiestrategie' is sprake van top-down-planning op regionaal schaalniveau met bovenlokale doelstellingen (natuur, waterberging, landschap). Dit zou idealiter een raamwerk moeten bieden waarin op lager schaalniveau bottom-up-initiatieven kunnen plaatsvinden. De vraag is hoe dit kan worden georganiseerd. Er is immers sprake van tegenstrijdige belangen, meerdere mogelijke financieringsbronnen, uiteenlopende tijds-horizons van actoren, uiteenlopende publieke doelen en een gelaagdheid in het gebruik van het landschap.

De drie verschillende strategieën hebben weliswaar een verschillende ruimtelijke uitwerking, maar wel allemaal dezelfde doelstelling: het streven naar diversiteit en overlappend stedelijk en landelijk ruimtegebruik, oftewel het vermijden van monofunctionele (woon)landschappen.

Realisatiemogelijkheden

De realisatie van landstedelijke woonmilieus is in belangrijke mate afhankelijk van de mogelijkheden die het ruimtelijke -ordeningsbeleid (wetgeving, uitvoeringsinstrumenten) hiertoe biedt, op nationaal, provinciaal en lokaal niveau. In dit hoofdstuk verkennen we de huidige beleidscontext rond de mogelijke realisering van landstedelijke woonmilieus. Daarbij besteden we onder andere aandacht aan de opkomst en betekenis van de ontwikkelingsplanologie, aan de Nota Ruimte en de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, en aan mogelijke financieel-juridische constructies waarmee landstedelijke woonmilieus zouden kunnen worden gerealiseerd.

Van ordening naar ontwikkeling

Lange tijd was er in de ruimtelijke ordening sprake van een hiërarchische sturing: hierbij zet de centrale overheid de grote lijnen uit en bepaalt ze wat mag en niet mag. Eind twintigste eeuw klonk hierop steeds meer kritiek: deze 'toelatingsplanologie' zou te statisch zijn en niet tegemoet komen aan de grote maatschappelijke dynamiek van de netwerksamenleving.

Als reactie hierop is in de afgelopen jaren de 'ontwikkelingsplanologie' opgekomen. In 1998 bepleitte de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid voor een 'ruimtelijke ontwikkelingspolitiek' (WRR 1998). In de gezamenlijke publicatie *Samen, Anders, Beter* haakten de maatschappelijke organisaties ANWB, AVBB, Natuurmonumenten en VNO-NCW (2001) hierop in. Zij hielden een pleidooi voor een positieve sturing, waarin ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd in plaats van geremd. Samen vroegen ze meer aandacht voor processen en voor participatie van belanghebbende actoren (*stakeholders*) in regionale en lokale planprocessen.

Ontwikkelingsplanologie staat voor een actieve aanpak op lokaal en regionaal niveau, waarin stimuleren, ontwerpen en ontwikkelen een belangrijke rol spelen. Deze aanpak moet meer recht doen aan de hoge maatschappelijke dynamiek in de netwerksamenleving (Dammers et al. 2004). Het Ministerie van VROM zet met de Nota Ruimte (2004) inmiddels volop in op deze ontwikkelingsplanologie. Hiermee is Nederland een nieuwe koers gaan varen in het ruimtelijke-ordeningsbeleid; van ordenen naar ontwikkelen is het devies. De centrale overheid krijgt hierdoor een andere rol. De hiërarchische sturing in de ruimtelijke ordening maakt plaats voor netwerksturing, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Eenzijds geeft de centrale overheid hierbij de regie uit handen aan lokale en regionale netwerken; lagere overheden, zoals de provincies en gemeenten, en andere belanghebbende actoren krijgen zo de ruimte om initiatieven te nemen en te ontwikkelen. Visie moet nadrukkelijk aan financiële en instrumentele mogelijkheden worden gekoppeld. De lagere overheden pleitten overigens al langer voor een decentrale sturing en meer vrijheid voor lokale en regionale initiatieven (IPO 2001).

Anderzijds stelt het Rijk wel een generieke basiskwaliteit vast voor heel Nederland. De centrale overheid blijft erop gericht het grotere (lees: regio-overstijgende) publieke belang te waarborgen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur, het behoud van waardevolle cultuurhistorische landschappen of het garanderen en bestemmen van noodoverloopgebieden.

De Nota Ruimte, alsmede de omarming van de ontwikkelingsplanologie, zal aan de ene kant nieuwe mogelijkheden kunnen bieden, ten aanzien van het tegemoetkomen aan de grote vraag naar landelijk wonen en het realiseren van landstedelijke woonmilieus. Maar kan aan de andere kant ook nieuwe valkuilen opleveren. De VROM-Raad (2004) bepleit daarom om zorgvuldig met de nieuwe mogelijkheden om te gaan. Teneinde ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen (zoals verstening van het buitengebied) tegen te gaan, moet het wonen in het buitengebied ongeveer net zo complex worden gemaakt als het inbreiden van de bestaande steden en dorpen. Daarom pleit de raad voor het schetsen van heldere planologische kaders, en daarmee voor toepassing van zowel toelatingsplanologie als ontwikkelingsplanologie, in een gebiedsgerichte aanpak. De raad benadrukt daarbij de belangrijke rol van de provincies die erop moeten toezien dat het bouwen in het buitengebied op een verantwoorde manier wordt gerealiseerd.

In het publieke en professionele debat heeft de hype van de ontwikkelingsplanologie zijn hoogtepunt bereikt. Steeds vaker wijzen deskundigen erop dat de ontwikkelingsplanologie niet zonder de toelatingsplanologie kan bestaan. Depla (2002) pleit voor een raamwerk van enkele eenvoudige maar harde toelatingsplanologieregels. Volgens hem kan de ontwikkelingsplanologie alleen op deze manier goed werken. Needham (2003) houdt eveneens een pleidooi voor een onmisbare toelatingsplanologie. Hij beargumenteert zelfs dat de toelatings- en ontwikkelingsplanologie elkaar kunnen tegenwerken. Om de profijt van de ontwikkelingsplanologie te bewerkstelligen, moet het verband met de toelatingsplanologie veel beter worden uitgewerkt. Nieuwe procedures en regels voor het bestemmingsplan horen hierbij. Daarnaast meent Needham (2003) dat er betere publiekrechtelijke regels moeten komen, niet alleen om de burgers beter te beschermen, maar ook om de overheid te dwingen om tot helder handelen te komen.

Nieuw planningstelsel

Uit de Nota Ruimte volgt een nieuw planningstelsel, dat de strikte scheiding die bestond tussen de regie en de uitvoering van ruimtelijke plannen, moet opheffen. De praktijk heeft geleerd dat de realisatie van plannen vaak wordt gehinderd door deze scheiding. Daarbij zal bovendien in de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening meer ruimte worden gecreëerd voor sturing op doelstellingen.

In het nieuwe stelsel worden drie soorten plannen gepresenteerd. Ten eerste het bestemmingsplan: anders dan voorheen krijgen de provinciale en nationale overheid ook bestemmingsplanbevoegdheden. In dat geval trekken de hogere overheden de bijhorende verantwoordelijkheden naar zich toe. Daarnaast blijven de gemeenten verplicht om hun bestemmingsplan bij te

houden en aan te passen. Ten tweede de structuurvisie: het PKB-deel van de nationale en de provinciale nota's wordt vervangen door een structuurvisie, die door elk bestuursniveau kan worden opgesteld. Het ligt voor de hand dat de provincies hierbij het initiatief zullen nemen. Deze structuurvisie is overigens niet verplicht en heeft ook geen juridische bindendheid. Ten slotte het projectbesluit: dit is een nieuw planstelsel dat in grote lijnen het beruchte artikel 19 zal gaan vervangen.

Cruciaal in het nieuwe planningstelsel is dat elk bestuursniveau de beschikking heeft over instrumenten om projecten onder eigen regie in uitvoering te nemen. Dit betekent vooral voor de provincies een belangrijke verandering. Ze zullen een meer regisserende rol op zich moeten nemen in plaats van de toetsende rol die ze tot nu toe hebben gespeeld. Daarnaast krijgen ze nieuwe bevoegdheden met betrekking tot bestemmingsplannen en het nieuwe projectbesluit.

Voor het landstedelijk wonen betekent de verandering van het planningstelsel dat er nieuwe mogelijkheden kunnen ontstaan voor het realiseren van bestaande woonwensen binnen het stedelijke netwerk. Ten eerste wordt een gebiedsgerichte aanpak gestimuleerd waarin wonen deel uitmaakt van de te ontwikkelen kwaliteiten in een gebied. Het door het Rijk aanwijzen van groot-schalige woningbouwlocaties is dan ook verleden tijd. Ten tweede geeft de nieuwe wet de mogelijkheid om het wonen in combinatie met andere functies te realiseren. Hierdoor wordt voor burgers een nieuwe kans gecreëerd om hun woonwensen te realiseren.

Grondbeleid

Binnen het ruimtelijk beleid speelt het grondbeleid een belangrijke rol. Met name de realisatie van landstedelijke woonmilieus vergt een bewust grondbeleid; landstedelijke woonmilieus zijn immers bij uitstek (en per definitie) milieus die meerdere ruimtegebruiksfuncties bevatten en verschillende ruimtevragers kennen. Hierbij zijn zowel de instrumenten als de processen op de grondmarkt van belang.

Met de Nota Grondbeleid (2001), die samen met het eerste deel van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, is een nieuwe koers in de nationale grondpolitiek ingezet. Zo is de dominante rol van de overheid op de grondmarkt verleden tijd en zijn publieke partijen belangrijke spelers geworden. Daarnaast zijn de doelen van de ruimtelijke ordening verschoven van een sectorale naar een meer intersectorale benadering. Hierbij wordt bijvoorbeeld woningbouw steeds vaker met andere functies ontwikkeld en gefinancierd.

Grondprijzen zijn in hoge mate bepalend voor de mogelijkheden die er bestaan om bepaalde doelstellingen in een gebied te realiseren. Naast door schaarste aan ruimte worden grondprijzen in belangrijke mate bepaald door de bestemming van de grond. Zo heeft grond met een rode bestemming een hogere prijs dan grond met een groene of agrarische bestemming (Luijt 2002). In bestemmingsplannen kan de overheid de hoeveelheid bestemde grondoppervlakte per ruimtegebruiksfunctie beïnvloeden. Bovendien worden grondprijzen naast door vraag- en aanbodverhoudingen bepaald door de

specifieke eigenschappen en de geografische ligging van de grond. Zo zorgt de verstedelijkingsdruk in de Randstad ervoor dat de grondprijzen, ook van landbouwgronden, hoger zijn dan elders in het land (Segeren et al. 2005).

De uitvoering van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Vino/Vinex) liet zien dat veel kopers van gronden anticipeerden of speculeerden op de bestemmingswijziging die werd aangekondigd in de nota. Dit heeft tot gevolg gehad dat onevenredige speculatiewinsten werden behaald. De overheid is daarmee veel inkomsten kwijtgeraakt waarmee de realisatie van publieke doelen in gevaar is gekomen. Het is dan ook het doel van de huidige veranderingen van het ruimtelijk beleid dat publieke kosten zoveel mogelijk rechtvaardig worden verdeeld.

Bij de uitvoering van het grondbeleid kan onderscheid worden gemaakt tussen een actief en een faciliterend grondbeleid. Een actief grondbeleid houdt in dat de overheid (i.c. de gemeente) zelf grond bezit, verwerft, ontwikkelt en verkoopt. Indien nodig kan ze als instrumenten de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (wvG) en de Onteigeningswet inzetten om grond te verwerven of te onteigenen ten behoeve van publieke doelen zoals grote nieuwbouwprojecten of infrastructuur. Bij een faciliterend grondbeleid beperkt de overheid zich tot regulering van de activiteiten van de private sector. Het bestemmingsplan, de exploitatieovereenkomst en de baatbelasting zijn daarvoor bestaande instrumenten (Ministerie van vROM 2001).

Het voeren van een actief grondbeleid heeft een aantal maatschappelijke voordelen. Publieke doelen zoals kostenbeperking en -verhaling, de bevordering van concurrentie en particulier opdrachtgeverschap kunnen hiermee relatief eenvoudig worden gerealiseerd. Bovendien kan een actief grondbeleid de concurrentie op de woningmarkt bevorderen door te werken met tenders, prijsvragen, veilingen en concessies. Het nadeel van een actief grondbeleid is echter dat de overheid met 'dubbele petten' optreedt, in de rol van zowel speler als scheidsrechter op het veld (Segeren et al. 2005). Bij een faciliterend grondbeleid is het probleem van een dubbelrol van de gemeente niet aan de orde. Door een actievere rol van particuliere partijen en een toenemende samenwerking van publieke en private partijen in het afgelopen decennium is de belangstelling voor een actief grondbeleid flink afgenomen. In de huidige praktijk komt een mengvorm van actief en faciliterend grondbeleid steeds vaker voor (Ministerie van vROM 2001).

Veel gemeenten blijken de mogelijkheden van de huidige instrumenten niet volledig te benutten (Korthals Altes 2004; Bleumink 2004; vROM-Raad 2004). De voornaamste reden hiervoor is dat de kennis en expertise vaak ontbreekt. Steeds vaker worden de provincies genoemd als degenen die zouden moeten optreden als kennismakelaars en de gemeenten zouden moeten stimuleren bij de uitvoering van projecten. Voor deze taak heeft de provincie echter wel nieuwe instrumenten nodig; in dit verband worden nieuwe mogelijkheden voor regionale verevening, verruiming van het faciliterend grondbeleid en de introductie van de exploitatievergunning genoemd.

Verevening

Teneinde landstedelijke woonmilieus te realiseren, in combinatie met ander ruimtegebruik, ligt het principe van verevening voor de hand. Verevening is het principe waarbij de financiële ontwikkelingswinst van het ene project wordt gebruikt als dekkingsmiddel voor een financieel ontwikkelingsproject van een ander project, waarbij de hier bedoelde projecten wel of niet binnen een zelfde plangebied kunnen liggen (vROM-Raad 2004). In het bijzonder kan hierbij worden gedacht aan het financieren van overig (publiek) ruimtegebruik, zoals natuurontwikkeling of waterbeheer, met opbrengsten verkregen uit woningbouw.

Het financieren van 'groene' en 'blauwe' doelstellingen door 'rode' functies te realiseren wordt door de overheid niet alleen bevorderd maar ook steeds vaker wenselijk geacht, en onder anderen door de vROM-Raad (2004) bepleit. Deze nieuwe manier van kijken naar de relatie tussen stad en land, want daar komt het op neer, schept nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor het landelijk en landstedelijk wonen. Verevening is dan ook een belangrijke instrument om zowel het landstedelijk wonen te realiseren als landschappelijke en/of natuurdoelstellingen te verwezenlijken. Het landschappelijke karakter van de woonomgeving vraagt om investeringen zowel in het wonen (de woning en de directe woonomgeving) als in het landschap waarin de woning zich bevindt. De vROM-Raad (2004) acht het zelfs onwenselijk om alleen woningen te bouwen zonder daarbij enige visie op mogelijke ontwikkelingen van het landschap te formuleren. Met vereveningsmogelijkheden tussen rode en groene functies maken het grondbeleid en het ruimtelijk beleid het mogelijk om dergelijke woonmilieus te realiseren (zie ook Vrolijk et al. 2003).

Verevening kan op drie verschillende schaalniveaus plaatsvinden: binnenplansverevening, bovenplansverevening en regionale verevening. Met de binnenplansverevening hebben de gemeenten de meeste ervaring via de bestemmingsplanpraktijk. Indien de gemeente eigenaar van de grond is, ligt veel initiatief bij de gemeente die in dat geval een actief grondbeleid kan voeren. Als de overheid de grond niet in eigen bezit heeft, voert de gemeente een faciliterend grondbeleid uit. In deze situatie kan alleen op basis van vrijwilligheid een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden gesloten. Met een bovenplanse verevening kan het grondbedrijf winst en verlies van verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente verevenen. Ook in dit geval kan een verevening worden tegengehouden als de gemeente niet de eigenaar van de grond is. In dat geval bestaat namelijk geen juridische basis voor een exploitatieovereenkomst waarin beide plannen zijn betrokken. In de regionale verevening, die het gemeentelijke niveau overstijgt, krijgen samenwerkende gemeenten mogelijkheden tot fondsvorming. Regionale verevening is een vrij nieuw en nog weinig ontwikkeld instrument, vooral vanwege de complexiteit van de financiële constructies en de onoverzichtelijkheid van de betrokken actoren (De Wolff et al. 2004). De Ruimtevoor-Ruimte-regeling in de Noord-Brabantse en Gelderse reconstructiegebieden kan worden gezien als een goed voorbeeld van deze vorm van verevening.

Rood-voor-groen

Een vereveningsconstructie die voor het realiseren van het landstedelijk wonen bij uitstek relevant is en steeds vaker wordt toegepast, is 'rood-voor-groen'. Met de rood-voor-groen-constructie wordt de overwaarde van de grond (exploitatie) en van de stedelijke functies (bijvoorbeeld woningen) in een fonds gebracht waarmee de (landschappelijke) kwaliteiten van een gebied gefinancierd en versterkt kunnen worden. Evers et al. (2003) beschouwen het rood-voor-groen-principe als een geschikte methode waarmee ruimtelijke ontwikkelingen voor een langere termijn kunnen worden gestuurd.

Vier aspecten zijn daarbij van belang: de mate van integraliteit van de besluitvorming, de mate van interactiviteit bij de plan- en besluitvorming, de financieringswijze, en de mate van gebiedsgerichtheid. Vooral de integraliteit van de besluitvorming vormt een struikelblok. Volgens Evers et al. (2003) vormt de verkokering van het beleid op rijksniveau een groot probleem voor werkelijk integraal en gebiedsgericht beleid. De komst van de ontwikkelingsplanologie maakt de stap in deze richting evenwel veel kleiner. In plaats van een overheersende sturing van overheidsinstellingen en procedures is er meer en meer aandacht en ruimte voor lokale processen en participatie gekomen. De nationale overheid zal zich met name moeten richten op het stellen van doelen en kaders. De ruimtelijke invulling daarvan dient de rijksoverheid aan de lagere overheden en andere betrokkenen over te laten (Evers et al. 2003).

Omdat de financiering vaak pas aan het einde van het planproces wordt geregeld, is de kans op een stagnatie in het planproces in dit stadium het grootst. In Nederland is de overheid meestal de enige partij die een dergelijk risico kan en wil lopen. In andere landen, zoals de Verenigde Staten, is deze 'civiele cultuur' veel gebruikelijker (Dammers et al. 2004). Baatbelasting waar- bij de overwaarde in vereveningsfondsen of ontwikkelingsmaatschappijen wordt gestopt is dan ook nog niet gebruikelijk in Nederland, ofschoon deze werkwijze steeds vaker wordt toegepast.

In Nederland wordt in snel tempo ervaring opgedaan met ontwikkelingsmaatschappijen en exploitatiefondsen. Het blijft evenwel een zoektocht naar het juiste ruimtelijke schaalniveau van projecten waarbij integraal, interactief, gebiedsgericht en financieel breed kan worden gepland. Evers et al. (2003) geven drie criteria aan voor de mogelijke begrenzing van het plangebied:

1. de grenzen van het natuurlijke systeem (grond, water, natuur, landschap);
2. het aantal betrokken actoren en de bestuurlijke grenzen in het gebied; en
3. het ambitieniveau van de plannen en de financiën die daarmee gemoeid zijn.

De grondmarkt speelt een cruciale rol in rood-voor-groen-constructies. Om de meeropbrengsten van de grond te kunnen gebruiken voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit moet de overheid de sturende hand krijgen. McKinsey (2001) pleit daarom voor de instelling van een rood-voor-groen-fonds. Ook het heffen van belastingen op bestemmingswijzigingswinsten, opdat de winst kan worden gebruikt voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied zou een optie kunnen zijn (Evers et al. 2003). Men is het er over eens dat de overheid de scheve verhoudingen op de grondmarkt dient aan te pakken en zich dient in te zetten voor publieke belangen. Veel gemeenten maken nu al

gebruik van hun voorkeursrecht bij de aankoop van grond om te voorkomen dat ze in een nadelige, afhankelijke positie verzeild raken.

Bomhoff en Van der Geest (2001) stellen dat het te dicht bouwen en de strakke scheiding tussen wonen en groene functies jaarlijks veel welvaartsverlies met zich meebrengt. Zij pleiten ervoor om bewoners die in een groene woonomgeving wonen daarvoor te laten betalen. Volgens deze auteurs hebben bewoners daar ook geld voor over. In de praktijk gebeurt dat natuurlijk al langer: woningen die direct aan openbaar groen grenzen, of in de nabijheid van bos, natuurgebied of water liggen, zijn zes tot zeven procent duurder dan vergelijkbare woningen in een minder groene omgeving (Bervaes 2003; Van Leeuwen 1997). Dat is een simpele kwestie van schaarste.

Ook VISTA (2003) ziet het landelijk wonen als een grote kans voor de realisering van groen-blauwe doelstellingen in de Deltametropool. Uit hun verkenningen blijkt dat het essentieel is om bebouwing, groen en water in onderlinge samenhang te ontwerpen en te ontwikkelen. De provinciale en gemeentelijke welstandscommissies kunnen volgens de auteurs een sturende rol vervullen bij het ontwikkelen van een nieuwe architectuur voor landelijk wonen.

Samenwerking

Om de complexe praktijk van woningbouwprojecten in goede banen te leiden, wordt er gebruik gemaakt van een aantal modellen die de zeggenschap, de risico's en de kosten en baten verdelen over de samenwerkende publieke en private partijen (Kenniscentrum PPS 2004). In figuur 24 zijn vijf modellen samengevat: 'gemeentelijke grondexploitatie', 'bouwclaim', 'concessie', 'joint venture' en 'private zelfrealisatie'.

Per model verschillen het aandeel en de verantwoordelijkheid van publieke en private partijen. De drie gematigde varianten komen het vaakst voor: het bouwclaim-, concessie- en joint-venture-model. De twee meest extreme varianten komen steeds minder vaak voor: de gemeentelijke grondexploitatie, het model van een volledig publieke grondexploitatie, en de private zelfrealisatie, waarbij een project volledig privaat wordt aangestuurd.

Tegenwoordig wordt het bouwclaimmodel, ook wel het inlevermodel genoemd, steeds vaker gebruikt. Uit onderzoek van Korthals Altes en Groetelaers (2000) blijkt dat deze vorm van samenwerking ongeveer in tweederde van de projecten in Nederland voorkomt. In dit model hebben zowel de gemeente als de marktpartijen de grond in bezit. De grond wordt, voor een vaste prijs per vierkante meter, overgedragen aan de betreffende gemeente die het hele plangebied dan woon- en bouwrijp maakt. Vervolgens draagt de gemeente de grond weer over aan de marktpartijen. Het programma wordt ook gezamenlijk opgesteld. Het model gaat ervan uit dat de grondprijzen lager zijn dan als het aan projectontwikkelaars wordt verkocht. De eigenaren krijgen in ruil voor de verkoop de ontwikkelrechten en/of bouwrechten op de locatie. Het prijsverschil (het inkoopdeficit) verwacht de marktpartij te halen uit de ontwikkeling van het bouwprogramma.

Andere publiek-private samenwerkingsmodellen die in Nederland worden toegepast, zijn het joint-venture-model en het concessiemodel. Bij deze modellen dragen de marktpartijen meer risico's en verantwoordelijkheden.

Een joint venture is een gezamenlijke onderneming van gemeenten en marktpartijen voor de ontwikkeling van een concreet project. De benodigde gronden worden overgedragen aan deze joint venture. De gezamenlijke vennootschap, de grondexploitatie maatschappij (GEM), verworft alle gronden, maakt deze bouw- en (indien van toepassing) woonrijp en is verantwoordelijk voor de gronduitgifte binnen het plangebied. De risico's en ook de regisserende rol wordt in dit model met de private partijen gedeeld. Voor een gemeente kan dit model aantrekkelijk zijn als de grondexploitatie negatief uitvalt. Voor de marktpartijen geldt dat ze sturingsmogelijkheden krijgen waarmee ze invloed kunnen uitoefenen op de planvorming. Het joint-venture-model wordt vooral toegepast als er sprake is van een aanzienlijke grondpositie van een of meer private partijen.

Het concessiemodel gaat nog één stap verder. In dit model verkoopt de gemeente alle gronden aan marktpartijen die de gronden bouw- en woonrijp maken, en beperkt zich tot het stellen van een aantal randvoorwaarden vooraf. In dit geval worden de grondexploitatie en de bouwexploitatie overgelaten aan de marktpartijen. De marktpartijen dragen ook het gehele financiële risico. Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimte en de realisatie van openbare voorzieningen in handen van de private partijen. Als het project gereed is, wordt het vrijwel altijd overgedragen aan de gemeente die het openbare gebied beheert en financiert. Het concessiemodel komt in beeld als (een groot deel van) de grond in bezit is van een gemeente en die ervoor kiest om verantwoordelijkheden en uitvoering volledig aan de marktpartijen over te dragen onder de globale voorwaarde van het te realiseren programma van eisen. Dit model is minder geschikt voor projecten die een aanzienlijke doorlooptijd en een grote mate van risico bevatten.

De twee extreme modellen worden minder vaak gebruikt. Het meest traditionele is het klassieke model van de gemeentelijke grondexploitatie, waar overheden (gemeenten) het voortouw nemen en de grondzaken (verwerving, ontwikkeling en uitgifte), het programma en de planontwikkeling voor hun rekening nemen. Marktpartijen zijn hier betrokken bij de uitvoering, maar nemen zelf geen risico's, met als gevolg dat de ontwikkelingsbaten geheel naar de gemeente of andere betrokken overheden gaan.

Ontwikkelingsrechten kunnen op verschillende manieren tot stand komen. Uiteraard kan een locatie worden ontwikkeld in ruil voor inlevering van gronden elders; daarnaast kunnen afspraken worden gemaakt over grondprijzen en afnameverplichtingen. Maar ook kunnen er overeenkomsten worden gesloten over het aantal, de kwaliteit en/of prijzen van de nog te bouwen woningen. Het laatste kan ertoe leiden dat de projectontwikkelaars een deel van het afzetrisico dragen (Kolpron & Neprom 2000), hoewel de gemeente verantwoordelijkheden draagt voor de grondexploitatie en een actief grondbeleid uitvoert. In dit model worden infrastructuur en openbare (bovenwijkse) voorzieningen uit de gemeentelijke grondexploitatie betaald. Het bouwclaimmodel komt vooral in beeld als een gemeente een gebied wil

Figuur 24: Samenwerkingsmodellen van publieke en private partijen

Bron: Kenniscentrum PPS (2004): 53.



ontwikkelen en er sprake is van een gedeeltelijk en/of versnipperd grondeigendom. Steeds vaker wordt de grondverwerving door marktpartijen uitgevoerd en deze aan de gemeente overgedragen. In dit geval wordt het programma gezamenlijk opgesteld.

De meest extreme variant van een privaat grondexploitatie model is het model van private zelfrealisatie. Hierbij berusten de zeggenschap maar ook de risico's volledig bij een grondeigenaar en/of ontwikkelaar. De private partij verworft gronden en ontwikkelt de locatie op eigen kosten, overigens wel conform het bestemmingsplan en binnen de vigerende planologische kaders. In het algemeen worden exploitatieovereenkomsten met de betrokken gemeente afgesloten. Dit is echter niet verplicht. Met de komst van de nieuwe exploitatievergunning kunnen zogenaamde *free riders* (zij die weigeren om bij te dragen aan de ontwikkelkosten zoals het bouw- en woonrijp maken en het aanleggen van infrastructuur, maar daarvan wel profiteren) worden aangepakt door een vergunning te onthouden of door onteigening.

Voor het realiseren van landstedelijke woonmilieus, waarbij per definitie sprake is van multifunctioneel ruimtegebruik, ligt het voor de hand om te kiezen voor een samenwerking van publieke en private partijen. Afhankelijk van de specifieke lokale situatie, het grondeigendom, de mate van sturing, en risico-overdracht die een gemeente wil dragen, wordt een samenwerkingsmodel gekozen (zie figuur 24).

Als de gemeente de grond in eigen bezit heeft, kan de gemeente beslissen of ze de capaciteit en het financiële draagvlak heeft om het project zelf te trekken, of deze (gedeeltelijk of geheel) aan marktpartijen over te dragen. Alleen als alle gronden in eigendom van private partijen zijn, kan voor een model van private zelfrealisatie worden gekozen. Voor de financiële doorrekeningen van een project is het belangrijk om het project interactief te houden, dat wil zeggen dat de financiële consequenties van eventuele aanpassingen van het programma direct zichtbaar moeten worden gemaakt. Beslissingen en ontwikkelingen tijdens het proces kunnen immers grote invloed hebben op het financiële resultaat. Uiteraard kan altijd worden besloten dat de ontwikkeling van een gebied niet haalbaar is – om financiële, juridische, milieutechnische dan wel maatschappelijke redenen. De samenwerking in een realisatiefase van een project heeft in elk geval een belangrijke invloed op zowel het uiteindelijk gerealiseerde programma als op hoe dit eruit komt te zien.

Kansen voor landstedelijk wonen

Kansen door decentralisatie

De omslag in het ruimtelijk beleid heeft grote consequenties voor het wonen en de woningmarkt in het algemeen. Niet alleen geeft de rijksoverheid belangrijke (financiële) instrumenten, waaronder subsidies, uit handen, ook raakt ze de greep op de woningbouwproductie grotendeels kwijt aan de lagere overheden. Het sturen op het aantal woningen wordt in de Nota Ruimte niet meer gezien als de verantwoordelijkheid van de rijksoverheid. Wel zal de minister de lokale overheden op hun verantwoordelijkheden voor wat betreft de woonmogelijkheden voor de burgers kunnen aanspreken.

De rijksoverheid geeft met de Nota Ruimte de regie grotendeels uit handen, waardoor gemeenten en regio's veel meer vrijheid zullen krijgen om hun eigen woningbouwprogramma's te bepalen, dit zowel in termen van kwantiteit als in termen van kwaliteit. De lagere overheden hebben niet langer 'last' van bovenaf opgelegde regels van 35 woningen per hectare of 30 procent huurwoningen en 70 procent koopwoningen. Het is aan de regio's zelf of ze deze vrijheid ook (kunnen) benutten en tot een gevarieerd en op de bestaande kwantitatieve en kwalitatieve vraag toegesneden woningbouwprogramma zullen komen.

Bij de realisering van landstedelijke woonmilieus gaat het om consumentgerichte, kleinschalige ontwerpen, waarbij het landschap leidend is. De combinatie van wonen en andere bestaande of mogelijke ruimtegebruiksfuncties ligt daarbij voor de hand, zowel vanuit het perspectief van het landschap als dat vanuit de consument. Daarbij hoeft geen enkele combinatie op voorhand te worden uitgesloten, tot en met wonen in combinatie met

natuur- en/of waterbeheer. Dit impliceert dat, teneinde landstedelijk wonen te realiseren, rekening moet worden gehouden met de verschillende belanghebbenden ter plaatse. Aangezien het hier veelal zal gaan om de overgangszone tussen stad en land, zones met een uiteenlopend ruimtegebruik, zijn hierbij meestal een veelheid aan ruimtegebruikers en belanghebbenden bij betrokken. De claims op de ruimte zijn er divers (zie bijvoorbeeld Lucas & Van Oort 1993).

Ook vanuit de overheid worden er claims gelegd op de ruimte, dan wel restricties verbonden aan het gebruik van de ruimte. Niettemin is het een interessante vraag in hoeverre en op welke wijze al deze claims en restricties kunnen samengaan met een uitbreiding van de woonfunctie. Zo zou bijvoorbeeld de transformatie van bufferzones naar regionale parken een kans kunnen bieden voor het creëren van groene woonmilieus in lage dichtheden. En waarom zouden aangewezen nationale landschappen en EHS-gebieden niet ook in aanmerking kunnen komen voor bescheiden woningbouwontwikkelingen?

Kansen door ontwikkelingsplanologie

Voor het realiseren van landstedelijke woonmilieus biedt de beleidsomslag naar ontwikkelingsplanologie nieuwe kansen. Volgens Van der Cammen (2003) en Dammers et al. (2004) is de ontwikkelingsplanologie een nieuwe manier om resultaten te boeken in gebieden met verschillende belangen en een meervoudige ruimtelijke opgave. Een gezamenlijke visie op het gebied van alle betrokkenen verhoogt de slaagkans van intersectorale ruimtelijke plannen.

In de huidige situatie heerst in de regel een strikte scheiding tussen de regie en de uitvoering. De praktijk leert evenwel dat de realisatie van plannen vaak wordt verhinderd door deze scheiding. De kans om te slagen kan worden verhoogd door de ideeën aan de mogelijkheden te koppelen (zie ook Van Rooy et al. 2004). De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt hiertoe op het lokale (gemeentelijke) schaalniveau nieuwe mogelijkheden.

De omslag naar ontwikkelingsplanologie impliceert meer ruimte voor het honoreren van bestaande woonwensen. Ten tweede biedt het nieuwe mogelijkheden om te komen tot nieuwe combinaties van ruimtegebruiksfuncties, waaronder het wonen, in stedelijke rand- en buitengebieden. Ten derde biedt het mogelijkheden om te komen tot regionaal en lokaal maatwerk. En ten slotte zal de nationale en de provinciale overheid ervoor zorgen dat in gebieden met grote ecologische, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden deze kwaliteiten gewaarborgd blijven.

De koppeling van de ontwikkelingsplanologie aan de toelatingsplanologie kan ook nieuwe mogelijkheden bieden voor het realiseren van landelijke en landstedelijke woonmilieus. Het koppelen van woonfuncties aan landschapsontwikkeling kan de specifieke kwaliteiten en kenmerken van een gebied versterken. Een door de overheden neergelegde blauwdruk wordt dan ingeruild voor een interactief planproces waarin de kwaliteiten van een gebied de boventoon voeren. Bovendien kan de exploitatievergunning, die wordt ingezet om de marktwerking te bevorderen, nieuwe kansen creëren voor het realiseren van het landstedelijk wonen. Daarnaast kan de nieuwe wetgeving

instrumenten aanreiken, die kunnen worden toegepast om de kwaliteit van het wonen te bevorderen. Zo wordt bijvoorbeeld op dit moment gewerkt aan een grondexploitatievergunning, waarmee gemeenten ontwikkelaars kunnen dwingen mee te betalen aan de infrastructurele en groene inrichting van een woonwijk.

Regionale verevening biedt daarbij nieuwe mogelijkheden om zowel de woonkwaliteit als de landschappelijke kwaliteit op een hoger ruimtelijk schaalniveau te vergroten. Het wonen kan daarmee een bijdrage leveren aan de recreatiemogelijkheden, het beheer van het landschap en/of het mede financieren van de waterproblematiek. Daarnaast kan het wonen de leefbaarheid en de toegankelijkheid van een gebied bevorderen. Het toestaan en faciliteren van verschillende vormen van werkgelegenheid en/of voorzieningen (denk aan een beautyfarm, een kinderboerderij, een biologische winkel of een atelier) kan bovendien de ontwikkeling van het betreffende gebied stimuleren. Om dit te steunen biedt het nieuwe planningsstelsel kansen voor dergelijke regionale ontwikkelingen.

Kansen door verevening

Bij het rood-voor-groen-principe is het een lastige opgave om een waardesprong te realiseren door de bestemmingswijziging van agrarische grond naar woon- of bedrijfsbestemming in te zetten voor ontwikkeling van groene functies. Om de ontwikkeling van groen te realiseren dient (een deel van) de waardesprong van de bebouingskorrel ten gunste te komen aan de ontwikkeling van groen op strategisch niveau of dient binnen de bebouingskorrel een significante hoeveelheid groen te worden gerealiseerd. De sleutel die de overheid daarbij heeft, is een wijziging van het bestemmingsplan. Door het formuleren van een duidelijk ruimtelijk beleid (rood-voor-groen) binnen het exploitatiegebied, vergezeld van een integrale stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische visie, kan een bijdrage aan de ontwikkeling van groen als voorwaarde voor wijziging van het bestemmingsplan worden gesteld. Het totale exploitatiegebied dient dan zowel de te ontwikkelen korrels, als de bovenplanse ontwikkeling van groen en water te omvatten, alsmede de noodzakelijke infrastructurele aanpassingen. Zoals gezegd zijn hiertoe verschillende samenwerkingsmodellen mogelijk. Tot op heden is in Nederland veel ervaring en kennis opgebouwd met het bouwclaimmodel. Vooral in gebieden waar het grondeigendom verdeeld is en waar sprake is van een integrale aanpak wordt deze toegepast. Bij een gebiedsbenadering is het niet uitgesloten dat een ander model beter van toepassing zou kunnen zijn, zeker in het licht van de in het vershiet liggende wijzigingen in het planningstelsel.

Het is nu de vraag of de provincies hun bevoegdheden daadwerkelijk zullen gebruiken om het bestemmingsplan en het projectbesluit naar zich toe te trekken. Dat moet nog blijken. De ruimtelijke ontwikkeling laat keer op keer zien dat vooral bestuurlijke en niet zozeer landschappelijke grenzen in grote mate bepalend zijn voor de ontwikkelingen in een gebied. Het is daarom belangrijk dat er een regionale verevening van de grond komt waarmee instrumenten kunnen worden aangereikt voor een bovenlokaal kostenverhaal. Ten slotte is het interessant te zien hoe experimenten op het gebied van verhandelbare

ontwikkelingsrechten (VOR) zich gaan ontwikkelen. In het buitengebied van Limburg is al een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om ontwikkelingsrechten te verhandelen (Bruil et al. 2004). Het verhandelen van ontwikkelingsrechten gaat verder dan gangbare rood-voor-groen-constructies. Het gaat hier om het vrijmaken van gelden vanuit winstgevend bestemmingen teneinde financieel minder haalbare projecten te realiseren dan wel te compenseren. Bruil et al. (2004) hebben tevens onderzocht of er een koppeling kan worden gelegd tussen het ordeningsinstrumentarium van de WRO en de ruimtelijke inrichting en het beheer. Voordat deze koppeling in de praktijk daadwerkelijk kan worden toegepast, zal nog nader onderzoek moeten worden verricht en dienen bovendien expliciete VOR-bevoegdheden aan de Wet Ruimtelijke Ordening te worden toegevoegd.

Locaties en ontwikkelings- strategieën

In dit hoofdstuk staan twee vragen centraal: op welke locaties zouden landstedelijke woonmilieus kunnen worden gerealiseerd, en op welke wijze zouden dergelijke woonmilieus kunnen worden ontwikkeld? We zoomen daarbij in op drie gebieden. Het belangrijkste uitgangspunt van ons ontwerp onderzoek en onze redeneringen in dit hoofdstuk is dat locatie, ontwerp en realisatie niet los van elkaar kunnen worden gezien. Onderzoek (rekenen) en ontwerp (tekenen) zijn daardoor onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de eerste paragraaf brengen we op nationaal niveau potentiële locaties voor landstedelijk wonen in Nederland in beeld. Vervolgens dalen we in de tweede paragraaf af naar het lokale schaalniveau. Daarin bespreken we de algemene uitgangspunten van de ontwikkelingsstrategieën alsmede de wijze waarop we de strategieën op hun financiële consequenties hebben door-gerekend. In de daaropvolgende paragrafen presenteren we de strategieën in de drie casestudy's. Het hoofdstuk wordt besloten met een korte evaluatie.

Potentiële locaties: methode, uitgangspunten, zoekgebieden

Op welke locaties kunnen landstedelijke woonmilieus worden gerealiseerd? In deze paragraaf presenteren we een methode die dergelijke potentiële locaties in beeld brengen. Daarbij zullen alleen potentiële locaties aan de randen van de steden worden gezocht. Potentiële binnenstedelijke locaties, die door middel van herstructurering of herbestemming tot landstedelijke woonmilieus zouden kunnen worden getransformeerd, laten we in deze analyse buiten beschouwing. Daarna bespreken we achtereenvolgens de uitgangspunten van de methode en de zoekparameters voor de casestudy-gebieden, waarna we de potentiële locaties (de zoekgebieden) voor landstedelijke woonmilieus in kaart brengen.

Methode

In de gekozen methode kunnen grofweg twee stappen worden onderscheiden. In de eerste stap worden op basis van enkele criteria de stedelijke centra onderscheiden en worden op basis van bepaalde afstandscriteria rond deze stedelijke centra de potentiële peri-urbane zones voor landstedelijke woonmilieus geïdentificeerd. Kortom, het bruto-zoekgebied wordt vastgesteld.

In de tweede stap wordt het netto-zoekgebied vastgesteld. Door middel van het over elkaar leggen van verschillende kaartlagen kunnen bepaalde gebieden en locaties worden geïdentificeerd waarin de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus niet gewenst (zoals EHS-gebieden) of niet waarschijnlijk (zoals geluidshinderzones) is. Vanuit de resulterende 'reductiekaart' zal vervolgens worden gekomen tot een nadere keuze van de casestudy-gebieden, waarin de ontwerpen van landstedelijke woonmilieus zullen worden uitgewerkt.

De gehanteerde methode is daarmee flexibel, en wel in twee opzichten: ten eerste in de hantering van de stedelijkheids- en bereikbaarheidsparameters, en ten tweede in de keuze voor de te hanteren kaartlagen. Immers, zowel de keuze van de parameters als van de kaartlagen is enigszins arbitrair. De flexibiliteit van de methode brengt daardoor met zich mee dat onze parameter- en kaartlaagkeuze niet zaligmakend is. Het blijft een keuze. Deze keuze zal hieronder worden toegelicht.

Uitgangspunten en parameters voor zoekgebieden

In het tweede hoofdstuk hebben we landstedelijke woonmilieus gedefinieerd als woonmilieus met plattelandskennmerken (rustig, ruim, groen, dorps) in, aan de rand van of in de directe nabijheid van stedelijke centra. Met betrekking tot de zoektocht naar potentiële locaties voor landstedelijk wonen, vragen in deze beknopte definitie twee aspecten om verduidelijking: wat beschouwen we als stedelijke centra, en wat verstaan we onder directe nabijheid? Het zal duidelijk zijn dat zowel de aanduiding van stedelijke centra als het op basis van bepaalde afstands- of bereikbaarheidsparameters onderscheiden van een ‘nabije’, peri-urbane, potentiële landstedelijke zone, een enigszins arbitraire zaak is. Hieronder geven we onze definitie van ‘nabijheid van stedelijke centra’.

Als stedelijke centra beschouwen we alle nederzettingen en agglomeraties met grootstedelijke en regionaal verzorgende voorzieningen (zoals detailhandel, gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en vrije tijd) alsmede een gevarieerd en omvangrijk aanbod van werkgelegenheid. Gezien de hoge correlatie tussen de aanwezigheid van dergelijke voorzieningen onderling en de aanwezigheid van werkgelegenheid, hebben we ons in onze criteria voor stedelijke centra beperkt tot een drietal voorzieningen: winkels (minimaal duizend in woonplaats), theaters/bioscopen (minimaal vijf zalen) en restaurants (minimaal twintig) (zie tabel 10). Deze parameters zijn dus te beschouwen als (enigszins arbitraire) proxy-variabelen die de mate van stedelijkheid representeren.

Voor de bereikbaarheid geldt het uitgangspunt van connectiviteit: de bereikbaarheid van activiteitenplaatsen en de nabijheid van het netwerk van verkeersinfrastructuur (i.c. snel- en spoorwegen). Als bruto-zoekgebied zijn die zones genomen die binnen tien kilometer (over de weg gemeten) van het stedelijke centrum liggen. Aan dit criterium ligt de gedachte ten grondslag dat deze stadscentra ongeveer binnen een half uur fietsen en een kwartier met de auto (inclusief parkeren) vanuit huis te bereiken zouden moeten zijn. Het hanteren van exacte reistijdparameters, een methode die de voorkeur verdient boven het werken met absolute afstanden, was helaas niet mogelijk, vanwege het ontbreken van betrouwbare, landsdekkende data.

Een tweede gehanteerd bereikbaarheids criterium was de nabijheid van snel- en spoorwegen, of exacter geformuleerd van opritten van snelwegen (bereikbaar binnen tien minuten reistijd per auto) en van trein-, metro- en sneltramstations (bereikbaar binnen tien minuten reistijd per fiets).

Een derde bereikbaarheids criterium was de nabijheid van een supermarkt (binnen één kilometer, ofwel maximaal tien minuten te voet). Dit criterium werd in eerste instantie geformuleerd naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van Heins (2002), waarbij de nabijheid van een winkel (i.c. super-

Tabel 10. Mogelijke en door ons gehanteerde uitgangspunten en parameters voor de zoektocht naar potentiële locaties voor landstedelijk wonen (de door ons gehanteerde uitgangspunten, parameters en kaartlagen zijn in oranje/rood gemarkeerd)

Mogelijke uitgangspunten	Bijbehorende parameters	Kaartlaag (schaalniveau)
Connectiviteit Nabijheid stedelijke centra / bereikbaarheid stedelijke voorzieningen	Afbakening stedelijke centra op basis van voorzieningennivo: 200 winkels, 3 theaters en/of bioscopen, 20 restaurants, binnen 10 km (weg)	Voorzieningen (NL)
Nabijheid/bereikbaarheid infra-netwerk	Reistijd per auto tot snelwegoprit (10 minuten) Reistijd per fiets tot OV-halte (trein, metro, sneltram) (10 minuten)	Infrastructuur: (snel)wegen, OV-net (NL)
Nabijheid/bereikbaarheid dagelijkse voorzieningen	Afstand tot supermarkt, binnen 1 km (weg)	Voorzieningen (NL)
Omgeving/beleid Natuurgebied	Binnen of buiten EHS-gebied	EHS-gebieden (NL)
Geluidscontouren	Afstand tot vliegvelden, luchthavens, snelwegen en andere bronnen van herrie	Geluidscontouren/ Grondgebruikskaart (NL)
Hindercirkels	Afstand tot industriegebied en andere bronnen van stank en vervuiling	Grondgebruikskaart (NL)
Overige gebieden met beschermde status	Waterwingebieden, stiltegebieden, Unesco-gebieden, etc.	Beleidskaarten/Beschermingsgebieden (NL)
Bundelingsgebied	Binnen of buiten bundelingsgebied	Kaart bundelingsgebieden Nota Ruimte (NL)
Gemeentegrenzen	Grenzen gemeente van centrale stad	Kaart met gemeentegrenzen (NL)
Plausibele ontwikkeling	Bestaande plannen, ruimteclaims	Nieuwe kaart van Nederland (NL)
Landschap Rurale elementen in het landschap	Verkavelingspatroon Nederzettingenpatroon Gebouwen (boerderijen, molens, gemalen, monumenten, enz.)	Topografische kaart (R)
Landschap	Grondgebruik (weiland, bouwland, natuur, bos, water, enz.)	Grondgebruikskaart (R)
Ondergrond	Bodems	Bodemkaart (R) ↓ ↓ ↓ ↓ Potentiële LandStad-ontwikkelingslocaties

markt) een belangrijke eis (harde voorkeur) was aan het gewenste woonmilieu (zie het tweede hoofdstuk). Aangezien een dergelijk criterium echter in een aanzienlijke reductie van het bruto-zoekgebied resulteerde is met dit criterium geen rekening gehouden in de definitie van deze zoekgebieden.

Het resultaat van deze exercitie staat weergegeven in figuur 25. Hieruit valt af te lezen dat het resulterende beeld van 54 stedelijke centra vrij klassiek te noemen is, maar niet in alle gevallen overeenkomt met de inwonertal 54 grootste plaatsen in Nederland.

Binnen de zoekgebieden van figuur 25 zijn we op zoek gegaan naar potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus. Het spreekt voor zich dat we bebouwde gebieden en gebieden met een overig 'stedelijk ruimtegebruik' niet hebben meegenomen. Het bruto-zoekgebied bestaat derhalve uit huidig agrarisch gebied (exclusief glastuinbouw), natuurgebied (nat en droog) en bos. Ook hebben we gebieden buiten beschouwing gelaten die liggen binnen geluidshinderzones van vliegvelden (buffer één kilometer, Schiphol twee kilometer), autosnelwegen (buffer 300 meter) en spoorwegen (buffer 300 meter) en binnen gevaren- en hinderzones van industriegebieden en bedrijfsterrainen (buffer 300 meter). Ten slotte hebben we van de overgebleven gebieden alleen die gebieden geselecteerd die aan een verharde weg grenzen (binnen vijftig meter) of daardoor worden doorsneden.

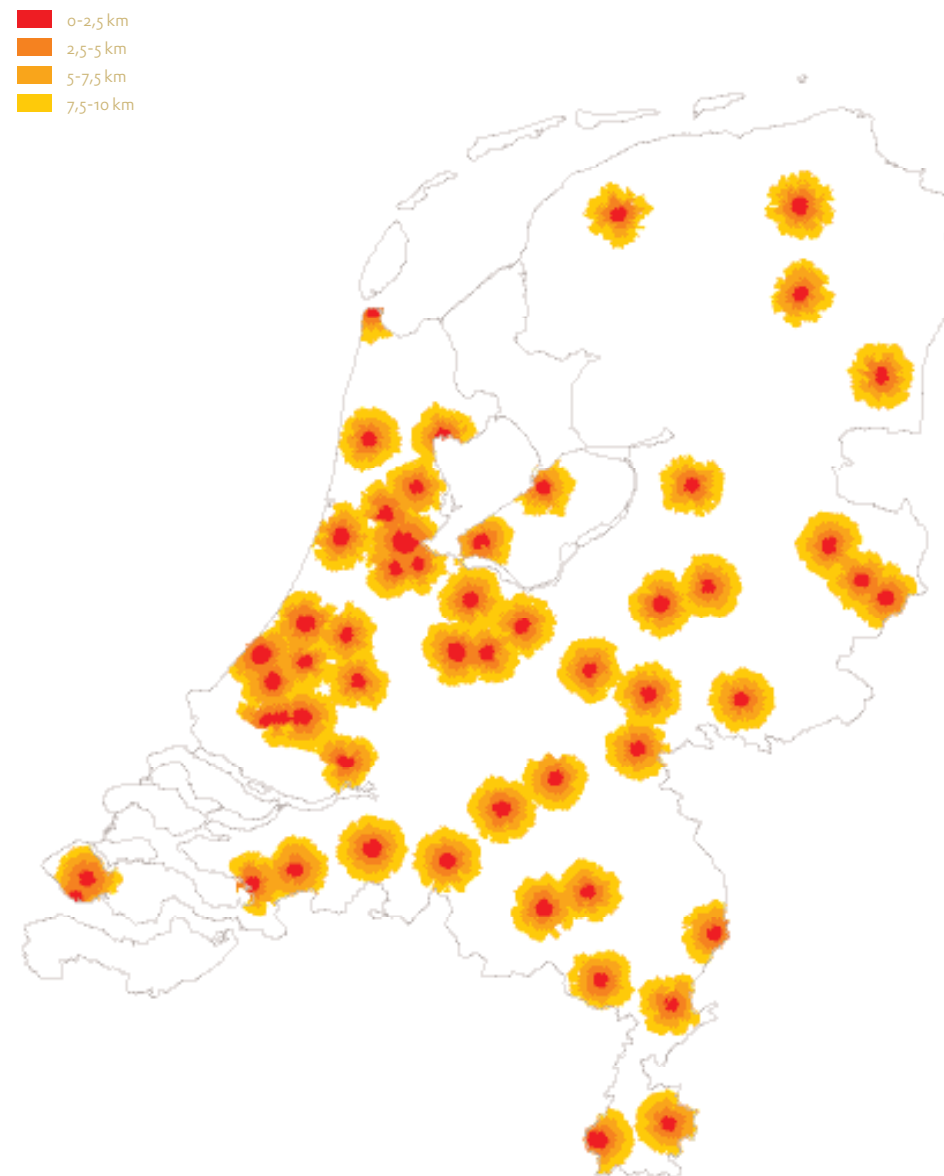
De resulterende netto-zoekgebieden worden in figuur 26 en 27 weergegeven, uitgesplitst naar type landschap en naar huidig bodemgebruik. Hieruit valt af te leiden dat het verschil tussen de omvang van de bruto-zoekgebieden en die van de werkelijke (netto) zoekgebieden aanzienlijk is. Het hanteren van allerlei buffers en het uitsluiten van bestaand bebouwd gebied en niet door wegen ontsloten gebieden heeft geresulteerd in een fijn gestructureerde lappendeken (met soms hele kleine lapjes) van potentiële locaties voor landstedelijk wonen. Voor Nederland als totaal gaat het niettemin om een enorm oppervlak, van zo'n 164.000 hectare, ofwel 1640 vierkante kilometer (zie tabel 11). Indien in zeer lage dichtheden (één woning per twee hectare) zou worden bijgebouwd (zie verderop in dit hoofdstuk), zou dit aan grofweg de helft van de huidige behoefte aan landstedelijk wonen tegemoetkomen.¹

Zoekgebieden: een verdere reductie

Uit het netto-zoekgebied moest vervolgens een keuze worden gemaakt welke gebieden en locaties uitgesloten zouden moeten worden als locatie voor landstedelijk wonen. Hier deed zich een dilemma voor: we zouden ervoor kunnen kiezen om het vigerende ruimtelijke beleid te volgen en bepaalde gebieden met een min of meer beschermde status (zoals EHS-gebieden, waterwingebieden, Unesco-gebieden, niet-bundelingsgebieden) geheel uit te sluiten als potentiële LandStadlocaties. Een dergelijke (enigszins conservatieve en weinig vernieuwende) benadering zou echter de mogelijkheid uitsluiten om nieuwe combinaties te verkennen: functionele en financiële combinaties, allianties en constructies tussen wonen en overige ruimtegebruiksfuncties, tussen rood en groen.

We hebben er daarom voor gekozen een variant door te rekenen waarbij alleen alle gebieden die binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vallen,

Figuur 25. Zoekgebieden voor locaties voor landstedelijk wonen rond stedelijke centra



1. Dergelijke cijfers zijn vergelijkbaar en consistent met de berekeningen van VISTA en Nieuwe Gracht (2003) in hun verkenning Landelijk wonen in de Delta-metropool.

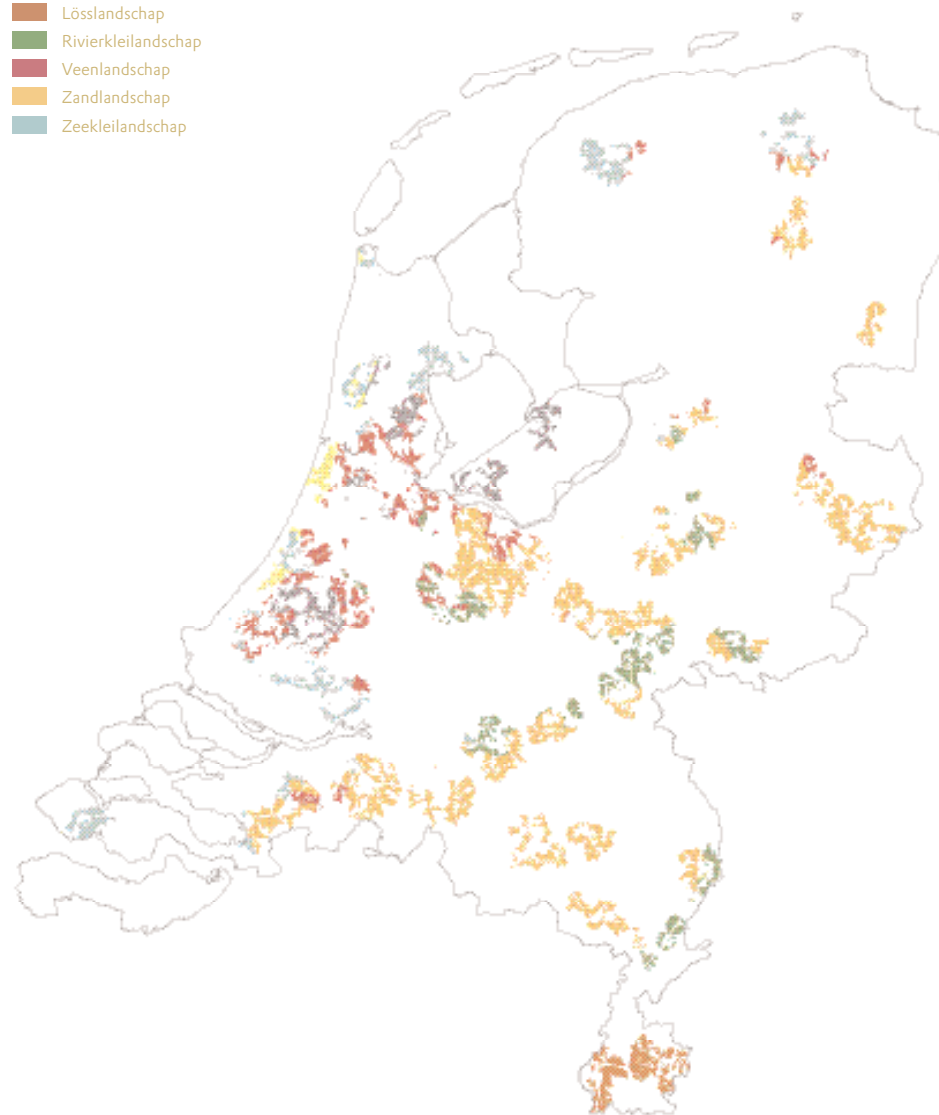
Figuur 26. Potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus, naar huidig bodemgebruik

- Agrarisch
- Bos
- Droge natuur
- Natte natuur



Figuur 27. Potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus, naar landschapstype

- Droogmakerijen
- Duinlandschap
- Lösslandschap
- Rivierkleilandschap
- Veenlandschap
- Zandlandschap
- Zeekleilandschap



als potentiële LandStad-locaties worden uitgesloten. In vergelijking met de eerste variant is dit een reductie van 450 vierkante kilometer, waardoor zo'n 1190 vierkante kilometer (waarvan 1154 vierkante kilometer agrarisch gebied en 33 vierkante kilometer bos) potentieel LandStad-gebied resteert (tabel 11).

In de keuze voor onze casestudy-gebieden hebben we met de verschillende ruimtelijke beleidscategorieën slechts rekening gehouden, voor zover deze coherent zijn met bestaande eisen en wensen van woonconsumenten ten aanzien van kenmerken van de woonomgeving (i.c. het kenmerk rust; zie, zie het tweede hoofdstuk). Zo hebben we potentiële LandStad-locaties in de directe nabijheid van luchthavens, industriële complexen en bedrijfsterrainen uitgesloten bij de keuze van de casestudy-gebieden. In de uitwerking van de casestudy's, in de lokale ontwerpen, houden we wél rekening met beleidsmatige restricties ten aanzien van potentiële woningbouwlocaties. Waar onze casestudy-gebieden bijvoorbeeld EHS-gebied omvatten, worden dergelijke natuurgebieden en -terreinen in onze ontwerpen ontzien.

Van zoekgebieden naar casestudy-gebieden

Figuur 26 en 27 geven het nettoresultaat van potentiële locaties voor de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus aan de randen van stedelijke agglomeraties, weergegeven naar huidig bodemgebruik respectievelijk naar type landschap (zie tabel 11). Deze potentiële locaties (netto-zoekgebieden) beslaan, met name in de Randstad en Noord-Brabant, vanwege het grote aantal stedelijke centra, een aanzienlijk oppervlak. Potentiële landstedelijke zones rond verschillende stedelijke centra lopen daarbij nogal eens in elkaar over (zie figuur 25).

Casestudy-gebieden

Van de reductiekaart met potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus zijn drie casestudy-gebieden gekozen, op basis van de volgende vier overwegingen en criteria:

- in de betreffende stedelijke regio's moet sprake zijn van een aanzienlijke vraag naar een tekort aan dorpse en groenstedelijke woonmilieus (zie tabel 8, p. 41)
- er moeten stedelijke regio's binnen én buiten de Randstad worden gekozen; dit vanwege de afwijkende druk op de ruimte, hetgeen wordt weerspiegeld in uiteenlopende grondprijzen, en daarmee ontwikkelingskosten;
- de betreffende stedelijke regio's moesten zich kenmerken door een uiteenlopende stadsgewestelijke structuur;
- de casestudy-locaties moesten bij voorkeur liggen op uiteenlopende bodemtypes, met de daarbij behorende uiteenlopende landschapstypes.

De keuze is gevallen op Utrecht, Twente en Rotterdam. Figuur 28 tot en met 36 geven een beeld van de drie stedelijke regio's in kwestie, in termen van connectiviteit (de bereikbaarheid van het stedelijke centrum) (figuur 28, 31, 34), de locatie en spreiding van stedelijke voorzieningen (figuur 29, 32, 35) en de groen-blauwe landschappelijke structuur (figuur 30, 33, 36).

Tabel 11. Oppervlakte aan potentiële locaties voor landstedelijk wonen, naar huidig bodemgebruik en naar type landschap, beleidsvrije variant en EHS-variant, in hectare

	Beleidsvrije variant	EHS-variant
<i>Huidig bodemgebruik</i>		
Agrarisch	129.525	115.382
Bos	30.633	3.316
Droog natuurlijk terrein	3.194	129
Nat natuurlijk terrein	707	101
Totaal	164.059	118.927
<i>Type landschap</i>		
Droogmakerijen	15.523	13.344
Duinlandschap	4.406	1.890
Lösslandschap	8.661	6.451
Rivierkleinlandschap	20.236	16.301
Veenlandschap	21.744	18.573
Zandlandschap	74.095	44.402
Zeekleinlandschap	19.394	17.966
Totaal	164.059	118.927

Utrecht en Twente dienen als voorbeeld van gebieden in de nabijheid van de stad waarin landstedelijke woonmilieus zouden kunnen worden ontwikkeld. In Utrecht is een locatie 'op het veen' uitgekozen, ten noordoosten van de stad. Dit casestudy-gebied zal in het vervolg worden benoemd als Ruigenhoek. In Twente is een locatie 'op het zand' uitgekozen, ten noordoosten van Hengelo. Dit casestudy-gebied zal in het vervolg worden aangeduid als Gammelke.

Landstedelijke woonmilieus zouden evenwel ook binnen huidig stedelijk gebied kunnen worden ontwikkeld, hetzij door herstructurering van bestaande woonwijken, hetzij door herbestemming van overig stedelijk gebied (zoals industrieterreinen). In Rotterdam is voor een dergelijke binnenstedelijke locatie gekozen, en wel voor Heijlplaat, gelegen temidden van het huidige havengebied. Dit gebied zal in de komende decennia worden herontwikkeld, waarbij de huidige havenfuncties geleidelijk uit het gebied zullen verdwijnen. Voor dit gebied is nagegaan op welke wijze opgedane inzichten met betrekking tot het ontwerp van landstedelijke woonmilieus zouden kunnen worden toegepast in een dergelijk, zowel wat betreft ondergrond, landschap en cultuurhistorie als wat betreft locatie, volledig afwijkend gebied.

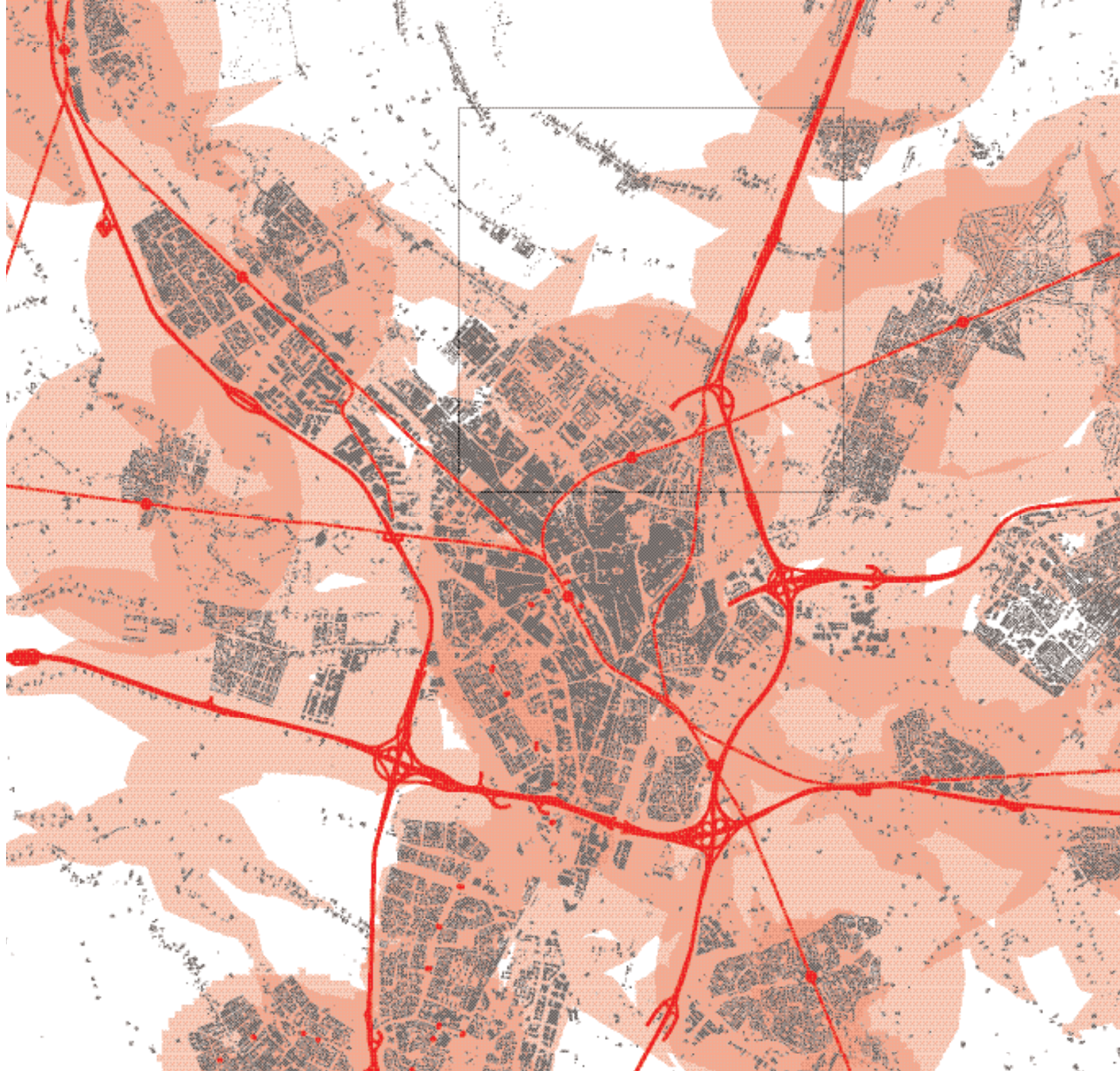
Zoals reeds in het eerste hoofdstuk is aangegeven, is het doel van de ontwerpen in de betreffende casestudy-gebieden niet om de plan- en besluitvorming in de betreffende stedelijke regio's te beïnvloeden, maar slechts om concrete beelden te schetsen van potentiële locaties en ontwerpen van landstedelijke woonmilieus in stedelijke gebieden. De besproken regio's fungeren daarbij nadrukkelijk als voorbeeld, en de geschetste beelden zijn slechts bedoeld om de algemene discussie over de realisatie van landstedelijke woonmilieus te stimuleren.

Figuur 28. Urecht – Connectiviteit

- Op- en afritten van snelwegen – 5 min
- Stations – 2,5 km
- Metro-/sneltramhaltes – 1 km

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB

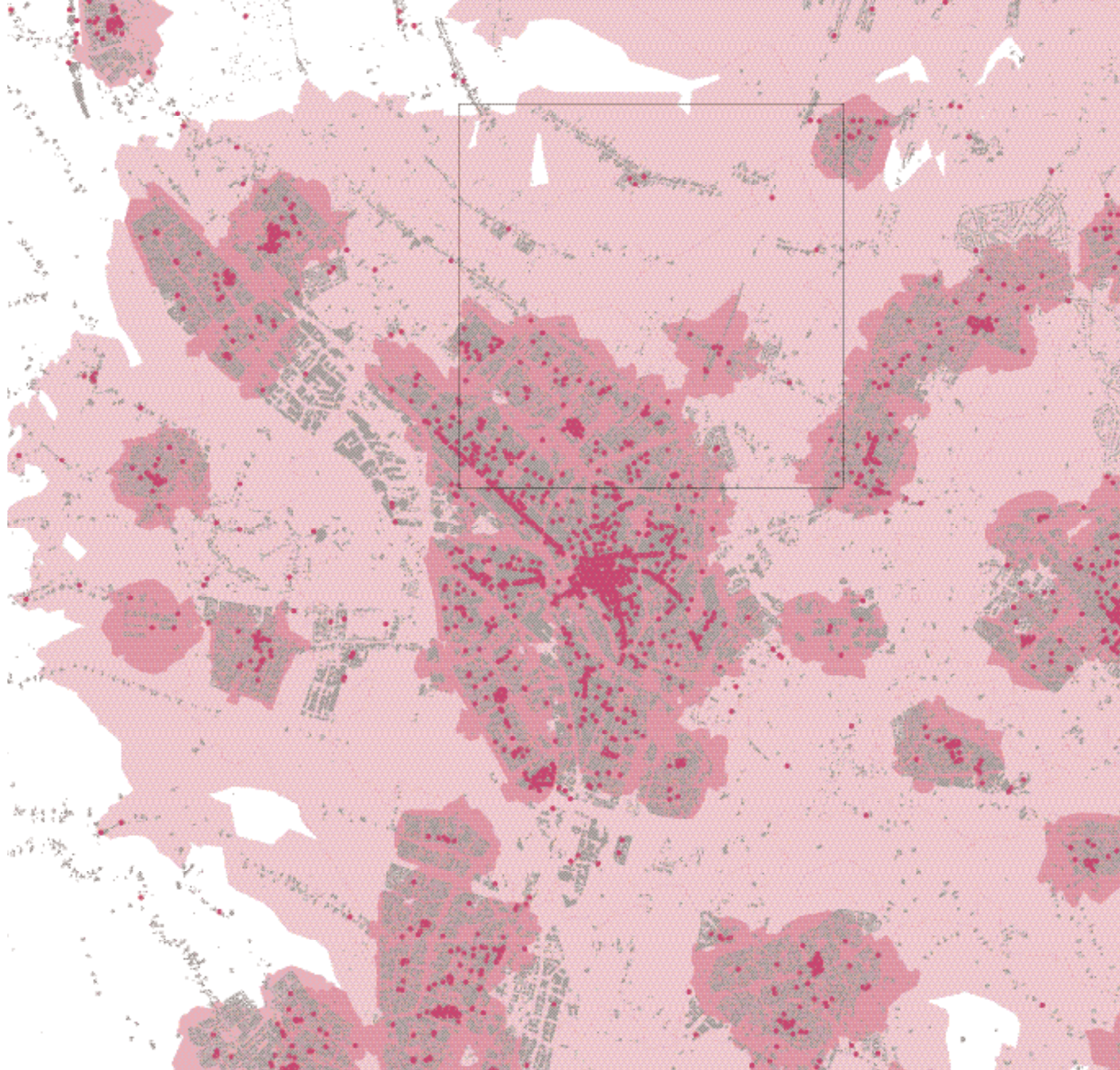


Figuur 29. Urecht – Voorzieningen

- Centrale kernen – 10 km
- Supermarkten – 1 km
- Voorzieningen

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB



Figuur 30. Utrecht – Groen-blauwe structuur

- Bebouwing (woningen, bedrijven, kassen)
- Stedelijk en recreatief groen
- Natuur (bos, zand, heide, moeras)
- Weiland, bouwland
- Water (rivieren, plassen, kanalen, sloten)

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB



Figuur 31. Twente – Connectiviteit

- Op- en afritten van snelwegen – 5 min
- Stations – 2,5 km

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB

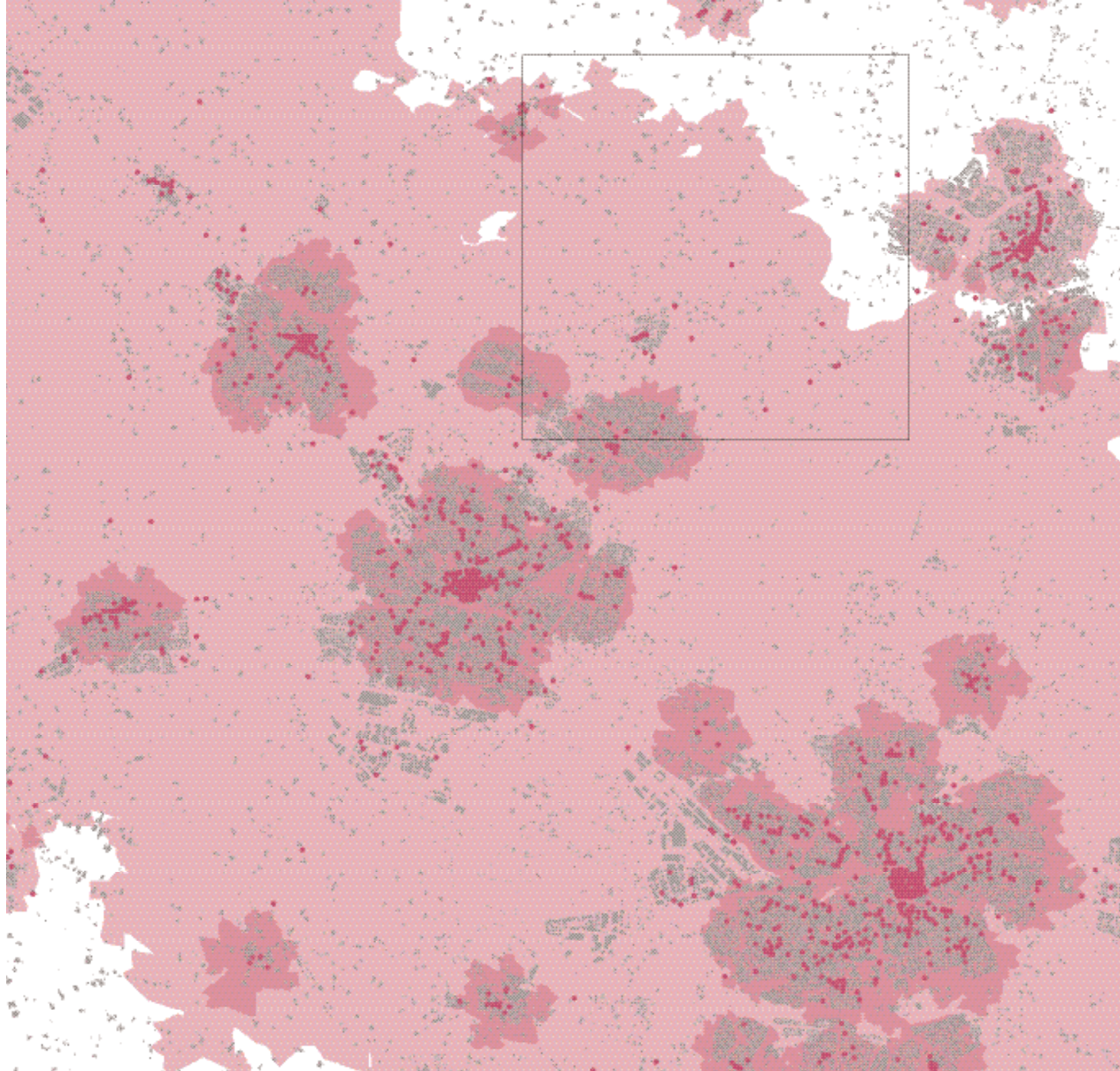


Figuur 32. Twente – Voorzieningen

- Centrale kernen – 10 km
- Supermarkten – 1 km
- Voorzieningen

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB



Figuur 33. Twente – Groen-blauwe structuur

- Bebouwing (woningen, bedrijven, kassen)
- Stedelijk en recreatief groen
- Natuur (bos, zand, heide, moeras)
- Weiland, bouwland
- Water (rivieren, plassen, kanalen, sloten, beken)

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB

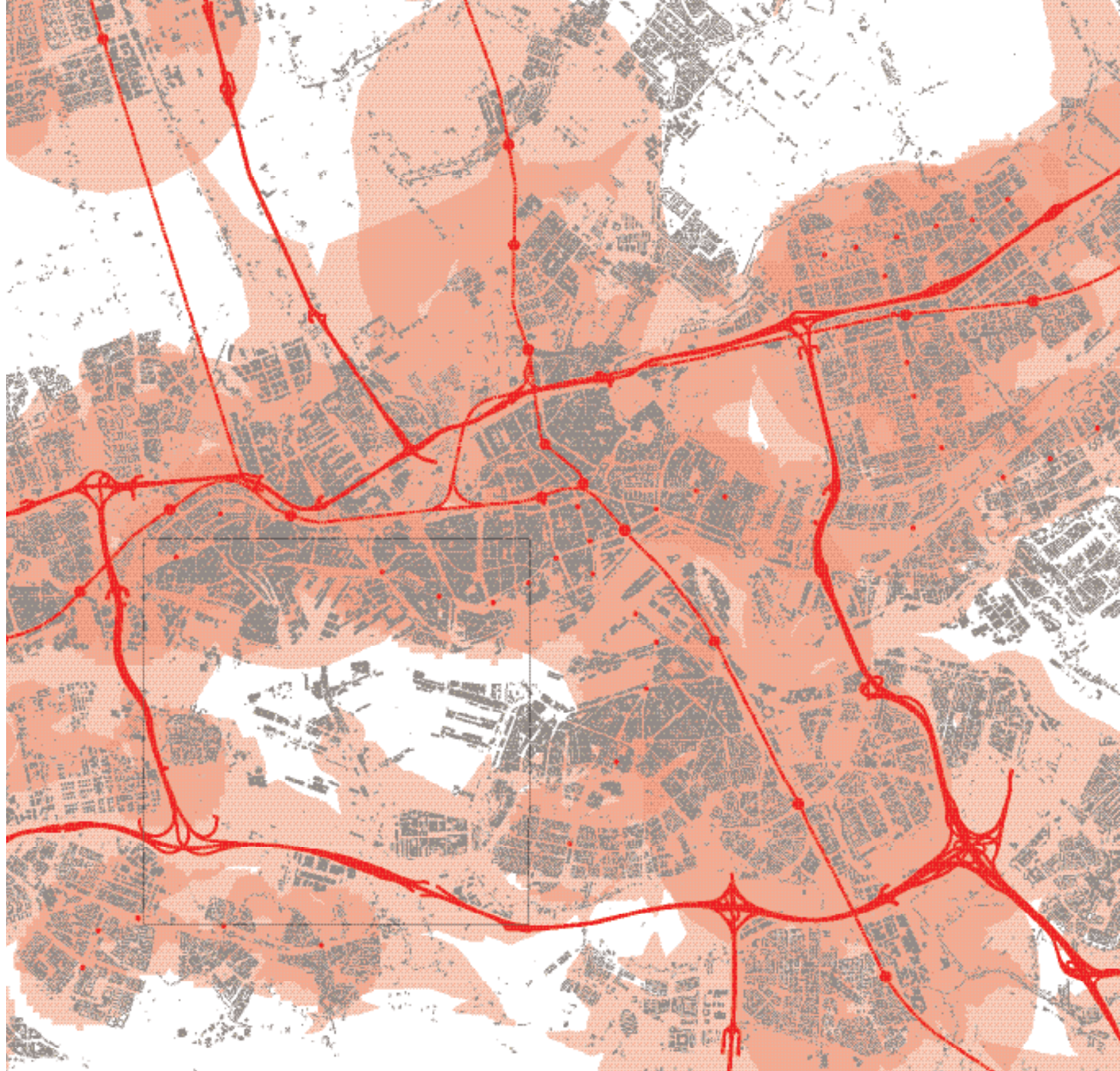


Figuur 34. Rotterdam – Connectiviteit

- Op- en afritten van snelwegen – 5 min
- Stations – 2,5 km
- Metro-/sneltramhaltes – 1 km

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB

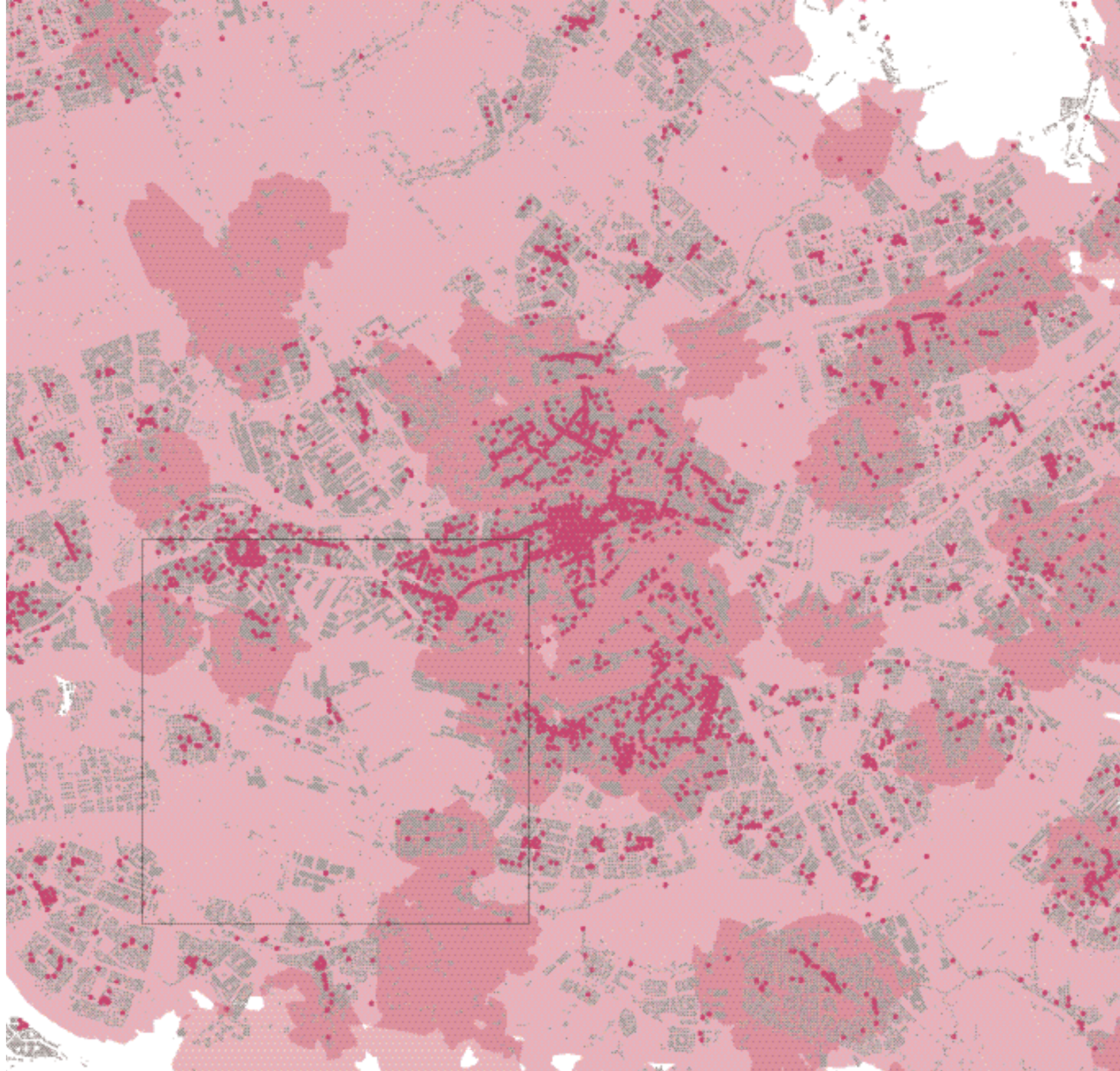


Figuur 35. Rotterdam – Voorzienen

- Centrale kernen – 10 km
- Supermarkten – 1 km
- Voorzienen

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB



Figuur 36. Rotterdam – Groen-blauwe structuur

- Bebouwing (woningen, bedrijven, kassen)
- Stedelijk groen
- Natuur (bos, zand, heide, moeras)
- Weiland, bouwland
- Water (rivieren, plassen, kanalen, sloten)

Schaal 1:75.000

Bron: bewerking RPB



Strategieën

Per studiegebied zijn de drie ontwikkelingsstrategieën uitgewerkt, die in het vorige hoofdstuk al kort werden geïntroduceerd (zie tabel 12). De eerste strategie gaat uit van consolidatie van het landschap, waarbij veel initiatieven (bottom-up) worden overgelaten aan particulieren (ondernemers, ontwikkelaars, grondbezitters). In deze strategie van organische ontwikkeling wordt weinig rekening gehouden met investeringen op een hoger schaalniveau (bovenplanse kosten). Zelfrealisatie staat voorop.

In de tweede strategie wordt ingezet op nieuwe collectiviteiten door dorpen te realiseren, worden extra investeringen in het beheer van het landschap gepleegd, en is sprake van een combinatie van particuliere en collectieve initiatieven. Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Een samenwerking tussen overheden en private partijen ligt hier voor de hand.

De derde strategie gaat uit van een transformatie van het landschap met een sterke sturing vanuit de overheid (top-down) en een planmatige ontwikkeling. De gemeente verwerft de grond en geeft deze traditioneel uit aan projectontwikkelaars. De strategieën kunnen worden gepositioneerd in een assenstelsel waarin de mate van private en publieke participatie op de ene as wordt weergegeven en de wijze van planontwikkeling op de andere as (zie figuur 37).

In de drie casestudy-gebieden zijn de drie strategieën door gerekend op hun financiële consequenties. Het doel van een dergelijke berekening is om na te gaan in welke mate voorgestelde strategieën financieel realistisch kunnen zijn. Bovendien is interessant of het bouwen van woningen (vastgoed) daadwerkelijk ook een financiële bijdrage kan leveren aan het beheer van het landschap en de verdere ontwikkeling van het plangebied. De gedachten hierachter zijn dat de waardesprong die wordt gerealiseerd door de bestemmingswijziging van de grond (naar rood) ingezet zou kunnen worden voor de ondersteuning en ontwikkeling van groene kwaliteiten. Bij wijziging van de huidige, veelal agrarische bestemming, naar een woon- en werkbestemming, zal de waarde van de grond fors toenemen. Binnen het zoekgebied voor landstedelijke woonmilieus zijn boeren op dit moment de grootste grondeigenaren. Zonder interventies zal de waardesprong uitsluitend bij de huidige grondeigenaren en ontwikkelaars terechtkomen. Het idee achter de realisatie van landstedelijke woonmilieus is juist om de winst van de bestemmingswijziging te benutten voor verdere landschapsontwikkeling.

Methodiek financiële berekeningen

De financiële berekeningen van de strategieën zijn in drie stappen uitgevoerd.¹ Als eerste is de waarde voor het object (bebouwing: woningen en werkruimtes) bepaald op het laagste ruimtelijke schaalniveau. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type, grootte en prijsklasse van de woningen en de bedrijfsruimtes. Op deze manier wordt per object de residuele grondwaarde bepaald (bouwkosten minus de opbrengstwaarde (vrij-op-naamprijs)).

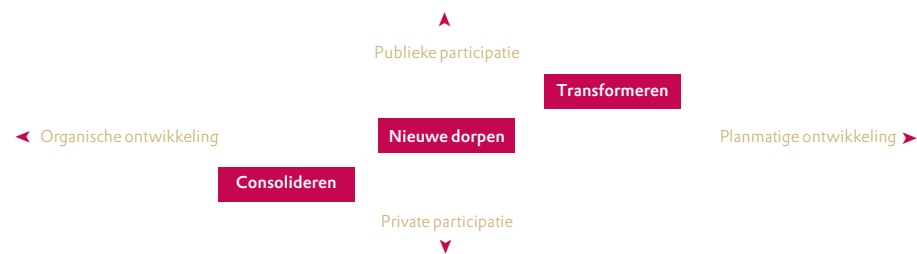
Bij de tweede stap zijn de objecten verzameld op het schaalniveau van de korrel. Naast de bebouwing zijn de benodigde infrastructuur, alsmede het water en groen binnen de korrel in de berekeningen opgenomen. Op basis van de waarde van de verschillende objecten wordt de grondwaarde van de korrels bepaald. Deze grondwaarde bestaat uit de grondwaarden van de

1. De financiële berekeningen zijn uitgevoerd door Fakton, een bureau dat is gespecialiseerd in financiën en procesmanagement van ruimtelijke investeringen.

Tabel 12. Hoofdpijnen van de drie ontwikkelingsstrategieën

	STRATEGIE I Consolideren	STRATEGIE II Nieuwe dorpen	STRATEGIE III Transformeren
Rode draad	Huidige karakter van het landschap behouden	Extra investeren in het landschap	Nieuwe landschapselementen
Programma	Voortborduren op bestaande woonstructuren Individuele ontwikkeling Veel privaat groen	Nieuwe en bestaande woonstructuren Nieuwe collectiviteit in dorpen Landschappelijke ingrepen Privaat en collectief groen	Nieuwe woonstructuren Samenspel individuele en collectieve belangen Transformatie landschap Privaat, collectief en openbaar groen
Samenwerking	Vooral particulier opdrachtgeverschap (bottom-up)	Publieke en private samenwerkingsvormen	Sterke regie overheid (top-down)
Financiering	Grotendeels particuliere investeerders Verevening binnen de korrel, geen bovenplanse kosten wel financiering landschapsbeheer Gericht op faciliterend grondbeleid (sterke rol marktpartijen en particulieren)	Publieke en private investeerders Verevening binnen plangebied Actief en/of faciliterend grondbeleid	Grotendeels publieke investeerders Regionale (boven-lokale) verevening Gericht op actief grondbeleid (sterke overheidsregie)
Proces	Organische groei	Ontwikkelingsgericht	Planmatige ontwikkeling
Fasering	Flexibele ontwikkeling Start ontwikkeling korrels op korte termijn, realisatie korrels op lange termijn Weinig regels	Gefaseerde ontwikkeling Start ontwikkeling korrels en realisatie op middenlange termijn Ruimtelijk raamwerk vastgesteld binnen het raamwerk van beperkt aantal regels	Einddatum realisatie vastgesteld Start ontwikkeling korrels op een middenlange termijn, realisatietermijn overzichtelijk maar op lange termijn Veel voorgeschreven regels

Figuur 37. Drie ontwikkelingsstrategieën



korrels, minus de kosten van sloop en het bouw- en woonrijp maken van de grond, en van de aanleg van de infrastructuur, het groen en water voor zover deze binnen de korrel liggen. Feitelijk is dit de residueel berekende grondwaarde van het plangebied van de korrels in de huidige staat. De verhouding tussen rendabele investeringen (rood) en niet of minder rendabele investeringen (groene en blauwe functies) bepaalt of een korrel een positief resultaat oplevert of niet. Vanwege regionale verschillen in grond- en vastgoedprijzen kunnen de resultaten van de korrels per gebied verschillen.

Ten slotte zijn er berekeningen gemaakt op het niveau van de strategieën. Op dit schaalniveau vindt de grondexploitatie van het gebied plaats. De 'rood-voor-groen'-benadering maakt het nodig om het totale exploitatiegebied te omvatten: zowel de ontwikkeling van de korrels als de aanpassing van de bovenplase infrastructuur en de ontwikkeling van groen en water. Een strategie bestaat daarom uit de ontwikkeling van de korrels én de ontwikkeling van het gebied. Voor het bepalen van de omvang van het exploitatiegebied bestaat een aantal mogelijkheden (Evers et al. 2004).

Om pragmatische redenen zijn de berekeningen gemaakt op basis van een concessiemodel. Dit model gaat ervan uit dat de gemeente de gronden verworft en vervolgens daarna in de huidige staat tegen een hogere prijs aan een ontwikkelaar doorverkoopt. Vervolgens is een planning opgesteld waarbij de komende tien jaar in twee stromen wordt verworven en ontwikkeld. Uiteraard is dit de traditionele gang van zaken. Voor de financiële resultaten van de strategieën heeft deze manier van berekenen weinig invloed maar het mag duidelijk zijn dat de voorgestelde manier van realisatie (met name in strategie I en II) een andere is dan deze.

Bij dergelijke financiële berekeningen moeten veel aannames worden gedaan. Aangezien de onzekerheid rondom de ontwikkeling van de prijzen en kostenniveaus van de verschillende parameters groot is, moeten de uitkomsten als indicatief worden beschouwd. Het daadwerkelijk realiseren van landstedelijke woonmilieus is sterk afhankelijk van locatie- en tijdgebonden kostenfactoren en houdt daarom enige mate van onzekerheid in. Dit is een reden om scenarioanalyses te hanteren met bandbreedtes in de projectresultaten. Hierbij wordt gevarieerd in de (ontwikkeling van de) prijsniveaus van woningen en commerciële huren alsmede in de hoogte van de diverse projectgerelateerde kosten. Hierdoor ontstaat een bandbreedte waarbinnen de projectresultaten zich per strategie en per studiegebied bevinden op basis van de door ons gehanteerde aannamen in programma en fasering.

Afhankelijk van de strategie zal de grondeigenaar, een ontwikkelaar of de gemeente de afzonderlijke korrels ontwikkelen. De gemeente heeft echter de regie in handen als het gaat om wijzigingen van het bestemmingsplan. Waar de betrokken belangen of het ruimtelijke vraagstuk het lokale niveau overstijgt, zou de regionale overheid (de provincie) de regie in handen kunnen nemen. Onder dezelfde voorwaarden biedt de Nota Ruimte de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen. Voor de realisatie van de strategieën kan het projectbesluit, op alle bestuursniveaus, van betekenis zijn. Uit de praktijk moet overigens blijken of het projectbesluit hiervoor inderdaad een goed instrument kan zijn of niet. Daarover kunnen nu nog geen uitspraken worden gedaan.

Utrecht: Ruigehoek

Woningvraag en woningbouwopgave in de regio

De regio Utrecht is bijzonder en vormt daardoor voor velen een gewilde woonomgeving. De provincie is goed bereikbaar en ligt centraal in Nederland; de regio is uitermate goed verbonden via de spoor- en weginfrastructuur. Tevens zijn er vele waardevolle groene gebieden in de omgeving, zoals de Utrechtse Heuvelrug en het Groene Hart.

In de stad Utrecht is met name de behoefte aan kleine woningen groot. Dit is niet verwonderlijk, want de woningmarkt wordt gekenmerkt door veel eenpersoonshuishoudens (36 procent) en samenwonenden zonder kind(eren) (29 procent). Dit is onder andere het gevolg van het grote aantal studenten dat in de stad Utrecht woont. Deze huishoudens samenstelling van de huishoudens weerspiegelt zich in de woningvoorraad: Utrecht kent een grote huurmarkt (42 procent van de markt) en beschikt over veel kleine woningen (31 procent van de woningvoorraad bestaat uit woningen met drie of minder kamers). De behoefte aan kleine woningen blijft voornamelijk in de stad Utrecht groot. De behoefte aan kleine woningen is ook terug te zien in de nieuwbouwcijfers: het aandeel nieuwbouwwoningen in deze categorie schommelt de laatste jaren tussen twintig en dertig procent. Uitgaande van de Primos-prognose is niet te verwachten dat deze verhoudingen in de toekomst veel zullen gaan veranderen. Wel blijkt dat de vraag naar koopwoningen steeds groter wordt. Dat zal uiteindelijk invloed (kunnen) hebben op de samenstelling van de woningvoorraad.

Voor de regio Utrecht kan op basis van landelijk woningmarktonderzoek (het WBO) worden geconcludeerd, dat de vraag naar ruimere woningen steeds groter wordt. In 1990 wenste 23 procent van de verhuisgeneigden een woning met een woonkameroppervlakte van veertig vierkante meter of meer. In 2002 was dit cijfer gestegen tot 38 procent. In het Regionaal Structuurplan 2005-2015 wordt de woningvraag in de periode 2005-2015 op 52.500 gesteld². Daarvan zal driekwart in de periode tot 2010 moeten worden gerealiseerd. Het woningaanbod in deze periode wordt geschat op 36.500. Dit betekent een totaal tekort aan woningen in de regio van 16.000.

In de regio bestaat een grote vraag naar het wonen in een omgeving met een landelijk karakter. Meer dan dertig procent van de woningvraag in de provincie richt zich op het groenstedelijk en dorps wonen³. De kenmerken van de woningvraag in de provincie Utrecht onderscheiden zich daarmee niet sterk van het landelijke beeld dat in het tweede hoofdstuk is geschetst en zich kenmerkt door de vraag naar groen, rust en ruimte.

Verschuivende beleidsnota's hebben ook al signaleerd dat de vraag naar landelijk wonen in de regio groot is (Provincie Utrecht 2003). Het Bestuur Regio Utrecht pleit voor nieuwe kansen voor de ontwikkeling van landelijk-dorpse woonmilieus in de regio. Koppeling met groen-blauwe doelstellingen wordt hierbij aanbevolen (BRU 2003). Tevens wordt een duidelijke link gelegd met andere functies in het landelijk gebied. Menging van functies en vooral hoogwaardige woon-werkmilieus worden gezien als nieuwe mogelijkheden. Hierbij wordt ook een grootschalige woningbouwproductie, met de daarbij behorende organisatie en procedures, steeds meer als belemmerend gezien.

2. In december 2004 is de woningvraag in het streekplan Utrecht aangepast. In dit aangepaste plan is ruimte gereserveerd voor ruim 72.000 woningen (bron: Provincie Utrecht: Persbericht Provinciale Staten stellen Streekplan Utrecht 2005-2015 vast, 14/12/2004).

3. In de provincie Utrecht ligt de totale woningvraag tot 2020 rond de 87.000 woningen (Gordijn et al. 2003). Als alleen rekening wordt gehouden met de vraag naar groen stedelijk en centrum dorps wonen dan bedraagt deze vraag 26.000 (uitgaande van de Primos-prognosesberekeningen van 2003).

Met een kleinschalige aanpak kan beter tegemoet worden gekomen aan de individuele woonwensen. Daarnaast kunnen (financiële) risico's verminderd worden met behulp van een kortere voorbereidingstijd en kortere procedures. Ten slotte kan verevening van rode en groene functies de ontwikkelingen van beide functies ondersteunen en daarmee de kwaliteit van de regio stimuleren en verder ontwikkelen.

In de woningbouwproductie is het aandeel van de marktpartijen sterk gestegen ten opzichte van de vorige decennia. Was het aandeel in 1990 nog 56 procent, in 2002 was dat 71 procent (CBS). Het aandeel van de overheid en de woningbouwverenigingen is in deze periode duidelijk verminderd.

Ruigenhoek

Het studiegebied Ruigenhoek ligt aan de noordoostkant van de stad Utrecht en bevindt zich grotendeels binnen de grenzen van de gemeente De Bilt. Het gebied ligt aan meerdere kanten ingesloten. Aan de zuidoostzijde sluit het gebied aan op de naoorlogse woonwijk Overvecht met grote flatgebouwen die een scherpe scheiding tussen stad en platteland vormen. Aan de oost- en de noordzijde belemmeren infrastructurele barrières (autosnelweg en provinciale weg) de toegang tot het gebied. Via de linten kan het gebied door langzaam verkeer (auto, fiets) worden bereikt. In de regionale visie wordt de verbetering van de verbinding tussen stad en land als een van de belangrijkste thema's genoemd. Tevens ligt het aan de rand van twee andere gemeenten, Utrecht aan de zuidkant en Maarssen aan de westkant. De ontwikkeling van het gebied is vastgesteld in het bestemmingsplan Maartensdijk Buitengebied van 2001. Daarnaast is de ontwikkeling ook vastgelegd in het provinciale streekplan en de structuurvisie van het regionale bestuur (Provincie Utrecht, 2003).

Ruigenhoek kenmerkt zich door een open slagenlandschap met bebouwingslinten (figuur 38). Naast de lintbebouwing, die historisch is gegroeid, wordt het gebied gekenmerkt door twee kernen: Groenekan (1900 inwoners) en Westbroek (1300 inwoners). De kern van Westbroek is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Door het gebied heen loopt een 'regionale groen-blauwe structuur'. Tevens is het een belangrijk natuur- en landbouwgebied. De grond is deels in particulier eigendom en deels in eigendom van natuurorganisaties en het Rijk. In de laatste decennia is de verhouding enigszins gewijzigd. In toenemende mate is landbouwgrond opgekocht voor recreatie en/of natuurontwikkeling.

Gezien de ontwikkelingen in het verleden mag worden verwacht dat de landbouw zich uit het gebied zal terugtrekken. In 1986 is het gebied daarom al bestemd voor herinrichting, maar de uitvoering van het landinrichtingsproject Noorderpark ging pas tien jaar later van start. Hierbij werd de nadruk gelegd op herverkaveling, verbetering van de waterhuishouding en aanleg van nieuwe bos- en recreatiegebieden. Door de landbouw in het gebied te stimuleren, zouden de open lintenstructuur en de lange smalle kavels van het weidegebied behouden blijven. In de praktijk blijkt dat de uitvoering van de landinrichting echter op veel plaatsen te wensen overlaat (BRU 2003).

In de toekomst zal de landbouw zich waarschijnlijk nog verder terugtrekken, waardoor het landschap geleidelijk zal gaan veranderen als er geen maatregelen worden genomen. Zonder gericht beheer zal het gebied verder vernatten

tot veenmoeras. Waterschappen beschouwen een deel van het studiegebied als zoekgebied voor waterberging en voor het vasthouden van het kwelwater uit de Utrechtse Heuvelrug⁴. Een deel dient ook als waterbeschermingsgebied. De waterschappen geven echter duidelijk aan dat het niet nodig is om het aangewezen gebieden geheel voor water te reserveren.

In dit casestudy-gebied staat met een vrij schootsveld in het open landschap het Fort Ruigenhoek, dat onderdeel is van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ons studiegebied valt daarmee binnen een ander project: de 'Kraag van Utrecht', dat onderdeel is van het toekomstperspectief *Panorama Krayenhoff* 11 van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW 2003). De ambitie van de projectgroep is 'behoud door ontwikkelen', dat wil zeggen het behouden van de cultuurhistorische elementen in het landschap door er eigentijdse gebruiksvormen en functies aan toe te voegen. In de 'Kraag van Utrecht' betekent dit dat de verbinding tussen stad en land moet worden versterkt.

De ontwikkeling van het gebied kan in een versnelling komen door te investeren in landstedelijke woonmilieus. Hierbij kunnen de hierboven geschetste kenmerken van het gebied een richtsnoer zijn. Zo beschikken de twee kernen Groenekan en Westbroek, mede door het beschermde dorpsgezicht, over eigen kwaliteiten en ligt het voor de hand om het karakter en de vorm van deze kernen te behouden. Door de terugtrekkende landbouw kan het gebied bijvoorbeeld geschikt zijn voor een verbrede landbouw of 'stadslandbouw' met vooral dienstverlenende of landschapsbeherende functies. De wateropgave en het landelijk karakter maken een combinatie van verschillende functies denkbaar, in de vorm van bijvoorbeeld een robuuste groen-blauwe verbinding. Ecologische en recreatieve mogelijkheden liggen in de eerste plaats voor de hand, maar ook 'rode' functies kunnen in aanmerking komen. Gezien het culturele erfgoed ten slotte, ligt het voor de hand om de openheid en het eigen karakter van het fort en het schootsveld te behouden. Dit betekent overigens niet dat het gebied moet blijven zoals het is; een gebied heeft altijd ontwikkeling nodig om niet te verloederen en de eigen kwaliteit niet te verliezen. Door nieuwe functies aan het gebied toe te voegen kunnen hiertoe juist nieuwe kansen worden gecreëerd.

Hieronder wordt ingegaan op een drietal mogelijke ontwikkelingsstrategieën in het gebied. In tabel 13 worden de strategieën nader toegelicht. De door ons ontwikkelde ontwikkelingsstrategieën trachten een antwoord te geven op de vraag hoe woningbouw kan worden gecombineerd met andere functies, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van het landschap. Ruigenhoek is een complex gebied waar conflicterende functies elkaar soms tegenkomen, met als gevolg dat de ontwikkeling van het gebied wordt vertraagd of zelfs stagneert. Het is de uitdaging om te onderzoeken op welke manier het mogelijk is om het landstedelijk wonen te realiseren, uitgaande van verdere ontwikkeling van het landschap en de kwaliteiten van het gebied. Het gekozen studiegebied dient als voorbeeld, de beelden betreffen geen daadwerkelijke plannen. Het is een voorbeeld van hoe landstedelijk wonen zich zou kunnen ontwikkelen in een veenweidegebied waar verschillende bestemmingen en veel uiteenlopende plannen bijeen komen.

4. De Waterstructuurvisie de Stichtse Rijnlanden 2001-2050 en het Regionale plan 'Water in het Westen 2010-2050'.

Strategie I: consolideren

In deze strategie wordt het landstedelijk wonen ontwikkeld in de bestaande linten. Uitgangspunten hierbij zijn:

– *Het realiseren van woningen in bestaande linten* De karakteristiek van de huidige bebouwing is grotendeels bepalend voor de nieuwe korrels. De bebouwing sluit aan op de bestaande lintbebouwing en wordt in de huidige kavelstructuur van het landschap ingepast. De huidige infrastructuur wordt benut.

– *Het behoud van het bestaande landschap* De open structuur van het landschap wordt behouden door inzet van actief landschapsbeheer. Opbrengsten van de korrels worden ingezet om de kwaliteit van het landschap en de groenstructuur verder te ontwikkelen.

– *Kleinschalige ontwikkeling* Kleinschalige ingrepen die op organische manier kunnen groeien, en initiatieven van particulieren, typeren deze strategie.

Inpassing korrels De meest geschikte korrels voor de lintbebouwing in een gebied met een terugtrekkende landbouw zijn de verdichte erven (type Vriezenveen en Staphorst, zie vierde hoofdstuk). Deze erven kenmerken zich door een flexibele structuur waar een hoge mate van menging van woon- en werkfuncties mogelijk is. Om het open landschap te behouden, worden boeren gestimuleerd om hun grondgebonden landbouw te continueren. Daarnaast kan een getransformeerd erf (type Buitenbeest) nieuwe toekomstperspectieven voor de landbouw bieden.

De groenvoorzieningen worden binnen de korrel gerealiseerd, veelal in de vorm van privaat groen maar ook door middel van enkele collectieve groene ruimtes. De waterberging ten behoeve van de korrels (twaalf procent) is binnen het plangebied opgenomen.

De erven bieden mogelijkheden voor verschillende typen woningen, zoals villa's, drie of vier woningen in een rij of een paar appartementen in een bouwblok. De woningen hebben een uiteenlopende omvang van 100 tot 300 vierkante meter. Er is veel bedrijfsruimte, tot maximaal dertig procent van het bebouwde oppervlak.

Een grootschalige uitbreiding van woningen en wegenstructuur is niet aan de orde; het gebied moet zijn landelijke karakter behouden (figuur 39). Wel zal, gezien de groei van het aantal woningen, en daarmee van het aantal verkeersbewegingen, een geringe opwaardering van de bestaande wegenstructuur noodzakelijk zijn.

Realisatie en financiering Bij de realisatie van dit plan zijn zowel private partijen als overheden actief. Zo wordt de uitvoering van de korrels grotendeels overgelaten aan private partijen. En zijn de bestemmingswijzigingen en het opstellen van een visie voor het gebied de verantwoordelijkheid van de lokale overheid.

De Dienst Landelijk Gebied (verantwoordelijk voor het landinrichtingsproject Noorderpark) speelt samen met de betrokken overheden een duidelijke rol in het ontwikkelen van het gebied. Gezamenlijk kennen ze de ontwikkelingsrechten toe aan de grondeigenaren. Boeren die over grond

Tabel 13. Ontwikkelingsstrategieën Ruigenhoek

	STRATEGIE I Consolideren	STRATEGIE II Nieuwe dorpen	STRATEGIE III Transformeren
Rode draad	Huidige landschap behouden	Extra investering in het landschap	Nieuwe landschapselementen
Programma	Verdichting van de bestaande linten door ontwikkeling van erven Huidige groenstructuur en landschappelijke kwaliteiten worden verder beheerd en ontwikkeld Huidige waterstructuur wordt in stand gehouden	Ontwikkeling van een nieuw lintdorp Landschap open houden en verder ontwikkelen Nieuwe wateropgave binnen het gebied oplossen	Ontwikkeling nieuwe woonvormen: clustering van woningen in landgoederen en woonparken. Ontwikkeling landschap en recreatie Agrarische functies verdwijnen Kwelwater vasthouden en waterberging
Samenwerking	Uitvoering door particulieren, bestemmingswijziging door lokale overheden Beheer landschap door boeren en/of beheerhouders	Uitvoering door publiek-private samenwerking, planregie regio Beheer landschap door boeren of natuurorganisaties	Sterke sturing vanuit de provincie en lokale overheden Beheer landschap aan de korrels gerelateerd, daarbuiten door grondeigenaren (natuurorganisaties)
Financiering	Bouwclaim model Veel particuliere investeerders Ontwikkelingsrecht rechtstreeks verkopen Opbrengsten korrels ingezet voor toekomstig beheer van het landschap	Joint-venture-samenwerking Publieke en private investeerders Afspraken over grondprijzen vroegtijdig Opbrengsten rood gebruikt om in het groen en water te investeren	Joint-venture-samenwerking Publieke en private investeerders Regionale verevening Projectenvelop Nieuwe Hollandse Waterlinie
Proces	Organische groei	Kaderstellend of planmatig	Blauwdruk
Fasering	Gelijkmatige ontwikkeling Lange termijn Weinig regels	Gefaseerde ontwikkeling Plantermijn bekend Duidelijke regels met betrekking tot landschapsstructuur	Eindtermijn bekend Aanleg nieuwe ruimtelijke structuur op korte termijn. Begin bouw op een middellange termijn, bouwperiode relatief kort Veel regels en procedures

beschikken, kunnen zo via de ontwikkelingsrechten extra inkomsten creëren voor eigen behoefte. Daarmee dragen ze de ontwikkeling en de inrichting van de korrels daadwerkelijk over aan de grondeigenaren, en eventueel ook aan projectontwikkelaars en de nieuwe bewoners die samen het plan grotendeels financieren.

Bij het ontwikkelen van het gebied worden duidelijke afspraken gemaakt over de wijze waarop de opbrengsten van de gezamenlijke korrels kunnen worden ingezet voor bovenlokale (groen)voorzieningen. Deze voorwaarden worden opgenomen in een exploitatieovereenkomst. Ook worden, al in een vroeg stadium, afspraken gemaakt over grondprijzen in het gebied, om speculatie en ongewenste prijsopdriving te voorkomen.

Door middel van het bouwclaimmodel worden taken, verantwoordelijkheden en financiële inzet van de betrokken partijen verdeeld. In deze samenwerkingscontracten worden voorwaarden gesteld die direct aan de grondexploitatie gekoppeld zijn. Een korrel moet een saldo nul opleveren, waarna de rest van de opbrengsten ten behoeve komt aan de ontwikkeling van het hele gebied. Hier kan worden gedacht aan een fonds waaruit het beheer van het landschap en de groenontwikkeling gefinancierd kan worden.

Deze aanpak biedt kansen voor een langzame, organische groei (die zich over meer dan twintig jaar kan uitstreken), waarbij de bebouwing geleidelijk aan het gebied kan worden toegevoegd. Deze ontwikkeling zal grotendeels parallel lopen met de veranderingen in de landbouw en het vrijkomen van agrarische gronden. Door deze organische groei is een einddatum en een eindbeeld voor de ontwikkeling niet aan te geven. Wat betreft de planningsprocedure gelden weinig regels. Wel zijn er heldere voorwaarden en regels opgesteld met betrekking tot de bebouwing en functiemenging binnen de korrels.

Het financiële resultaat van deze consolidatiestrategie is positief. Het laadvermogen van het landschap staat ongeveer 110 korrels toe. Uiteindelijk kunnen er ruim 1300 woningen aan het gebied toegevoegd worden. Op het totale plangebied betekent dit een toename van 0,7 woning per hectare. De vrij-op-naamwaarde van de woningen schommelt tussen de 200.000 en 600.000 euro. Binnen de gezamenlijke korrels is daarnaast ruimte voor bijna dertien hectare groenbehoud en waterontwikkeling. Financieel levert deze strategie een gemiddelde resultaat op van 18 miljoen euro (met een breedte van 12 tot 24 miljoen euro) (tabel 14). De opbrengst per woning bedraagt aldus 13.000 euro. Deze opbrengsten kunnen op verschillende wijze worden ingezet voor het beheer van het landschap en/of verdere ontwikkeling van het gebied.

Strategie 11: nieuwe dorpen

Het doel van deze strategie is om een nieuw dorp te ontwikkelen dat past in de huidige landschappelijke structuur van het gebied. De uitgangspunten kunnen daarbij zijn:

– *Het realiseren van woningen in een nieuw lintdorp* Het dorps karakter van het gebied wordt hierbij behouden en versterkt. De basis van deze strategie is het behouden en versterken van het dorpskarakter van het

gebied. Huidige lintdorpen blijven hun eigen karakter behouden terwijl er, waar de structuur van het gebied dat toelaat, nieuwe lintdorpen worden ontwikkeld.

– *Investeren in het landschap* Door de opbrengsten van het dorp kan de ontwikkeling van het gebied in een versnelling komen, waarmee de integrale ontwikkeling van groene en blauwe functies kan worden gestimuleerd.

– *Integrale ontwikkeling* In een gebiedsvisie wordt het ruimtelijke raamwerk integraal bepaald. Er zijn veel mogelijkheden voor de ontwikkeling van flexibele woonvormen binnen de korrels.

Inpassing korrels Deze strategie gaat uit van een nieuw lint dat aansluit op de huidige lintdorpen in het gebied (korreltype dorp Vriezenveen). De kavelstructuur van het landschap wordt in de korrel opgenomen, terwijl de wateropgave voor het dorp binnen het lint wordt gerealiseerd. Bij deze strategie zijn het collectieve karakter en het gemeenschapsgevoel van belang.

Door de clustering van de bebouwing zijn er veel variaties mogelijk in de woonbebouwing. Verschillende vormen van grondgebonden woningen komen in deze strategie voor; rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en villa's, maar ook appartementen. De laatstgenoemden kunnen een uitstekende kans bieden voor de grote groep eenpersoonshuishoudens (met name ouderen) in de regio die zich in het buitengebied wil vestigen.

Menging van woon- en werkfuncties is kenmerkend voor het lintdorp. Bedrijvigheid en voorzieningen zijn een logisch onderdeel van het lintdorp. Voorzieningen zijn veelal bovenlokaal van karakter, bijvoorbeeld recreatieve bedrijven, culturele voorzieningen en landbouwgerelateerde bedrijvigheid.

De groene ruimtes binnen de korrel en het omliggende landschap zijn kenmerkend voor de woonomgeving van het dorp. Naast private tuinen bestaat het dorp uit openbare en collectieve groene ruimtes.

Het landschappelijke karakter van het gebied wordt deels versterkt en zal deels veranderen. De traditionele landbouw zal bijvoorbeeld langzamerhand verdwijnen. Maar de niet-grondgebonden- en stadslandbouw horen bij het karakter van het gebied en zullen worden gestimuleerd. Het behouden van de relatie van het omliggende landschap is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het dorp. De kaders waarbinnen het lintdorp en het landschap eromheen zich bevinden, worden planmatig vastgesteld.

Het landelijk karakter van het nieuwe lint wordt niet alleen bepaald door de bebouwing, de functiemenging en het groen, maar ook door de infrastructuur. De bestaande weg wordt opgewaardeerd. Aan de randen van het dorp worden fietspaden aangelegd die een kader voor het dorp vormen maar ook een (recreatieve) verbinding leggen tussen het dorp en het omliggende gebied (figuur 40).

Realisatie en financiering Strategie 11 vraagt om een samenwerkingsvorm waarbij de gebiedsontwikkeling gestuurd wordt en waarbij de uitvoering in de handen van particuliere partijen ligt. Hierbij zijn veel partijen betrokken: naast lokale en regionale overheden spelen boeren, recreatieondernemingen, natuurorganisaties, nieuwe bewoners en andere marktpartijen een rol.

Uitgaand van een verdeelde (financiële) verantwoordelijkheid van de private en publieke partijen en de nodige sturing vanuit de lokale overheden is een joint-venturesamenwerking het meest waarschijnlijk. Het bouw- en woonrijp maken van de gronden ligt dan bij de lokale overheden en de uitvoering bij de projectontwikkelaars en particuliere partijen. Ontwikkelingsgerichtheid is kenmerkend voor de uitvoering van het plan, en hierdoor kunnen particuliere initiatieven ontstaan binnen de gestelde kaders. Om de kwaliteit van deze strategie te waarborgen zou er een plan opgesteld moeten worden waarin de uitvoering van de korrels parallel verloopt met investeringen in het landschap en de natuur.

Afspraken over de overwaarde van de bestemmingswijzigingen en de aankoop van gronden worden in een vroeg stadium gemaakt, evenals de aankoop van de gronden. Om de grondprijzen laag te houden, moeten de nodige maatregelen worden getroffen. Onteigening van gronden is niet uitgesloten, aangezien het hier om een aaneengesloten gebied gaat. In een exploitatie-overeenkomst staan de voorwaarden die worden gesteld aan de ontwikkelingen van het gebied.

Realisatie vindt binnen een overzichtelijke termijn plaats. De invulling van de kavels kan na het bereiken van een aaneengesloten dorpslint langzamer gaan groeien. De omvang van het dorp blijft in een evenwichtige verhouding met de bestaande dorpen en het omliggende landschap. Hierdoor wordt het landelijk karakter van het gebied gewaarborgd.

De financiële resultaten van deze strategie zijn ongeveer neutraal. Het collectieve programma dat kenmerkend is voor deze strategie zorgt voor een flinke kostenpost, die weliswaar gefinancierd kan worden door de opbrengsten van het lintdorp, maar weinig flexibiliteit overlaat. De infrastructuur en de andere ingrepen die nodig zijn om het dorpslint bouwrijp te maken, moeten uit de opbrengsten van de korrels worden gefinancierd. Ook het beheer en de verdere ontwikkeling van het landschap rondom het nieuwe dorp moet door de korrels worden opgebracht.

In de huidige infrastructuur en het bestaande landschap is het mogelijk om één lintdorp aan het gebied toe te voegen. Dit nieuwe dorp bestaat uit ongeveer 1.200 woningen, die zich in de prijsklasse van 200.000 tot 400.000 euro bevinden. Naast bedrijfsruimtes en maatschappelijke voorzieningen is in het dorp ook rekening gehouden met de verschillende woningtypen, waaronder sociale huurwoningen. De financiële berekeningen laten een gemiddelde resultaat zien dat twee miljoen euro negatief is (tabel 14). De bandbreedte die hierbij gehanteerd kan worden (twintig tot tachtig procent interval) gaat uit van een matige winst van drie miljoen euro tot een verlies van acht miljoen euro. De opbrengsten kunnen worden vergroot door een ander woningbouwprogramma toe te passen, en meer te bouwen voor een hoger marktsegment.

Strategie III: transformeren

Het doel van deze strategie is om nieuwe woonvormen tegelijkertijd te introduceren met nieuwe natuur- en recreatieontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de wateropgave in het gebied. De volgende uitgangspunten zijn hier van belang:

Tabel 14. Samenvatting programma en financieel resultaat ontwikkelingsstrategieën Ruigenhoek

	STRATEGIE I	STRATEGIE II	STRATEGIE III	
<i>Korrels</i>				
Erven	110	–	32	
Buurtschappen	–	–	–	
Landgoedieren	–	–	2	
Woonparken	–	–	1	
Dorpen	–	1,5	–	
Totaal	110	1,5	35	
<i>Woningen</i>				
Villa's	322	452	574	
Eengezinswoningen (in rij)	616	453	227	
Appartementen	0	120	28	
Bijzonder	400	120	19	
Totaal	1338	1145	848	
(waarvan sociale huur)	(252)	(174)	(77)	
<i>Bedrijfsruimten en voorzieningen</i>	19.000 m ²	18.000 m ²	16.000 m ²	
<i>Groen/water</i>				
Extensief	–	–	752.000 m ²	
Behoud	97.000 m ²	300.000 m ²	238.000 m ²	
Water	35.000 m ²	45.000 m ²	34.000 m ²	
Bovenplans	–	–	3.731.000 m ²	
Totaal	132.000 m²	345.000 m²	4.755.000 m²	
<i>Resultaten</i>				
Totaal m ² BVO ^a	216.000	174.000	140.000	a. BVO = bebouwingsvloeroppervlakte
Totaal m ² FSI ^b	0,44	0,19	0,03	b. FSI = Floor Space Index = m ² BVO/m ² plangebied
NCW per woning ^c	€13.000	€-2.000	€-119.000	c. NCW = Netto Contante Waarde (opbrengst per woning)
Bandbreedte resultaat	€12 -24 mln	€-8-3 mln	€-110 - -93 mln	
Gemiddeld resultaat	€18 mln	€-2 mln	€-101 mln	

Berekeningen: Faktoren; de onderliggende parameters en berekeningen zijn te raadplegen op www.rpb.nl

– *Het realiseren van wonen op het regionale schaalniveau* Het gebied krijgt een nieuwe invulling door erven, landgoederen en woonparken aan het gebied toe te voegen.

– *Transformatie van het landschap* Ruimte voor water en nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling waarbij karakteristieke landelijke profielen en de bestaande kavelstructuur behouden blijven.

– *Planmatige ontwikkeling* Een sterke regionale sturing waarbij private partijen nauw betrokken zijn.

Inpassing korrels In deze derde strategie worden nieuwe elementen aan het landschap toegevoegd, zowel woon- als natuur- en recreatiegebieden. Er worden drie nieuwe woonvormen aan het gebied toegevoegd: landgoederen met een grootschaliger landschapsontwikkeling, woonparken in de kwelzone en enkele erven gelokaliseerd aan het water. Daarnaast worden oplossingen gezocht voor de regionale waterproblematiek, waardoor het een sterk accent krijgt in de structuur van het gebied. En ten slotte zullen de recreatieve functie en de toegankelijkheid van het gebied versterkt kunnen worden.

Het gebied leent zich uitstekend voor het korreltype van het landgoed (typen Voordaan en Heemstede). In het verleden zijn in de omliggende gebieden enkele landgoederen gerealiseerd die samen met de forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie waardevolle culturele- en landschappelijke elementen voor de regio vormen.

De nieuwe landgoederen grenzen aan de nationale Ecologische Hoofdstructuur. Deze korrels zullen de groene structuur van het gebied versterken door een grootschalige landschapsontwikkeling die aan de landgoederen gekoppeld is. In dit landschap horen boomgaarden en openbare parken met wandel- en fietspaden. Daarnaast brengen de landgoederen een gevarieerd aanbod aan woningen met zich mee. Villa's van verschillende groottes, bijzondere woonvormen eventueel gecombineerd met werkruimtes aan huis, twee-onder-een-kap woningen, kleine rijtjes van middelgrote woningen en grote en kleine appartementen kunnen op de nieuwe landgoederen worden gerealiseerd.

In deze strategie wordt ook ingespeeld op de regionale wateropgave. Door een grootschalige waterplas aan de noordkant van de stad Utrecht te ontwikkelen, wordt ruimte gecreëerd voor de waterberging van de stadswijken. Deze kan gecombineerd worden met een woon- en recreatiefunctie. Wonen aan het water wordt gerealiseerd in korrels van verdichte erven (type Vriezenveen), in het verlengde van de kavelstructuur van het gebied. De erven worden overal op de bestaande infrastructuur ontsloten, direct of via bruggetjes. Door de combinatie van water en groen wordt het landelijke karakter van het gebied versterkt. Eilanden in het water die recreatieve functies kunnen vervullen, geven het landschap een vertragend effect doordat deze alleen via het water te bereiken zijn. Eventueel zou gedacht kunnen worden aan permanente wooneilanden, maar op dit moment zijn aan dergelijke ontwikkelingen grote (financiële) risico's verbonden. Door het water terug te brengen in het gebied wordt tevens nieuw leven geblazen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Doordat de landbouw uit het gebied zal verdwijnen en gericht beheer buiten de korrels grotendeels los wordt gelaten, zal het gebied buiten de korrels verder komen te vernatten. Dit levert een moerassige natuur op. Hierdoor kan het kwelwater langs de Heuvelrug aan de oostzijde van het gebied vastgehouden worden. Door een lichte vorm van stedenbouw toe te passen kan in dit gebied ook gebouwd worden. Hierbij wordt tegemoetgekomen aan een specifieke woningvraag van voornamelijk pioniers. In een gesloten gemeenschap van een woonpark (type Lommerbergen) wordt dan de riolering en andere infrastructuur minimaal gehouden. Parkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen van het park geregeld. Binnen het park wordt het landschap en de natuur slechts basaal beheerd teneinde het woongebied bereikbaar te houden. Het woonpark is in privaat eigendom en slechts beperkt openbaar toegankelijk (figuur 41).

Realisatie en financiering De transformatie van het gebied vraagt om een sterke sturing van de regionale overheid. Bovendien is een integrale gebiedsvisie nodig, die betrekking heeft op het regionale schaalniveau, waarbij de ontwikkeling van het landschap en de nieuwe woonmilieus worden vastgesteld.

Aangezien de grondposities in het gebied verdeeld zijn, ligt een joint-venture-model voor de hand. De complexiteit van deze strategie vraagt om een heldere ruimtelijke structuur, duidelijke procedures en een fasering in de realisatie van de korrels. Een nog op te richten grondexploitatie maatschappij (GEM) zou hierin een belangrijke rol kunnen spelen. De GEM regelt de grondexploitatie en koopt alle gronden op voor het bouw- en woonrijp maken, en regelt de ontwikkeling van de korrels. Ontwikkelingsrechten worden per korrel verdeeld. Onteigening van de huidige grondeigenaren is onvermijdelijk, het agrarische land wordt immers getransformeerd.

Bij de ontwikkeling van de woonparken en de erven is een nauwe samenwerking tussen overheden, projectontwikkelaars, waterschappen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie noodzakelijk. De landgoederen richten zich op een samenwerking met de Dienst Landelijk Gebied (landinrichtingsproject Noorderpark) en de Stichting het Utrechts Landschap. De realisatie van de nieuwe natuur en het openbare landschap dat bij de korrels hoort, ligt bij een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij. Het toekomstige beheer hiervan zou via een stichting of fonds kunnen worden geregeld. De nieuwe natuur die buiten de korrels ontstaat, wordt daarentegen door landschaps- en natuurorganisaties ontwikkeld en beheerd. De forten in het omliggende gebied blijven als nationaal cultureel landschap de verantwoordelijkheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Rijk. De waterschappen vervullen een belangrijke rol doordat ze verantwoordelijk zijn voor het waterbeheer in het gebied.

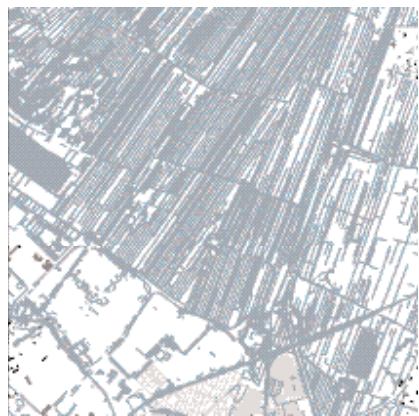
Voordat het wonen gerealiseerd kan worden, moet de nieuwe landschapsstructuur (met name de waterplas) worden gerealiseerd. Dit vergt een voorfinanciering van de provincie of partijen die het financiële risico kunnen en willen lopen. Gezien de omvang en de aard van deze ontwikkeling zal een regionale verevening hier op haar plaats zijn. Dit betekent dat een deel van de landschapsontwikkeling uit winstmakende projecten in de regio gefinancierd

kunnen worden. Daarnaast zouden specifieke projecten met een rijksbudget, zoals de in de Nota Ruimte geformuleerde projectenvelop van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, aan het project kunnen worden gekoppeld.

Het zal duidelijk zijn dat de keuze voor deze strategie inhoudt dat er extra geld nodig is van de verschillende (betrokken) overheidsinstanties, maatschappelijke organisaties en private investeerders. Het ontwikkelen van de korrels kan onmogelijk de kosten voor een dergelijke investering opbrengen. Gezien het collectieve belang van deze strategie ligt een financiële bijdrage van de overheid voor de hand. De strategie gaat uit van het ontwikkelen van 35 korrels waarin 850 woningen opgenomen kunnen worden. De prijzen van de woningen lopen uiteen van 200.000 tot 900.000 euro per woning. De woningdichtheden zijn zeer laag, ongeveer twee woningen per hectare. In totaal zijn er veertien hectares nodig voor het totale programma van wonen en werkfuncties. De enorme opgave voor water en groen omvat in totaal 475 hectare, ofwel 89 procent van het hele exploitatiegebied. Het gemiddelde financiële resultaat is fors negatief en komt op een verlies van honderd miljoen euro (tabel 14). Naast de grote wateropgave zorgt de aanleg van nieuwe natuur, nieuwe groenstructuren en nieuwe infrastructuur binnen de voorgestelde landgoederen voor een ongunstige uitkomst.

Utrecht, Ruigenhoek

Figuur 38. Ruigenhoek – Huidige situatie
(Bebouwing/Infrastructuur/Water)



Figuur 39. Ruigenhoek – Strategie i: consolideren



Verdicht erf, Vriezenveen

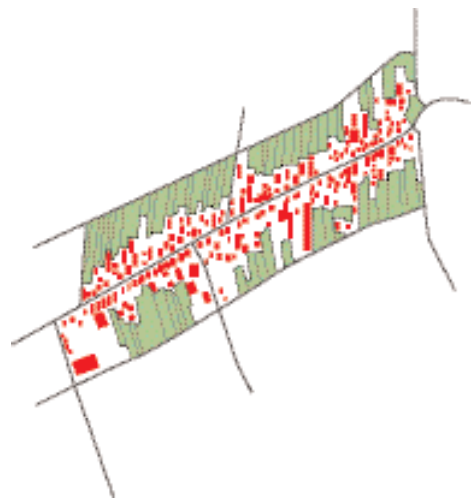
Verdicht erf, Staphorst

Getransformeerd erf De Buitenbeest, Zoetermeer

Schaal 1: 25.000



Figuur 40. Ruigenhoek – Strategie 11: nieuwe dorpen

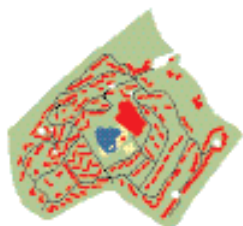
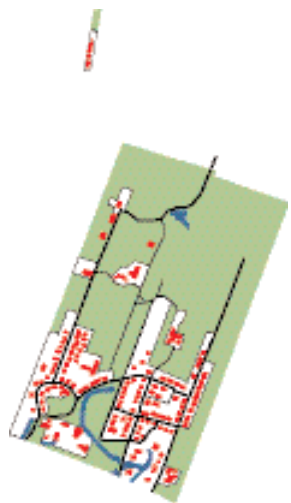


Lintdorp, Vriezenveen

Schaal 1:25.000

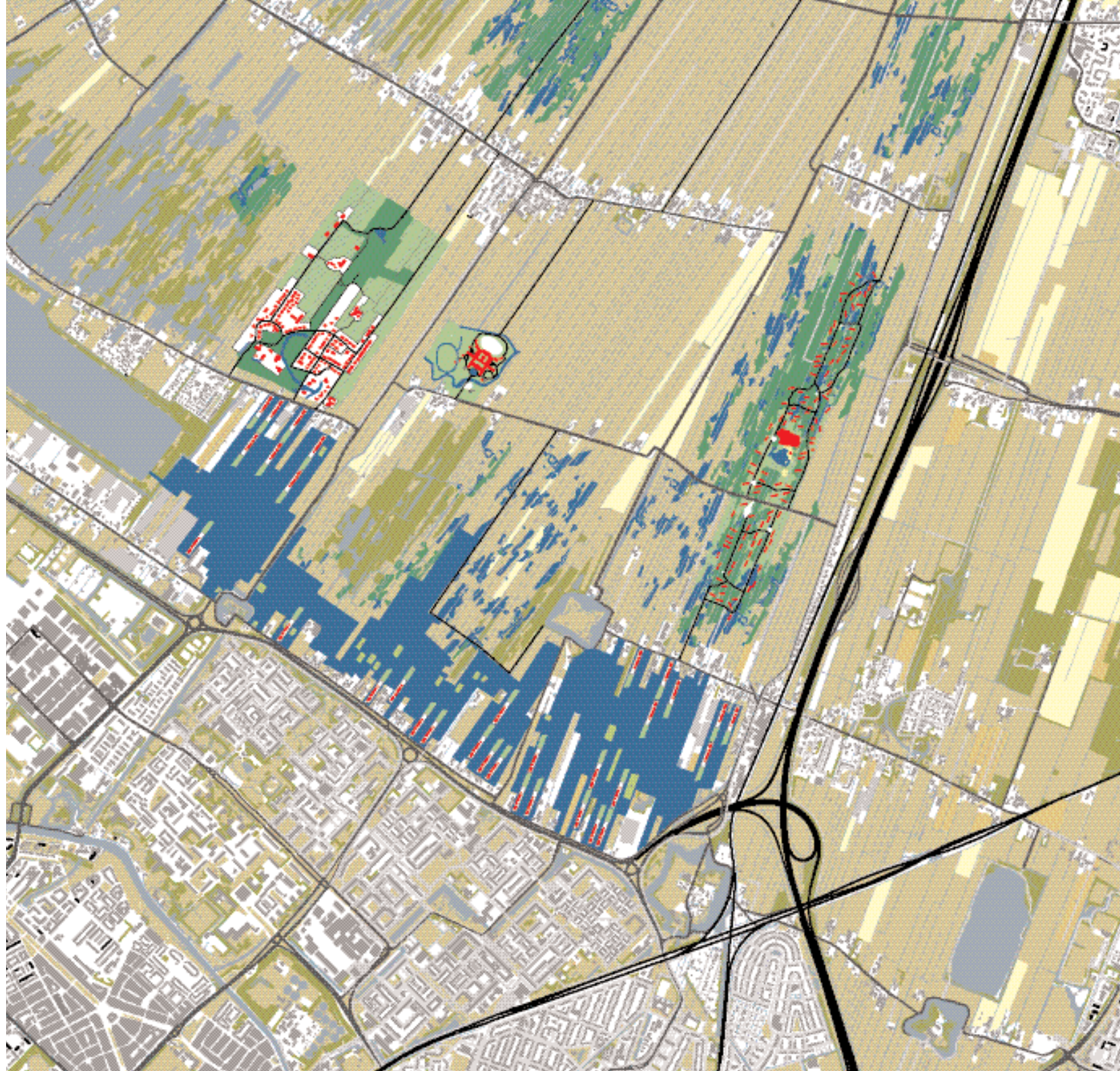


Figuur 41. Ruigenhoek – Strategie III: transformeren



Verdicht erf, Vriezenveen
Landgoed Voordaan, Groenekan
Landgoed seminarie in het Hageveld, Heemstede
Woonpark recreatiepark Lommerbergen, Reuver

Schaal 1: 25.000



Twente: Gammelke

Regionale woningvraag en woningbouwopgave

De bijzondere geografische ligging maakt de regio zowel gewild bij bedrijven als bij woningzoekenden. Twente ligt enigszins afgelegen ten opzichte van andere delen van Nederland, maar het gebied heeft een belangrijke (internationale) functie door de snelwegverbinding (A1) met Duitsland en verder met het oosten van Europa. Hierdoor heeft de regio Twente een hoogwaardig vestigingsklimaat voor (internationale) bedrijven weten te creëren, zodanig dat het gebied tot één van de zes aangewezen nationale stedelijke netwerken in Nederland behoort. Daarnaast maakt de afwisseling van steden en kleinschalige landschappen van het landelijk gebied de regio Twente een zeer aantrekkelijk gebied om in te wonen. Het imago van de regio wordt dan ook sterk gerelateerd aan de kenmerken rust, ruimte en groen.

In de provincie Overijssel is de vraag naar landstedelijke woonmilieus groot. Ongeveer de helft van de woningzoekenden zoekt een woning in een groene omgeving in en aan de rand van de steden of in een dorpsachtige woonomgeving. Hiervan richt ongeveer tweederde van de vraag zich op de regio Twente⁵.

In Twente zelf bestaat een grote vraag naar kleine woningen. Die vraag wordt onder andere bepaald door starters en jonge gezinnen, die op de huidige woningmarkt maar moeilijk een geschikte betaalbare woning kunnen vinden. De groep huishoudens met kinderen is relatief groot (38 procent), maar er zijn ook veel eenpersoonshuishoudens (32 procent) en huishoudens zonder kind(eren) (30 procent). De afgelopen jaren is de behoefte aan kleine woningen dan ook alleen maar toegenomen. Volgens het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 2002 wenst 45 procent van de verhuisgeneigde huishoudens in de regio een woning met drie of minder kamers. Het aandeel van kleine woningen in de regio is ondervertegenwoordigd. Woningen met drie of minder kamers vormen twintig procent van de voorraad terwijl woningen met vijf of meer kamers ongeveer 43 procent van de woningvoorraad uitmaken. De nieuwbouwcijfers van het CBS laten zien dat het aandeel kleine woningen (tot drie kamers) stabiel blijft, rond 25 procent van de nieuwbouwproductie.

De woningvoorraad in de regio wordt verder gekenmerkt door een hoog percentage eengezins- en koopwoningen. Terwijl in Nederland ongeveer de helft van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, is dat in de regio Twente 82 procent. Het aandeel koopwoningen in de regio ligt op bijna zestig procent, wat ongeveer tien procent hoger is dan het Nederlandse gemiddelde. De Twentse woningmarkt onderscheidt zich ook van het nationale gemiddelde door een hoog aandeel eigen gebouwde woningen; de zelfbouwcultuur heeft een lange geschiedenis in de regio. Ongeveer één kwart van de nieuwbouw-woningen wordt op deze manier gerealiseerd. Onder woningzoekenden is de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw groot (bron: WBO 2002).

De schaarste op de woningmarkt leidt ertoe dat veel mensen wegtrekken uit het gebied. Uit het landelijk gebied vertrekken vooral jonge mensen, waardoor het platteland in rap tempo vergrijsd. De vergrijzing van de bevolking in de regio is een zeer actueel thema. Een ander actueel thema voor de regionale bestuurders zijn de verhuizingen naar de Duitse grensstreek. Vooral vanwege

5. Voor de periode 2002-2020 ligt de totale woningvraag in de provincie Overijssel op 58.000 duizend woningen (Gordijn et al. 2003). De vraag naar groen stedelijke en centrum dorps woonmilieus bedraagt bijna 29.000 duizend woningen (volgens de Primos-woningbehoefteprognose van 2003), waarvan 76% procent (22. duizend 000 woningen) in de COROP-regio Twente.

de lagere woningprijzen gaan Twentenaren over de grens wonen. Zij maken echter wel gebruik van de Twentse lokale en regionale voorzieningen, zoals de scholen en de detailhandel. Voor de regio is het van belang om deze mensen een geschikte woning te (kunnen) bieden. De plattelandsgemeenten zien nieuwe mogelijkheden doordat ze mogen bouwen voor eigen behoefte (zoals aangegeven in de Nota Ruimte). Het streven is om gevarieerd te bouwen (levensloopbestendig) en tegelijkertijd zoveel mogelijk in de behoefte van de eigen bevolking te kunnen voorzien (Regio Twente 2003).

Voor de periode 2005 tot 2009 heeft het Rijk een verstedelijkingsafspraken met de regio Twente over het aantal te bouwen woningen opgesteld. Bijna 10.000 woningen kunnen worden gebouwd met een rijkssubsidie (Besluit Locatiegebonden Subsidies). In de periode 2010-2019 is te verwachten dat er nog 17.000 woningen in de regio nodig zullen zijn (volgens de Primos-berekeningen 2003). De uitwerking van de woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief, zal in één regionaal structuurplan nader worden uitgewerkt. In een recente beleidsagenda voor de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied en in een voorontwerp van de netwerkstad Twente is de toon al gezet (Netwerkstad Twente 2003; Regio Twente 2003).

In Twente staan het stedelijk wonen in het groen én het verbinden van de stedelijke kwaliteiten met de landelijke omgeving, hoog op de politieke agenda (zie bijvoorbeeld Netwerkstad Twente 2003). Hierbij spelen twee ontwikkelingen een rol: aan de ene kant ontwikkelt Twente zich steeds meer tot een netwerkstad, een samenhangend cluster van stedelijke centra (Enschede, Hengelo en Almelo). Aan de andere kant staan in het omliggende gebied, van grote en kleine kernen, buurtschappen en het buitengebied, de terugtrekkende landbouw en de verstedelijking van het platteland centraal (Regio Twente 2003). In deze plattelandsgebieden wordt gezocht naar een evenwicht tussen het bouwen voor de eigen bevolking en voor de groei van de steden.

Eén van de grootste opgaven van de regio Twente is dan ook de koppeling tussen de versterking van de steden én de kwaliteitsimpuls van het landelijk gebied. De Netwerkstad Twente, waaronder de gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo, zien het nabije platteland weliswaar als een aantrekkelijk woongebied, maar vooral als recreatiegebied en als een afzonderlijke eenheid buiten de stad. De plattelandsgemeenten hebben een andere kijk op het landelijk gebied: ze zien het als een waardevol natuurgebied en als te behouden cultuurhistorisch landschap. Ofschoon wel woonruimte moet worden geboden aan de eigen bevolking, moeten woonfuncties hier zoveel mogelijk worden beperkt.

Onze ontwerpen tonen hoe het landstedelijk wonen in de regio kan worden gerealiseerd. De stedelijke opgave wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan een verdere ontwikkeling van de natuur en het landschap. Door de terugtrekkende landbouw en de komst van nieuwe bedrijvigheid is er een nieuwe behoefte ontstaan voor het beheer en ontwikkeling van het landschap. Uiteenlopende wensen en belangen van de Netwerkstad Twente enerzijds en van de plattelandsgemeenten anderzijds kunnen uiteraard een dergelijke ontwikkeling tegenhouden, maar desondanks is het leerzaam en nuttig om na te denken

over een integrale strategie waarin de ontwikkeling van de stedelijke opgave en de natuurlijke omgeving hand in hand gaan.

Gammelke

Het studiegebied Gammelke (genoemd naar het gelijknamige gehucht) ligt tussen de steden Hengelo en Oldenzaal, aan de noordkant van de snelweg A1 (figuur 42). Het gebied maakt deel uit van drie gemeentes waaronder de twee steden, maar het grootste gedeelte van het studiegebied valt echter onder de gemeente Dinkelland.

Het landschap van het gebied wordt bepaald door kleinschalige coulissen-landschappen met kleine en grote essen. Erven, singels, houtwallen en kleine bosjes vormen de karakteristiek van het gebied. Het cultuurhistorische landschap kenmerkt zich verder door buurtschappen, clusters van bebouwingen op erven en kruisingen, en de kern Deurningen (2000 inwoners). De waardering voor dit type landschap is hoog, zowel door bewoners als bezoekers. Het landschap dreigt echter zijn charmes te verliezen, voornamelijk door het gebrek aan onderhoud en beheer. Door rood-voor-groen constructies zou een oplossing gevonden kunnen worden voor het waarborgen van deze waardevolle landschapelementen.

Van oudsher zijn oude beekdalen, die deels behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur, onderdeel van het Twentse landschap. In de vorige eeuw was de meeste beekdalen echter rechtgetrokken ten dienste van de landbouw. Tegenwoordig wordt geprobeerd de natuurlijke ligging van de beekdalen in het landschap terug te brengen. Het reconstructieplan voor Saasveld-Gammelke houdt hier rekening mee, maar de financiële middelen voor een dergelijke ontwikkeling zijn beperkt (Provincie Overijssel 2004). Hoewel de herstructurering van het bekenstelsel gecombineerd kan worden met andere functies, zoals een natte robuuste natuurverbinding, extensieve veehouderij, waterberging en/of recreatief medegebruik, vergt een dergelijke verandering veel tijd en (financiële) inspanningen. Ook maakt het verdeelde grondeigendom in het gebied het lastig om een dergelijk watersysteem integraal te realiseren. Het landstedelijk wonen zou een impuls kunnen geven aan dergelijke doelstellingen en ontwikkelingen van het gebied.

Het Twentse platteland kenmerkt zich uiterlijk door de traditionele landbouwfuncties, er is echter sprake van een gemengde bedrijfsstructuur. De landbouw trekt zich bovendien terug en er verschijnen nieuwe functies; natuurbeheer wordt bijvoorbeeld door steeds meer boeren gezien als een bron van inkomsten. De belangrijkste nieuwe economische dragers van de streek zijn echter recreatiebedrijven, duurzame landbouwbedrijven (zoals kaas- en zuivelboerderijen) en bedrijvigheid op het gebied van bouwnijverheid, transport en logistiek.

De bloei van de verschillende economische functies kan deels verklaard worden door de goede bereikbaarheid van het gebied. Naast een goede snelwegverbinding van het westen naar het oosten, loopt er een provinciale weg van het zuiden naar het noorden. Ook is het fijnmazige landschap ontsloten door een uitgebreid wegennetwerk van smalle verharde en onverharde wegen. Voor een (kleinschalige) ontwikkeling van het landstedelijk wonen in het gebied hoeft de infrastructuur dan ook geen belemmering te vormen.

Hieronder wordt in drie verschillende strategieën aangegeven hoe landstedelijk wonen kan worden gerealiseerd, rekening houdend met de verdere ontwikkeling van het gebied (tabel 15). Voor de (lokale) bevolking kunnen gedifferentieerde woonmilieus worden gecreëerd door landstedelijke bebouwingskorrels te realiseren. Ook kan op een nieuwe manier geïnvesteerd worden in het landelijk gebied: door rood-voor-groen constructies kunnen opbrengsten ingezet worden voor onderhoud en beheer van het cultuurhistorische landschap. Bovendien zou een versterking van de natuur- en watersystemen extra gestimuleerd kunnen worden.

Strategie 1: consolideren

Het doel van deze strategie is om landstedelijke woonmilieus te realiseren in het bestaande cultuurlandschap. Uitgangspunten hierbij zijn:

– *Het realiseren van woningen vanuit het laagste schaalniveau* De bestaande bebouwing wordt verdicht door getransformeerde erven verspreid te ontwikkelen in het landschap. De capaciteit van de bestaande infrastructuur wordt benut en behouden.

– *Het behoud van het bestaande landschap* Het kleinschalige karakter van het landschap wordt behouden. Door ruimtes tussen de erven te laten, blijft de relatie met het landschap bestaan.

– *Kleinschalige ontwikkeling* De ontwikkeling blijft kleinschalig. Er is sprake van organische groei. Particuliere initiatieven zijn hierbij kenmerkend.

Inpassing korrels De inpassing van de korrels sluit aan bij de bestaande bebouwingsstructuur van het landschap. Getransformeerde erven (typen Buitenbeest en Hogehof) vormen clusters op kruispunten en T-splittingsen. Door de erven los in het landschap te plaatsen, behoudt het gebied de afwisseling van open en besloten landschapselementen. Weilanden en akkers, die mede door de oorspronkelijke beekdalen kleine hoogteverschillen kennen, behouden hun karakter. Ook worden alle beekdalen, die deels binnen het gebied van de Ecologische Hoofdstructuur liggen, vrij gehouden.

Omdat het hier om getransformeerde erven gaat, zal er een ruime aandacht worden geschonken aan de ontwikkeling en het beheer van het landschap en de open ruimtes binnen de erven. Mede hierdoor bieden de erven gevarieerde mogelijkheden voor combinaties van wonen met natuurontwikkeling, recreatievoorzieningen en/of landbouwgelerateerde functies. Enerzijds zal de verdichting van het gebied een schaalvergroting van enkele bestaande landbouwbedrijven tot gevolg kunnen hebben. Anderzijds zal verbreding van de landbouw bij de huidige en eventuele nieuwe 'boeren' plaatsvinden (zoals kamperen bij de boer, verkoop van streekproducten).

Een groot deel van de bebouwing in de korrels bestaat uit bebouwings-eenheden van drie tot vier woningen. Het gaat om een gevarieerd aanbod aan woningen voor meerdere doelgroepen: van villa's tot sociale woningbouw in appartementen. De menging van wonen en werken vormt een uitgangspunt voor de toegepaste erven. Zoals op veel van de bestaande boerderijen en erven in de omgeving zullen kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen zich in deze strategie kunnen ontwikkelen. De erven lenen zich uitstekend voor voorzieningen die een bovenlokale betekenis hebben zoals

een kinderboerderij of mini-camping. Naast de openheid van het landschap bepaalt de draagkracht van de huidige infrastructuur het mogelijke aantal erven dat in het gebied kan worden toegevoegd (figuur 43).

Realisatie en financiering Het samenwerkingsmodel dat het meest voor de hand ligt, is het bouwclaimmodel. Hierbij heeft de gemeente de regie over de grondexploitatie en ze bepaalt op hoofdlijnen de ontwikkeling van de korrels. De gemeente kan hierdoor afspraken maken over de grondprijzen; ze zal een lagere grondprijs hoeven te betalen dan wanneer de gronden aan een markt-partij worden verkocht. De huidige grondeigenaren verkopen gronden aan de gemeente die deze weer doorverkoopt aan de ontwikkelende partijen. Bij dit doorverkopen kan de gemeente eisen stellen aan het programma dat binnen de korrels gerealiseerd moet worden, zoals investering in het groen en de waterhuishouding. De gemeente (of de regio) zou een gebiedsvisie moeten opstellen waarin op hoofdlijnen de toevoeging van korrels in het landschap wordt bepaald, geïntegreerd met een visie op de ontwikkeling en het beheer van het landschap.

De realisatie van de korrels wordt grotendeels aan private partijen overgelaten. Er is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap binnen de gestelde uitgangspunten van de korrels. De bestemmingswijzigingen vinden weliswaar plaats per korrel, waardoor de gemeente de groei van het aantal korrels bepaalt, maar de invulling en realisatie van de korrels liggen bij de private partijen. Deze partijen nemen ook het financiële risico voor hun rekening.

De lage bebouwingsdichtheid zorgt voor een negatief financieel resultaat. De strategie gaat uit van ruim honderd nieuwe korrels die organisch en op lange termijn in het landschap kunnen groeien. De beschikbaarheid van ruimtes en het aantal vrijkomende agrarische bebouwingen in het gebied zullen het mogelijke ontwikkelingstempo van het gebied grotendeels bepalen. Door middel van deze strategie kunnen er maximaal 1.100 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden, ofwel zo'n 0,4 woningen per hectare plan-gebied. De woningprijzen variëren van 250.000 tot 650.000 euro, afhankelijk van het type en de grootte van de woning. Dit programma resulteert in een negatief resultaat van bijna tien miljoen euro, waarbij de bandbreedte schommelt tussen een verlies van vier en vijftien miljoen euro (tabel 16). Uit de berekeningen blijkt dus dat het laadvermogen van het Twentse kampen- en essenlandschap minder groot is dan dat van het veenweidelandschap van Ruigenhoek. Het essenlandschap van Twente vraagt om lage bebouwingsdichtheden. Wel laten onze berekeningen zien dat deze strategie zeer gevoelig is voor het gekozen woningbouwprogramma: bouwen in duurdere marktsegmenten levert al snel een positief financieel resultaat op.

Strategie 11: nieuwe dorpen

Het doel van deze strategie is om nieuwe esdorpen te ontwikkelen die kunnen worden ingepast in de huidige landschappelijke structuur van het gebied. De volgende uitgangspunten kunnen worden onderscheiden:

– *Het realiseren van woningen in nieuwe esdorpen* Het dorpskarakter wordt versterkt door nieuwe esdorpen aan het gebied toe te voegen. De huidige

Tabel 15. Ontwikkelingsstrategieën Gammelke

	STRATEGIE I Consolideren	STRATEGIE II Nieuwe dorpen	STRATEGIE III Transformeren
Rode draad	Huidige landschap behouden	Extra investering in landschap en natuur (beekdalen)	Nieuwe landschapselementen
Programma	Verdichting bestaande landschap door getransformeerde erven Kleinschalige structuur van het landschap tussen de erven behouden Aansluiting op de bestaande infrastructuur	Nieuwe kruisdorpen die aansluiten op het landschap. Landschap niet verder bebouwen Aansluiten op de bestaande infrastructuur	Korrels van woonparken en landgoederen gelokaliseerd op de hogere gedeeltes van het landschap Grootschalige natuur- en bosontwikkeling binnen de korrels Aansluiting op de bestaande infrastructuur
Samenwerking	Vooraf particulier opdrachtgeverschap Beheer van het landschap door (enkele) boeren	Publiek-private samenwerking Beheer van het landschap door boeren, natuurorganisaties en Dienst Landelijk Gebied	Sterke sturing regionale en lokale overheden Parken en landgoederen in eigen beheer, overige groene ruimte in beheer door boeren en overige grondeigenaren
Financiering	Bouwclaim model Financiële risico's gedragen door particuliere investeerders Waterhuishouding en beheer landschap via rood-voor-groen constructie	Joint Venture waarin publieke en private partijen aan een GEM deelnemen Publieke en private investeerders Extra investering voor ontwikkeling van het huidige landschap en een nieuwe natuur	Bouwclaim model met betrokkenheid van een groot aantal partijen Financiële risico's verdeeld met private partijen Mogelijk regionale verevening
Proces	Organische groei van korrels	Planmatig met vrijheid binnen het korrelprogramma	Blauwdruk
Fasering	Gelijkmatige fasering Begin bouw op korte termijn Plan: lange termijn ontwikkeling	Elk dorp heeft een afgebakende ontwikkelingstermijn Binnen de dorpen gefaseerde ontwikkelingen	Einddatum realisatie bekend Fasering in realisatie van de verschillende korrels maar binnen een overzichtelijke termijn

infrastructuur sluit aan bij de nieuwe dorpen. Het landelijk karakter van het gebied blijft behouden.

– *Investering in het landschap* De open groenstructuur binnen de korrels loopt over in het bestaande landschap. Het omliggende landschap en de natuurgebieden worden verder ontwikkeld en beheerd.

– *Integrale ontwikkeling* Het ruimtelijke raamwerk wordt in een gebiedsvisie vastgesteld. Binnen de gestelde kaders en bouwregels voor de korrels zijn particuliere initiatieven mogelijk.

Inpassing korrels In deze strategie worden drie nieuwe dorpen (type Esdorp Zalk) in het gebied ingepast. Kleine kernen zijn veelvoorkomende elementen in het Twentse landschap (Deurningen, dat in het studiegebied ligt, is hier een voorbeeld hiervan); de nieuwe dorpen borduren hierop voort. Zowel het gemeenschapsgevoel als de relatie met het omliggende landschap wordt in de nieuwe dorpen nagestreefd. De nieuwe dorpen worden aangesloten op de huidige infrastructuur en sluiten aan op de provinciale weg die door het gebied heen loopt.

De esdorpen hebben een sterke eigen structuur van groene voorzieningen. Doordat alle kavels aan het omliggende gebied grenzen is de relatie met het omliggende landschap sterk. Alle dorpen positioneren zich in de hoger gelegen delen van het gebied. De beekdalen zijn open gelaten. Door investeringen in het gebied kan de EHS verder worden ontwikkeld en kunnen de historische beekdalen in het landschap worden hersteld. Welstand op het landschap ligt derhalve voor de hand. Verder moet het landschap eromheen worden ontwikkeld. Hierbij hoort een kleinschalige beplanting in plaats van grote bosgebieden.

Het nieuwe esdorp sluit aan op de karakteristiek van de bestaande Twentse dorpen. Het is kleinschalig maar heeft een gevarieerd aanbod aan woningen. Meerdere woningen in een rij, vaak met gedifferentieerde voorkavels, is een veel voorkomend type in het dorp. Daarnaast zijn er relatief veel grote twee-onder-één-kap woningen. Het dorp biedt tevens ruimte voor appartementen en bijzondere woonvormen, zowel in de koop- als in de (sociale) huur sector. De dorpen kenmerken zich door enige mate van werkgelegenheid; werkruimtes en ruimtes voor voorzieningen zijn kleinschalig en gericht op werken aan huis (thuiswerkers, kleine startende bedrijven), recreatie en verkoop van streekproducten.

Het landelijk karakter van de dorpen wordt onder andere ondersteund door een smalle wegenstructuur die aan het omliggende wegennet aansluit. Gezien het recreatieve karakter van het gebied en de vele toeristen die het gebied bezoeken, worden de dorpen door middel van fietspaden verbonden aan het omliggende landschap en de natuurgebieden in de omgeving (figuur 44).

Realisatie en financiering Bij deze strategie past een joint-venture-samenwerkingsmodel. De ontwikkeling en de uitvoering van de nieuwe dorpen gebeurt onder een sterke regie van de gemeente. Hierbij stellen de lokale en de regionale overheid de stedenbouwkundige- en landschappelijke visie op hoofdlijnen vast. Binnen deze kaders kunnen afspraken worden gemaakt met de private partijen over de uitvoering van de verschillende korrels.

Tabel 16. Samenvatting programma en financieel resultaat ontwikkelingsstrategieën Gammelke

	STRATEGIE I	STRATEGIE II	STRATEGIE III	
<i>Korrels</i>				
Erven	100	–	–	
Buurtschappen	–	–	–	
Landgoederen	–	–	–	
Woonparken	–	–	3	
Dorpen	–	3	–	
Totaal	100	3	3	
<i>Woningen</i>				
Villa's	42	324	876	
Eengezinswoningen (in rij)	816	324	–	
Appartementen	232	84	–	
Bijzonder	–	84	30	
Totaal	1090	816	906	
(waarvan sociale huur)	(258)	(123)	(0)	
<i>Bedrijfsruimten en voorzieningen</i>	21.830 m ²	12.726 m ²	21.000 m ²	
<i>Groen/water</i>				
Extensief	–	21.900	1.311.000	
Behoud	180.000	–	–	
Water	–	–	20.400	
Bovenplans	–	–	1.980.000	
Totaal	–	21.900	1.311.000	
<i>Resultaten</i>				
Totaal m ² BVO ^a	174.000	124.000	158.000	a. BVO = bebouwingsvloeroppervlakte
Totaal m ² FSI ^b	0,21	0,30	0,04	b. FSI = Floor Space Index = m ² BVO/m ² plangebied
NCW per woning ^c	€-8.800	€500	€-12.000	c. NCW = Netto Contante Waarde (opbrengst per woning)
Bandbreedte resultaat	€-15 - -4 mln	€-4 - €5 mln	€-18 - €3 mln	
Gemiddeld resultaat	€-10 mln	€0,5 mln	€-11 mln	

Berekeningen: Faktoren; de onderliggende parameters en berekeningen zijn te raadplegen op www.rpb.nl

De gemeente en de projectontwikkelaars stellen een samenwerkingsovereenkomst op met de grondeigenaren. De betrokken publieke en private partijen maken daarna samen afspraken over het verdelen van de kosten en opbrengsten van het plan; de financiële risico's worden gedeeld. De verhouding waarin de partijen in de op te richten grondexploitatie maatschappij (GEM) participeren, geeft aan hoe het grondexploitatie risico verdeeld wordt. De GEM verwerft alle gronden en maakt het gebied bouw- en woonrijp. De gemeente neemt de grondexploitatie voor haar rekening.

De opbrengsten van de dorpen worden gebruikt om het gebied verder landschappelijk te ontwikkelen. Daarbij krijgt de natuurontwikkeling in de oorspronkelijke beekdalen prioriteit. Een vitaal platteland wordt nagestreefd, door boeren nauw bij de ontwikkeling van het gebied te betrekken en nieuwe toekomstperspectieven voor hen te creëren. In het behoud van het landelijke karakter van het gebied kunnen boeren een belangrijke taak hebben. Natuurorganisaties en de Dienst Landelijk Gebied, dat de landinrichting (Saasveld-Gammelke) in het gebied coördineert, zijn belangrijke partijen bij het verhogen van de kwaliteiten van de natuur, het landschap en het cultureel erfgoed. Deze zullen ook een rol spelen bij het ontwikkelen van het hele gebied.

De financiële resultaten van deze investeringsstrategie kunnen worden geoptimaliseerd. Door drie esdorpen in het gebied te ontwikkelen, elk van bijna 300 woningen, is het financieel mogelijk om de (maatschappelijke) voorzieningen en de groen- en waterfuncties in het gebied verder te ontwikkelen. Hoewel de dorpen verschillende woningtypen kennen, zijn de woningen niet heel groot; ze variëren tussen de 100 en 150 vierkante meter. Dit drukt zich uit in woningprijzen die schommelen tussen de twee en drie ton. Het programma houdt rekening met sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen naast andere werkgelegenheidsvormen die in de nieuwe dorpen kunnen bloeien. De verhouding tussen de realisatie van de rode en de groene functies is financieel in balans en levert een rendabele strategie op. Het gemiddelde financiële resultaat van deze strategie komt uit op een half miljoen euro. De onzekerheidsmarge ligt op de range van een verlies van vier tot een winst van vijf miljoen euro (tabel 16).

Strategie 111: transformeren

Deze strategie introduceert nieuwe woonvormen die tegelijkertijd nieuwe mogelijkheden bieden voor natuur- en landschapsonwikkeling. De uitgangspunten hierbij zijn:

- *Het realiseren van wonen vanuit het regionaal schaalniveau* Door woonparken te creëren kan tegemoet worden gekomen aan een bovenlokale woningvraag van uiteenlopende huishoudens en leefstijlgroepen.
- *Transformatie van het landschap* Het landschap wordt getransformeerd door grootschalige ontwikkeling van parken en natuur binnen de korrels op te nemen.
- *Planmatige ontwikkeling* Er is sprake van een planmatig proces waaraan de regionale overheid een sterke sturing geeft.

Inpassing korrels Door woonparken (type Lommerbergen) in het gebied in te passen, kunnen nieuwe cultuurlandschappen in het gebied worden ontwikkeld. Een dergelijke ontwikkeling past goed bij een regio die bekend staat om zijn ontwikkeling van (recreatie)woningen in bos- en natuurgebieden.

De korrels zijn gelegen op de hogere delen van het gebied. De oorspronkelijke beekdalen en natuurgebieden komen vrij te liggen van de nieuwe korrels. De korrels zullen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de groenstructuur in het gebied. In plaats van de afwisseling van openheid en beslotenheid zal het landschap een meer verborgen en nostalgisch karakter krijgen.

In de woonparken is sprake van verspreide bebouwing, centrale voorzieningen en bedrijvigheid in aparte ruimten. Dit neemt niet weg dat werken aan huis mogelijk is. De korrels zijn aangesloten op de bestaande infrastructuur en hebben een goede verbinding met het provinciale netwerk (figuur 45).

Realisatie en financiering De ontwikkeling van de korrels heeft een integrale aanpak en een duidelijke landschapsvisie voor het gebied nodig. Dit is een taak van de gemeente en de regionale overheid. De gemeente zal de coördinatie van de ontwikkeling in eigen hand willen houden. Ze zal daarvoor alle gronden in het gebied, die grotendeels eigendom zijn van particulieren, moeten verwerven. De grond wordt ook door de gemeente bouw- en woonrijp gemaakt. Daarnaast zal de gemeente de grondexploitatie en de bestemmingswijziging voor haar rekening nemen. De realisatie wordt in handen gelegd van private partijen door productierechten aan ontwikkelaars of (een gemeenschap van) vroegere eigenaren terug te verkopen. Een samenwerkingmodel dat bij een dergelijke constructie hoort, is het model van de bouwclaim.

Gezien de hoge kosten die de voorgestelde landschapsonwikkeling met zich meebrengt is de betrokkenheid van meerdere partijen waarschijnlijk. Te denken valt aan de Dienst Landelijk Gebied die verantwoordelijk is voor lopende landinrichtingsprojecten in het gebied. Tevens kunnen regionale landschappen en natuurorganisaties een rol in deze ontwikkeling spelen. Omdat het hier om een impuls voor de hele regio gaat, is een regionale verevening op zijn plaats.

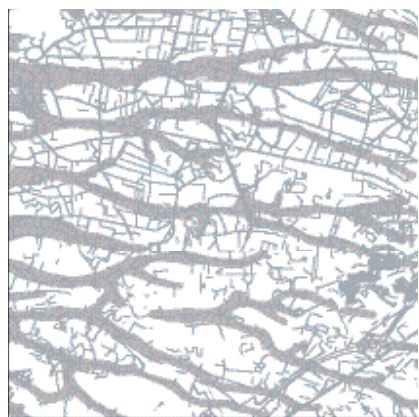
Door de nieuwe woonvormen en mogelijkheden voor bedrijvigheid zal de landbouw langzamerhand veranderen. Een afname van het aantal bedrijven zal leiden tot een verdere schaalvergroting in de landbouw. Daarnaast zullen de korrels nieuw leven kunnen blazen in het gebied, gelet op de groeipotentie in de recreatie en het toerisme. Uiteraard zal de groei zich op een bepaald moment stabiliseren. De opbrengsten van het vastgoed zullen grotendeels ten goede komen aan de ontwikkeling van het landschap binnen de korrels. Ook aanpassing van de infrastructuur ten behoeve van het toenemende verkeer zal hieruit moeten worden gefinancierd.

Net als in Ruigenhoek levert een strategie van transformatie een negatief financieel resultaat op. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door de investeringen in het landschap en de infrastructuur binnen de korrels, anderzijds laat het landschap zoals reeds gezegd geen grote nieuwe bouwvolumes toe. Het gemiddeld resultaat van deze strategie bedraagt een verlies van elf miljoen euro (-12.000 euro per woning), met een bandbreedte van achttien miljoen euro verlies tot drie miljoen winst (tabel 16). Een door ons doorgerekende

variant met zowel woonparken als landgoederen leverde een nog negatiever resultaat op (min zestien miljoen). Ondanks haar regionale betekenis ligt het uitwerken van een dergelijke strategie niet voor de hand. Tenzij de betrokken overheden bereid zijn financieel bij te springen.

Twente, Gammelke

Figuur 42. Gammelke – Huidige situatie
(Bebouwing, infrastructuur, water en beekdalen)



Figuur 43. Gammelke – Strategie 1: consolideren

-  Getransformeerd erf
kampeerboerderij 't Hoge Hof,
Groesbeek
-  Getransformeerd erf
stadsboerderij de Buitenbeest,
Zoetermeer

Schaal 1:25.000



Figuur 44. Gammelke – Strategie II: investeren

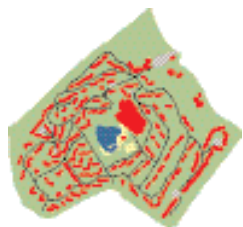


Esdorp, Zalk

Schaal 1:25.000



Figuur 45. Gammelke – Strategie III: transformeren



Woonpark recreatiepark Lommerbergen, Reuver

Schaal 1:25.000



Rotterdam: Heijplaat

Regionale woningvraag en woningbouwopgave

De regio Rotterdam is een intrigerend gebied om in te wonen, doordat het zich kenmerkt door enerzijds een eigenzinnige stedelijke structuur en een druk havengebied en anderzijds een rustig duin- en zeekleilandschap. De bijzondere structuur is met name te vinden in het zuidelijke deel van Rotterdam; de stad is in zekere zin opgebouwd uit verschillende dorpen, zoals Vreewijk, Oud-Charlois en IJsselmonde. Hoewel deze tegenwoordig ingeklemd liggen in de stad is de dorpse sfeer in deze wijken nog steeds aanwezig.

De mainport Rotterdam is een van de grootste havensteden van de wereld en is daardoor vervlochten in het netwerk van het internationale verkeer. Door snelwegen, de haven Europoort en de Rotterdamse luchthaven is de regio op verschillende manieren goed aangesloten op het nationaal en internationaal netwerk. Qua natuur-, recreatie- en groenvoorzieningen ten slotte, profiteert het gebied van mooie stranden en waardevolle landschappen in Midden Delfland en in het gebied van IJsselmonde en de Hoekse Waard.

Ondanks dit bijzondere contrasterende landschap is er in de afgelopen jaren weinig aandacht besteed aan dit contrast dat de kwaliteit van het gebied vormt.

In de regio Rotterdam is er sprake van een grote vraag naar woningen in lage dichtheden en in een landelijke setting. Het aanbod aan groene en ruime woonmilieus is echter beperkt. Rotterdam kent dan ook het grootste tekort aan groenstedelijke en dorpse woonmilieus in het hele land (zie tabel 8 op p. 41). In de regio is dit tekort al langer gesignaleerd als een knelpunt. De woningprognoses in de regio gaan uit van een toenemende vraag naar woningen in groene en landelijke woonomgevingen. Ongeveer de helft van de vraag in de provincie Zuid-Holland tot het jaar 2020 richt zich op dergelijke woonmilieus. Van de ruim 200.000 woningen die in de regio tot 2020 te realiseren zijn, komt ongeveer de helft (107.000) voor rekening van groenstedelijke- en dorpse woonmilieus (Primos-prognoses 2003).

Bij gebrek aan beter stromen woningzoekenden naar nieuwbouwlocaties die in nabij liggende gemeenten worden ontwikkeld. In de laatste jaren is een duidelijke ontwikkeling te zien aan de noord- en oostzijde van de stad met als laatste initiatief de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. De relatie met de stad wordt hiermee grotendeels verbroken, waarmee de wens van de bewoners om dicht bij stedelijke voorzieningen te wonen, in zekere zin wordt genegeerd.

De stad Rotterdam probeert al enige tijd op verschillende manieren de huishoudens met hoge en middeninkomens aan de stad te binden. Dit gebeurt onder andere door woonmilieus in duurere segmenten in de stad aan te bieden. Desondanks is het niet gelukt om tegemoet te komen aan de kwalitatieve woningvraag van deze groep. Het aanbieden van een gedifferentieerd woonmilieu is dan ook één van de hoofddoelstellingen van de regio Rotterdam (zie Provincie Zuid-Holland / Stadsregio Rotterdam 2004).

Heijplaat

Heijplaat is een grootschalig haven- en industriegebied dat geheel binnen de gemeente Rotterdam en aan de rand van de stad ligt. Het is ingeklemd

tussen de Maas, de infrastructuur (A4, A15, spoorlijn) en het havengebied met bijbehorende gesloten terreinen. Aan de zuidkant sluit het gebied aan op een waardevol cultuurhistorisch landschap (vroeger een rivierloop van de Oude Maas). Het havenlandschap vormt de ruimtelijke identiteit en tegelijkertijd de potentie voor het gebied.

De naam van ons casestudy-gebied is ontleend aan het tuindorp Heijplaat, dat midden in het gebied ligt. Het tuindorp is in het begin van de twintigste eeuw gebouwd voor de arbeiders die werkten bij de Rotterdamse Droogdok Maatschappij (RDM). Tegenwoordig hebben de huidige inwoners nauwelijks nog een functionele binding met de bedrijvigheid in het gebied. Ongeveer 2.000 mensen wonen in het dorp en het aantal woningen bedraagt 900 met een groot aandeel (sociale) huurwoningen.

Hoewel het gebied ingeklemd ligt, biedt het grote mogelijkheden. De snelle verbinding met het wegennet, de relatief korte afstand naar de Rotterdamse luchthaven en de watertaxi die steeds meer gebruikt wordt als verbinding met de centrale stad, geven kansen aan het nieuw te ontwikkelen gebied. De verbinding met nabij liggende dorpen zoals Poortugaal en Rhoon is echter matig. In de studie Havenschrift (Bakker et al. 2004), waarin nieuwe mogelijkheden voor de havens van Rotterdam en Schiedam worden onderzocht, wijst Nio erop dat het gebied benaderd moet worden vanuit het perspectief van een netwerksamenleving; voor burgers en ook bedrijven fungeren de randen van de steden als een schakel tussen de verschillende regionale centra. Nio (Bakker et al. 2004) betoogt verder dat door de grootschaligheid en de netwerkfunctie van het gebied woonconcepten moeten worden gezocht op een lager schaalniveau dan van een wijk. De relatie tussen bereikbaarheid en isolement kan een nieuw thema zijn in de zoektocht naar nieuwe ontwerpen.

Het studiegebied (figuur 46) zal in de komende tijd een geleidelijke functieverandering ondergaan. Door de komst van de Tweede Maasvlakte zal een groot deel van de huidige bedrijven en havenactiviteiten in het gebied een andere plek krijgen. Hierdoor zal veel ruimte vrijkomen voor andere functies. Het gebied wordt getransformeerd tot een gemengd woon- en werkgebied en wordt bij de stedelijke ontwikkeling betrokken. Hiervoor is een ontwikkelingsbedrijf opgericht dat de havens van Rotterdam en Schiedam samen in een project (Stadshavens) gaat ontwikkelen. De geïsoleerde ligging van het dorp en het functionalistische landschap maken het echter lastig om nieuwe woonmilieus in het gebied te creëren. Slechts door het ontwikkelen van nieuwe toekomstperspectieven voor het gebied (zoals dit van ons of van het projectbureau Stadshavens) kan het gebied nu al interessant gemaakt worden voor pioniers. Pioniers zoeken deze kwaliteiten overigens al op, zoals in de aanliggende havengebieden is te zien (Nio noemt als voorbeelden het Quarantaine-terrein en de Heysekade, zie Bakker et al. 2004). Deze groepen, veelal kunstenaars, zoeken de rust en ruimte voor wonen en werken op. Lage prijzen trekken hen aan, maar ook worden ze geïnspireerd door de omgeving en waarderen ze de geluiden en geuren van het havengebied.

Een andere reden voor het ontwikkelen van het gebied Heijplaat is het uitwaaiëren van de stad. Het ontwikkelen van nieuwe woongebieden op een relatief korte afstand van de grootstedelijke centra zou het functioneren van

het centrum vergroten. Bovendien sluit het goed aan op de (landstedelijke) woonwensen in de regio. Het ontwikkelen van grootschalige slaapwijken in de polders (Nesselande, Zuidplaspolder) zou, gezien de ruimtes die in de stad beschikbaar komen, in de toekomst dan verminderd nodig zijn.

Naast de geïsoleerde ligging, de goede bereikbaarheid en het havenland-schap zou het water leidraad moeten zijn bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Het water is de landschappelijke drager van het gebied. De aangren-zende rivier geeft het een bijzonder karakter en straalt rust en ruimte uit.

Een langzame ontwikkeling van het gebied ligt voor de hand. Zeker vanuit economisch perspectief zou het niet wenselijk zijn om alle bedrijven tegelij-kertijd te verplaatsen. Uiteraard zal het realiseren van de Tweede Maasvlakte nieuwe mogelijkheden voor veel bedrijven kunnen bieden, maar dat zal nog een groot aantal jaren duren. Bovendien zal niet alle soorten bedrijvigheid daar terecht kunnen. Het is realistischer (en waarschijnlijk ook financieel gunstiger) om ervan uit te gaan dat het gebied gefaseerd vrij komt. Daar waar bedrijven worden opgeheven of verplaatst, kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden (uiteraard na sanering van de bodem). Natuurlijk is het ook mogelijk om bedrijven te stimuleren of faciliteren zich te verplaatsen, maar daar zijn wij in deze studie niet van uitgegaan (tabel 17).

Waar bedrijven worden verplaatst of opgeheven, kunnen verschillende korrels in het landschap worden geplugd. De geselecteerde korrels zijn afkomstig uit bestaande gebieden, dit omwille van de vergelijkbaarheid met de andere casestudygebieden. Wel moet hierbij een kanttekening worden gemaakt. Er moet goed worden nagedacht over de meest geschikte korrels voor dergelijke herstructureringsgebieden. Het ontwikkelen van een metho-diek daarvoor vergt evenwel een geheel ander ontwerpend onderzoek.

Strategie 1: consolideren

Het doel van deze strategie is om landstedelijke woonmilieus te realiseren in een zich transformerend haventerrein. Uitgangspunten hierbij zijn:

– *Het realiseren van woningen vanuit het laagste schaalniveau* Door korrels van erven en buurtschappen kunnen de eerste pioniers zich tussen de hui-dige bedrijven in het gebied vestigen. Er is sprake van een sterke menging van wonen en bedrijvigheid.

– *Behoud van het bestaande landschap* Het karakter van de haven met bijbehorende pieren en waterbekkens wordt behouden. Het landschap wordt bepaald door het blauw van de rivier, het groen in de korrels en het rood van de omliggende stad.

– *Kleinschalige ontwikkeling* De vestiging van pioniers en andere nieuw-komers geschiedt geleidelijk. Er wordt ingespeeld op de huidige ontwik-keling van het gebied. Particuliere initiatieven kenmerken deze strategie.

Inpassing korrels In het havengebied worden korrels van erven en buurt-schappen geplaatst. De korrels houden de vorm aan van het havengebied; welke korrel het meest geschikt is, wordt bijvoorbeeld bepaald door de maten van de pieren. Bovendien zijn de korrels ingepast in het gebied, op opslagter-reinen of in ruimtes waar geen bebouwing staat. De korrels komen dus tussen de bedrijven te liggen, net als het huidige dorp Heijlplaat. Ze vormen geen kern,

Tabel 17. Ontwikkelingsstrategieën Heijlplaat

	STRATEGIE I Consolideren	STRATEGIE II Nieuwe dorpen	STRATEGIE III Transformeren
Rode draad	Het landschappelijke profiel van de haven en de rivier behouden	Extra investering in het landschap	Nieuwe landschapselementen
Programma	Aansluiting op de waterstructuur Kleinste korrels, erven en buurt-schappen, toepassen langs de pieren.	Ontwikkeling van twee nieuwe dorpen; één lintdorp en één kruisdorp Water en de nieuwe groenstructuur kenmerken het landelijke karakter Dorpen zijn aangesloten op bestaande infrastructuur	Ontwikkeling van woonparken Nieuwe groen- en landschaps-structuur Aanleg regionaal park
Samenwerking	Vooral particulier opdrachtgever-schap, beperkte regie gemeente of gezamenlijke vennootschap Bestemmingswijziging door de lokale overheid	Uitvoering door publieke en private partijen. Gezamenlijke vennootschap	Sterke regie lokale en regionale overheden Uitvoering door publieke en private partijen
Financiering	Korrels grotendeels door particu-lieren gefinancierd. Sanering verantwoordelijkheid van de gemeente (Havenbedrijf). Bouwkavels aan particulieren (ontwikkelaars) verkocht	Publieke en private investeerders Grond verkocht aan de nieuwe grondeigenaren, grotendeels de dorpsbewoners Groenstructuur door rood-voor-groen principe aangelegd	Oprichting GEM met een grote verantwoordelijkheid voor de gemeente en het gemeentelijk havenbedrijf (grondeigenaar) Voor aanleg groen: regionale verevening
Proces	Organische groei door korrels Heijlplaat blijft als dorp bestaan	Planmatige kaders waarbinnen individuele ontwikkeling mogelijk is Heijlplaat maakt onderdeel uit van een integrale ontwikkeling van dorpen	Blauwdruk met verschillende deelplannen
Fasering	Gelijkmatige groei, vooral afhanke-lijk van vrijkomen van terreinen Lange termijn ontwikkeling Weinig regels	Hoofdstructuur binnen een bepaald termijn gerealiseerd, ontwikkeling van de woningen gefaseerd op een middellange termijn	Einddatum hoofdplan bekend, begindatum afhankelijk van realisatie Maasvlakte II Realisatie korrels op een middel-lange termijn Veel regels en vastgestelde plannen

maar liggen verspreid over het terrein. De erven, maar vooral buurtschappen, vormen gesloten gemeenschappen.

Doordat de korrels worden gerealiseerd in de open ruimtes, wordt het gebied langzaam getransformeerd. De haven krijgt steeds meer een verblijfs-functie: het productielandschap verandert geleidelijk in een op consumptie gericht landschap. Zowel verdichte als getransformeerde erven lenen zich voor deze strategie. Sommige bedrijven, vooral degene die geluids- en milieu-overlast veroorzaken of grote opslagruimtes hebben, zullen op den duur definitief uit het gebied verdwijnen; een deel daarvan zal een nieuwe ruimte krijgen op Maasvlakte 1 of 11. Op de vrijkomende plekken zullen de korrels gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Andere bedrijven, zoals kantoren en havengerelateerde activiteiten, zullen in het gebied kunnen blijven.

Deze strategie gaat uit van een geleidelijke toename van pioniers die het gebied betrekken. Door de korrels kunnen op verschillende plekken kleinschalige gemeenschappen ontstaan. Eventueel kunnen specifieke groepen (interessesgemeenschappen) zelf korrels ontwikkelen, waardoor er verschillende sferen in het gebied ontstaan.

Deze strategie brengt een groenstructuur met zich mee die bijna ongekend is in het havengebied. De kwaliteit van de korrels brengt een landelijk karakter in het gebied. De brede rivier en de grote havenbekkens verlenen het gebied een ruimtelijk karakter, dat goed aansluit bij het karakter van een landstedelijk woonmilieu. De tegenstelling tussen het grootschalige industriegebied en de kleinschalige korrels onderstreept de landstedelijke sfeer.

De woningtypen van de korrels worden veelal gerealiseerd door particuliere initiatieven. (Grote) eengezinswoningen met private tuinen komen in ruime mate voor. Naast villa's en twee-onder-een-kap woningen zijn er enkele rijtjeswoningen en appartementen binnen het programma mogelijk. Gezien het karakter van het gebied, de havens en het water, is het niet uitgesloten dat er pioniers zijn die op het water zouden willen wonen, op woonboten en in drijvende woningen. Deze woonvormen zouden prima bij deze strategie kunnen passen, maar vanwege de onzekerheid en complexiteit van woonlocaties in een getijdenrivier (en de mogelijk daaraan verbonden hoge kosten), is die optie verder niet uitgewerkt en doorgerekend.

Naast menging met bestaande bedrijvigheid is een menging mogelijk van wonen en werken binnen de korrels. Kleinschalige bedrijven, eventueel gerelateerd aan de haven, of werk aan huis (kantoren, ateliers, werkplaatsen) komen voor. Voorzieningen en winkels die nodig zijn voor de bewoners van het gebied, kunnen ook in de korrels worden gerealiseerd. Ook zal het voorzieningenniveau van het dorp Heijplaat worden versterkt.

De huidige infrastructuur leent zich uitstekend voor de nieuwe korrels. De erven en buurtschappen sluiten goed aan op de goede, bestaande infrastructuur. De watertaxi, die steeds belangrijker voor de Maassteden wordt, zal een snelle verbinding vormen met de binnensteden van de omliggende centra (Rotterdam, Schiedam) (figuur 47).

Realisatie en financiering Uitgaand van een langetermijnontwikkeling en enigszins onoverzienbare risico's die aan deze strategie vastzitten, is het denkbaar dat de gemeente voor een model van concessies kiest. Hierbij sluit ze een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaars van de korrels.

De ontwikkeling van de korrels zal grotendeels in handen van private partijen komen te liggen; de rol van de gemeente is hierbij beperkt. Die private partijen kunnen bestaan uit grote marktpartijen en ontwikkelaars, maar ook uit particulieren. Geïnteresseerde particuliere investeerders zullen een uitdaging zien in het nieuw te ontwikkelen gebied. De zeggenschap over het ontwikkelen van de korrels blijft bij de ontwikkelaar en betrokken private partijen. De gemeente beslist over de bestemmingswijziging en neemt de grondexploitatie voor haar rekening. Zo zal ze op hoofdlijnen de bouwregels bepalen en de pioniers faciliteren door gronden van bepaalde locaties bouw- en woonrijp te maken. Ook de regie over de ontwikkeling van het havengebied blijft in handen van de gemeente en het Rotterdamse Havenbedrijf, dat de gronden bezit.

Het vastgoed op het terrein is in handen van de huidige grondgebruiker. Door de hoge kosten die sloop en sanering van gebouwen met zich meebrengen, zullen in eerste instantie alleen de leegkomende ruimtes worden geëxploiteerd, zoals opslagruimtes voor containers en voor grondstoffen.

De opbrengsten van deze strategie zullen worden ingezet voor verdere ontwikkeling van het gebied, met name van woon- en werklocaties. Hiervoor is het eventueel nodig om de structuur van het gebied enigszins aan te passen, bijvoorbeeld door groen aan te leggen en aansluiting op het openbaar vervoer te bevorderen. Het is echter het doel om de karakteristiek van het havengebied zelf te handhaven. Zeker voor de bewoners van de regio, maar ook voor mensen daarbuiten, heeft het gebied een culturele- en historische waarde. Deze potentie moet benut worden voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Het financiële resultaat van deze eerste strategie is positief: de opbrengsten bedragen acht miljoen euro (9.100 euro per woning), met een bandbreedte van vier tot dertien miljoen euro (tabel 18). In deze strategie worden uiteindelijk bijna 900 woningen gerealiseerd en ruim 15.000 vierkante meter aan bedrijfsruimtes.

Strategie 11: nieuwe dorpen

Het doel van deze strategie is het huidige dorp Heijplaat te versterken door in het gebied nieuwe dorpen te ontwikkelen, die aansluiten op de huidige structuur van de haven. De volgende uitgangspunten worden hierbij onderscheiden:

– *Het realiseren van woningen in nieuwe dorpen* Het huidige dorpsmilieu wordt versterkt door twee nieuwe dorpen aan het gebied toe te voegen. De tegenstelling tussen het kleinschalige dorp en het grootschalige gebied straalt een nostalgie van landelijk wonen uit.

– *Investeren in het landschap* Binnen en aansluitend op de dorpen wordt de huidige groenstructuur versterkt en nieuwe (ook bovenregionale) groenstructuur ontwikkeld.

– *Integrale ontwikkeling* Het ruimtelijk raamwerk wordt in een gebiedsvisie vastgesteld. Binnen de gestelde kaders en bouwregels voor de korrels zijn particuliere initiatieven mogelijk.

Inpassing korrels Het landstedelijk wonen wordt gerealiseerd door nieuwe dorpen aan het gebied toe te voegen. Naast het oude tuindorp Heijlplaat, dat destijds voor de arbeiders van de RDM is gebouwd, worden twee dorpen (typen Streefkerk en Zalk) toegevoegd, en wel op de pieren aan de noordzijde van het gebied. Beide dorpen sluiten aan op het oude dorp en samen vormen ze één geheel. Het ene nieuwe dorp heeft het compacte karakter van een rivierdorp; het heeft een nauwe binding met het water en de kavels zijn daar dan ook op gericht. Het andere is een kruisdorp, dat meer gespreid is, met groene en open ruimtes tussen de verschillende clusters van het dorp.

De groene structuur vormt de kwaliteit en het bindende element van elk dorp. Het groen loopt door tot in het water, waarmee de openheid van het dorp en het landelijk karakter van het gebied wordt versterkt. Aan de centrale as, aan het waterfront en op de kop van de pier, wordt ook groen aangelegd in de vorm van een nieuw park; dit verbindt de drie dorpen met elkaar. Hiervoor is het nodig om het oude RDM-terrein te ontruimen.

De woningtypen binnen de dorpen lopen uiteen. De menging van grote en kleine kavels, villa's en appartementen, koop- en huurwoningen hoort bij een dorp thuis. Dit gevarieerde aanbod aan woningen kenmerkt beide dorpen. Daarnaast is sprake van een menging van wonen en werken. Winkels, bedrijfsruimtes maar ook andere voorzieningen horen daarbij. Uiteraard zal qua woningen en (winkel)voorzieningen een afstemming worden gezocht met het bestaande dorp. De ontwikkeling van het dorp Heijlplaat zal zeker in een versnelling raken door deze ingrepen.

In deze strategie wordt de bestaande weginfrastructuur benut, ofschoon profielen worden verkleind en een groene uitstraling krijgen. De positionering van de dorpen maakt een uitstekende aansluiting op de watertaxi mogelijk. Deze zal een belangrijke rol in de verbinding met de omliggende stedelijke centra (Rotterdam, Schiedam) kunnen spelen. Aan de zuidkant is het gebied goed aangesloten op het snelwegennetwerk (figuur 48).

Realisatie en financiering De realisatie van de twee nieuwe dorpen wordt bereikt door een samenwerking van publieke en private partijen. De lokale overheid houdt de regie in handen; zowel het grondeigendom, de grondexploitatie en als de bestemmingswijziging ligt bij de gemeente. Voor de ontwikkeling van de dorpen zal er een grondexploitatie maatschappij (GEM) worden opgericht. Doordat de gemeente eigenaar is van alle gronden zal haar zeggenschap groot zijn. Andere deelnemende partijen in het consortium zijn private investeerders en projectontwikkelaars. Voor deze marktpartijen, die de risico's in de grondexploitatie delen, geldt dat ze invloed krijgen in de planvorming en dan voornamelijk voor wat betreft de inrichting van de korrels. De GEM is verder verantwoordelijk voor de grondexploitatie, verwerft alle gronden en maakt deze bouw- en woonrijp.

In het begin van het proces maakt de gemeente afspraken met de zittende bedrijven over het vrijkomen van gronden. Om het esdorp aan de kop van de

Tabel 18. Samenvatting programma en financieel resultaat ontwikkelingsstrategieën Heijlplaat

	STRATEGIE I	STRATEGIE II	STRATEGIE III	
<i>Korrels</i>				
Erven	23	–	–	
Buurtenschappen	13	–	–	
Landgoederen	–	–	–	
Woonparken	–	–	11	
Dorpen	–	2	–	
Totaal	36	2	11	
<i>Woningen</i>				
Villa's	213	324	643	
Eengezinswoningen (in rij)	593	324	1.100	
Appartementen	32	85	1.400	
Bijzonder	50	85	312	
Totaal	888	818	3.455	
(waarvan sociale huur)	(147)	(123)	(687)	
<i>Bedrijfsruimten en voorzieningen</i>	15.520 m ²	50.922 m ²	57.500 m ²	
<i>Groen/water</i>				
Extensief	10.200 m ²	57.980 m ²	469.000 m ²	
Behoud	36.800 m ²	–	–	
Water	3.270 m ²	–	34.900 m ²	
Bovenplans	–	141.000 m ²	1.377.000 m ²	
Totaal	50.270 m²	198.980 m²	1.880.900 m²	
<i>Resultaten</i>				
Totaal m ² BVO ^a	145.000	163.000	535.000	a. BVO = bebouwingsvloeroppervlakte
Totaal m ² FSI ^b	0,38	0,15	0,19	b. FSI = Floor Space Index = m ² BVO/m ² plangebied
NCW per woning ^c	€9.100	€-43.000	€-4.000	c. NCW = Netto Contante Waarde (opbrengst per woning)
Bandbreedte resultaat	€4 - 13 mln	€-40 - -30 mln	€-29 - 1 mln	
Gemiddeld resultaat	€8 mln	€-35 mln	€-14 mln	

Berekeningen: Faktoren; de onderliggende parameters en berekeningen zijn te raadplegen op www.rpb.nl

pier te kunnen plaatsen moet het oude RDM-gebouw bijvoorbeeld worden gesloopt. Voor veel bedrijven zal de gemeente een verplaatsing naar Maasvlakte I of II kunnen aanbieden, waar meer ruimte en faciliteiten voor scheepvaart en vrachtverkeer beschikbaar zijn.

Een groot deel van het gebied blijft haven- en bedrijventerrein. De geslotenheid van de gemeenschappen in een open en grootschalig havengebied straalt een nostalgie uit die aansluit op het idee van de rurale idylle. Heijplaat zal verder als een dorp blijven bestaan en zijn kwaliteiten als tuindorp behouden. Vernieuwing van het dorp wordt gefinancierd uit de opbrengsten van de nieuwe korrels.

Hoewel de strategie op het eerste gezicht aantrekkelijk oogt, zijn de financiële opbrengsten negatief: -35 miljoen euro (tabel 18). Nadere analyses van dit resultaat laten zien dat dit vooral te wijten is aan de geringe woningdichtheden in de rivierdorpkorrel (Streefkerk), alsmede aan de aanleg van het bovenplanse groen. In een dergelijke dorpsstrategie dient dus in hogere dichtheden te worden gebouwd dan in ons ontwerp is voorzien. Stedelijke dichtheden, laat staan hoogstedelijke dichtheden, zijn daarbij overigens niet noodzakelijk. Het bovenplanse groen zou mogelijk door bovenplanse verevening kunnen worden gefinancierd.

Strategie III: transformeren

Deze strategie gaat uit van het realiseren van landelijke woonmilieus in samenhang met zowel de rivier als het omliggende landschap aan de zuidzijde van het gebied. Het industriële havenlandschap van het gebied wordt getransformeerd in een woon- en vrijetijdlandschap. De volgende uitgangspunten zijn hier van belang:

– *Het realiseren van wonen op regionaal schaalniveau* Door woonparken in het gebied te realiseren worden op zichzelf gerichte gemeenschappen ontwikkeld op vrijkomende pieren die deel uitmaken van een regionale groenstructuur.

– *Transformatie van het landschap* Het landschap wordt getransformeerd van een grootschalig industrieterrein naar kleinschalige korrels en openbare ruimtes die van regionale betekenis zijn.

– *Planmatige ontwikkeling* De ontwikkeling vergt een integraal plan en volledige ontruiming van het grootschalige haven terrein. Hierdoor kan het plan pas op een langere termijn worden gerealiseerd.

Inpassing korrels Het landstedelijk wonen wordt in deze strategie gerealiseerd door verschillende woonparken in het gebied te ontwikkelen. De vrijkomende terreinen geven de mogelijkheden om hele pieren te transformeren tot landstedelijke woonmilieus. Anders dan op de Kop van Zuid, waar hoogstedelijke woonmilieus zijn gecreëerd, gaat het hier om een realisatie van woonmilieus in verschillende, lagere dichtheden. Aan de kop van de pieren die aan de Maas liggen, komen kleinschalige woonparken in hoge dichtheden; het water straalt hier openheid en ruimte uit. Andere woonparken kenmerken zich door groenvoorzieningen die samen met het water het landelijk karakter uitstralen.

In het gebied wordt een regionaal park aangelegd, dat de infrastructurele barrière aan de zuidkant zal verzachten of mogelijk zelfs aan het zicht en het gehoor zal onttrekken. Het park verbindt het gebied met de omgeving: met het landschappelijke karakter van de kernen Rhooen en Portugaal en het landschapspark Albrandswaard. Door wegen en fietspaden onder of over de snelweg te leggen wordt het landelijk gebied met het nieuwe woongebied verbonden. Aan de ene kant lokt het gebied bezoekers door bovenlokale groen- en recreatiegebieden te ontwikkelen. Aan de andere kant zijn de woonparken een soort in zich zelf gerichte kernen waar een buitenstaander zich minder welkom voelt.

De hoofdweg verbindt het recreatiegebied met de woonparken en de rivier. Langs deze centrale as wordt ook een groenstructuur aangelegd. De huidige infrastructuur wordt verder zoveel mogelijk benut. Binnen de korrels bestaat een structuur van smalle wegen, die aangesloten wordt op het hoofdwegenet en het gebied verbindt met de stedelijke centra (figuur 49).

De woningtypen van de woonparken variëren van villa's tot appartementen. Soms zijn ze geclusterd (type Kasbah) maar meestal liggen ze verspreid (typen Lommerbergen en Zestienhoven) in de groene structuur. Net als in de eerste twee strategieën zal het bestaande dorp Heijplaat zijn eigen karakter blijven behouden. Uitbreiding van het dorp is niet aan de orde, een vernieuwing van de huidige structuur wel. Het oude RDM-gebouw, dat voor het dorp en de stad een historische waarde heeft, wordt gerenoveerd en krijgt een nieuwe functie, bijvoorbeeld als cultureel centrum. Het dorp krijgt daarmee als het ware een podium aan de rivier. De menging van wonen en werken krijgt binnen de parken vorm door ruimtes vrij te maken voor startende en kleinschalige bedrijven.

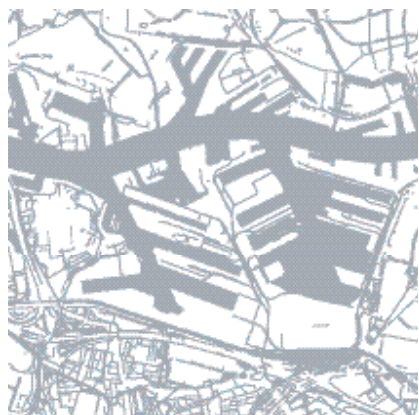
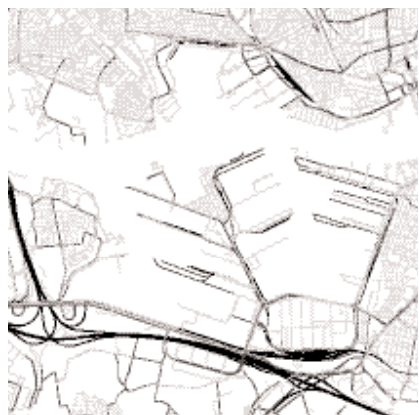
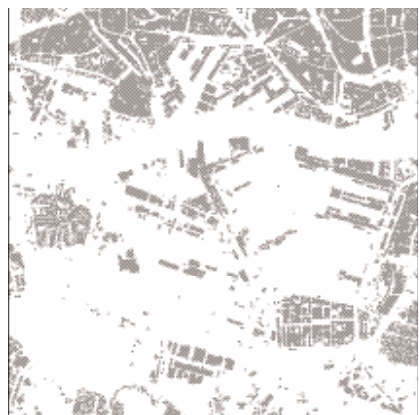
Realisatie en financiering Deze strategie kan alleen worden uitgevoerd als het plan voor de tweede Maasvlakte daadwerkelijk wordt gerealiseerd. In dat geval kunnen de bedrijven namelijk worden verplaatst en komen de benodigde gronden vrij.

Gezien de omvang en de grootschaligheid van de transformatie en het belang daarvan voor de stad en de stadsregio, is een sterke sturing nodig van de lokale en de regionale overheid. De gemeente is verantwoordelijk voor de bestemmingswijziging. Wanneer ze voldoende capaciteit en financiële draagkracht voor het gebied weet te vinden, ligt een gemeentelijke grondexploitatie voor de hand. Hierbij hoort ook sloop van de bedrijfshallen en andere gebouwen, sanering en eventueel verplaatsing van bedrijven naar andere gebieden. Maar uitgaande van een terugtrekkende overheid en beperking van subsidies en andere financiële middelen is een dergelijke constructie een bijna ondenkbaar scenario. Er zullen daarom particuliere investeerders en projectontwikkelaars gezocht moeten worden. Door een deel van de (financiële) risico's op zich te nemen zullen de private partijen zeggenschap krijgen in de planvorming van de korrels en in de inrichting van het openbare gebied. Bovendien zal het bouw- en woonrijp maken van de gronden in hun handen liggen. De publiek-private samenwerking zal daarmee in een concessiemodel worden gegoten, waarin de gemeente een sturing op hoofdlijnen aangaat en de uitvoering overlaat aan de marktpartijen.

Ondanks de grootschalige transformatie die in deze strategie aan de orde is, is het financieel resultaat slechts gering negatief: een verlies van veertien miljoen euro, met een bandbreedte van 29 miljoen verlies tot één miljoen euro winst (tabel 18). In deze strategie worden bijna 3.500 woningen gerealiseerd, waarvan bijna 700 in de sociale huursector. Om meer winst te maken zou de bebouwing nog verder kunnen worden verdicht of kan het aandeel woningen in hogere marktsegmenten worden vergroot. Ook op de aanleg van het bovenplanse groen, dat nu zwaar drukt op het resultaat, kan wellicht worden bezuinigd. Dit resultaat verleidt ons in elk geval tot de conclusie dat een dergelijke transformatiestrategie wel degelijk kans van slagen heeft, en dat geringe aanpassingen in het ontwerp kunnen resulteren in een gunstig financieel plaatje, zonder dat het principe van het landstedelijke wonen (groen wonen in relatief lage dichtheden) wezenlijk wordt aangetast.

Rotterdam, Heijplaat

Figuur 46. Heijplaat – Huidige situatie
(Bebouwing/Infrastructuur/Water)

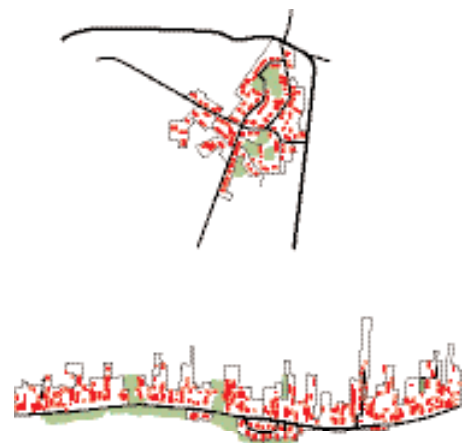


Figuur 47. Heijlplaat – Strategie I: consolideren

-  Verdicht erf, Vriezenveen
 -  Verdicht erf, Staphorst
 -  Getransformeerd erf stadsboederij de Buitenbeest, Zoetermeer
 -  Getransformeerd erf kampeerboederij 't Hoge Hof, Groesbeek
 -  Buurtschap werf, Marken
 -  Buurtschap Piet Heinstraat/ De Ruyterstraat, Capelle aan den IJssel
 -  Buurtschap Langerak, Utrecht
 -  Buurtschap Plasoord-Hillegersberg, Rotterdam
- Schaal 1:25.000



Figuur 48. Heijplaat – Strategie II: investeren



Rivierdorp. Streefkerk

Schaal 1:25.000



Figuur 49. Heijplaat – Strategie III: transformeren



Evaluatie

Uit ons ontwerp onderzoek zijn geen eensluidende conclusies te trekken; daarvoor is het aantal te variëren parameters te groot. Wel komen we, op basis van de uitgewerkte strategieën en de financiële resultaten, tot de volgende grove conclusies en indicaties:

Ten eerste kan in zijn algemeenheid worden geconstateerd dat het realiseren van winstgevende landstedelijke woonmilieus niet eenvoudig is. Dit geldt met name wanneer binnen het woningbouwprogramma een aanzienlijk aandeel sociale huur wordt opgenomen. Wil landstedelijk wonen vanuit rechtvaardigheidsdoelstellingen ook voor lagere inkomensgroepen bereikbaar zijn, dan heeft dat een prijs. Deze financiële situatie maakt het ook moeilijk het vereveningsprincipe uit te voeren; het zinvol en bestendig inzetten van de opbrengsten voor het realiseren van landschapsbehoud of natuurontwikkeling. Roodvoor-groen is prachtig, maar slechts onder specifieke randvoorwaarden (met name in termen van woningbouwprogramma en woningdichtheden) realistisch.

Ten tweede kan worden geconstateerd dat strategieën gericht op consolidatie en behoud van het landschap, in combinatie met organische groei en particulier initiatief, financieel gunstig kunnen uitpakken. Strategieën waarbij een grootschalige transformatie van het landschap wordt beoogd, zijn over het algemeen duur en alleen met een flinke financiële injectie van de overheid of andere belanghebbenden te realiseren.

Ten derde moeten we constateren dat het noodzakelijk is om zorgvuldig en geduldig verschillende ontwerpen te laten doorrekenen op hun financiële consequenties, en op basis daarvan de ontwerpen weer aan te passen, net zo lang tot een zo optimaal financieel (of ander beoogd) resultaat wordt bereikt. Ons onderzoek kon hiertoe slechts een aanzet geven en heeft zeker niet deze optimale repeterende (iteratieve) werkwijze geheel doorlopen. Wel waren we in staat om per strategie de gevoeligheden in het financiële resultaat te verkennen.

Ten vierde kunnen we iets zeggen over het realiseren van de gewenste bouwopgave. De consolidatiestrategieën voor de gebieden Ruigenhoek en Gammelke leverden 0,7 respectievelijk 0,4 extra woningen per hectare case studygebied op. Uitgaande van een gemiddelde toevoeging van 0,5 woningen per hectare potentiële LandStad-ontwikkelingslocaties zou dit resulteren in een nieuwbouwwolume van 80.000 woningen. Daarmee zou grofweg aan de helft van de huidige vraag naar landstedelijk wonen worden tegemoetgekomen.

Ten slotte hebben de ontwerpen en de financiële doorrekeningen daarvan onze visie bestendigd dat ontwerp en realisatie één zijn en niet los kunnen worden gezien van de locatie. Vergelijkbare strategieën kunnen in de ene lokale situatie namelijk een geheel ander financieel resultaat opleveren dan in de andere. Een uniek en eensluidend recept voor ontwerp en realisatie van landstedelijke woonmilieus bestaat dan ook niet.

Conclusie

CONCLUSIE

Aan het eind van dit ontwerp onderzoek naar de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus, volgen enkele concluderende observaties.

Vraag en woonwensen

De grote vraag naar landelijk wonen in Nederland bestaat voor een belangrijk deel uit een vraag naar rustige, ruime, groene en veilige woonmilieus die in, aan de rand van of in de nabijheid van de stad liggen. De rurale idylle in Nederland vertaalt zich dus weliswaar in een wens tot dorps en groen wonen, maar is slechts beperkt op het platteland gericht en veel meer peri-urbaan georiënteerd. Het aanbod aan (woningen in) dergelijke 'landstedelijke' woonmilieus is evenwel beperkt, met name rond de grote steden in de Randstad, Noord-Brabant en Gelderland.

In de totstandkoming van de vraag naar landstedelijk wonen speelt niet alleen de 'morfologie' van de woonomgeving een rol (er is een grote vraag naar ruime woningen, op ruime kavels, in een groene, rustige woonomgeving met lage woningdichtheden), maar ook de 'sociologie' van de woonomgeving: veel woonconsumenten hebben behoefte aan kleinschaligheid, overzichtelijkheid en veiligheid, en niet alleen aan privacy, maar ook aan een bepaalde mate van gemeenschappelijkheid, gezelligheid, betrokkenheid en saamhorigheid.

Landschap en ontwerp

Ontwerpen van nieuwe landstedelijke woonmilieus dienen rekening te houden met deze morfologische en sociologische dimensie van de vraag. De uitgangspunten voor het ontwerp van landstedelijke woonmilieus betreffen derhalve zowel de morfologie van een dergelijk woonmilieu (het uiterlijk), waarbij het bestaande landschap als uitgangspunt en onderlegger fungeert, als ook de sociologie (het innerlijk) daarvan. Nieuwe landstedelijke woonmilieus moeten derhalve worden opgezet vanuit kleine 'bebouwingskorrels', waarin naast het wonen ook groen, water en andere functies kunnen worden opgenomen.

In het ontwerp van landstedelijke woonmilieus vormt het bestaande (*vernacular*) landschap de leidraad. Uitgangspunt hierbij is dat het bestaande landschap geleidelijk kan worden 'opgeladen' met kleine bebouwingskorrels, zonder dat het karakter van het landschap wezenlijk wordt aangetast, zonder dat de natuurlijke, geleidelijke veranderingen in het landschap worden verstoord, en zonder dat nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd. Deze gedachte komt niet alleen tegemoet aan de collectieve behoefte aan groen en open ruimte en het behoud van bestaande cultuurlandschappen, maar tevens aan bestaande (individuele) woonwensen.

De morfologische en sociologische ontwerpprincipes van de woonomgeving kunnen worden toegepast op het platteland, maar ook worden getrans-

poneerd naar stedelijke herstructurerings- en herbestemmingslocaties. Daarbij kan zowel sprake zijn van verdunning als van inbreiding. Vanuit financieel oogpunt is het in elk geval niet noodzakelijk om binnen bestaande stedelijke contouren altijd in hoge dichtheden te bouwen.

Beleid en realisatie

Landstedelijke woonmilieus zijn tot nu toe nog niet of nauwelijks gerealiseerd, doordat het ruimtelijk beleid het bouwen in het buitengebied altijd sterk heeft tegengehouden. Met de Nota Ruimte (2004) en de in verschiet liggende nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening worden de bakens wat dat betreft weliswaar stevig verzet, maar ook nu is de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus niet eenvoudig. De realisatie wordt bemoeilijkt door de vereiste zorgvuldigheid, de ingewikkelde kostenstructuren en vanwege overige ruimteclaims in de stad en de stadsrandzone.

Landstedelijke woonmilieus kunnen zowel bottom-up als top-down worden gerealiseerd. Het grote voordeel van een bottom-up-strategie is, in tegenstelling tot een top-down-model, de flexibiliteit. Er kan vrij snel worden begonnen met ontwikkelen, en bovendien is op elk moment een aanpassing mogelijk als de maatschappelijke (met name economische) ontwikkelingen daarom vragen. Bij de grootschaliger top-down-strategieën is sprake van lange projectvoorbereidingstijden en complexe en tijdrovende plan- en afstemmingsprocedures. Daarnaast sluit de bottom-up-strategie door de geleidelijke groei en het particulier initiatief het beste aan bij een consoliderende visie op het bestaande landschap. Desondanks laten onze doorrekeningen zien dat een bottom-up-benadering vanuit financieel oogpunt niet altijd de meest voor de hand liggende strategie is. Dit hangt overigens vooral af van het programma binnen de bebouwingskorrels, met name van het type woningen.

Welke strategie het beste is, hangt vooral af van de lokale omstandigheden, de lokale mogelijkheden en beperkingen, van lokale prioriteiten en financiële overwegingen. Locatie, ontwerp en realisatie kunnen daarom niet los van elkaar worden beschouwd. Wat op de ene plek passend is, hoeft dat op een andere plek niet te zijn. En wat op de ene plek een gunstig financieel resultaat oplevert, hoeft dat op een andere plek niet te doen.

In elke strategie kunnen vereveningsconstructies, zoals rood-voor-groen, worden toegepast. Dit houdt in dat door middel van woningbouw andere ruimtelijke doelstellingen financieel worden ondersteund en bovendien ter plekke kunnen worden gerealiseerd, zoals landschapsbehoud of natuurontwikkeling. De combinatie van wonen en andere ruimtegebruiksfuncties dient overigens zowel buiten als binnen de bebouwingskorrel te worden nagestreefd. Dit komt niet alleen tegemoet aan bestaande woonwensen, maar is ook gunstig vanuit rentabiliteitsoverwegingen. Daarnaast vergroot het de levendigheid van het woonmilieu en is een dergelijke benadering bij uitstek 'des plattelands'. In combinatie met het wonen behoeft geen enkele (ruimtegebruiks)functie bij voorbaat te worden uitgesloten, noch binnen de korrels, noch daarbuiten.

Locaties en aanbod

Rondom elke Nederlandse stad of stedelijke agglomeratie kunnen landstedelijke woonmilieus worden ontwikkeld. Onze verkenningen suggereren een oppervlakte van op zijn minst 160.000 hectare aan potentiële locaties voor landstedelijke woonmilieus. Volgens een strategie van consolidatie (waarbij het bestaande landschap wordt behouden of geleidelijk veranderd) zouden op een dergelijke oppervlakte, uitgaande van een toevoeging van gemiddeld één woning per twee hectare, zo'n 80.000 woningen kunnen worden opgenomen, zonder daarmee het bestaande landschappelijke beeld te verstoren. Daarmee zou grofweg de helft van de bestaande vraag naar landstedelijk wonen kunnen worden geacommodeerd.

De lokaal te realiseren woningdichtheden zijn uiteraard, en per definitie, mede afhankelijk van het type landschap ter plekke. Onze ontwerpen laten bijvoorbeeld zien dat het laadvermogen van het veenweidelandschap ten noordoosten van Utrecht groter is dan dat van het essen- en kampenlandschap van Twente. De aantallen te realiseren woningen moeten bovendien worden beschouwd als een grove indicatie – de aantallen zijn immers zeer gevoelig voor de definitie van en daarmee de omvang van het zoekgebied, en voor het woningbouwprogramma binnen de bebouwingskorrels.

Aanbevelingen en kanttekeningen

De ontwerpen zoals wij die in dit boek hebben gepresenteerd, gaan uit van een gebiedsbenadering, waarbij geen zonerings maar juist een menging van uiteenlopende ruimtegebruiksfuncties wordt nagestreefd, zowel op het niveau van de bebouwingskorrel (bijvoorbeeld wonen en werken) als op dat van het ruimere plangebied (bijvoorbeeld wonen en natuur). Dit post-functionalistische uitgangspunt verdient een veel uitgebreidere toepassing.

De wijze waarop de realisatie van landstedelijke woonmilieus zou kunnen plaatsvinden vereist vernieuwende plannings-, financierings- en ontwikkelingsconstructies. Het faciliteren van kleinschalige ontwikkelingen vereist nieuwe planologische en juridische kaders, waarbij vrijheden en regelgeving op verschillende ruimtelijke schaalniveaus opnieuw zullen moeten worden gedefinieerd. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening belooft deze kaders te bieden. Het vereist tevens en vanzelfsprekend een iteratieve wijze van planning, waarbij het ontwerp (het tekenen) en de financiële evaluatie daarvan (het rekenen) elkaar constant afwisselen totdat een optimaal bevredigend resultaat is bereikt.

Niet alleen op het platteland, ook binnen steden zijn mogelijkheden om landstedelijke woonmilieus te ontwikkelen. Daarbij kan gedacht worden aan herstructurering van bestaande woonwijken, maar ook aan herbestemming van andere gebieden binnen het huidige bebouwde stedelijke gebied, zoals (voormalige) haven- en/of industrieterreinen. Dat is in sommige gevallen misschien duur, maar in alle gevallen duurzaam, omdat dit nieuwe groene woon- en verblijfskwaliteiten toevoegt aan het bestaande stedelijke landschap.

Het is verleidelijk om de ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus te zien als een gouden greep. Er lijkt immers sprake van een win-win-win-win-situatie: er wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar landstedelijk wonen;

behoud en ontwikkeling van landschap en natuur wordt (daarmee) ondersteund; de planningsdoctrine van de compacte stad wordt niet verlaten; en midden- en hogere inkomensgroepen blijven aan de stad (lees gemeentelijke belastingen) gebonden. Over synergie gesproken.

Toch zit er minstens één paradoxaal addertje onder het gras. Daarvoor moeten we terug naar de rurale idylle. De rurale idylle is weliswaar in sociaal-logisch opzicht een dorpse idylle, maar in morfologische zin lijkt deze idylle vooral agrarisch-landschappelijk ingekleurd. Juist dat agrarisch-landschappelijke karakter van het platteland is een onzekere factor. Met name in de nabijheid van de grote steden staat de rentabiliteit van de agrarische bedrijfsvoering immers sterk onder druk. De landbouw is een – mede door de woonfunctie – bedreigde beelddrager van het bestaande, door de woonconsument zo gewaardeerde cultuurlandschap. Tenzij deze woonconsument (of de belastingbetalende recreant) bereid is om voor de instandhouding van het bestaande cultuurlandschap zijn portemonnee te trekken.

Hoe dan ook is er in het buitengebied rond de steden sprake van een spanningsveld tussen de individuele productie en de collectieve consumptie van het landschap. De ontwikkeling van landstedelijke woonmilieus zou deze spanning kunnen verminderen.

Literatuur

- Aalst, I. van, B.W. Lambregts & R.C. Kloosterman (1998), *Groene ambities in de complete stad: de G21 doorgemeten*, Delft: Delft University Press.
- Américo, M. (2002), 'A psychological approach to the study of residential satisfaction', pp. 81-99 in: J.I. Aragonés, G. Francescato & T. Gärling (eds), *Residential environments. Choice, satisfaction and behavior*, Westport: Bergin & Garvey.
- ANWB, AVBB, Vereniging Natuurmonumenten & VNO-NCW (2001), *Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland: Samen, anders, beter* (Brochure).
- Architectuurcentrum AORTA (2004), Buiten wonen?!, Team 3, <http://www.aorta.nu/buitenwonen/01/index3.htm>, 22 juni 2005
- Atzema, O. (2004), 'De discussie over de Vinex verstomd', *Ruimtelijke Kwaliteit* 1, 1: 2-5 (bijlage bij ROM *Maandblad voor Ruimtelijke Ontwikkeling* 22, 12).
- Backx, S. & K. Lever (1999), 'Het paradijs is ruim en groen', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 5, 8: 15-19.
- Bakker, R. L. Divendal, I. Nio & E. Zuidema (2004), *Havenschrift: onderzoek naar identiteit en imago van de stadshavens in het licht van de transformatie, in opdracht van Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens Rotterdam*, Rotterdam: Enno Zuidema Stedebouw bv.
- Barcus, H.R. (2004), 'Urban-rural migration in the USA: an analysis of residential satisfaction', *Regional Studies* 38: 643-657.
- Beckers, T. & J. Janssen (2004), 'Het afwezige landschap. Ontwerpen aan de reconstructie zandgronden', *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening* 85, 1: 58-61.
- Bemmel, A.A.B. van (1984), *Voorzieningen in landelijke gebieden. Een sociaal-geografisch onderzoek in Zuidwest-Friesland*, Utrecht: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.
- Berg, A. van den (1999), *Individual preferences in the aesthetic evaluation of natural landscapes*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Berg, A. van den & M. van den Berg (2001), *Van buiten word je beter. Een essay over de relatie tussen natuur en gezondheid*, Wageningen: Alterra.
- Bertram, V. (2004), 'Vinex, het andere verhaal', *Ruimtelijke Kwaliteit* 1, 1: 6-15 (bijlage bij ROM *Maandblad voor Ruimtelijke Ontwikkeling* 22, 12).
- Bervaes, J. (2003), 'Huizen verkopen beter door natuur en water', pp. 102-107 in: M. Woestenburg, A. Buijs & W. Timmermans (red.), *Wie is bang voor de stad? Essays over ruimtelijke ordening, natuur en verstedelijking*, Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk.
- Bezemer, V. (2004), 'Leefbare steden zijn groene steden', ROM *Maandblad voor Ruimtelijke Ontwikkeling* 22, 11: 8-9.
- Bindels, E., R. Gietema, H. Hartzema & A. Klok (2000), *4-Bindels Gietema Hartzema Klok*, Rotterdam: Uitgeverij 010
- Bleumink, H. (2004), 'Grondbeleid, of de moeizame mars op een aantrekkelijk platteland', *Landwerk* 2005-5: 27-29.
- Boelens, L. (2000), 'Nieuwe uitdagingen. Een virtueel interview met Manuel Castells', pp. 13-26 in: L. Boelens (red.), *Nederland netwerkenland. Een inventarisatie van de nieuwe condities van planologie en stedebouw*, Rotterdam: NAi Uitgevers.
- Bomhoff, E.J. & L. van der Geest (2001), *Rood en groen in een aantrekkelijke mix, essay ten behoeve van het Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster*, Breukelen: NYFER.

- Bout, J. van den (2000), 'Landstad; een agrarisch woonlandschap', *Supplement Stedebouw en Ruimtelijke Ordening* 81, 4: 9-17.
- Bout, J. van den & F. Ziegler (2002), 'Landelijk wonen, ofwel het landschap bewoond', *Oase* 60: 63-75.
- Boyle, P., K. Halfacree & V. Robinson (1998), *Exploring contemporary migration*, Harlow: Longman.
- Breedveld, K. & A. van den Broek (2003), *De meerkeuzemaatschappij. Facetten van de temporele organisatie van verplichtingen en voorzieningen*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Bremen, K. van & J.F. Jonkhof (2003), *Groen wonen in stad en land. Over groene woonmilieus en een samenhangend beleid voor stad en land*, Wageningen: Alterra.
- Broek, A. van den, F. Huysmans & J. de Haan (2005), *Cultuurminnaars en cultuurmijders. Trends in de belangstelling voor kunsten en cultureel erfgoed*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Broess, H. en A. Hopstaken (2000), *Ontwerpen aan Brabant 2050*, Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.
- BRU Bestuur Regio Utrecht (2003), *Regionaal Structuurplan 2005-2015. Nota Structuurvisie*, Utrecht: BRU.
- Bruil, D.W., G.B.C. Backus, M.H.A.J. van Bavel & C.P.C.M. van der Hamsvoort (2004), *Verhandelbare ontwikkelingsrechten in Limburg. Rechten voor kwaliteit, kwaliteit voor rechten*, Den Haag: LEI.
- Buijs, A. (2000), 'Natuurbeelden van de Nederlandse bevolking', *Landschap* 17, 2: 97-112.
- Bunce, M. (1994), *The countryside ideal. Anglo-American images of landscape*, London: Routledge.
- Cammen, H. van der (2003), 'Ontwikkelingsplanologie: plannen met resultaat!', *ROM Maandblad voor Ruimtelijke Ontwikkeling* 21, 9: 1-2.
- Cammen, H. van der & L. de Klerk (2003), *Ruimtelijke ordening. Van grachtengordel tot Vinexwijk*, Utrecht: Het Spectrum.
- Castells, M. (1996), *The rise of the network society*, Cambridge: Blackwell.
- Champion, T. (2000), 'Flight from the city', pp. 10-20 in: R. Bate, R. Best & A. Holmans (eds), *On the move. The housing consequences of migration*, York: Joseph Rowntree Foundation.
- Clark, M.A. (2000), *Teleworking in the countryside. Home-based working in the information society*, Aldershot: Ashgate.
- Cloke, P. & L. Davies (1992), 'Deprivation and lifestyles in rural Wales. Towards a cultural dimension', *Journal of Rural Studies* 8: 349-358.
- Cloke, P. & M. Goodwin (1993), 'Rural change: structured coherence or unstructured incoherence?', *Terra* 105: 166-174.
- Cloke, P. & J. Little (1997), 'Introduction: other countrysides?', pp. 1-18 in: P. Cloke & J. Little (eds), *Contested countryside cultures. Otherness, marginalisation and rurality*. London: Routledge.
- Cloke, P. & P. Millbourne (1992), 'Deprivation and lifestyles in rural Wales. Rurality and the cultural dimension', *Journal of Rural Studies* 8: 359-371.
- Daalhuizen, F.B.C. (2004), *Nieuwe bedrijven in oude boerderijen. De keuze voor een voormalige boerderij als bedrijfslocatie*, Delft: Eburon.
- Dam, F. van (1995), *Meer voor minder. Schaalverandering en bereikbaarheid van voorzieningen in landelijke gebieden in Nederland*, Utrecht: KNAG/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Dam, F. van (2000), 'Revealed and stated preferences for rural living. Evidence from the Netherlands', pp. 80-91 in: T. Haartsen, P. Groote & P.P.P. Huigen (eds), *Claiming rural identities. Dynamics, contexts, policies*. Assen: Van Gorcum.
- Dam, F. van (2002), 'Een reproduceerbare idylle? De kwaliteit van het wonen op het platteland', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 8, 4: 36-41.
- Dam, F. van (2003), 'Langs het tuinpad van mijn vader. Beelden van het Nederlandse platteland', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 84, 1: 70-73.
- Dam, F. van (2004), 'Nieuwe dorpen als acupunctuur', *Agora* 20, 4: 23-25.
- Dam, F. van & S. Heins (2000), 'Huisje, bomen, beesten. Rurale woonpreferenties en het wbo', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 6, 2: 22-26.
- Dam, F. van, S. Heins & B.S. Elbersen (2002), 'Lay discourses of the rural and stated and revealed preferences for rural living. Some evidence of the existence of a rural idyll in the Netherlands', *Journal of Rural Studies* 18: 461-476.
- Dam, F. van, M. Jókövi, A. van Hoorn & S. Heins (2003), *Landelijk wonen*, Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Dammers, E., F. Verwest, B. Staffhorst & W. Verschoor (2004), *Ontwikkelingsplanologie. Lessen uit en voor de praktijk*, Rotterdam/Den Haag: NAi Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Depla, S. (2002), 'De lessen van King Farm', *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening* 83, 6: 2-3.
- Dijk, H. van (2000), 'Op weg naar de twintigste-eeuwse stad', pp. 165-184 in: M. Halbertsma (red.), *Steden vroeger en nu. Een inleiding in de cultuurgeschiedenis van de Europese stad*, Bussum: Coutinho.
- Doğan, G. & R. Lammerts (2004), *Werkelijk Waar. Onderzoek naar economische en sociale participatie en het voorzieningengebruik door bewoners van kleine dorpen in Midden-Drenthe*, Utrecht: Verwey-Jonkerinstituut.
- Dorman, E., E. van der Hoeven, M. Provoost, W. Vanstiphout & C. Wilkins (2002), *Crimson Architectural historians 1994-2002. Too blessed to be depressed*, Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Driessen, H. (1997), 'Over de grenzen van gezelligheid', pp. 48-75 in: H. de Jonge (red.), *Ons soort mensen. Levensstijlen in Nederland*, Nijmegen: SUN.
- Droogelever Fortuijn, J. (1996), 'Vrouwen op het Friese platteland', *Geografie* 5, 1: 24-28.
- Droogelever Fortuijn, J., W. Ostendorf & F. Thissen (1993), *Ouderen op het Drentse platteland. Het activiteitenpatroon van ouderen, hun oordeel over het woonmilieu en de rol van het sociale netwerk*, Amsterdam: Instituut voor Sociale Geografie Universiteit van Amsterdam.
- Elbersen, B.S. (2001), *Nature on the doorstep. The relationship between protected natural areas and residential activity in the European countryside*, Wageningen: Alterra.
- Engbersen, R., A. van der Kooij, P. Wesemael & M. Uytterlinde (2003), *Nieuwe dorpen. Een essay over sociale samenhang*, Den Haag: Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster.
- Engbersen, R. & D. Meesterberends (2004), *Gezichten van multifunctionaliteit op het platteland*, Utrecht: NIZW en LCO.
- Engbersen, R. & M. Uytterlinde (2005), *Kijken naar Nieuwe Dorpen vanuit sociaal perspectief*, Utrecht/Amsterdam: NIZW en ArchitectenCie.
- Ennen, E. (2004), *Wonen in gecreëerd erfgoed. Belevingen en bindingen in Brandevoort*, Utrecht: DGW/NETHUR.
- Evers, F.W.R., T.A.M. Beckers & P. Winsemius (2003), *Rood voor groen van filosofie naar resultaat*, Tilburg: Tilburg Universiteit & Globus.
- Fishman, R. (1987), *Bourgeois Utopias. The rise and fall of Suburbia*. New York: Basic Books.
- Foorthuis, W. (2005), *De nieuwe wereld*, Lezing, Deventer: Hogeschool Larenstein.

- Francescato, G. (2002), 'Residential satisfaction research: the case for and against', pp. 15-34 in: J.I. Aragonés, G. Francescato & T. Gärling (eds), *Residential environments. Choice, satisfaction and behavior*. Westport: Bergin & Garvey.
- Ferichs, R. & J. de Wijs (2001), *Opvattingen en meningen over het Nederlandse platteland*, Amsterdam: NIPD.
- Galle, M., F. van Dam, P. Peeters, L. Pols, J. Ritsema van Eck, A. Segeren & F. Verwest (2004), *Duizend dingen op een dag. Een tijdsbeeld uitgedrukt in ruimte*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Gärling, T. & M. Friman (2002), 'A psychological conceptualization of residential choice and satisfaction', pp. 55-80 in: J.I. Aragonés, G. Francescato & T. Gärling (eds), *Residential environments. Choice, satisfaction and behavior*. Westport: Bergin & Garvey.
- Gordijn, H., W. Derksen, J. Groen, J.L. Pálsdóttir, M. Piek, N. Pieterse & D. Snellen (2003), *De ongekende ruimte verkend*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Gorton, M., J. White & I. Chaston (1998), 'Counterurbanisation, fragmentation and the paradox of the rural idyll', pp. 215-235 in: P. Boyle & K. Halfacree (eds), *Migration into rural areas. Theories and issues*, Chichester: Wiley.
- Graaf, K. de & J. Modder (2004), 'Geen voltooid verleden tijd', *Buildingbusiness* juni/juli 2004: 48-53.
- Groot, K. de & R. van Paridon (2004), 'Het Tuinenrijk', *Oase* 63: 98-109.
- Haartsen, T. (2002), *Platteland: boerenland, natuurterrein of beleidsveld? Een onderzoek naar veranderingen in functies, eigendom en representaties van het Nederlandse platteland*, Groningen: Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen.
- Habets, A., T. Hajonides & S. Schuit (red.) (2004), *Dorp als daad. Bouwstenen voor dorpen van het oosten*. Arnhem: Stichting Undercover/Uitgeverij Blauwdruk.
- Halfacree, K.H. (1993), 'Locality and social representation: space, discourse and alternative definitions of the rural', *Journal of Rural Studies* 9: 23-37.
- Halfacree, K.H. (1994), 'The importance of 'the rural' in the constitution of counter-urbanization', *Sociologia Ruralis* 34, 164-189.
- Halfacree, K.H. (1995), 'Talking about rurality: social representations of the rural as expressed by residents of six English parishes', *Journal of Rural Studies* 11: 1-20.
- Halliday, J. & M. Coombes (1995), 'In search of counterurbanisation: some evidence from Devon on the relationship between patterns of migration and motivation', *Journal of Rural Studies* 11: 433-446.
- Harper, S. (1997), 'Contesting later life', pp. 180-196 in: P. Cloke & J. Little (eds), *Contested countryside cultures. Otherness, marginalisation and rurality*, London: Routledge.
- Hasler, S. (1988), *Leben im ländlichen Raum. Wahrnehmungsgeographische Untersuchungen im Südlichen Neckarland*. Stuttgarter Geographische Studien 108. Stuttgart: Geographisches Institut der Universität Stuttgart.
- Heins, S. (2001), 'Het pseudo-platteland', *Agora* 17, 4:22-23.
- Heins, S. (2002), *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, vraag naar en aanbod van rurale woonmilieus*, Delft: Eburon.
- Heins, S. & F. van Dam (2000), 'Ruraal wonen: een idyllisch bestaan? Een verkenning van plattelandsbeelden en rurale woonvoorkeuren van stedelingen', *Tijdschrift voor Sociaal-Wetenschappelijk Onderzoek van de Landbouw* 15: 185-198.
- Heins, S. & F. van Dam (2003), 'Plattelandsbeelden en rurale woonmilieuvorkeuren van stedelingen', *Mens en Maatschappij* 78: 66-85.
- Heins, S., F. van Dam & R. Goetgeluk (2002), 'The pseudo-countryside as compromise between spatial planning goals and consumers' preferences for rural living', *Built Environment* 28: 311-318.
- Hergreen, R. (2004), 'Open het dorp', pp. 8-17 in: A. Habets, T. Hajonides & S. Schuit (red.), *Dorp als daad. Bouwstenen voor dorpen van het oosten*, Arnhem: Stichting Undercover/Uitgeverij Blauwdruk.
- Hergreen, R. & H. Elerie (2002), 'Over het ontketenen van een dorp', pp. 36-55 in: F. Thissen et al., *Het 'dorpse' ontstaat niet zomaar. Verkenning dorps wonen Vleuterweide*, Rotterdam: Enno Zuidema Stedebouw bv.
- Holloway, L. & P. Hubbard (2001), *People and place. The extraordinary geographies of everyday life*, Harlow: Pearson Education.
- Horst, H. van der, J. Kullberg & L. Deben (2001), *Wat wijken maakt. De wording van functionele, sociale en expressieve kwaliteiten van Vreewijk, Zuidwijk en Ommoord*, Utrecht: DGVH/NETHUR.
- Hugo, G. & M. Bell (1998), 'The hypothesis of welfare-led migration to rural areas: the Australian case', pp. 107-133 in: P. Boyle & K. Halfacree (eds), *Migration into rural areas. Theories and issues*, Chichester: Wiley.
- Huigen, P.P.P. (1986), *Binnen of buiten bereik? Een sociaal-geografisch onderzoek in Zuidwest-Friesland*, Utrecht: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.
- IPO Interprovinciaal Overleg (2001), *Van ordenen naar ontwikkelen. Provincies investeren in de kwaliteit van de ruimte*, Den Haag: IPO.
- Jackson, J.B. (1984), *Discovering the vernacular landscape*, New Haven: Yale University Press.
- Johnson, J.D. & R. Rasker (1995), 'The role of economic and quality of life values in rural business location', *Journal of Rural Studies* 11: 405-416.
- Jones, O. (1995), 'Lay discourses of the rural: developments and implications for rural studies', *Journal of Rural Studies* 11: 35-49.
- Jonkhof, J. & W. Timmermans (2003), 'Groen wonen: de angst voor de stad voorbij', pp. 96-101 in: M. Woestenburg, A. Buijs & W. Timmermans (red.), *Wie is bang voor de stad? Essays over ruimtelijke ordening, natuur en verstedelijking*, Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk.
- Josselin de Jong, F. de (2004), 'De openbare ruimte in de netwerkstad', *Groen* 60, 7/8: 6-11.
- Keers, G., H. van der Reijden, K. Leidelmeijer, S. Heins & S. Kromhout (2004), *Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod*, Amsterdam: RIGD.
- Kempen, R. van, R. Goetgeluk & H. Floor (1995), *De Randstad uit? Achtergronden bij het verhuizen en willen verhuizen van Randstedelingen*, Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Kempers-Warmerdam, A.H.H.M. (1988), *Vergrijzen in het groen. Het bereik van ouderen en de bereikbaarheid van voorzieningen in landelijke gebieden*, Utrecht: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.
- Kenniscentrum PPS (2004), *Samenwerkingsmodellen en de juridische vormgeving daarvan bij PPS gebiedsontwikkeling*, Den Haag: Ministerie van Financiën.
- Kolkman, G., J.D. van der Ploeg, W. Timmermans, L. van den Berg & M. Borgstein (2003), 'Stad en land verdienen (aan) elkaar', pp. 108-115 in: M. Woestenburg, A. Buijs & W. Timmermans (red.), *Wie is bang voor de stad? Essays over ruimtelijke ordening, natuur en verstedelijking*, Wageningen: Uitgeverij Blauwdruk.
- Kolpron Consultants BV & Neprom (2000), *Kostenverhaal in de grondexploitatie op VINEX-locaties*, Voorburg: Neprom.

- Koning, R. & L. van Nieuwenhuize (2000), 'Stromen in Landstad Deventer', *Supplement Stedebouw en Ruimtelijke Ordening* 81, 4: 24-31.
- Korthals Altes, H.J. (2004), *Tuinesteden. Tussen utopie en realiteit*, Bussum: Thoth.
- Korthals Altes, W.K. & D.A. Groetelaers (2000), 'De ontwikkeling van uitbreidingslocaties: context en praktijk. Achtergrondinformatie', *Mededelingenblad v.v.g.* 18, 1: 35-45.
- Kullberg, J., L. Harms & V. Veldheer (2004), 'Wonen en woonomgeving', pp. 501-543 in: Sociaal en Cultureel Planbureau, *In het zicht van de toekomst. Sociaal en Cultureel Rapport 2004*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Leede, J.J. de & E. Lensink (red.) (1993), *Leefbaarheid in landelijke gebieden. Een kwestie van aandacht*, Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Leeuwen, M.G.A. van (1997), *De meerwaarde van groen voor wonen. Een regionale analyse*, Den Haag/Wageningen: LEI-DLO.
- Little, J. (1997), 'Employment marginality, and women's self-identity', pp. 138-157 in: P. Cloke & J. Little (eds), *Contested countryside cultures. Otherness, marginalisation and rurality*, London: Routledge.
- Little, J. (2002), *Gender and rural geography. Identity, sexuality and power in the countryside*, Harlow: Prentice Hall.
- Little, J. & P. Austin (1996), 'Women and the rural idyll', *Journal of Rural Studies* 12: 101-111.
- Lofvers, W. & M. Musch (2004), 'Het Platteland', *Oase* 63: 2-9.
- Lörzing, H. (2004), 'Verschuivende grenzen. Hoe de harde grenzen tussen stad en land langzaam verdwenen', *De Blauwe Kamer* 13, 4: 46-55.
- Lu, M. (2002), 'Are pastures greener? Residential consequences of migration', *International Journal of Population Geography* 8: 201-216.
- Lucas, P. & G.M.R.A. van Oort (1993), *Dynamiek in een stadsrandzone. Werken en wonen in de stadsrandzone van de agglomeratie Utrecht*, Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Luijt, J. (2002), *De grondmarkt in segmenten 1998-2000*, Den Haag: LEI.
- Maas, W., J. van Rijs & R. Koek (1998), *Farmax, Excursions on density*, Rotterdam: Uitgeverij 010.
- MacNaghten, P. & J. Urry (1998), *Contested natures*, London: Sage.
- Matthews, H., M. Taylor, K. Sherwood, F. Tucker & M. Limb (2000), 'Growing-up in the countryside: children and the rural idyll', *Journal of Rural Studies* 16: 141-153.
- McKinsey & Company (2001), *Op goede gronden*, Den Haag: Nationale Coöperatieve Raad voor Land- en Tuinbouw.
- Meyer, H. (2003), *Ontwerpen voor de stad – Een publieke zaak*, Nijmegen: SUN.
- Mingay, G.E. (ed.) (1989), *The rural idyll*, London: Routledge.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (1995), *Visie Stadslandschappen*, Den Haag: Ministerie van LNV.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1993), *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, Op weg naar 2015. Deel 4: Planologische Kernbeslissing Ruimtelijk Beleid*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2000), *Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2001), *Op grond van nieuw beleid. Nota Grondbeleid*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2003), *Ontwerpatelier Deltametropool*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministeries van VROM, LNV, Venw en EZ (2004), *Nota Ruimte. Ruimte voor Ontwikkeling*, Den Haag: Ministeries van VROM, LNV, Venw en EZ.
- Montijn, I. (2002), *Naar buiten! Het verlangen naar landelijkheid in de negentiende en twintigste eeuw*, Nijmegen: SUN.
- Mulder, K. (2002), 'Winkels, scholen, cafés en speeltuinen', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 8, 3: 42-45.
- Musterd, S. & F. Thissen (1988), *Ouderen in rurale woonmilieus. Het sociale netwerk, de hulpverlening en het oordeel over het woonmilieu van ouderen in Noord- en Zuid-Beveland*, Amsterdam: Instituut voor Sociale Geografie Universiteit van Amsterdam.
- NAi Nederlands Architectuur Instituut (2004), Tentoonstelling 'Hybrid Landscapes', Schalkwijkse kom, http://www.nai.nl/pagpdfs/hybride_schalkwijk.pdf, 22 juni 2005.
- Needham, B. (2003), 'Onmisbare toelatingsplanologie', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 84, 2: 39-43.
- Netwerkstad Twente (2003), *Strategische visie Netwerkstad Twente: Grootstedelijk in het groen. Deel 11 Van Charter naar Pact. Voorontwerp*, Enschede: Netwerkstad Twente.
- Newby, H. (1979), *Green and pleasant land? Social change in rural England*, Hounslow: Hutchinson.
- NHW Nieuwe Hollandse Waterlinie (2003), *Panorama Krayenhoff 11. Stuurgroep Nationale Project Nieuwe Hollandse Waterlinie*, Utrecht: NHW.
- Nio, I. (2000), 'Paradoxen van de netwerkstad', *Oase* 53: 113-124.
- Nio, I. (2002), 'Dorps wonen in een netwerkstad', pp. 18-35 in: F. Thissen et al., *Het 'dorpse' ontstaat niet zomaar. Verkenning dorps wonen Vleuterweide*, Rotterdam: Enno Zuidema Stedebouw bv.
- Nio, I. (2003), 'Het verlangen naar collectiviteit. Over de ruimtelijke maakbaarheid van gemeenschapszin', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 84, 3: 40-45.
- Nio, I. (2004), 'Op zoek naar nieuwe collectiviteit', pp. 16-23 in: H. Harsema et al., *Landschapsarchitectuur en stedebouw in Nederland 01-03*, Bussum: Thoth.
- Pacione, M. (1984), *Rural geography*, London: Harper & Row.
- Phillips, M., R. Fish & J. Agg (2001), 'Putting together ruralities: towards a symbolic analysis of rurality in the British mass media', *Journal of Rural Studies* 17: 1-27.
- Philo, C. (1992), 'Neglected rural geographies: a review', *Journal of Rural Studies* 8: 193-207.
- Philo, C. (1997), 'Of other rurals?', pp. 19-50 in: P. Cloke & J. Little (eds), *Contested countryside cultures. Otherness, marginalisation and rurality*, London: Routledge.
- Pinkster, F. & R. van Kempen (2002), *Leefstijlen en woonmilieuvoorkeuren*, Utrecht: URU Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Pols, L. & B. Strootman (1998), *De landschapsstad. Het landschap als basis voor ruimtelijke kwaliteit in woongebieden*, Bussum/Den Haag: Thoth/NIROV.
- Praag, C. van (2004), 'Gezochte en ongezochte gezamenlijkheid: gezin, woongroep, carpool', pp. 31-48 in: P. Schnabel (red.), *Individualisering en sociale integratie*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Pratt, A.C. (1996), 'Discourses of rurality: loose talk or social struggle?', *Journal of Rural Studies* 12: 69-78.
- Provincie Overijssel (2004), *Uitvoeringsprogramma reconstructie Salland-Twente 2004-2007*, Zwolle: Provincie Overijssel.
- Provincie Noord-Holland & La4Sale (2004a), *Bouwen voor Waterland*, Haarlem: Provincie Noord-Holland.
- Provincie Noord-Holland & La4Sale (2004b), *Kleine Kernen Kookboek*, Haarlem: Provincie Noord-Holland.

- Provincie Utrecht (2003), Streekplan 2005-2015 en Bestuur Regio Utrecht (2003): *Regionaal Structuurplan 2005-2015. Nota Structuurvisie*, Utrecht: Provincie Utrecht.
- Provincie Zuid-Holland/Stadsregio Rotterdam (2004), *Voorontwerp RR2020: Tien punten voor de regio Rotterdam. Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam*, Den Haag/Rotterdam: Provincie Zuid-Holland/Stadsregio Rotterdam.
- Regio Twente (2003), *Strategische Visie voor het Landelijk gebied Twente: een beleidsagenda voor de landelijke gemeenten Twente*, Enschede: Regio Twente.
- Reijndorp, A. (1997), 'Wenken voor de 21e eeuw', pp. 139-158 in: A. Reijndorp, V. Kompier & L. de Haas (red.), *Leefstijlen. Wonen in de 21e eeuw*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Reijndorp, A., V. Kompier, S. Metaal, I. Nio & B. Truijens (1998), *Buitenwijk. Stedelijkheid op afstand*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Riele, N. te, H. te Riele, L. Nijhuis, M. van Beek, H. Derks & P. Varkevisser (2003), *Nieuwe dorpen. Een eerste inventarisatie van problemen en kansen*, Den Haag: InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster.
- Rietveld, P. & A.J. Wagtendonk (2004), 'The location of new residential areas and the preservation of open space: experiences in the Netherlands', *Environment and Planning A* 36: 2047-2063.
- Rijpm, S.G. & A.H.M.A. Dorren (2000), *Stadsparken in een attractievere stad. Resultaten uit de vrijetijdssomnibus 1999*, Rotterdam: COS.
- Rooy, P. van, L. Sterrenberg & A. van Luin (2004), *Ontwikkelingsplanologie als sociaal-culturele opgave. Van ruimtelijke ordening naar ruimte in wording*, Den Haag: Rathenau Instituut, Habiforum en NIROV.
- Rossem, V. van (2004), Boekbespreking van 'Tuindorpen: Tussen utopie en realiteit', van H.J. Korthals Altes (2004), *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening* 85, 4: 64-65.
- Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland: samen, anders, beter* (2001), in opdracht van ANWB, AVVB, Vereniging Natuurmonumenten en VNO-NCW (Brochure).
- Saaijer, P.C. & M. Stijnenbosch (2002), *Concepten funciemenging gemeente Almere*, Utrecht: STOGO onderzoek en advies.
- Schuur, J. (2003), 'Geen weemoed, maar deemoed', *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening* 84, 3: 72-75.
- Schwanen, T. & P.L. Mokhtarian (2004), 'The extent and determinants of dissonance between actual and preferred residential neighborhood type', *Environment and Planning B: Planning and Design* 31: 759-784.
- Segeren, A., B. Needham & J. Groen (2005), *De markt doorgrond. Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Short, J.R. (1991), *Imagined country: society, culture and environment*, London: Routledge.
- Sijmons, D. & L. van Nieuwenhuijze (2002), 'Contouren: In aqua scribis?', *Oase* 60: 31-46.
- Staal, C. van (2004), 'De menselijke betekenis van Vinex is in twee woorden samen te vatten: kinderen en ruimte', *Buildingbusiness* juni/juli 2004: 36-39.
- Stenbacka, S. (2001), *Countryside living from the perspective of newcomers. Intentions and actions in the local community*, Uppsala: Uppsala University.
- Stichting Jaarboek Landschapsarchitectuur en Stedenbouw (2004), *Landschapsarchitectuur en Stedenbouw in Nederland*, Bussum: Thoth.
- Stichting Nederland Kennisland (2000), Autarkisch Huis. http://www.kennisland.nl/Kennisland/Stichting/KL-projecten/Autarkisch_Huis.html, 22 juni 2005
- Thissen, F. (1995), *Bewoners en nederzettingen in Zeeland: op weg naar een nieuwe verscheidenheid*, Amsterdam: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit van Amsterdam.
- Thissen, F. (2002), 'Dorps wonen in Vleuterweide', pp. 4-17 in: F. Thissen et al., *Het 'dorpse' ontstaat niet zomaar. Verkenning dorps wonen Vleuterweide*, Rotterdam: Enno Zuidema Stedebouw bv.
- Thissen, F. & R. van Engelsdorp Gastelaars (2000), 'The qualities of rural areas in the Netherlands and Flanders: space and the rural landscape', pp. 55-66 in: T. Haartsen, P. Groote & P.P.P. Huigen (eds), *Claiming rural identities. Dynamics, contexts, policies*, Assen: Van Gorcum.
- Thissen, F. & W. Linseele (2001), *Leefbaarheid op het Vlaamse platteland vanuit het perspectief van jonge bewoners. Verslag van een onderzoek in de dorpen tussen Leie en Schelde*, Amsterdam: A.M.E.
- Valentine, G. (2001), *Social geographies. Space and society*, Harlow: Pearson Education.
- Venderbosch, M. (eindred.)(2003), *Leidsche Rijn Monitor 2003. Vijf jaar bouwen*, Utrecht: Berenschot/Universiteit Utrecht/Utrechts Nieuwsblad/Grontmij.
- VISTA (2003), *Landelijk wonen in de Deltametropool. Verkenning van de haalbaarheid*, Amsterdam: VISTA landscape and urban design.
- VISTA & Nieuwe Gracht (2003), *Verkenning landelijk wonen. Actie 8c uit het procesconvenant Landsdeel West*, Amsterdam/Utrecht: VISTA landscape and urban design/Nieuwe Gracht stad-milieu-landschap.
- Vrolijk, L., H. Gladys & S. Feenstra (2003), *Wonen à la carte. Werken aan woonmilieus*, Bussum: Thoth.
- Vries, S. de, R.A. Verheij & P.P. Groenewegen (2000), 'Natuur en gezondheid. Een verkennend onderzoek naar de relatie tussen volksgezondheid en groen in de leefomgeving', *Mens en Maatschappij* 75: 320-339.
- VROM-Raad (2003), *Gereedschap voor ruimtelijke ontwikkelingspolitiek*, VROM-Raad Advies 039, Den Haag: VROM-Raad.
- VROM-Raad (2004), *Buiten bouwen*. VROM-Raad Advies 040, Den Haag: VROM-Raad.
- Wagemans, M. (2004), *Van boerderij naar buurderij*, Den Haag: Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster.
- Walmsley, D.J., W.R. Epps & C.J. Duncan (1998), 'Migration to the New South Wales north coast 1986-1991: Lifestyle motivated counterurbanisation', *Geoforum* 29: 105-118.
- Ward, C. (1990), *The child in the country*, London: Bedford Square Press.
- Wassenberg, F.A.G., H.M. Kruijthoff, T.A.L. Leliveld & J.E.H. van der Heijde (1994), *Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad*, Delft: OTB.
- Wielen, K. van der (1985), *Lusten en lasten van het wonen in een landelijk gebied. Verslag van een sociaal-geografisch onderzoeksproject in Zuidwest-Friesland*, Utrecht: Geografisch Instituut Rijksuniversiteit Utrecht.
- Williams, A.S. & P.C. Jobes (1990), 'Economic and quality-of-life considerations in urban-rural migration', *Journal of Rural Studies* 6: 187-194.
- Williams, J.D. & A.J. Sofranko (1979), 'Motivations for the in-migration component of population turnaround in non-metropolitan areas', *Demography* 16: 239-255.
- Wolff, H. de., J. de Greef, W. Korthals Altes & M. Spaans (2004), *Financiering van regionale ontwikkelingen uit de grondexploitatie. Kostenverhaal en verevening op gemeentegrens-overschrijdende locaties of op bovenplans schaalniveau*, Delft: OTB.
- Wright, F.L. (1945), *When democracy builds*, Chicago: University of Chicago Press.
- WRR Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (1998), *Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek*, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Zeeuw, F. de (2004), 'Kritiek op Vinex-wijken is elitair', *Volkskrant* 7 januari 2004.
- Zoet, J. van & R. Daalder (2000), 'Het belang van groen', *Rooilijn* 32: 35-39.

OVER DE AUTEURS

Frank van Dam is sociaal geograaf. Hij promoveerde in 1995 op een onderzoek naar schaalvergroting en bereikbaarheid van voorzieningen op het Nederlandse platteland. Bij het Ruimtelijk Planbureau doet hij onderzoek naar ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt alsmede naar ontwikkelingen op het Nederlandse platteland.

Like Bijlsma is sociaal geograaf en architect. Vanaf 1999 werkte zij als zelfstandig ontwerper en onderzoeker in verschillende samenwerkingsverbanden. Haar onderzoeksthema's bevinden zich op het schaalniveau tussen de architectuur en de stedenbouw, en zijn typologisch van insteek. Sinds 2004 is zij werkzaam bij het Ruimtelijk Planbureau. Daarnaast is ze redacteur van het architectuurtijdschrift *Oase*.

Miranda van Leeuwen studeerde Architectuur en Landschap aan de Technische Universiteit Delft en Tuin- en Landschapsinrichting aan de Internationale Agrarische Hogeschool Larenstein. Zij werkte eerder als seniormedewerker stedenbouwkunde bij Kuiper Compagnons. Sinds 2002 werkt ze als ontwerper bij het Ruimtelijk Planbureau.

Hanna Lára Pálsdóttir is sociaal geograaf. Van 1998 tot 2001 was zij werkzaam bij de Rijksplanologische Dienst van het Ministerie van VROM. Daar werkte zij aan de *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening* en aan de afstemming van deze nota met de nota *Mensen Wensen Wonen*. Bij het Ruimtelijk Planbureau houdt zij zich vooral bezig met onderzoek naar de Nederlandse woningmarkt.

COLOFON

Onderzoek & ontwerp

Frank van Dam
Like Bijlsma
Miranda van Leeuwen
Hanna Lára Pálsdóttir

Met dank aan

Hans van Amsterdam, Paul Berends (NHW), Saskia Heins (RIGO), Ivan Nio, Arnold van Vuuren (NHW), Hans van Amsterdam, Ger Janne Beumer, Marnix Breedijk, Ed Dammers, Maaike Galle, Anton van Hoorn, Wiebke Klemm, Han Lörzing, Leo Pols, Suus Soekimin, Bart Wubben en Wil Zonneveld. Tevens dank aan Marijn Spoelstra en Barend Jan Schrieken (Fakton) en aan Remco Wilcke (Cube) voor de financiële doorrekeningen van de ontwikkelingsstrategieën in de casestudy's

Illustraties

Hans van Amsterdam
Like Bijlsma
Marnix Breedijk
Wiebke Klemm
Miranda van Leeuwen
in samenwerking met Typography
Interiority & Other Serious Matters

Eindredactie

Nienke Noorman
Simone Langeweg

Ontwerpen productie

Typography Interiority & Other Serious
Matters, Den Haag

Druk

Veenman drukkers, Rotterdam

© NAi Uitgevers, Rotterdam/
Ruimtelijk Planbureau, Den Haag/2005
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16B Auteurswet 1912^o het Besluit van 20 juni 1974, Stb. 351, zoals gewijzigd bij Besluit van 23 augustus 1985, Stb. 471 en artikel 17 Auteurswet 1912, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoeding te voldoen aan de Stichting Reprorrecht (Postbus 882, 1180 AW Amstelveen). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) dient men zich tot de uitgever te wenden.

Van werken van beeldend kunstenaars, aangesloten bij een CISA C-organisatie, zijn de publicatierechten geregeld met Beeldrecht te Amsterdam.
© 2005, c/o Beeldrecht Amsterdam

Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met NAi Uitgevers, Mauritsweg 23, 3012 JR Rotterdam.

NAi Uitgevers is een internationaal georiënteerde uitgever, gespecialiseerd in het ontwikkelen, produceren en distribueren van boeken over architectuur, beeldende kunst en verwante disciplines.
www.naipublishers.nl

ISBN 90 566 440 7

