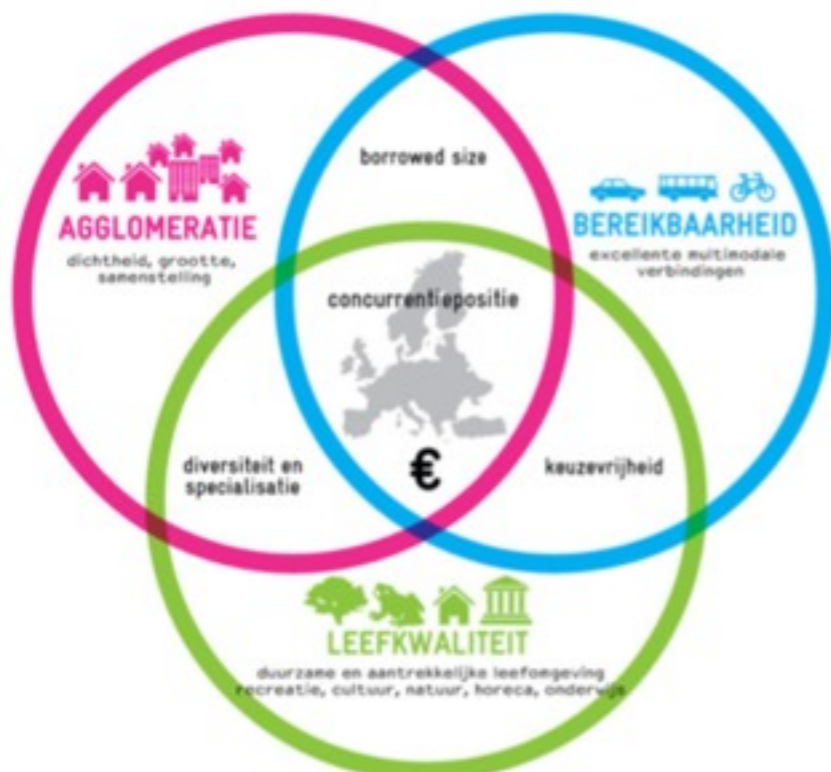


“ De Nederlandse steden bezitten meer economische kracht dan er op dit moment uitkomt. Ondanks dat het huidige beleid veelal gericht is op het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, blijkt dit in de praktijk moeilijk waar te maken. Sterker nog Nederland blijft achter als het gaat om de economische concurrentiepositie in Europa en kan de voordelen van het bundelen van de krachten van steden veel beter benutten. Verschillende ruimtelijke factoren zoals de omvang en dichtheid (agglomeratie) van de gebieden, de onderling bereikbaarheid en de leefkwaliteit beïnvloeden de concurrentiepositie en kunnen elkaar versterken.



## Veel ruimte! Maar **durven** we het ook te benutten?

Miriam Ram & Paul Gerretsen, Vereniging Deltametropool

In Nederland missen we de voordelen die een geconcentreerde stad kan hebben. Onze steden zijn simpelweg te klein in vergelijking met concurrenten als Parijs of Londen. Maar onze meerkernige stedelijke structuur heeft ook voordelen: grondprijzen liggen lager, congestie is beter tegen te gaan en er blijft meer ruimte over voor waardevolle landschappen en andere voorzieningen die de kwaliteit van leven bepalen. Om optimaal te profiteren van de voordelen van onze ruimtelijke structuur zullen we onze steden beter moeten benutten en nog beter intern en met elkaar moeten verbinden.

Een recent uitgevoerde studie van Vereniging Deltametropool in samenwerking met het College van Rijksadviseurs toont aan dat dit ook kan. We kunnen veel duurzamer verstedelijken, de agglomeratiekracht gemakkelijk versterken, de bereikbaarheid en leefkwaliteit vergroten en daarbij ook nog aansluiten op de vraag. Als we de beschikbare ruimte slim benutten kunnen we simpelweg meer geld verdienen. En het draait natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om meer ontplooiingsmogelijkheden voor mensen en een hogere kwaliteit van leven. >>

< *Samenhang agglomeratiekracht, bereikbaarheid en leefkwaliteit*

### De Zuidelijke Randstad

De Zuidelijke Randstad blijft groeien, het is zaak deze groei slim en op de juiste plekken de ruimte te geven om zo de concurrentiekracht te vergroten. Wanneer het lukt om de groei binnen de bestaande steden en dorpen een aantrekkelijke plek te geven doen we drie dingen goed. Ten eerste worden massa en dichtheid vergroot, wat bijdraagt aan agglomeratievoordelen. Ten tweede wordt de bestaande stad beter benut waardoor reeds gedane investeringen beter renderen. En ten derde wordt het landschap, dat zoveel bij kan dragen aan de hoge leefkwaliteit, gespaard. Wanneer we de meeste massa en dichtheid ook nog eens toevoegen op de best bereikbare locaties, kunnen we zo veel mogelijk gebruik maken van het 'borrowed size' principe en op die manier de agglomeratiekracht verder vergroten.

Op basis van bereikbaarheidskenmerken zijn verschillende binnenstedelijke locatietypes te benoemen die meer of minder geschikt zijn voor bepaald type programma. De multimodale locaties (ov & auto) lenen zich vaak meer voor stedelijk wonen, en hoogwaardige bedrijvigheid terwijl bij de op de auto gerichte locaties lagere dichtheden en logistieke bedrijvigheid beter passen. De paar locaties die perfect multimodaal bereikbaar zijn en om die reden van internationaal belang zijn zullen we op de juiste manier moeten benutten. Zij kunnen dankzij het 'borrowed size' principe het meeste bijdragen aan een sterkere concurrentiepositie en een vergroting van de agglomeratiekracht. Het gaat dus vooral om het stimuleren van het juiste programma op de juiste plek.

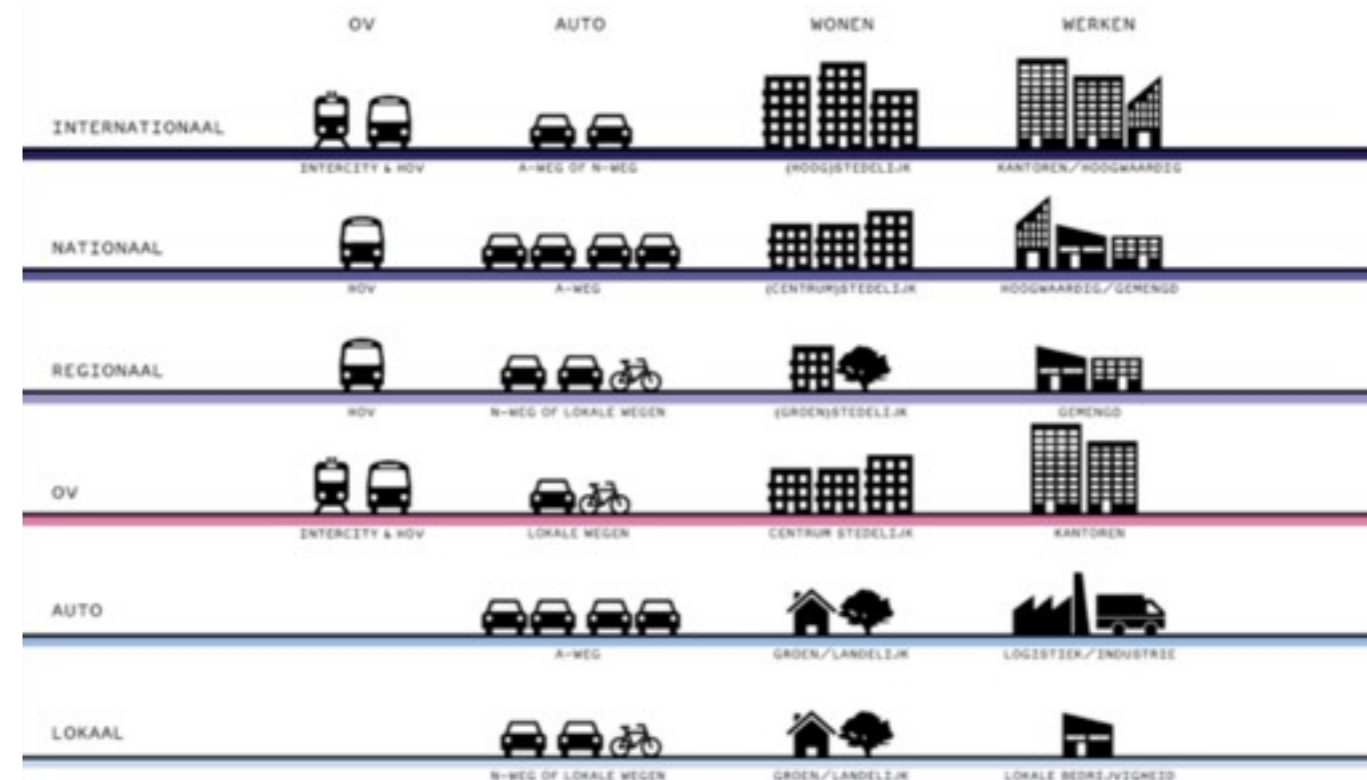
### Bestaande plannen

En wat blijkt? Er is een grote diversiteit aan onbenutte locaties binnen onze bestaande steden en dorpen waar potentie ligt voor een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypes. Alleen al de bestaande plannen binnen het Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD) kunnen hier een goede bijdrage aan leveren. Als we volop

zouden inzetten om al deze bestaande plannen binnen BSD te realiseren dan zijn er al 157.300 woningen toe te voegen in de Zuidelijke Randstad.

Maar ondertussen zien we dat er ook nog ruim 51.000 woningen buiten BSD zijn gepland. Het is opvallend dat een groot deel (2/3) van de plannen buiten BSD hard is, met een vastgesteld bestemmingsplan, tegenover slechts 1/3 van de plannen binnen BSD. Het risico is dat veel van de plannen (hard en zacht) buiten BSD gerealiseerd worden, terwijl de grote hoeveelheid aan zachte plannen binnen BSD niet tot uitvoering komt en er dus concurrentiekracht blijft liggen. De korte termijn winst wint het dan van de lange termijn economische kracht. Binnenstedelijk bouwen is nou eenmaal moeilijker dan bouwen op uitleglocaties die vaak eenvoudiger te ontwikkelen zijn, met minder regelgeving en belemmeringen en kosten die niet bij de ontwikkelende partij liggen. Een groot aantal binnenstedelijke projecten komt daardoor niet of moeizaam van de grond. >>

### Geïdentificeerde locatietypen





Het risico dat veel plannen binnen BSD niet tot uitvoering komen heeft verstrekkende gevolgen. We blijven het voor onze leefkwaliteit zo waardevolle landschap volbouwen. We blijven de bestaande stad en de bestaande infrastructuur en bijbehorende investeringen niet goed benutten. De agglomeratievoordelen van bevolkingsomvang en dichtheid worden niet versterkt. Daarnaast zal een groot deel van de stedelijke vraag die er wel degelijk is niet worden geacommodeerd, zal het tekort aan stedelijk wonen verder toenemen en zullen deze mensen zich in andere regio's gaan vestigen. Door al deze nadelige gevolgen zal de concurrentiekracht van de Zuidelijke Randstad steeds verder afnemen. We zullen daarom juist de binnenstedelijke plannen moeten stimuleren. Dit maakt meer plekken voor meer mensen in minder tijd bereikbaar en dit heeft sociaal-economische en maatschappelijke effecten die veel verder reiken dan de kosten en belemmeringen op de korte termijn.

< *Gevonden ruimte in de Zuidelijke Randstad*

### ***Binnenstedelijke ruimte***

Naast de bestaande plannen voor nieuwe woningen binnen BSD is er ook nog behoorlijk wat ruimte te winnen in het identificeren en beter benutten van de bestaande stad. Denk dan bijvoorbeeld aan braakliggende terreinen, leegstaande kantoren, verouderde kantoorlocaties, bedrijventerreinen of winkelgebieden en leegkomend rijksvastgoed. Maar ook bijvoorbeeld aan het beter benutten van de bestaande bereikbaarheidskwaliteiten door middel van intensivering van buurten of transformatie van sportterreinen en volkstuinen op strategische locaties.

Naast alle bestaande plannen zijn er volgens de eerste inschatting nog eens zo'n 72.000 woningen te realiseren door het beter benutten van binnenstedelijke ruimtes. Dit geeft samen met de plannen een totaal van bijna 230.000 woningen. Deze woningen liggen al goed, maar we zullen ons er vol voor in moeten zetten om die woningen ook daadwerkelijk te realiseren. De ruimte is er, maar is er ook de wil om het te doen en de moed om ervoor te kiezen?

Want 230.000 woningen is de totale vraag tot 2030! En het gaat bij de gevonden binnenstedelijke ruimtes nadrukkelijk niet alleen om ruimte voor appartementen in een hoge dichtheid, maar juist om een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypes op een grote diversiteit aan locaties, waarbij de mate van (multimodale) bereikbaarheid een bepalende factor is voor het type woonmilieu. >>



### **Laten we...**

Het huidige beleid, dat onder andere inzet op het versterken van de concurrentiekracht, blijkt in de praktijk nog moeilijk waar te maken. Zolang we onze waardevolle landschappen blijven volbouwen, woningen plannen zonder rekening te houden met de bestaande infrastructuur en beleid niet écht wordt uitgevoerd zullen we het blijven verliezen van onze internationale concurrenten. Agglomeratievoordelen blijven onbenut en de bereikbaarheid en kwaliteit van leven gaan achteruit.

Maar het kan beter! Er is een grote diversiteit aan onbenutte locaties waarop de potentie ligt voor een grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypes. Wanneer we deze ruimte slim benutten kunnen we de agglomeratiekracht versterken, de bereikbaarheid verbeteren, de leefkwaliteit vergroten en daarbij ook nog aansluiten op de vraag. Het is de komende decennia niet nodig om buiten bestaand bebouwd gebied te verstedelijken: alle woningen zijn binnen BSD te bouwen, ook de dorpse en landelijke milieus. Goede intenties in dit kader zijn echter alleen mogelijk als er een oplossing komt voor de bestaande grondposities van gemeenten.

Laten we gaan werken aan een integrale verstedelijkingsstrategie waarin de ruimte voor woon-, werk-, en interactiemilieus wordt gekoppeld aan bereikbaarheidskenmerken en het vergroten van de agglomeratievoordelen. Dit is wenselijk en zelfs noodzakelijk als we willen blijven meedoen in het internationale speelveld. Dit onderzoek geeft daarvoor een eerste aanzet, het is nu zaak de kansen ook te verzilveren.

”

Zie: [www.deltametropool.nl/nl/agglomeratiekracht\\_randstadzuid](http://www.deltametropool.nl/nl/agglomeratiekracht_randstadzuid)