



INSIGHT

RUIMTELIJKE ORDENING: HANDVAT VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE STAD

December 2020

RUIMTELIJKE ORDENING: HANDVAT VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE STAD

In september van dit jaar is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. De NOVI is de visie van het Rijk op de leefomgeving en geeft richting aan grote ruimtelijke opgaven voor de komende 30 jaar. Te denken valt onder andere aan de bouw van ongeveer één miljoen nieuwe woningen, de energietransitie en het waarborgen van de kwaliteit van onze fysieke leefomgeving. In navolging op de NOVI treedt per 1 januari 2022 de nieuwe Omgevingswet in werking. Het doel van deze Omgevingswet is het bundelen, moderniseren en vereenvoudigen van wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De NOVI en Omgevingswet vormen hierdoor een integraal instrument ten behoeve van één van de belangrijkste uitdagingen waar Nederland de komende decennia voor staat: de verstedelijkingsopgave.

De NOVI is niet het eerste initiatief van de Rijksoverheid om stedelijke ontwikkeling te sturen. Nederland kent een lange traditie met visies en strategieën op het gebied van stedenbouw. De oorsprong kan worden teruggevonden in de gemeenschappelijke strijd tegen het water, het ontstaan van de waterschappen en ruimtelijke indeling van het land dat op het water gewonnen werd. Tegelijkertijd kwamen de meeste steden opzetten tussen 1100 en 1400. Eeuwenlang was er genoeg ruimte in de bestaande steden om de bevolkingsgroei op te vangen en was er sprake van inbreiding en verdichting. De bestaande ruimtelijke structuren van steden en infrastructuur tussen deze steden zijn vaak tot deze tijd terug te leiden. De eerste golf van stadsvorming trad op in de Gouden Eeuw toen steden als Amsterdam, Leiden en Rotterdam flink uitbreiden.





1850 - 1900

LAISSEZ-FAIRE EN SARPHATI

Halverwege de 19^e eeuw was het initiatief voor stadsontwikkeling voornamelijk een particuliere aangelegenheid. Dit kan worden geïllustreerd door de oprichting van 'Vereeniging voor Volkswlijt' onder leiding van de Amsterdamse arts Sarphati. Zijn visie was om een wereldtentoonstelling in Amsterdam te organiseren in het 'Paleis voor Volkswlijt'.

1900 - 1945

Zulke evenementen zouden volgens Sarphati een bijdrage leveren aan de industrialisering en welvaart van Amsterdam. Welvaart kon leiden tot armoedebestrijding, een prioriteit van Sarphati. Bovendien gaf de aanleg van het Paleis en bijbehorende stadswijk Amsterdam nieuw elan. De Amsterdamse gemeenteraad stelde na een langdurig proces in 1855 bouwgrond ter beschikking. De financiële verantwoordelijkheid moest door de vereniging zelf worden gedragen, evenals de verdere ontwikkeling. In 1860 had Sarphati ook plannen gemaakt voor een stadsuitbreiding rondom het Paleis waarin ruimte was voor chique wijken, arbeiderswijken, bedrijvigheid en groen.

1945 - 1960

Een tweede versie van het plan overtuigde de gemeenteraad in 1862 om Sarphati een concessie te geven voor het plangebied. Het was voor het eerst in twee eeuwen dat er een planmatige stadsuitbreiding zou komen. Deze plannen zijn niet geheel uitgevoerd. Na de dood van Sarphati in 1866 besloot de Nederlandsche Bouw Maatschappij de plannen voort te zetten, maar door een gebrek aan interesse uit de markt werd het grootste deel van het concessiegebied in delen verkocht aan andere partijen, zowel particulieren als bedrijven. De omgeving van het Amstel Hotel en het West- en Oosteinde komen wel van de hand van Sarphati. Uiteindelijk werd het Paleis in 1864 geopend en werden er diverse tentoonstellingen georganiseerd tot het iconische gebouw afbrandde in 1929.

1960 - 1990

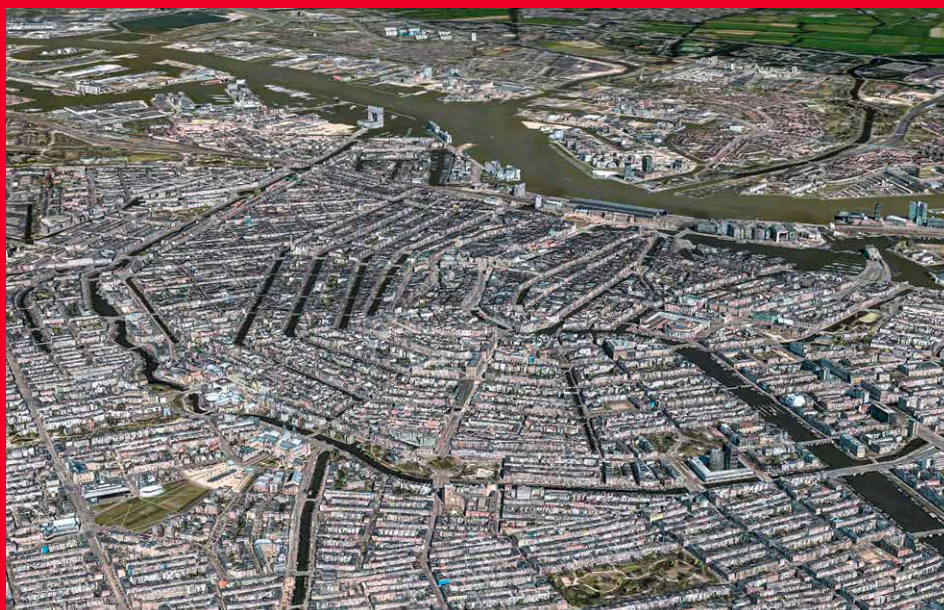
1990 - 2000



In de 19de eeuw trad een tweede golf van groot-schalige stadsvorming op. Sprekende voorbeelden van 'nieuwe' industriesteden zijn Eindhoven, Tilburg, Enschede en Heerlen en 'nieuwe' woonsteden als Apeldoorn en Hilversum. Om de kwaliteit van de (stedelijke) leefomgeving en een wildgroei aan onsamenvangende stadsvorming in een klein en dichtbevolkt land als Nederland te voorkomen, werd de roep voor gecentraliseerde coördinatie vanuit de overheid groter.

Vanwege de strijd tegen het water en vroege verstedelijking kan Nederland worden beschouwd als de bakermat van het beleidsmatig, visionair en strategisch structureren van stedelijke ontwikkeling. Ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling zijn echte Nederlandse producten en zijn vaak een weerspiegeling van de tijdgeest. Daarbij moet wel worden geanticipeerd op een alsmaar veranderende markt, wat vraagt om een sterke symbiose met marktpartijen. Welke lessen kunnen we trekken uit deze symbiose tussen de overheid en marktpartijen en wat betekent dit voor de inrichting van Nederland in de 21^{ste} eeuw?

De recente coronacrisis toont eens te meer aan hoe belangrijk het is om onze dagelijkse leefomgeving hoogwaardig in te richten. De symbiose tussen de overheid en markt is enerzijds gebaseerd op de tijdgeest, maar anderzijds op actie-reactie. In reactie op de sterk wisselende kwaliteit van architectuur, bebouwing, dichtheid en verkavelingsvormen als gevolg van stadsvorming door marktpartijen, trok de rijksoverheid tegen het einde van de 19^{de} eeuw de teugels aan. Succesverhalen, zoals die van Sarphati, zetten de overheid ook aan om meer na te denken over stadsvorming. De overheid ging zich in de tweede helft van de 19de eeuw steeds actiever bemoeien met stadsvorming als gevolg van meer aandacht voor de fysieke leefomgeving. De invoering van verplichte Uitbreidingsplannen, woningbouwverenigingen en de Woningwet van 1901 onderstrepen deze ferme reactie op de pluriformiteit onder het voorgaande 'laissez-faire' beleid. De rol van marktpartijen in deze periode is dus bescheidener dan in het midden van de 19de eeuw.



1850 - 1900 ○

UITBREIDINGSPLANNEN EN TUINDORPEN

1900 - 1945 ●

De bekendste voorbeelden van Uitbreidingsplannen zijn het Amsterdamse uitbreidingsplan van Kalff (1877), Plan Amsterdam-Zuid (1917), Plan Amsterdam-West (1922) en de Algemene Uitbreidingsplannen van de gemeenten Rotterdam (1928), Eindhoven (1930) en Amsterdam (1934). Bovendien werd nieuwe bouwregelgeving met minimumeisen aan woningen opgesteld. De gemeente Amsterdam voerde in 1896 erfpacht in om meer grip te krijgen op nieuwbouw.

1945 - 1960 ○

Gemeentelijke afdelingen voor de 'Publieke Werken' en woningbouwverenigingen kregen eveneens meer speelruimte. In Amsterdam bouwde woningbouwvereniging Rochdale in 1909 als eerste een blok in de Van Beuningestraat. Toch werden tot 1914 niet meer dan 2.000 woningwetwoningen gebouwd. Woningbouwverenigingen bouwden zoveel mogelijk woningen tegelijk in plaats van korte rijtjes om bouwprojecten zo goedkoop mogelijk te houden. Als gevolg werden de stedenbouwkundige plannen meer en meer door gemeentelijke diensten getoetst aan de Woningwet. Zo werden in Amsterdam in het Interbellum ruim 90.000 woningen gebouwd in wijken als de Apollobuurt, Stadionbuurt, De Baarsjes, Spaarndammerbuurt en Indische Buurt, waarvan het sociale woningen in de stijl van de Amsterdamse School betreft.

1960 - 1990 ○

1990 - 2000 ○

Behalve corporaties lieten gemeenten ook zelf sociale woningen bouwen. Dit werd gebruikelijk uitgevoerd door de Gemeentelijke Woningdienst. In Amsterdam heerste bij die dienst de 'Tuindorp'-gedachte, wat resulteerde in Betondorp en diverse tuindorpen in Noord. De uniforme uitbreidingsplannen met een duidelijke zonering van functies, aanduiding van heterogene woonmilieus, geometrische stratenplannen en architectuur hebben zeker geleid tot een meer uniform straatbeeld, ruimtelijke kwaliteit en esthetiek. De eentonige straatwanden, die echter wel een mooi perspectief geven, werden gecompenseerd met ingenieuze hoekoplossingen en mooie gevels.

De Tweede Wereldoorlog vormt een kantelpunt in de Nederlandse traditie van stadsvorming. De periode van wederopbouw werd geleid door de Rijksoverheid die bepaalde welke steden mochten groeien en op welke manier. De visie op stedelijke ontwikkeling werd gevormd door de modernistische filosofie van 'licht, lucht en ruimte'. Dit futuristische principe kwam tot uiting in de vorm van een sterke scheiding van stedelijke functies in de stad, city-vorming met (gestapelde) hoogbouw in moderne materialen, populariteit van de bin-

nensteden als werklocatie, maximale autobereikbaarheid en parkeergelegenheid in die binnensteden, ontwikkeling van wijken en buurten met een zelfvoorzienend lokaal voorzieningenniveau en uniforme en sobere prefab-systeembouw. Niet de bebouwde omgeving maar het groen en het water vormden de richtinggevende elementen en werden ingericht met strokenbouw en stempelstructuren. Veel stadsvernieuwingsplannen voor oude binnensteden werden opgesteld, al zijn weinig van deze plannen volledig uitgevoerd.





URBANISATIE EN LICHT, LUCHT EN RUIMTE

1850 - 1900 ○

Al in de jaren '30 ontstond de gedachte om het concept van Tuindorpen in Amsterdam op te schalen naar het concept van een 'Tuinstad'. Dit werd werkelijkheid na de Tweede Wereldoorlog, maar conform modernistische principes.

1900 - 1945 ○

In de grote naoorlogse uitbreidingen in Amsterdam-West (Bos en Lommer, Slotermeer, Geuzenveld, Slotervaart, Overtoomse Veld en Osdorp) en Amsterdam-Zuid (Buitenveldert) verrezen vooral gestapelde woningen aangevuld met enkele laagbouwwijken. In Eindhoven is de sanering en sloop van de omgeving van Fellenoord, waar ruimte werd bestemd als parkeerveld met enkele kantoren, een voorbeeld van modernistische ideologie om binnensteden goed bereikbaar te maken met de auto.

1945 - 1960 ●

Het meest treffende schoolvoorbeeld van deze periode betreft de ontwikkeling van Hoog Catharijne in Utrecht. De ontwikkeling van Hoog Catharijne past geheel binnen de modernistische visie op de naoorlogse stadsontwikkeling. Vanuit de Verenigde Staten waaien concepten als city-vorming, maximale autobereikbaarheid en grootschalige winkelcentra over. Eind jaren '50 ontstonden de eerste plannen om de grachten in de Utrechtse binnenstad te dempen en te gebruiken als grote uitvalswegen. Uiteindelijk werden de Weerdsingel en Catharijnesingel gedempt. Halverwege de jaren '60 wordt het voor die tijd unieke en futuristische 'shopping mall' Hoog Catharijne met grootschalige kantoorontwikkeling tot de Daalsetunnel ontwikkeld op het Centraal Station van Utrecht. Deze grootschalige ontwikkeling werd gedreven door massaal eigen autobezit en de opkomst van 'leisure shopping'. De Catharijnesingel werd omgebouwd tot de Catharijnebaan: een korte verdiepte autoweg met 2x3 rijbanen. Aanvankelijk zou de Catharijnebaan tot de Utrechtse ring doorgetrokken worden om zo de autobereikbaarheid van Hoog Catharijne te maximaliseren.

1960 - 1990 ○

1990 - 2000 ○

Door de realisatie van Hoog Catharijne in 1973 veranderde de samenhang tussen het stationsgebied en de historische binnenstad ingrijpend. De Catharijnebaan zorgde voor een fysieke barrière tussen de historische binnenstad en het stationsgebied. De openbare ruimte in Hoog Catharijne was onoverzichtelijk en naar binnen gekeerd. Bovendien waren de openbare ruimte en publieke functies in Hoog Catharijne gesitueerd op de eerste verdieping terwijl laden, lossen en parkeren op maaiveldniveau plaatsvond. De vroegere verbinding tussen de oude binnenstad en het station lag voorheen op maaiveldniveau. De matige kwaliteit van de openbare ruimte leidde tot een slechte verblijfs- en belevingswaarde. Dit leidde vervolgens tot een toenemende mate van onveiligheid.

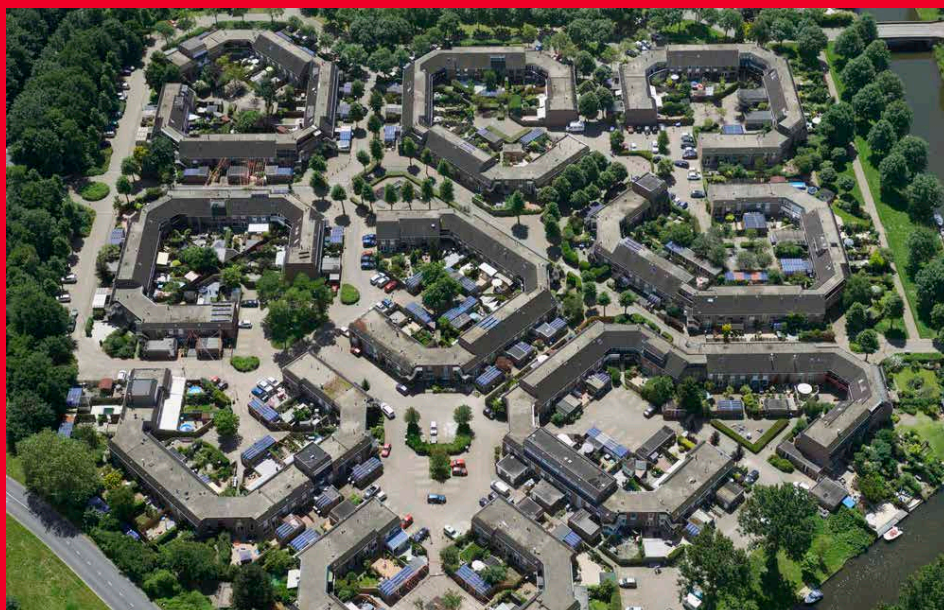


De modernistische ideologie, die niet bij de veranderende markt aansloot, overheerste bij stadsvorming en leidde tot een wisselende kwaliteit van de openbare ruimte. Dit, tezamen met maatschappelijke ontwikkelingen zoals de opkomst van de auto, speelde (de-)suburbanisatie in de hand. Hierdoor verschoof het aandachtsveld van stedelijke gebieden naar het verspreid en gecontroleerd opvangen van deze overloop uit de steden. Dit gebeurde door het aanwijzen van groeikernen en groeisteden met bijbehorende stadsvormingsconcepten zoals 'bloemkoolwijken'. Deze periode vormt een intermezzo tussen de functionalistische en monolithische wijken van na de Tweede Wereldoorlog en de eclectische en retrospectieve stijlen van de jaren '90.

Het principe van gebundelde deconcentratie had een aantal ongewenste neveneffecten. Zo verplaatste de werkgelegenheid zich niet mee naar de suburbane gebieden waardoor het woon-werkverkeer en de filedruk intensiverden. Ondanks de gebundelde deconcentratie verloren veel landelijke gebieden hun landschappelijke kwaliteit. Tot slot liepen de binnensteden leeg en bleven sociaaleconomisch zwakke bevolkingsgroepen met beperkt economisch draagvlak en minimale koopkracht achter, wat ten koste ging van het binnenstedelijk voorzieningsniveau. Dit speelde

verdere uitholling en verloederding van stadscentra in de hand. Daarentegen werden groeikernen gekenmerkt door een onevenwichtige bevolkingsopbouw met geringe sociale cohesie en een monotone ruimtelijke structuur.

De Rijksoverheid wijzigde de tot dan toe heersende visie op stadsvorming. Het accent verschoof hiermee van het spreiden van de bevolkingsoverloop naar suburbane gebieden naar de economische potentie van stadscentra deze aantrekkelijker te maken als woonmilieu voor midden- en hoge inkomensgroepen. De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening richtte zich concreet op grootschalige nieuwbouwlocaties aan de randen van de grote steden (de zogenaamde 'VINEX' locaties als Leidsche Rijn in Utrecht, Reeshof in Tilburg en Ypenburg in Den Haag) om de koopkracht en draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen en de stadscentra te bevorderen. Bovendien werd geïnvesteerd in inbreiding en verdichting door binnenstedelijke locaties met voormalige industriële functies te transformeren en herontwikkelen. Welbekende voorbeelden zijn de Kop van Zuid in Rotterdam en Céramique in Maastricht. Het beleid van de overheid heeft in die zin een voortrekkersrol gehad om stedelijke gebieden te transformeren tot aantrekkelijke woon-werkomgevingen.



1850 - 1900 ○

(DE)SUBURBANISATIE EN BLOEMKOOLOWIJKEN

1900 - 1945 ○

1945 - 1960 ○

1960 - 1990 ●

1990 - 2000 ○

In de jaren '70 bleek het principe van 'licht, lucht en ruimte' niet (meer) aan te sluiten bij de wensen en behoeftes uit de markt. In de visie van de overheid werd suburbanisatie, ofwel de trek uit de steden, geaccepteerd en lag het accent op het spreiden van deze suburbanisatie. Dit principe van 'gebundelde deconcentratie' moest leiden tot efficiënt gebruik van schaarse ruimte en het beschermen van het Groene Hart van Amerikaanse toestanden ('urban sprawl'). Daartoe werden in de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening groeikernen als Houten, Purmerend en Capelle aan den IJssel als mede groeisteden als Groningen, Zwolle, Breda en Amersfoort aangewezen om de overloop op te vangen door grootschalige gesubsidieerde, suburbane woonmilieus te ontwikkelen. Veel van deze groeikernen zijn aangelegd volgens het principe van 'bloemkoolwijken' waarbij autoluwe, vaak doodlopende woonerven allemaal uitkomen op één centrale ontsluiting die door de wijk loopt. Voorbeelden zijn De Aa-landen in Zwolle, Haagse Beemden in Breda, Beijum in Groningen en grote delen van groeikernen als Zoetermeer, Purmerend, Houten en Nieuwegein.

Sommige groeikernen werden na verloop van tijd alsnog 'opgeslokt' door stedelijke uitbreiding (bijvoorbeeld Capelle aan den IJssel door Rotterdam en Nieuwegein door Utrecht) waardoor mensen nog verder buiten stedelijke gebieden gingen wonen: het proces van desuburbanisatie. In de Derde Nota Ruimtelijke Ordening werden bijbehorende strategische beleidsinstrumenten en subsidiegelden gealloceerd. Het aandachtsveld verschoof dus van de binnenstad naar de woonwijken aan de rand.

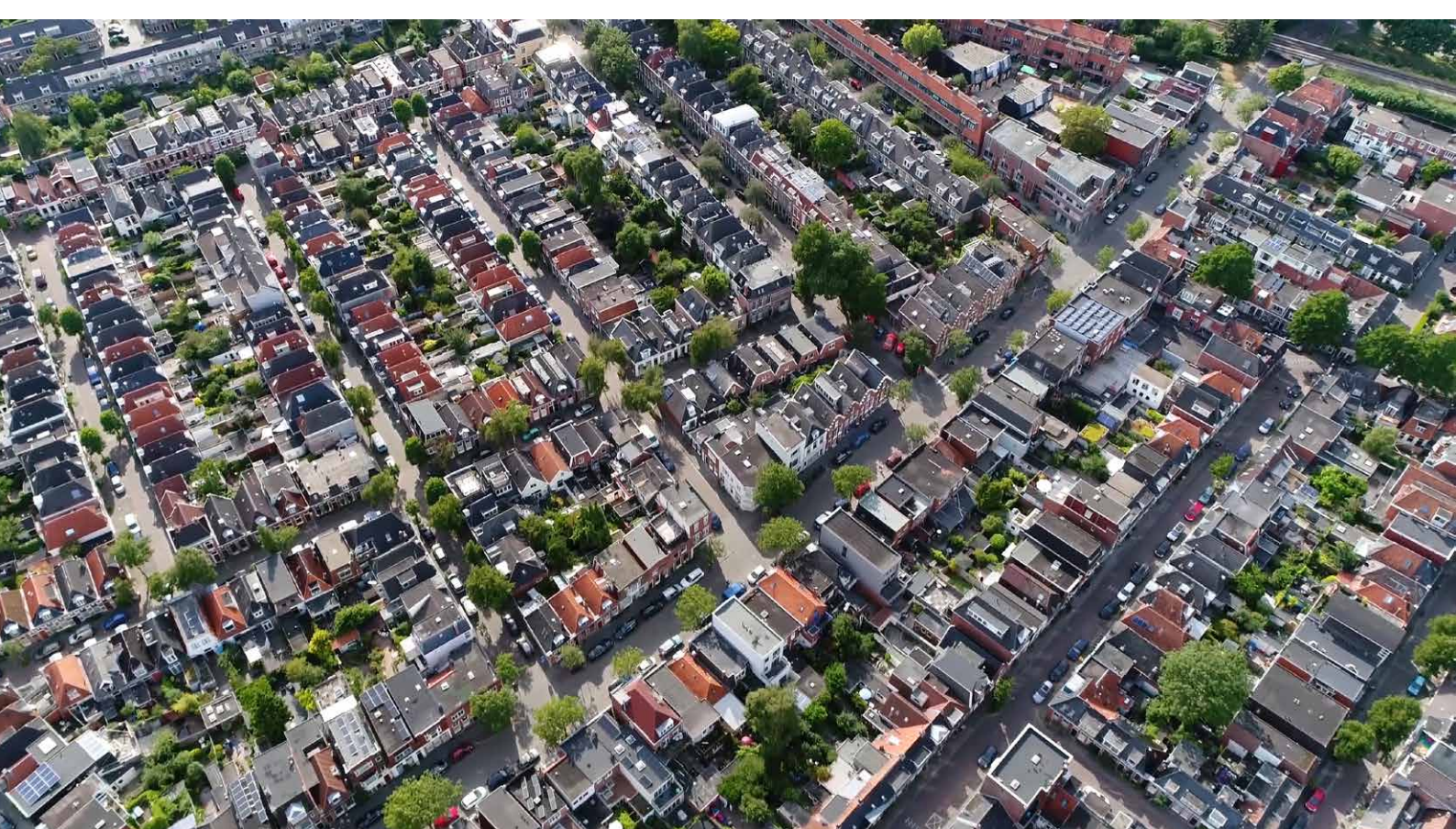
Na de opkomst van het neoliberalisme en de publiek-private samenwerkingsmodellen als onderdeel van de re-urbanisatie liet de overheid rond de eeuwwisseling de teugels geleidelijk vieren. Van een definitief vastgestelde Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is het nooit gekomen. De Nota Ruimte, die in 2004 is gepresenteerd, delegeerde veel verantwoordelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van Nederland naar lagere overheden. Zodoende kregen de markt en decentrale overheden langzamerhand meer speelruimte voor het bepalen van de invulling van onze ruimte. Echter, door de economische crisis van 2008 is het aantal grootchalige nieuwbouwlocaties sterk afgenomen. Het accent kwam nog meer te liggen op binnenstedelijke transformatie en herontwikkeling.

Nu de huidige tijdsgeest voornamelijk bepaald wordt door maatschappelijke opgaven omtrent verduurzaming en verstedelijking neemt de centrale overheid door de NOVI een wat duidelijker standpunt in ten aanzien van stadsvorming. Een van de prioriteiten betreft de stedelijke ontwikkeling ofwel 'sterke en gezonde steden en regio's'. Nieuwe locaties voor wonen en werken in stedelijke gebieden zijn nog steeds nodig. Volgens het CBS zullen vooral de grote en middelgrote steden groeien, evenals diverse randgemeenten rondom de grote steden. Hiermee komt (nog) meer druk te liggen op de fysieke leefomgeving in stedelijke gebieden wat kan leiden tot botsende belangen en een afweging van maatschappelijke kosten en baten. De zoektocht naar geschikte ontwikkellocaties wordt verder vormgegeven door het accent op inclusieve leefbaarheid, wat draait om publieke

(groen)voorzieningen, mobiliteit, duurzaamheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit vraagt om een aantal uitgangspunten bij toekomstige stadsvorming:

1. Functiemenging gaat voor monofunctionele ontwikkelingen. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale functiemenging, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied.
3. Toekomstbestendigheid is leidend. Het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige bewoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Gezien het versnipperd eigendom van veel van de verdichtingslocaties, het accent op het onderscheidend vermogen van de locatie in combinatie met functiemenging en een toekomstbestendige gebruikerswaarde van een gebied, is een op maat gemaakte, gebiedsgerichte aanpak waarbij de overheid en markt optreden als gebiedspartners de sleutel tot succes. De uitgangspunten van de NOVI vormen het kader waar de symbiose tussen de overheid en marktpartijen tot uiting kan komen. Wat de lessen uit het verleden ons leren is dat een gebalanceerde symbiose tussen de markt en overheid bij stadsvorming en gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. Zo koppelde de publiek-private samenwerking in de vorm van de Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier publieke belangen



RE-URBANISATIE DOOR REVITALISATIE

Een succesvoorbeeld in context van re-urbanisatie is het Paleiskwartier in Den Bosch. Wat eens het verloederde bedrijventerrein Wolfsdonken, een 'no-go area' aan de westkant van het Bossche station, was, is zo'n 25 jaar later getransformeerd tot een zeer populaire woon-werklocatie met sterke functiemenging, voorzieningenniveau en multimodale bereikbaarheid. Den Bosch groeide destijds sterk en had behoefte aan grootstedelijke voorzieningen als hoger onderwijs en een rechtbank. Een aantal particuliere eigenaren kreeg van de gemeente Den Bosch geen vergunning verleend om kantoorruimte te ontwikkelen en verkochten vervolgens de grond. Verschillende opties verliepen, maar uiteindelijk stapte een vastgoedondernemer in die heil zag in de ontwikkeling. De gemeente sloot een deal met deze vastgoedondernemer.

1850 - 1900

Het Paleiskwartier is wel eens geroemd als de beste kantorenlocatie buiten de Randstad. Succesfactoren voor deze ontwikkeling zijn onder andere de pasarelle met functies boven het station die het Paleiskwartier en de binnenstad van Den Bosch met elkaar verbinden. Deze kon worden aangelegd omdat het station van Den Bosch tegelijkertijd verbouwd werd. In het ontwerp kon worden geanticipeerd op de toekomstige invulling van het Paleiskwartier met de pasarelle als entree - dit in tegenstelling tot de pasarelle bij Hoog Catharijne. Bovendien werd vijf jaar geleden een nieuwe, tweede ontsluitingsroute in gebruik genomen in de vorm van een zuidelijker gelegen brug over de spoorlijn.

1900 - 1945

Daarnaast gold het overheidsbeleid dat bedrijven en instanties naar ov-knooppunten gelokt moesten worden. De relocatie van de Bossche rechtbank naar het Paleiskwartier zorgde voor een icoon in het gebied die een voortrekkersrol vervulde. Uiteindelijk is ook het Gerechtshof naar het Paleiskwartier gekomen en maakte de sterke functiemenging het gebied ook aantrekkelijk voor investeerders. Door de lage leegstand in gebieden met gemengde functies is er potentie voor een sprong in huurprijzen.

1945 - 1960

Aanvankelijk zou alleen een deel van het gebied herontwikkeld worden. Vanwege het succes en de populariteit van het gebied als woon-werklocatie, richtten de gemeente Den Bosch, de vastgoedondernemer en de Nationale Investeringsbank (NIBC) in 1999 de Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier BV op. Deze Ontwikkelingsmaatschappij werd verantwoordelijk voor de verdere ontwikkeling van het Paleiskwartier, die inmiddels naar schatting voor 80% voltooid is.

1960 - 1990

Ook aan het succesverhaal van het Paleiskwartier zijn verbeterpunten op te merken. Dit betreft voornamelijk de afwezigheid van (voldoende) groenvoorzieningen vanwege de parkeergarages en de infrastructuur in de bodem. Een gebrek aan reuring zou te wijten zijn aan het feit dat het Paleiskwartier geen centrumfunctie als de Bossche binnenstad heeft. De verplaatsing van het Theater aan de Parade, die inmiddels afgeblazen is, had hier als tweede icoon verandering in kunnen brengen.

1990 - 2000

Het succes van de ontwikkeling van het Paleiskwartier en de rol van de Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier is ook te koppelen aan het sterke imago dat het gebied en de Ontwikkelingsmaatschappij naar verloop van tijd hebben opgebouwd. De Ontwikkelingsmaatschappij kon vrijwel ongestoord zijn gang gaan binnen de kaders die de Bossche gemeenteraad had vastgesteld omdat de gemeente aanvankelijk weinig belangstelling voor het gebied toonde.



aan weloverwogen marktrealisme, al kregen marktpartijen redelijk vrij spel binnen de gestelde kaders omdat de gemeente aanvankelijk weinig belangstelling voor het gebied toonde. De visie en principes vanuit de overheid omtrent stadsvorming geven richting aan de concrete invulling vanuit de markt, maar moeten wel meegroeien door een continue toetsing aan het marktrealisme.

Het loslaten van dergelijke principes vanwege veranderend marktrealisme wil overigens niet zeggen dat overheidsvisies uit de gratie raken wanneer deze niet (geheel) meer voldoen aan het marktrealisme. Sterker, in de 21ste eeuw is het principe van de 'compacte stad', dat ook leidend was bij 'gebundelde deconcentratie' en de VINEX-wijken, actueler dan ooit en zal aan populariteit winnen gezien de opgaven als verstedelijking, verduurzaming en de energietransitie. Tekenend is dat, ondanks het feit dat de Rijksoverheid afstand heeft gedaan van een gecoördineerde visie op stadsvorming, het 'hernieuwde' principe van de compacte stad doorsijpelt in de visies van gemeenten op stadsvorming. Voorbeelden zijn Rotterdam (Binnenstad als City Lounge 2008-2020) en Eindhoven (Binnenstadvisie Eindhoven Internationale Hotspot). Hierbij wordt immers ingezet op het verdichten van de binnenstad, het verhogen van het inwonertal van stadscentra en het ontwikkelen van een grootstedelijk milieu met een sterke menging van woon-, werk-, verblijf- en winkelfuncties. Daarbij is het van belang om sterk te investeren in de verblijfs- en belevingswaarde van de openbare ruimte. Binnenstedelijke herontwikkelingslocaties zijn in trek omdat het herbestemmen en/of hergebruik van deze locaties per definitie bijdraagt aan een duurzame en toekomstbestendige invulling.

Door het continue toetsen van overheidskaders aan het (veranderend) marktrealisme wordt optimaal geprofiteerd van de symbiose tussen overheid en marktpartijen. Dit staat in tegenstelling tot een meer conventionele benadering waarbij enkel het vastgoed centraal staat en er vanuit monofunctioneel perspectief naar een potentiële invulling en programmering werd gekeken. Bij een gebiedsgerichte aanpak op maat vormen de lokale vastgoedmarktdynamiek, het onderscheidend vermogen van de locatie en kansrijke gebruikersgroepen met een sterke groeipotentie het vertrekpunt voor de invulling en programmering van gebiedsontwikkeling en, daaraan gekoppeld, vastgoed- en projectontwikkeling. Dit komt overeen met de uitgangspunten zoals vastgesteld in de NOVI. Vastgoed moet worden ontwikkeld conform de marktbehoefte en gebruikers die het best aansluiten op de propositie van het gebied; niet andersom. De specifieke onderscheidende eigenschappen, identiteit, economische profilering en leefomgevingskwaliteit van een gebied kunnen worden benut, aangewend en gecombineerd met (toekomstige) marktontwikkelingen in ruimtegebruik, -behoefte en mobiliteitseisen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Daarbij kan de kennis en expertise als gevolg van de jarenlange Nederlandse traditie in stadsvorming en de daarbij horende wisselwerking tussen marktpartijen en overheid worden ingezet. Een dergelijke integrale strategie bevordert de onderlinge functionele synergie en marktconformiteit – en daarom de toekomstbestendigheid en vitaliteit van de gehele gebiedsontwikkeling. Immers, het geheel is groter dan de som der delen!

Deze insight maakt deel uit van de serie '[de waarde van de stad](#)' en komt tot stand vanuit intern onderzoek en dialoog met interne en externe stakeholders, in nauwe samenwerking met consultants en analisten uit ons Real Estate Strategy & Innovation team. Deze insight behoort bij de column van Elsbeth Quispel waarin zij haar visie geeft op de maatschappelijke relevantie van steden, stedelijke ontwikkeling en dus ook vastgoed.

Real Estate Strategy & Innovation is de service line binnen Cushman & Wakefield die een leidende rol neemt bij data gedreven strategische adviesopdrachten binnen de vastgoedmarkt. Waarmee we als professional real estate services company strategie en executie aan elkaar verbinden en blijvende toegevoegde waarde leveren aan onze opdrachtgevers. De volgende insight sluit aan bij de serie 'de waarde van de stad' en gaat over duurzaamheid.



LAURENS VAN DER SCHOOR MSC

Senior Consultant Gebiedsontwikkeling - Real Estate Strategy & Innovation
Mobiel: +31 (0) 6 5005 2715
laurens.vanderschoor@cushwake.com



JOS HESSELINK MSC

Research Lead
Mobiel: +31 (0) 6 2973 8608
jos.hesselink@cushwake.com



ELSBETH QUIPEL

International Partner - Head of Strategy & Innovation
Mobiel: +31 (0) 6 1396 7315
elsbeth.quispel@cushwake.com

