

Special

# ROM *magazine*

RUIMTELIJKE ORDENING & MILIEUBEHEER

*Intensief ruimtegebruik  
als impuls voor kwaliteit*



Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

ELSEVIER

Special december 1998



STIMULERINGSPROGRAMMA  
INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

## STIMULERING INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

Op 1 oktober 1998 vond het Congres Intensief Ruimtegebruik plaats in de RAI te Amsterdam. Tijdens dat congres werden de tussentijdse resultaten van het VROM Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) toegelicht. Als belangrijk onderdeel werd uit naam van minister Pronk, door C.J. Vriesman, directeur-generaal van de Rijksplanologische Dienst bin-

Deze special is tot stand gekomen in samenwerking met het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik van de Rijksplanologische Dienst (VROM)

nen het ministerie van VROM, aan 22 projecten de status 'Voorbeeldproject Intensief Ruimtegebruik' toegekend. Deze bijlage bevat informatie over nut en noodzaak van intensief ruimtegebruik en over de uitvoering van het StIR en weerspiegelt daarmee de oogst van het congres Intensief Ruimtegebruik van 1 oktober.

## INHOUD

'We moeten méér doen met dezelfde ruimte'  
Over de achtergronden en de redenen om de ruimte in Nederland intensiever te benutten

Het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik

Een beschrijving van doelstellingen en activiteiten van het VROM-programma

Niet bij StIR alleen

Een beschrijving van andere rijksprogramma's die met het StIR raakvlakken hebben

'Plannen zijn er genoeg, investeerders niet altijd'

Een overzicht van inleidingen die gehouden zijn op het congres van 1 oktober

22 Voorbeeldprojecten Intensief Ruimtegebruik  
Een overzicht van de projecten die in 1998 als voorbeeld dienen voor intensief ruimtegebruik

Vijf voorbeeldprojecten nader bekeken

- Bedrijvenstad Fortuna
- Naar een kloppend stadshart in Nieuwegein
- Uitbreiding van het IHE te Delft
- Sijtwende: Bouwen boven de snelweg
- Het Drachtstervaartproject

Een kwestie van jongleren...

Column



Ir. C.J. Vriesman, directeur-generaal van de Rijksplanologische Dienst (VROM): 'Intensief ruimtegebruik is een politieke keuze. Wij kiezen ervoor om extra in te spannen om open gebieden te beschermen en om bebouwde ruimte intensief te gebruiken'.

Jaargang 16 nr. 12  
december 1998

## ROM special

Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

**Uitgever**  
Elsevier bedrijfsinformatie bv  
A.G. Tichelaar, uitgever  
Postbus 16400,  
2500 BK 's-Gravenhage  
tel. 070 - 313 15 26,  
fax 070 - 313 15 03

**Redactieraad voor deze special**  
drs. H.E. Bouwmeester  
ir. A.C.M. van der Pas  
drs. I.S.C. Ter Beek

**Redactie**  
drs. H.J. Bakker  
(hoofdredacteur)  
Mw. M.K. Partoreldo

**Fotobronnen:**  
Bart Reuser/Marijn Schenk  
Cees van Aalst  
Sector Stadsontwikkeling  
's-Hertogenbosch

**Abonnementen ROM Magazine**  
Elsevier klantenservice  
Postbus 16500,  
2500 BM 's-Gravenhage  
tel. 070 - 381 99 00,  
fax 070 - 333 83 99  
Jaarabonnement binnenland  
f 144,-  
Jaarabonnement buitenland  
f 223,-  
Jaarabonnement studenten  
f 99,50  
incl. btw en incl. porti  
Losse nummers f 21,50  
incl. btw en excl. porti

Abonnementen kunnen ieder moment ingaan, doch slechts worden beëindigd, indien schriftelijk voor 1 november van de lopende jaargang is opgezegd. Bij niet tijdige opzegging wordt het

abonnement automatisch met een jaar verlengd. Alle stukken bestemd voor de administratie (abonnementen, adreswijzigingen, enz.) naar Elsevier klantenservice.

**Advertenties ROM Magazine**  
Recent, t.a.v. Imro Blom  
Postbus 82058,  
2508 EB 's-Gravenhage  
tel. 070-338 54 00  
fax 070-358 72 99  
Alle advertentiecontracten worden afgesloten conform de Regelen voor het Advertentiewezen, gedeponeerd bij de rechtbanken in Nederland. Een exemplaar van de Regelen voor het Advertentiewezen is op aanvraag kosteloos verkrijgbaar.

ROM Magazine richt zich op degenen die in beroep of functie bezig zijn met het ruimtelijke-ordenings- en milieubeleid in de ruimste zin van het woord, bij de

rijksverheid, andere overheden, bedrijfsleven, intermediaire organisaties en adviesbureaus. ROM Magazine geeft informatie over beleid en uitvoering op het gebied van RO en milieu en presenteert informatie en opinies. Aan deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed: voor onvolledige/onjuiste informatie aanvragen auteur(s), redactie en uitgever geen aansprakelijkheid. Voor verbetering van onjuistheden houden zij zich aanbevolen.

Speciale vermelding verdient de coverfoto. Deze is van Marijn Schenk en Bart Keuzer als inzending voor de EO Wijers-prijsvraag voor 'het aanzien van Nederland in 2030'.  
Titel van de foto:  
Wie een kuil graaft



ISSN 1380-7153

uitgeversverbond  
Groep vaktijdschriften

NUT EN NOODZAAK VAN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

# 'We moeten méér doen met dezelfde ruimte'

'In 2030 zijn we in Nederland met z'n zeventienmiljoenen. Tegen die tijd hebben we acht miljoen huizen en ook acht miljoen auto's. Per persoon en per huishouden nemen we steeds meer vierkante meters in gebruik waardoor de druk om nieuwe stukken open ruimte op de schop te nemen, exponentieel groeit. Als we zonder meer aan die druk toegeven, dienen de steden uit als olievlekken. De binnensteden boeten door verdunning aan concurrentiekracht in terwijl er rond de steden steeds minder overblijft van wat nu nog open, groen en stil is. Het ministerie van VROM, en in het bijzonder de RPD, is voorstander van een andere ontwikkeling', verklaart Toon van der Pas.<sup>1</sup> Hij ziet de ruimte als een schaars goed waar je spaarzaam mee omgaat en, eenmaal bestemd, efficiënt en intensief gebruikt. Dat vereist weliswaar extra investeringen, creativiteit en inzet van veel betrokkenen, maar het komt uiteindelijk de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van ons hele land ten goede.

## Raakt Nederland vol?

Van de Nederlanders is 85 procent van mening dat hun streek in de toekomst dichter zal worden bebouwd, de verkeersdrukke groter zal worden en de landschapsvariatie en het groen in de eigen regio zullen afnemen. Dat blijkt uit een onderzoek dat de RPD heeft laten uitvoeren naar het beeld dat de gemiddelde Nederlander van zijn leefomgeving heeft. Ons grootste schrikbeeld is dat Nederland vol raakt. En, als je bijvoorbeeld kijkt naar de vier grote steden, is dat niet geheel ten onrechte. Er wonen nu grosso modo evenveel mensen als in de jaren dertig. Ze beslaan echter wel drie tot vijf keer zoveel oppervlakte zodat er per vierkante meter dus aanzienlijk minder mensen in de stad wonen. Ook bedrijvigheid is in de afgelopen decennia op grote schaal naar bedrijvencentra aan de rand van de stad gebracht: ruime kavels en bedrijfspanden met een eigen identiteit, prominent op zichtlocaties langs de snelweg. En nog steeds is de overheersende trend dat stedelijke functies moeiteloos uitschuiven naar het landelijk gebied. Het is immers vaak goedkoper om een nieuw stuk weiland aan te snijden dan om met passen en meten de laatste binnenstedelijke vierkante meters te benutten. Het is ook gemakkelijker, omdat je bij een nieuwe uitleglocatie met veel minder partijen te maken hebt dan bij een binnenstedelijke locatie, waar allerlei gevestigde belangen met elkaar moeten wor-

den afgewogen. Bovendien is het voor projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen en bestuurders vaak 'interessanter' om op grote schaal uit te breiden, dan om ten koste van veel tijdelijke overlast de vaak kleinschalige en versnipperd gelegen plekken in de stad te benutten.

## Concentratie; geen spreiding

De middelpuntvliedende verstedelijking heeft echter nogal wat nadelen. In de eerste plaats loopt daardoor de open ruimte vol. Het weinige groen dat overblijft, wordt versnipperd waardoor er nog maar weinig ecologische waarde van overblijft. Daarnaast leidt uitwaaiering van de stad tot extra mobiliteit, met alle energieverstopping, luchtverontreiniging, onveiligheid en ruimtebeslag door autowegen van dien. Aan de andere kant staat dezelfde beweging ook de kwaliteit van de stad aan. Hoe minder mensen per vierkante meter gebruik maken van de ruimte, hoe kleiner het draagvlak voor openbaar vervoer en voor economische, sociale en culturele voorzieningen. Het leidt tot verdunning en uitholling van de steden.

Het beleid van het Ministerie van VROM is erop gericht om de centrifugale verstedelijking een halt toe te roepen door aan te dringen op intensivering van het ruimtegebruik. We beogen een zuinigere ruimtegebruik en het conscientieus zoeken naar mogelijkheden om meer

te doen met dezelfde ruimte. Waarom? Omdat intensief gebruik van de ruimte een vitale stad oplevert met een gezond draagvlak voor allerlei voorzieningen en een steuntje in de rug is voor de bescherming van het open en groene karakter van het omland.

## De gebruiksfunctie staat centraal

Met het propageren van intensief ruimtegebruik, maken we ons echter niet erg populair. Ten onrechte heeft het begrip 'intensief' een negatieve klank gekregen, alsof het een synoniem zou zijn voor alles zo vol mogelijk bouwen. Het tegendeel is waar; volgens ons wordt de stad als vol ervaren doordat de ruimte vaak inefficiënt wordt gebruikt en daar proberen we met het stimuleren van intensief ruimtegebruik wat aan te doen. Het gaat dan ook niet om intensief *bebouwen*; het gaat om intensief *gebruiken* van de ruimte. Niet de hoeveelheid steen per vierkante meter staat centraal, maar de functie van de ruimte. Een voorbeeld ligt bij ons ministeriegebouw om de hoek: het gebied waar Binnenlandse Zaken en Justitie zijn gevestigd. Dit stuk van Den Haag wordt slechts voor één functie gebruikt: kantoren. Na vijf uur kun je er een kanon afschieten zonder iemand te raken. Het is mogelijk (en dat idee wordt ook verder uitgewerkt) om de onderste lagen van de kantoorflats te verbouwen en de kantoorfunctie te



concept centraal, waarmee we bedoelen dat er moet worden gezocht naar een optimale balans voor alle stedelijke functies in een beperkte, meervoudig en intensief benutte ruimte. Door slim met de ruimte om te gaan, is het mogelijk om ruimtebeslag los te koppelen van economische groei, zoals dat ook in de nota Milieu en Economie van 1997 is omschreven.

#### Stedenland-plus

In aanvulling op de complete stad, wil de rijksoverheid de economische potenties van belangrijke verbindingssassen tussen de Randstad en het achterland beter benutten. In het regeerakkoord van Paars-II wordt daarom gesproken over een beheerste ontwikkeling van de corridors die door ons land lopen. Daarbij gaat het zeker niet om lintbebou-

wing langs snelwegen die alleen maar zorgt voor nog meer congestie, maar wel om de ontwikkeling van een beperkt aantal knooppunten in multimodale vervoersnetwerken. Die beperking is cruciaal, omdat de economische potentie van een knooppunt nu eenmaal het grootst is wanneer er slechts enkele van zijn en omdat de infrastructuur alleen maar optimaal kan worden gebruikt als er niet te veel knooppunten zijn. Op zulke, zorgvuldig geselecteerde knooppunten, moeten we die potenties zo goed mogelijk benutten. Dus niet, zoals bijvoorbeeld in de omgeving van station Duivendrecht, een hoge vervoerskwaliteit verspillen door er verder weinig stedelijke functies aan toe te voegen. De complete stad, aangevuld met een beheerste corridorontwikkeling levert het perspectief 'Stedenland-plus' op; een perspectief dat is geschetst door de VROM-raad in zijn reactie op de maatschappelijke discussie over Nederland 2030. Dit perspectief wordt door de RPD momenteel verder uitgewerkt in een nieuwe nota over de ruimtelijke ordening (5<sup>e</sup> nota ruimtelijke ordening).

In al die nota's speelt meervoudig, intensief en efficiënt ruimtegebruik een belangrijke rol. De RPD wil zoveel mogelijk toegevoegde waarde per vierkante meter omdat we in Nederland veel plannen en weinig ruimte hebben en omdat we ervan overtuigd zijn dat intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere ruimtelijke kwaliteit, zowel in de stad als daarbuiten.

1 Ir. A.C.M. van der Pas is coördinator van het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) van VROM.

## Literatuur over intensivering van ruimtegebruik.

#### VROM-rapporten

Ministerie van VROM en Stichting Hoogbouw – De gelaagde stad: catalogus stedelijke projecten intensief ruimtegebruik. Den Haag 1998.

Ministerie van VROM – Milieu, ruimte en wonen: VROM-balans 1994-1998, Den Haag 1998.

VROM-publicaties zijn verkrijgbaar bij het distributiecentrum VROM, postbus 351, 2700 AJ Zoetermeer, tel. 079-344 94 49, fax 344 94 48.

#### StIR-publicaties

– Ideëenboek Intensief Ruimtegebruik en mobiliteit

Bestellen via het StIR-secretariaat, postbus 30940 (p.c. 355), 2500 GX Den Haag; tel. 070-339 33 06, fax 339 12 32.

#### Congres(bijdragen)

Rijksplanologische Dienst/Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) – Landelijk Congres Intensief Ruimtegebruik, 1 oktober 1998. Inlichtingen: StIR, tel. 070-3393306/070-3393100.

#### Artikelen

Rita Kohnstamm – De schaarse ruimte; *NRC-Handelblad*, 25 juli 1998.

Theo Monkhorst – Jan Pronk en de maakbaarheid van Nederland; *Haagse Courant*, 12 september 1998.

Kees Vriesman – Het gat in de ruimte; *KNAG-Nieuws*, september 1998.

Robbert Coops – Intensief ruimtegebruik krijgt stimulans; *Geografie*, april 1998.

Maria Sitnikowsky: Een poldermodel voor de overheid; *NG-Magazine*, 15 mei 1998.

Robbert Coops: Het publieke planologische debat is mistig ... als het er al is; *ROM-magazine*, januari/februari 1998.

Het moet niet allemaal eenheidsworst worden; *Steeds*, juli 1998.

'VROM gaat selectief en doelgericht ondergronds' In *Stedebouw & Ruimtelijke ordening* 1998/6

'Ruimtelijke kwaliteit steeds belangrijker' interview Toon van der Pas in *Stadstimmer Nieuws-Special* november 1998

mengen met andere functies zoals theaters, bioscopen, winkels, restaurants en woningen. Door functiemenging worden de openbare ruimte en de voorzieningen niet alleen in werktijd gebruikt, maar 24 uur per dag; zodra de ene gebruikersgroep wegtrekt, komt de andere gebruikersgroep aan. De ruimte wordt intensiever gebruikt, zonder dat de verschillende groepen elkaar op de hiel trappen. Intensivering leidt daardoor niet tot een vollere stad, maar juist tot een betere stedelijke samenhang en een gevoel van méér ruimte.

Intensief ruimtegebruik slaat wat ons betreft overigens niet alleen op de stedelijke omgeving; ook de ruimte buiten de stad moet zo goed mogelijk, dus intensief worden gebruikt. Geld en ruimte die we eenmaal hebben geïnvesteerd, moeten we zo goed mogelijk gebruiken.

#### Ontkoppeling van ruimte en economie

De toenemende ruimteconsumptie werd door de RPD onder de loep genomen in de Ruimtelijke Verkenningen van 1996. Daarin werd geconstateerd, dat wanneer we het proces van verstedelijking geheel aan de vrije markt zouden overlaten, dit zou leiden tot inefficiënt gebruik van teveel ruimte. Aanbevelingen die toen werden gedaan zijn: voorkom verspilling, bescherm het onvervangbare en ontwikkel nieuwe vormen van duurzaam ruimtegebruik.

Die aanbevelingen staan nog steeds overeind en worden ook ingebed in het nieuwe VROM-beleid voor de ruimtelijke inrichting van ons land dat voor de periode 2005-15 is vastgelegd in de Actualisering Vinex. Zelfs sterker dan voorheen wordt aangestuurd op bescherming en ontwikkeling van open ruimten in het landelijk gebied, gekoppeld aan versterking van de vitaliteit en de aantrekkingskracht van het stedelijk gebied. De complete stad staat daarbij als

# Het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik

**Méer doen met dezelfde ruimte vraagt om een nieuwe aanpak en baanbrekende initiatieven. Om die te bevorderen, geeft het ministerie van VROM uitvoering aan het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR). Met het StIR roept VROM lokale initiatiefnemers op om projecten voor intensief ruimtegebruik op te zetten en uit te voeren. Ook wil de RPD met het stimuleringsprogramma de ontwikkeling en overdracht van kennis bevorderen. Het programma is op 26 november 1997 van start gegaan en heeft een looptijd van vijf tot zeven jaar en er is een budget van f 50 miljoen beschikbaar.**

## Primaat bij lokale partijen

Het Rijk kan intensief ruimtegebruik onmogelijk met wetgeving verankeren. De kansen en problemen zijn dermate specifiek gebonden aan de lokale situaties dat het Rijk dat vanuit Den Haag nooit zou kunnen overzien. Bovendien gaat het bij intensivering van het ruimtegebruik juist om een integrale afweging van allerlei sociale, culturele, economische en milieuhygiënische aspecten. Om op die complexiteit in te spelen, ligt het primaat bij lokale partijen. Dat wil echter niet zeggen dat het Rijk er niets over mag zeggen. Er is immers voortdurend een wisselwerking tussen de ruimtelijke inrichting op landelijk niveau en die op lokaal niveau en van daaruit verantwoordt de RPD haar inzet om intensivering van het ruimtegebruik te stimuleren. Met het StIR wordt erop aangestuurd actoren ter plaats te informeren over de voordelen en de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik. Het gaat daarbij niet om abstracte directieven of blauwdrukken, maar om het stimuleren van creativiteit, het ontwikkelen van praktisch toepasbare kennis en het opbouwen van netwerken.

## Voorbeeldprojecten

Het meest in het oog springende onderdeel van het StIR bestaat uit de werving van innovatieve lokale initiatieven, die als voorbeeld van intensief ruimtegebruik kunnen dienen. Lokale initiatiefnemers worden opgeroepen om projecten in te dienen en jaarlijks worden twintig tot dertig projecten geselecteerd die de voorbeeldstatus krijgen en een bijbehorende stimuleringsbijdrage. Dit jaar zijn er 22 geselecteerd uit een totaal van 415 inzendingen. Met dit programmaonderdeel wil de RPD navolgbare concepten boven tafel krijgen en de veelvormigheid van

oplossingen en processen laten zien. Het gaat erom de betrokkenheid van de lokale partijen te vergroten en de uitwisseling van ervaringen tussen lokale initiatiefnemers te ondersteunen. Andersom leveren de voorbeeldprojecten *feedback* op waarmee de rijksoverheid haar beleid eventueel kan bijstellen. Dit programmaonderdeel wordt in opdracht van het StIR door de Stuurgroep Experimenten Volkshuysvesting (SEV) uitgevoerd.

## Kennisbevordering

Andere delen van het StIR zijn erop gericht om de basis waarop lokale beslissingen worden genomen, te verbeteren. Hiertoe is een klein (tienkoppig) en slagvaardig team VROM'ers ingesteld met een groot netwerk en een budget om onderzoek te doen. Onder het motto 'het wiel hoeft maar eenmaal te worden uitgevonden' faciliteert StIR de verzameling en overdracht van kennis. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om beschikbare kennis over organisatie-modellen bij complexe projecten, samenwerkingsconstructies en financieringsvormen. Andere onderwerpen zijn fiscale faciliteiten, wetgeving, afstemming van initiatieven met andere (rijks)programma's en samenwerking, bijvoorbeeld met (toekomstige) gebruikers van een gebied. De RPD is bezig met de opzet van een projectenbank om de ervaringen met binnen- en buitenlandse projecten te bundelen en te koppelen aan een expertisenetwerk zodat zoveel mogelijk beschikbare kennis snel toegankelijk is voor wie ermee te maken kan krijgen. Wanneer noodzakelijke kennis ontbreekt, kan StIR in bepaalde situaties helpen om die aan te vullen, of een zetje in de rug geven. Een voorbeeld is een vraag van de gemeente Eschde. Deze gemeente wil de zuidelijk gelegen wijk

Wesselerbrink beter bij de bestaande stad betrekken. Daarvoor moet onder andere een hoogspanningslijn ondergronds worden gebracht. Een dergelijk probleem komt op veel meer plekken in Nederland voor en dat biedt StIR een aanknopingspunt om meer structureel na te gaan welke oplossingen er mogelijk zijn voor een dergelijk vraagstuk. Een lokaal probleem dat zich niet slechts in één gemeente voordoet, wordt op die manier verbreed tot een aanbeveling die voor meerdere situaties interessant kan zijn.

## Het StIR zoekt samenwerking op

Zonder in de schoenen van een adviesbureau te stappen, levert StIR/RPD de smeerolie om projecten op lokaal niveau soepeler te laten lopen. Samenwerking met allerlei lokale partijen is daarvoor cruciaal. Het StIR is dan ook gericht op iedereen die beroepsmatig bij de inrichting van de ruimte betrokken is: gemeenten, provincies, regionale samenwerkingsverbanden, water-schappen en de verschillende ministeries. Het gaat bovendien ook om marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, bedrijven die voor hun bedrijfsactiviteit ruimte vragen, investeerders, woningbouwverenigingen, architecten en stedenbouwkundig adviseurs. Ten slotte wil StIR onderzoekers, kenniscentra en verenigingen van beroepsgroepen bij het programma betrekken, net als allerlei organisaties die vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid een bijdrage kunnen leveren, zoals milieugroepen, architectuurinstituten en lokale belangengroepen. Met het StIR probeert de RPD de samenwerking met deze actoren te vergroten en in samenwerking tot concepten voor intensief ruimtegebruik te komen.

# Niet bij StIR alleen

HOE PAST HET STIR BIJ ANDERE RIJKSPROGRAMMA'S?

Het StIR is niet het enige overheidsprogramma dat tot doel heeft om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bevorderen. Er zijn andere programma's waarmee het StIR overlap heeft en waarmee samenwerkingsverbanden bestaan. Hieronder noemen we er vijf.

## Stad en Milieu

Een compacte inrichting van het stedelijk gebied heeft weliswaar voordelen voor de vitaliteit van de stad en de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting op hogere schaalniveaus; op lagere schaalniveaus, bijvoorbeeld het niveau van een wijk of een enkel bouwblok, kan het wel eens tot spanningen leiden met bestaande normen ten aanzien van bijvoorbeeld geluidhinder. Met het project Stad en Milieu probeert het ministerie van VROM voor dit dilemma oplossingen te vinden. Daarbij gaat het erom een integrale benadering te kiezen door in een zo vroeg mogelijk stadium van planvorming de milieubelangen mee te nemen. Zo nodig wordt de mogelijkheid geboden om selectief af te wijken van bepaalde milieunormen wanneer de kwaliteit van het geheel daarmee is gediend. Het programma is gericht op het ontwikkelen en uitdragen van kennis. Andersom wil VROM met dit programma knelpunten in de bestaande wet- en regelgeving op grond van praktijkgegevens aan het licht brengen.

## Ondergronds Bouwen

Bouwen in de ondergrond is voor de RPD een belangrijke sleutel om te komen tot intensivering van het ruimtegebruik in ons land. Bovendien kan ondergronds bouwen bijdragen aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit, versterking van de vitaliteit van steden, vergroten van bereikbaarheid, terugdringen van stank en herrie en de ontwikkeling van innovatieve transportsystemen. De RPD wil de mogelijkheden die er zijn selectief en doelgericht stimuleren, dat wil zeggen: daar waar het mes aan twee (of meer) kanten snijdt. De activiteiten van het StIR rond dit thema vormen een onderdeel van de aandacht die VROM eraan geeft. Daarnaast werkt VROM samen met de ministeries van EZ en V&W in het Interdepartementaal Project Ondergronds Transport (IPOT). Dit project is in 1997 gestart met als doel om initiatieven die op het gebied van ondergrondse logistiek her en der in Nederland worden ontwikkeld, zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

## Kwaliteit op locatie

Kwaliteit op Locatie is een project van het ministerie van VROM in samenwerking met Novem, NIROV, de SEV en het ministerie van V&W. Doel van het project is integratie van ruimtelijke, milieu- en volkshuisvestingskwaliteit op de Vinex-locaties. Uitwisseling van kennis en ervaring tussen lokale bestuurders, ontwerpers, marktpartijen, belangenorganisaties en het Rijk staat daarbij centraal. Het programma is specifiek gericht op vier hoofdthemas: duurzaam bouwen, wonen en stedenbouw, nieuwe stedelijkheid, de aansluiting tussen bestaand en nieuw stedelijk gebied en proceskwaliteit. Veel kennis en ervaring die met Kwaliteit op Locatie aan het licht wordt gebracht, is ook van belang voor de thema's van het StIR en andersom.

## Expertisenetwerk Meervoudig Ruimtegebruik

Het Expertisenetwerk Meervoudig Ruimtegebruik (EMR) wordt opgezet voor versterking van de kennisinfrastructuur. Voor dit onderdeel van de zogenaamde ICES-gelden is inmiddels een aantal projecten geselecteerd waarvoor het kabinet in beginsel gelden heeft toegekend. Het EMR wordt momenteel voorbereid door een interdepartementale werkgroep, waar ook VROM deel van uitmaakt. De bedoeling is dat het EMR een netwerkorganisatie wordt die zich zal richten op vier sporen: het praktijkspoor, het onderzoekspoor, het creatieve spoor, en de ontwikkeling van het vakgebied. Bij het eerste spoor gaat het erom de kennis en ervaring van bestaande projecten op het gebied van meervoudig ruimtegebruik te verzamelen en uit te dragen. Het EMR zal dus raakvlakken vertonen met StIR, maar ook met andere kennisorganisaties, zoals CUR en COB LWI. Voor het EMR is, als voldaan wordt aan de voorwaarden, vanaf 2000 ca. f 35 miljoen gereserveerd.

## Duurzaam en Energiezuinig Bouwen

Het programma Voorbeeldprojecten Duurzaam en Energiezuinig Bouwen is in april 1996 van start gegaan en wordt uitgevoerd door de SEV en Novem. Op voordracht van deze instellingen hebben de staatssecretaris van VROM en de minister van EZ in 1997 vijftig projecten in de



Foto: M. van der Schueren/Burea - Hoge gebouwen tegen een wolk



woning- en utiliteitsbouw aangewezen als voorbeeldproject. De selectie is gemaakt uit ruim tweehonderd projecten die zijn voorgedragen door corporaties, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, gemeenten, architecten en adviseurs. De projecten laten zien wat er op het gebied van duurzaam en energiezuinig bouwen nu al mogelijk is en wat op korte termijn standaard zal zijn. In de voorbeeldprojecten wordt niet

alleen aandacht besteed aan het gebruik van minder milieubelastende bouwmaterialen. Veel aandacht gaat uit naar het scheppen van voorwaarden voor een duurzaam gebruik van het gebouw. Met name gaat het daarbij om energie- en waterbesparende maatregelen. Steeds vaker komen ook stedenbouwkundige maatregelen in beeld die moeten leiden tot duurzaam ruimtegebruik. Zo bestaat er sinds 1996 het project

Optimalisatie Energie-Infrastructuur (OEI) van VROM en EZ en het programma Energie en Ruimtelijke Ordening (ERO) van Novem. Met deze verbreding krijgt het programma Duurzaam en Energiezuinig Bouwen niet alleen qua doelgroepen en werkwijze, maar steeds meer ook qua onderwerp raakvlakken met het StIR.

#### VOORBEELDPROJECT INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

## Uitbreiding van het IHE te Delft

**Als de fysieke ruimte in het platte vlak en in de hoogte beperkt is, maar desondanks is er ruimte nodig voor uitbreiding, dan kan de ondergrond uitkomst bieden. Voor parkeren is dat niet meer zo nieuw. Daarvan hebben we in Nederland al aardig wat voorbeelden. Maar ook voor publieksfuncties en kantoren kan de ondergrond soelaas bieden.**

**B**ij het International Institute for Infrastructural and Environmental Engineering (IHE) is dat aan de orde. Het IHE is gevestigd aan de Westvest in het historische centrum van Delft. Door verschillende ontwikkelingen heeft het instituut meer ruimte nodig en zowel het IHE als de gemeente Delft hebben er veel voor over om dit instituut voor de binnenstad te behouden. Uitbreiding ter plekke is echter niet eenvoudig. In verband met het historische stadsbeeld wordt hoogbouw niet toegestaan en voor uitbreiding in het platte vlak ontbreekt eenvoudigweg de fysieke ruimte. De enige

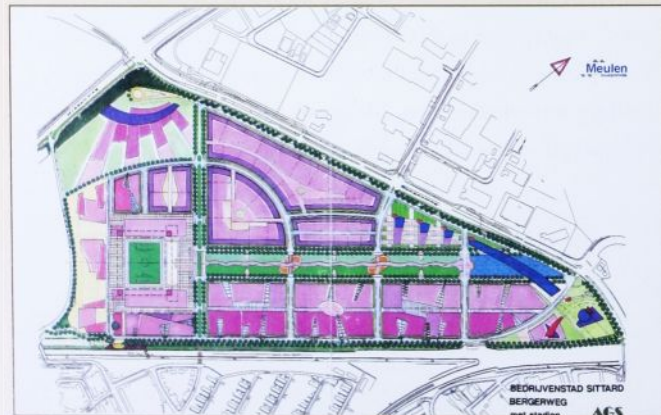
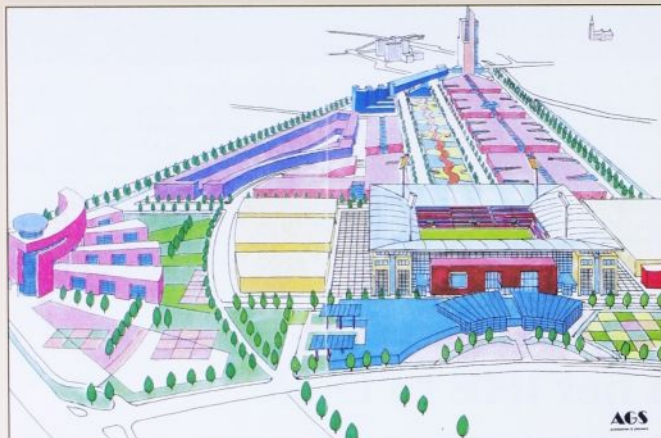
expansierichting die resteert, is de ondergrond. En dus gaat het IHE in twee lagen onder de bestaande binnensterreinen van het instituut kantoorroimte en vier collegezalen bouwen. De kantoorroimtes komen op niveau -1 en de collegezalen op -2. Op het dakvlak van de ondergrondse uitbreiding komt beplanting. In het centrum hiervan komt een verdiepte patio die zorgt voor daglichttoetreding in de kantoorroimtes en via daklichten in de gangen rond de collegezalen. De ondergrondse ruimte wordt gebouwd met stalen damwanden die waterdicht worden afgelast. Vloeren worden uitgevoerd in beton.

Vergeleken met veel andere StIR-voorbeeldprojecten is het IHE-project vrij kleinschalig; de kosten liggen rond de f 5 miljoen. Het is echter het enige project waarbij werk en onderwijsfuncties ondergronds worden gebracht én dat op korte termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daardoor worden er belangrijke leereffecten verwacht onder andere rond aspecten als arbeidsomstandigheden en brandveiligheid.

VOORBEELDPROJECT INTENSIEF RUIMTEGEBUIK

# Bedrijvenstad Fortuna

Vrijstaande bedrijfspanden met eigen identiteit op ruime kavels verhouden zich slecht tot het concept van intensief ruimtegebruik. Beter is het om bedrijfspanden te stapelen en om werken te combineren met wonen, recreëren en andere functies. Dat spaart ruimte en versterkt het draagvlak voor allerlei voorzieningen.



Een voorbeeld van een intensief gebruikt bedrijventerrein is het Sittardse plan voor Bedrijvenstad Fortuna. Het gaat hier om een aaneengesloten bebouwing van bedrijven waarbij op een bruto oppervlakte van 47 hectare ook 47 hectare netto uitteefbare ruimte wordt gerealiseerd. Hier zullen circa 6.500 mensen komen te werken en in het project wordt een combinatie gemaakt met de bouw van een nieuw stadion voor Fortuna Sittard. Het plangebied ligt ingeklemd tussen enkele wegen en een spoorlijn en biedt daardoor meerdere zichtlocaties die optimaal wordt benut. Vanaf de openbare weg zijn echter alleen de gevels van de aaneengesloten bebouwing zichtbaar. De ruimten en straten binnen de bouwblokken zijn alleen toegankelijk vanuit de bedrijven zelf. Dit komt zowel de uitstraling van het terrein als de sociale veiligheid ten goede. Het groen is gebundeld in een centrale zone boven een ondergrondse gemeenschappelijke parkeergarage. Naast intensivering van het ruimtegebruik mikken de plannenmakers op duurzaamheid op alle niveaus. Het plan is een initiatief van Meulen Bouwpromotie, een particuliere ontwikkelaar. Nauwe samenwerking met de gemeente heeft een commercieel haalbaar en goed doordacht plan opgeleverd waarvan de eerste kavels inmiddels zijn uitgegeven.



VOORBEELDPROJECT INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

# Naar een kloppend stadshart in Nieuwegein

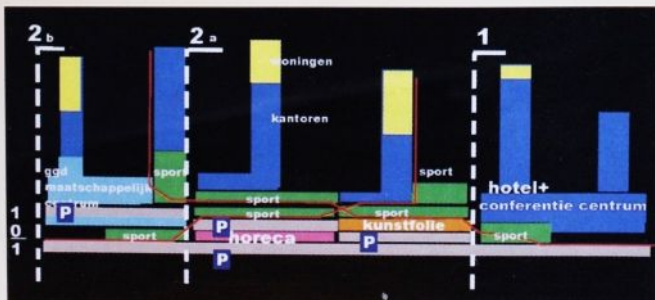
Intensief ruimtegebruik is voor centrumlocaties een 'must'. Alleen daardoor lukt het om meerdere functies op een beperkte oppervlakte te bundelen en alleen dan is een dergelijke plek gedurende alle uren van de dag levendig. Ruimtewinst en vergroting van leefbaarheid gaan dus hand in hand. Maar allerlei bestaande functies en gevestigde belangen, maakt intensivering voor centrumlocaties juist ook zeer complex.

Dat geldt zeker ook voor het hart van Nieuwegein. Het is een kunsthart dat eind jaren zeventig midden tussen de dorpen Vreeswijk en Jutphaas is gebouwd. Het hart is echter nooit goed gaan kloppen, ook niet nu de stad Nieuwegein het hart en beide dorpen volledig omsluit. Het blijft een monofunctioneel winkelgebied. Om er een echt kloppend stadshart van te maken, hebben de inwoners van Nieuwegein op uitnodiging van het gemeentebestuur hun mening gegeven. Vervolgens is een zeer ambitieus masterplan gemaakt om 24 hectare centrumgebied op de schop te nemen en om een groot aantal functies toe te voegen: werken, winkelen, sport, recreatie, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. In het plan vindt een verdere verdere plaats van de openbare ruimte én van het bouwvolume voor winkels en kantoren. Het aantal woningen in het centrum zal verdubbelen naar 1.800. Om deze verdichting te realiseren zal er worden gebouwd van -2 tot +10 en hoger. Haltes van het openbaar vervoer worden in een geïntegreerde stationshal gekoppeld aan andere functies. Zeer bijzonder is de grote toevoeging van ondergrondse winkelruimte en ronduit uniek is het



plan om ook culturele functies ondergronds te brengen. De uitvoering vindt in fasen plaats. In januari 1999 vindt besluitvorming plaats over het eerste deelgebied en eind 2001 kan dit deel

klaar zijn. De uitvoering zal in publiek-private samenwerking plaatsvinden en de eerste intentieovereenkomst is hertoe inmiddels gesloten.



VOORBEELDPROJECT INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK

# Het Drachtstervaartproject

De enige plek waar Drachten nog makkelijk woningen kan bouwen, is in westelijke richting. Maar dat is een ongerept landschappelijk gebied, dat men liefst wil laten zoals het is. Een ander gebied, dicht bij het centrum, is veel moeilijker te ontwikkelen. Het ligt in de milieuhinderzone van een industrieterrein langs een doodlopend stuk van de Drachtstervaart. Toch blijken juist dáár creatieve oplossingen een dubbele meerwaarde op te leveren.

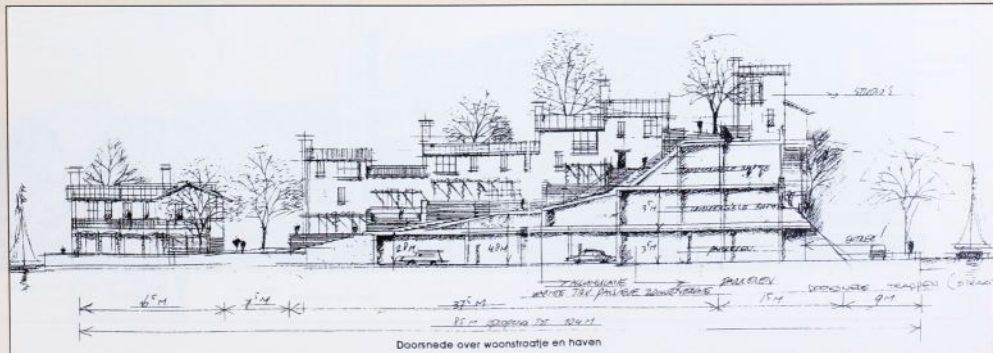


**H**et industrieterrein van Drachten ligt aan de noordkant van de Drachtstervaart. Direct aan de zuidkant van de vaart, in de hinderzone van het industriegebied, ligt een verloederd gebied. Een deel ervan is voorheen gebruikt als gemeentelijke vuilstortplaats. Uitgeroemd dit gebied wordt nu bestemd voor woningbouw. En dat kan door verschillende elementen samen te nemen. Allereerst zal de nu doodlopende Drachtstervaart tot in het centrum van Drachten weer in ere worden hersteld waardoor de stad nieuwe kansen krijgt als watersportplaats. Daarnaast wordt de stortplaats afgegraven en wordt het materiaal

gebruikt om een geluidswal op te werpen, waarmee het geluid van het industrieterrein wordt gekeerd. Dit biedt aan beide kanten van de geluidswal nieuwe ruimte. Aan de ene kant van de wal kan de industrie uitbreiden. Aan de andere kant ontstaan door afgraving van het gebied werfachtige bouwkvavels aan het water waar 800 woningen kunnen komen. En, hoewel intensief bebouwd, heeft iedereen die er straks woont een afmeerplaats voor een eigen boot. Bovendien biedt de locatie alle mogelijkheden voor duurzaam bouwen en de toepassing van zonne-energie.



zicht op woonstraatje zuidhelling

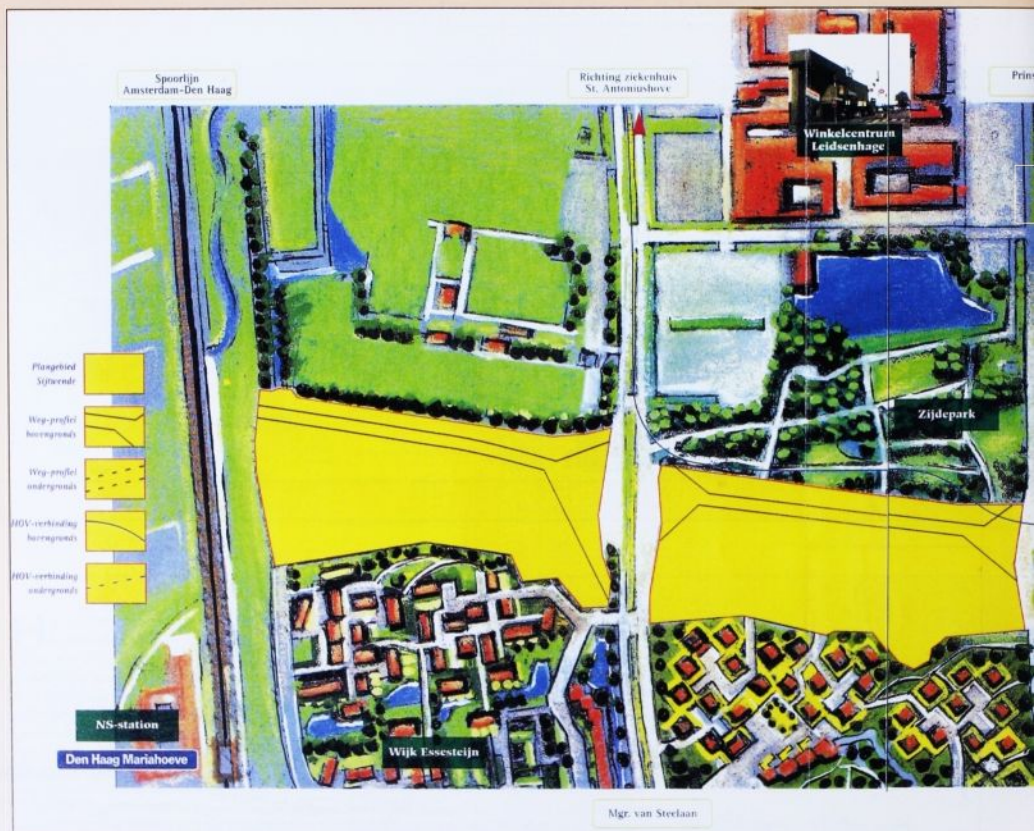


Doorsnede over woonstraatje en haven

VOORBEELDPROJECT INTENSIEF RUIMTEGEBUIK

# Sijtwende: Bouwen boven de snelweg

Van de 415 projecten die bij het StIR zijn aangemeld, zijn er niet minder dan vijftig die in meerdere of mindere mate inspelen op ruimtegebruik boven snelwegen. Hierdoor ontstaat een aanmerkelijke fysieke ruimtewinst en wordt de barrièrewerking van een snelweg beperkt. Een project dat binnenkort gerealiseerd wordt, is Sijtwende in de gemeente Voorburg, waar de aan te leggen A14 ondergronds wordt gebracht.



De Rijksweg 14 is de verbindingsweg tussen de A4 en de A44 en loopt dwars door de gemeente Voorburg. Aanvankelijk zou deze weg worden aangelegd op een circa zes meter hoog viaduct. Dat zou echter een zeer hinderlijke fysieke scheidslijn in de gemeente opleveren. In plaats van een verhoogde aanleg is daarom besloten de weg in een holle dijk aan te leggen en daarmee aan oog en oor te onttrekken. Hierdoor blijft er een gebied van 23 hectare beschikbaar voor circa 700 woningen, 10.000 vierkante meter kantoorruimte en dertien

woonwagendstandplaatsen. Openbaar vervoer, medische voorzieningen, groen, winkels, sport- en recreatiemogelijkheden liggen allemaal op een steenworp afstand van de te bouwen wijk. Dankzij een integrale projectopzet en intensief gebruik van het plangebied is medefinanciering mogelijk geworden, waardoor het totale project haalbaar is. In verkeerstechnisch opzicht is de tunnelbouw mogelijk door een verbod in te stellen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een ander voorbeeldwaardig onderdeel van het project is dat in het bestemmingsplan Sijtwende

door de gemeente Voorburg emissiecircels zijn benoemd, vergelijkbaar met geluidscontouren, waarbinnen niet mag worden gebouwd. Buiten deze circels zorgen luchtverversingsinstallaties ervoor dat de luchtkwaliteit continu aan alle normen voldoet.



# 22 Voorbeeldprojecten Intensief Ruimtegebruik

EEN TOELICHTING OP DE OOGST VAN HET STIR-SEIZOEN 1998

Het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) heeft in een half jaar tijd 415 serieuze en haalbare ontwerpen opgeleverd om met een beperkt ruimtebeslag een hoge kwaliteit te bereiken. Voor het merendeel vernieuwende en verrassende ontwerpen. Sommige in de fase van ideevorming, andere al in de fase van uitvoering. In juni sloot de eerste termijn waarin projecten bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) konden worden aangemeld. Uit de inzendingen zijn er 22 geselecteerd waar de status van 'voorbeeldproject intensief ruimtegebruik' aan is gegeven. Op het Congres Intensief Ruimtegebruik op 1 oktober werd de selectie bekendgemaakt.

## Themakeuze

Het StIR zal zich ieder jaar concentreren op een aantal inhoudelijke thema's. Die thema's worden ieder jaar opnieuw vastgesteld naar aanleiding van suggesties uit 'het veld' en op grond van maatschappelijke ontwikkelingen. Door deze aanpak is het mogelijk om de maatschappelijke ontwikkelingen zo goed mogelijk bij te houden. Dat vergroot de effectiviteit van het programma.

De thema's die in 1998 centraal stonden, zijn mede bepaald op basis van een opiniepeiling tijdens de startmanifestatie van het StIR op 26 november 1997. Het ging om de volgende thema's:

- Bouwen in de derde dimensie, dus omhoog of ondergronds.
- Intensief benutten van de ruimte op bedrijventerreinen.
- Infrastructuur, mobiliteit & ruimtegebruik
- Optimaal benutten van de openbare ruimte, groen en stads- en dorpsranden.

Tijdens het Congres Intensief Ruimtegebruik van 1 oktober 1998 is opnieuw gestemd over een aantal mogelijke StIR-thema's voor 1999. De uitslag van deze stemming is mede van invloed op de themakeuze van het komende StIR-seizoen.

## Selectie van voorbeeldprojecten

Rond de vier thema's van 1998 zijn niet minder dan 415 projecten ingediend. Dat is veel meer dan voor mogelijk werd gehouden. Al deze projecten zijn kort beschreven in het magazine *Caleidoscoop Intensief Ruimtegebruik*.

Uit de ingezonden projecten zijn er door de RPD op voordracht van de SEV 65 genomineerd. Deze projecten zijn met kaartmateriaal, schetsen en visualisaties toegelicht in het boek *65x intensief ruimtegebruik; Nominaties 1998*. Ten slotte zijn na zorgvuldige weging uit de genomineerde projecten 22 projecten gekozen die volgens de selectiecommissie het meest 'voorbeeldwaardig' zijn, dat wil zeggen, het meest haalbaar, navolgbaar en vernieuwend. Bovendien heeft de commissie geprobeerd met de selectie als geheel een redelijke thematische en regionale spreiding te bereiken. De geselecteerde projecten hebben de status van Voor-

beeldproject Intensief Ruimtegebruik ontvangen. De initiatiefnemers van projecten die de voorbeeldstatus is verleend, ontvangen een vergoeding uit het programma voor de extra verplichtingen-activiteit die de status met zich meebrengt.

## De 22 voorbeeldprojecten van dit jaar op een rij

### Zaanstad - Wonen in de Zaan

Een desolaat en rommelig bedrijventerrein wordt opgeknapt door de grond tot onder de waterspiegel af te graven. Door de grond niet

## Caleidoscoop intensief ruimtegebruik 1998: inzendingen en thematische spreiding

Thema	Aantal inzendingen	Bijzonderheden
De derde dimensie	93	Ondergronds parkeren, ondergrondse winkels, theaters, kantoren en collegezalen, grootschalige stapeling van verschillende functies
Bedrijventerreinen	76	Veel projecten in de verkenningsfase, bijvoorbeeld bedrijventerreinen in verschillende lagen, en terreinen onder de grond of weggewerkt in geluidswallen
Infrastructuur, mobiliteit en ruimtegebruik	116	Overkopte of ondergrondse aanleg van infrastructuur gecombineerd met nieuwe functies op het maaiveld, functies in geluidbelaste zones langs infrastructuur
Openbare ruimte, groen, stads- en dorpsranden	130	Zeer uiteenlopend. Onverwachte nieuwe invalshoek: wonen op het water.

aan te vullen met schoon zand, maar water toe te laten, ontstaat een haven waar drijvende woningen zullen komen.

#### Den Haag - Herontwikkeling JuBi-kavel

De onderste verdiepingen van de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie worden omgebouwd voor woningen, winkels, horeca en uitgaansvoorzieningen. Een sterk monofunctioneel gebied verandert hierdoor in een multifunctioneel en daardoor levendig en actief functioneel deel van de binnenstad.

#### Den Haag - Laakcenter

Een bedrijventerrein in twee lagen; de ene negen meter boven de andere, maar beide ontsloten voor vrachtverkeer. Het project mikt op werkgelegenheid voor met name lager opgeleiden in de directe omgeving.

#### Delft - Auto(matisch) weg

Een ondergrondse garage waar auto's met behulp van een paternostersysteem worden opgeborgen. De garage wordt als een 35 meter diepe waterdichte schacht uitgevoerd.

#### 's-Hertogenbosch - Avenue 2

Ontwikkeling van een multimodaal ontsloten tweede stedelijk centrum. Er komen woningen en bedrijven boven een station en een transferium. De ruimte bij de snelweg die normaal extensief wordt benut, krijgt nu een zeer intensieve bestemming.

#### Schijndel - Huisvesting Schijndel 2000

Combinatie van een groot aantal sociale en culturele voorzieningen. De ruimte waar de instellingen komen wordt dankzij concentratie intensiever benut. Op de vrijkomende locaties komen woningen waardoor uitwaaiing van Schijndel wordt voorkomen.

#### Amersfoort - Vathorst Bedrijventerrein

Een boulevard van bedrijven in en tegen de geluidswal langs de snelweg. Een hinderzone wordt hiermee nuttig gebruikt en woningen kunnen dicht bij de snelweg worden gebouwd.

#### Amsterdam - Stadspark-Parkrand

Vergroting en verbetering van de groene ruimte, gekoppeld aan gedeeltelijk overbouw van de randen van de groene ruimte. Op een slimme manier wordt gesleuteld met de overgangen tussen openbaar, semi openbaar en privé groen.

#### Amsterdam - Bos en Lommerplein

De A10 die nu het stadsdeel Bos en Lommer verdeelt, wordt gedeeltelijk overbouwd waardoor de barrièrewerking goeddeels verdwijnt. Tegelijk ontstaat er nieuwe ruimte voor kantoren, woningen, winkels, een marktplein en diverse centrumvoorzieningen.

#### Sittard - Bedrijvenstad Fortuna

Ondergronds bouwen, dubbel grondgebruik, centrale parkeervoorzieningen en een nieuw voetbalstadion leveren een gebied op waar de netto uitteerbare oppervlakte gelijk is aan de bruto oppervlakte.

#### Amsterdam - AFC Intensief ontspannen in Zuidas

De A10-zuid bij Amsterdam wordt ondergronds gebracht. Bovengronds ontstaat daarvoor ruimte voor een multifunctioneel sportcomplex voor sporten in vrije tijd en in bedrijfstijd.

#### Amsterdam - Uitbreiding RAI

De gelaaide stad in optima forma: wegen, metrostation en parkeren ondergronds, daarboven congres- en tentoonstellingsruimten, woningen, kantoren en een hotelotoren.

#### Groningen - Maximum Laadvermogen

Een desolaat gebied aan de oostkant van de stad wordt nieuw leven ingeblazen door er zoveel mogelijk functies aan te geven: wonen, werken, recreëren, energieproductie, waterwinning.

binnenstad van Delft raast, wordt een tunnel aangelegd. Dit biedt kansen voor spoorverbinding en biedt bovengronds ruimte voor wonen, kantoren, uitbreiding van Gist Brocades en een park.

#### Alphen aan den Rijn - Kaaspakbruis Nagtegaal

Door vijftien meter boven en vijftien meter onder het maaiveld te bouwen ontstaat een pakhuys van dertig meter hoog dat past bij de omliggende bebouwing en waar een voor kaas gunstig klimaat heerst.

#### Nieuwegein - Naar een kloppend stadshart

Het verouderde stadscentrum dat nooit goed heeft gefunctioneerd, wordt verbeterd door voorzieningen en nieuwe functies toe te voegen. Deze komen in een relatief klein gebied, zowel ondergronds (in twee lagen) als bovengronds (gestapeld).

#### Groningen - Westerhaven en stripmuseum

In plaats van de bouw van weidewinkels kiest Groningen voor intensief grondgebruik, ook ondergronds, in een fijnmazig stedelijk gebied. Hierdoor ontstaat een gebied met een betere ontsluiting van het stadscentrum.

#### Smallingerland - Drachtstervaartproject

De Drachtstervaart wordt in oude luister hersteld, zodat het centrum van Drachten weer aan het water komt te liggen. De afgegraven grond dient voor de aanleg van een geluidswal bij een industriegebied zodat erachter luxe woningen aan het water kunnen komen.

#### Delft - Plan uitbreiding binnensterrein

Ondergrondse bouw van kantoorruimte en vier collegieruimten om behoud van het historische stadsbeeld te combineren met noodzakelijke uitbreiding van het onderwijsinstituut IHE.

#### Zwolle - Intensivering A28 en centrumzone

Rijksweg A-14 wordt overkapt. Daardoor ontstaat ruimte voor woningen en kantoren en kunnen er hoogwaardige openbaar-vervoerverbindingen worden aangelegd.

#### Voorburg - Sijtwende

Rijksweg A-14 wordt overkapt. Daardoor ontstaat ruimte voor woningen en kantoren en kunnen er hoogwaardige openbaar-vervoerverbindingen worden aangelegd.



Artist Impression van stedelijke knoop en ecologische zone

natuur en het tegengaan van verdroging.

#### Wychen - Geautomatiseerde fietsparkeervoorziening

Automatische fietskluisen met twee lagen onder de grond en vier erboven. Een zelflerende computer zorgt voor een uitgekende 'stallinglogistiek'. Het is een navolgbaar alternatief voor ruimtevretende fietskluisen bij middelgrote NS-stations en grote (onderwijs)instellingen.

#### Delft - Gebied Delft Centraal

Voor de trein die nu over een viaduct door de

Foto: Directe Stadsonwikkeling 's-Hertogenbosch

## 'Plannen zijn er genoeg, investeerders niet altijd'

Intensief ruimtegebruik kan steunen op een breed maatschappelijk en politiek draagvlak. Dat bleek eens te meer tijdens het Congres Intensief Ruimtegebruik op 1 oktober jongstleden in de RAI waar ruim 700 bestuurders, adviseurs, stedenbouwkundigen, ondernemers en projectontwikkelaars met elkaar van gedachten wisselden over honderden ideeën en initiatieven. Het blijkt dat de praktijk weerbarstiger is dan de ontwerptafel waarbij, niet verrassend, de hoge investeringen vaak roet in het eten gooien. Een centrale vraag daarbij is op welke termijn dergelijke investeringen worden beoordeeld. Hoe gingen de sprekers op het Congres Intensief Ruimtegebruik op die vraag in? Hieronder volgt een overzicht.

### Goedkoop of duurkoop?

'Intensief ruimtegebruik is een politieke keuze', zei Kees Vriesman, directeur-generaal van de Ruimtelijke Ordening in zijn openingswoord tot het congrespubliek: 'We kiezen ervoor om ons extra in te spannen om open gebieden te beschermen. De keerzijde daarvan is dat we bereid zijn extra financiële offers te brengen om de bebouwde ruimte intensief te gebruiken.' Welnu, de ondertunneling van de spoorbaan in het centrum van Delft is begroot op ruim f 2

miljard. Intensivering en kwaliteitsverhoging van het centrumgebied in Nieuwegein kost minimaal f 1 miljard. De verplaatsing en gedeeltelijke overkapping van de A2 bij Leidse Rijn is begroot op f 700 miljoen. Het zijn vaak grote bedragen die met intensivering van het ruimtegebruik gepaard gaan. Dat mag echter niet op voorhand een doorslaggevend contra-argument zijn, waarschuwde ook SEV-voorzitter Pim Vermeulen: 'Goedkoop kan ook duurkoop zijn' en hij verwees naar de naoorlogse woningbouw, waar functionaliteit voorop

stond, maar 'waar we op diverse locaties deze jaren de rekening gepresenteerd krijgen.' Vermeulen stelde overigens vast dat er ook projecten zijn waar relatief weinig extra geld veel extra kwaliteit kan opleveren: 'We zullen moeten zoeken naar creatieve hoogstandjes. Elke keer moeten we nadenken over hoe we het maximale effect van onze investeringen kunnen hebben.'

### Rechtevenredig

'Plannen zijn er genoeg, maar investeerders niet altijd' echode Bert de Graaf, directeur van Kolpron Consultants, waarbij de rentabiliteit van intensief ruimtegebruik volgens hem niet de kwestie is waar het om draait; de grondprijzen hangen in het algemeen rechtevenredig samen met de bouwhoogte, waardoor de hogere kosten op termijn wel weer terugkomen en de nabijheid van veel mensen rechtvaardigt al snel hogere exploitatielasten. Het zijn vooral de financieringsrisico's die marktpartijen nogal eens weerhouden van al te grote sprongen: 'Er is sprake van een hoog investeringsniveau per vierkante meter. Beheersing van risico's is daarom eens te meer van belang.' De Graaf stelde dat voor succesvolle projecten een doelgerichte samenwerking tussen overheid en marktpartijen nodig is, bijvoorbeeld in de vorm van PPS-constructies. De beschikbare capaciteit bij marktpartijen moet echter 'niet worden overschat'.

*Bert de Graaf, directeur Kolpron Consultants: 'Voor succesvolle projecten is een doelgerichte samenwerking tussen overheid en marktpartijen nodig, bijvoorbeeld in de vorm van PPS-constructies.'*

Foto: Jean van Lingen





waarschuwde De Graaf. Verder is het cruciaal dat de nationale en lokale overheden een consistent en betrouwbaar beleid voeren: 'Je moet kunnen bouwen op de inzet van overheden en er moet van een zekere flexibiliteit sprake kunnen zijn om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen.' Mooie plannen heeft ook adviseur René Buck laten zien: drie uitgewerkte schetsen voor intensief gebruikte bedrijventerreinen in het Groene Hart. 'Er moet nog heel wat water door de rivieren stromen voor je zo'n project voor elkaar krijgt' constateerde hij gelaten, maar als de scepsis is overwonnen, blijken de betrokken bedrijven enthousiast te zijn om meer te doen met dezelfde ruimte. Ook financieel zijn er geen onoverkomelijke problemen, zei Buck. 'De grondexploitatie kan wel eens gunstig uitpakken omdat je meer vierkante meters verkoopt. Als je dat op een andere manier compenseert naar individuele gebruikers, kan het haalbaar worden gemaakt.' Gek genoeg zijn het de gemeenten die de grootste hinderpalen opwerpen. Het past vaak niet in het bestaande bestemmingsplan, aldus Buck: 'Sterker nog, de energie en de interesse om het bestemmingsplan voor dit doel aan te pakken, zijn er vaak ook niet.' Desondanks was Buck optimistisch voor de toekomst en concludeerde dat dergelijke plannen makkelijker haalbaar zijn 'in situaties waarin het bestemmingsplan toch moet worden aangepast'.

#### De menselijke maat

Organisatieadviseur Walter Etry drong aan op rentabiliteitsberekeningen met een wat langere termijn. Volgens hem wordt er te veel gerekend in steen en te weinig in mensen waardoor het volgens hem aantrekkelijk blijft om aan de ran-

den van de steden uit te breiden en tegelijkertijd te bezuinigen op het beheer van bestaand stedelijk gebied. Tekenend voor het denken in steen noemde Etry het feit dat de RPD wel nauw samenwerkt met ministeries van V&W en LNV, maar niet met OC&W en SZW: 'Ik nodig de RPD uit om haar coalities te verleggen.' Tekenend is ook, dat in Nederland wordt bezuinigd op onderwijs om daarmee ons WAO-gat te vullen, zo daagde hij zijn publiek uit. 'Dat getuigt van gebrek aan vertrouwen in de opgroeiende generatie. Er is een hele goede reden om in mensen te investeren. Dat hoeft niet per se in guldens uit te rekenen, maar dat kan wel.' Etry noemde daarbij als voorbeeld dat

Foto: Jaan van Lagen



Walter Etry, organisatieadviseur: 'Investeren in mensen worden de echte investeringen van de toekomst'

Ahold volgens hem best bereid is om mede te investeren in wijkbeheer, maar dan moet de overheid daarvoor wel even een contract onder tekenen.

Er is volgens Etry geld genoeg voor projecten in bestaand stedelijk gebied. Er is geld voor stedelijke vernieuwing en in het regeerakkoord is een accres in het gemeentefonds van f 2,4 miljard uitgetrokken voor versterking van sociale infrastructuur en jeugdzorg. 'Er ligt dus geld en ons voorstel is om daarmee in een paar plekken, speerpuntwijken, massief en gericht een aantal zaken aan te pakken.' Daarbij moet het niet alleen gaan om de gebouwde omgeving, betoogde Etry, maar in eerste instantie om zaken als taalachterstanden, gezondheidszorg, vereenzaming, onderwijs, veiligheid. 'Investeren in mensen worden de echte investeringen van de toekomst. Investeren in steen is een sluitstuk. Het eerste is: kun je het beheren? Dan kan het best zo zijn dat je ook moet gaan bouwen, maar dat hoeft niet per se. Je hebt het eerst over exploitatie, pas dan ga je nadenken over de investeringen die nodig zijn. De mens moet voor de betonmolen uitgaan.'

## Citaten

'Ruimtelijke ordening en milieu zijn beleids-terreinen die elkaar steeds meer overlappen. Een goed programma voor intensief ruimtegebruik moet dan ook tevens gericht zijn op de milieudoelen.'

*Kees Vriesman, directeur-generaal van de Rijksplanningische Dienst*

'Bij intensivering gaat het gaat niet alleen om het aantal woningen per hectare, maar vooral om ruimtelijke kwaliteit. En ook het begrip ruimtelijke kwaliteit moeten we praktisch benoembaar maken.'

*Pim Vermeulen, voorzitter SEV*

'Het restrictief beleid is geen goede manier om de grondprijzen in de binnenstad op te voeren. Het creëren van schaarse elders, is

niet automatisch een succesfactor.'

*Bert de Graaf, directeur Kolpron Consultants*

'De feitelijke ontwikkeling in de ruimtelijke inrichting van ons land heeft nog steeds het meeste weg van cowboy-planologie. De overheersende trend is nog steeds dat we liever op nieuwe locaties investeren en oude locatie aan hun lot overlaten.'

*Walter Etry, vennoot en organisatieadviseur Andersson, Elffers Felix*

'De trend naar efficiënt ruimtegebruik wordt niet ingegeven doordat we dat allemaal graag willen, maar puur vanuit kostenoverwegingen van bedrijven.'  
*René Buck, directeur Buck Consultants International*

'Ruimte wordt niet ervaren vanwege leegte, maar juist vanwege de inrichting en de omgeving van de ruimte. Ruimte heeft te maken met dat het vol is, dat er mensen zijn en dat er veel gebeurt.'

*Mariet Schoenmakers, MAB*

'Het is heel opmerkelijk dat we dat profiel van het stedenland in de loop van de eeuwen hebben gehandhaafd. Daar moet toch meer achter zitten dan alleen het beleid van het ministerie van VROM. Het kan niet anders of het zit dieper in onze genen, waardoor we dat gebundelde vestigingspatroon in Nederland op prijs stellen.'

*Hans van der Cammen, Ministerie van VROM*

## Een kwestie van jongleren...

**Intensief ruimtegebruik is als jongleren: je moet proberen zoveel mogelijk ballen tegelijkertijd in de lucht te houden. Ritme en gevoel voor krachtsverhoudingen zijn daarbij essentieel. Dat geldt trouwens ook voor het bezoek aan het Congres Intensief Ruimtegebruik van 1 oktober j.l. met workshops die parallel in zalen A tot en met J worden gehouden. Je kunt je natuurlijk concentreren op één workshop, maar wie, zoals ik, moeilijk kan kiezen, is als een ongeofende jongleur met te veel ballen.**

**B**ij het congres waren veel workshops gelukkig terug te voeren op één vraagstuk: waar laten we ons blik? Snelwegen, parkeergarages, geluidhinderzones, auto's op de stoep... We hebben kennelijk een haat-liefde verhouding tot onze glimmende vierwielaars. We willen ons makkelijk kunnen verplaatsen en van de bereikbaarheid per auto verwachten we economische wonderen. De keerzij is dat een aanzienlijk deel van ons land geasfalteerd is, vol staat met geparkeerde auto's of onbruikbaar is vanwege stank, herrie en onveiligheid.

De oplossing ligt voor de hand: we stoppen de zaak onder de grond of we hogen de ruimte naast de weg op. In het wat merkwaardig aandoende lexicon van intensief ruimtegebruik heet dat 'ondertunnellen' of 'overkluizen'. Per saldo komt het op hetzelfde neer: weg is weg. Het levert een forse ruimtewinst op, barrières worden geslecht en onbruikbare gebieden worden opeens toplocaties. Bij geologen zou dat 'een omkering van het profiel' heten. Een mooi voorbeeld vind ik het project Sijtwende bij Voorburg. Daar kun je de kentering op z'n staart trappen met de betonnen pijlers die ooit zijn gebouwd voor een bovengrondse aanleg van de A14 als reliëf. Ik stel voor om die pijlers als monument van het Oude Denken voor het nageslacht te laten staan. Maar ook het Bos en Lommerplein in Amsterdam mag er zijn, net als de overkluizing (!) van de A2 bij Leidsche Rijn en verderop bij Den Bosch, de bouw van bedrijfsruimten in een geluidswal bij Amersfoort en de Rits tussen Vlaardingen en Schiedam. Ook allerlei vormen van ondergronds parkeren passeerden tijdens de workshops de revue. Het

Foto: Jean van Lingen



Toon van der Pas, coördinator Simuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (SIR) van VROM: '...het komt erop neer dat we bij intensief ruimtegebruik steeds drie dimensies met elkaar in even wicht moeten houden: de menselijke, de structuren en de stenen dimensie'



zijn geen kinderachtige plannen, want de ruimtewinst is goed voor duizenden woningen, tienduizenden vierkante meters bedrijfsruimte, winkels en nieuwe openbare ruimte. En, hoewel de kosten hoog zijn, vinden de plannenmakers daar in het algemeen wel een oplossing voor. Ook dat is een kwestie van jongleren: als er maar voldoende partijen belangstelling hebben en willen meebetalen, is dat geen onoverkomelijk probleem. Het ministerie van V&W vindt het best, hoewel Auke Leenstra van dit ministerie benadrukte, dat wegen er in de eerste plaats zijn om mensen en goederen van A naar B te vervoeren. En die functie moet niet worden belemmerd. Met name gaat het dan om het vervoer van gevaarlijke stoffen die 'niet eindeloos van het hoofdwegennet kunnen worden geverd'.

Als het aan de congresgangers ligt, wordt het trouwens nogal druk in de ondergrond. Niet alleen voor wegen en parkeergarages zoeken we de bodem op, ook voor een tunneltracé, kantoren en collegezalen in Delft, opslagloodsen voor fruit in een Rotterdamse haven en voor kaas in een Alphense polder, winkels in Nieuwegein, stations, transferia,... Om nog maar te zwijgen van alle plannen voor transport via ondergrondse buisleidingsystemen. In de afgelopen tien, twintig jaar zijn we steeds meer gewend geraakt aan hoogbouw en nu hebben we opeens ontdekt dat we ook de diepte in kunnen. In gemeentelijke bestemmingsplannen, zo viel mij bij het volgen van enkele workshops op, is ten aanzien van de ondergrond nog weinig gere-

geld. Ondergronds jongleren is nog niet uitgevonden.

Het gebruik van de bodem is echter geen panacee voor ruimtegebrek op het maaiveld. Ook, nee, vooral wanneer we investeren in de ondergrond, moeten we de gecreëerde extra ruimte intensief benutten. Iedere geïnvesteerde gulden moet er immers wel weer uitkomen. In alle presentaties werd dan ook uitvoerig ingegaan op mogelijkheden om bovengronds én ondergronds zoveel mogelijk te doen. 'We moeten niet vanuit problemen, maar vanuit kansen redeneren', zei Kolpron-directeur Bert de Graaf tijdens de ochtendessie. Dat was kennelijk niet aan dovemansoren, want tijdens de middagesse legden alle inleiders tijdens de workshops met nadruk uit hoe een combinatie van pluspunten een complex plan haalbaar kan maken. Zelfs van de meest verloederde gebieden weet een beetje stedenbouwkundige tegenwoordig een toplocatie te maken. Gewoon een kwestie van bedreigingen ombuigen tot nieuwe kansen. In Zaanstad wordt vervuilde grond afgraven zonder deze aan te vullen met schone grond. Er ontstaat een haven waar drijvende woningen komen. In Drachten gebeurt iets soortgelijks. Ook daar wordt een vervuild gebied omgetoverd tot een exclusief woonmilieu. Bij Groningen wordt een zompig veengebied dat boven de gasbel van Slochteren steeds verder wegzakt, getransformeerd tot een natuurgebied en gecombineerd met wonen, werken en recreatie. In Zwolle wordt een hinderzone langs een afrit van de snelweg als stedelijke zone opgevaar-

deerd. Vol vuur en enthousiasme verhalen de plannenmakers over hun jongleertalent. Meer functies per vierkante meter maakt de plannen haalbaar. Niet in het minst omdat verschillende functies een verschillende tijdsperiode kennen. Het gebruik van de ruimte kan daardoor in de tijd worden uitgesmeerd, zodat de ruimte beter gebruikt wordt, zonder dat het drukker wordt.

Een risico dat aan een congres als dit kleef, is echter dat we elkaar na zitten te praten - rondzingen, zonder dat we het zelf merken. Preken voor eigen parochie zonder onbevangen kritiek. Want de vraag is natuurlijk wat er van alle plannen terecht komt. Ook van de plannen die al in uitvoering zijn, moeten we nog maar afwachten of de tekentafelideeën in de praktijk goed uitpakken. Deelnemers aan de workshop rond de projecten in Drachten en Zaanstad vroegen bijvoorbeeld: 'Willen mensen eigenlijk wel wonen in een milieubelaste woonwijk?' Bij de workshop over geautomatiseerde parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen rees de vraag hoe lang mensen bereid zijn te wachten tot van alle geparkeerde auto of fiets door de automaat wordt teruggegeven. En welke storingsfrequentie vindt men acceptabel? Bij de workshop over bedrijven in een geluidswal bij Amersfoort vroeg men wat de intensivering van het grondgebruik eigenlijk oplevert voor de mensen die in dezelfde buurt wonen? In de workshop over de ondergrondse Singelgarage in Alkmaar bleek dat de bouw hiervan nog niet kan steunen op voldoende draagvlak van de bovengrondse buurtbewoners.

De wens is vaak de vader van de gedachte, dus is het heel makkelijk om de acceptatie van bouwkundige of technologische oplossingen roeslueking voor te stellen. In die zin was de toon die Walter Ertj in het ochtendprogramma zette, mij uit het hart gegrepen. We denken vaak teveel vanuit financieringsconstructies en technologische oplossingen, en de mens verliezen we daarbij wel eens uit het oog. Als ik de resultaten van het congres door mijn vingers laat lopen, dan komt het erop neer, dat we bij intensief ruimtegebruik steeds drie dimensies met elkaar in evenwicht moeten houden. De menselijke dimensie is er één van, ofwel de mens met zijn (toekomstig) behoeften en wensen. De tweede is de structuur waar in we intensief ruimtegebruik tot stand kunnen brengen: wetgeving, financieringsconstructies, samenwerkingsvormen en dergelijke. De derde is de stenen dimensie van intensief ruimtegebruik, bijvoorbeeld in de vorm van oplossingen voor het gebruik van de ondergrond of het gebruik van de ruimte rond wegen en spoorlijnen. Drie dimensies: de mens, de structuur en de stenen oplossingen. Met slechts drie die ballen wordt het jongleren er een stuk eenvoudiger op.

**Toon van der Pas**



STIMULERINGSPROGRAMMA  
INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK