

HET STADSRANDEN- LAB

*De economische en ruimtelijke
waarde van de stadrand*

Grensverkenning #2

11 juni 2020

HET STADSRANDEN- LAB



REGELS VOOR DE STADSRAND

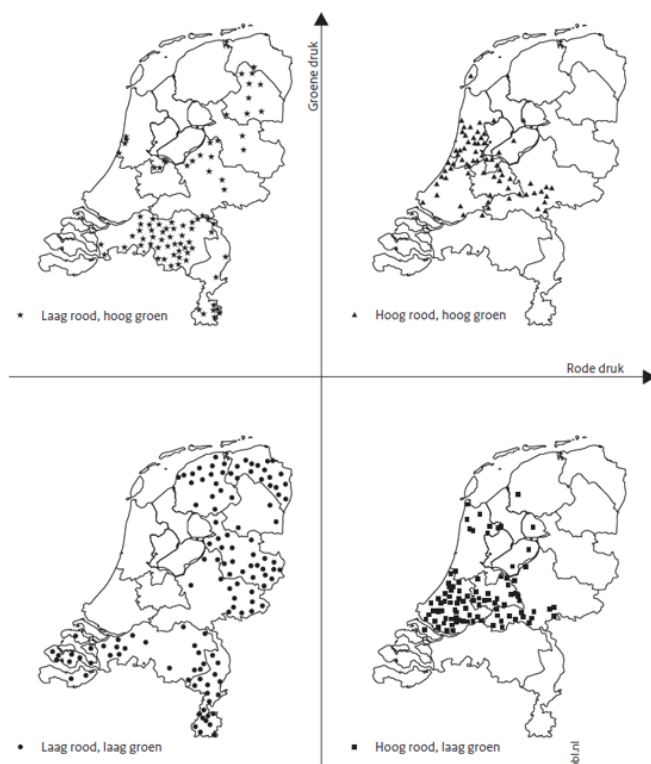
Door Lotte Dijkstra

Er valt wat te halen in de stadsrand. De zone tussen stad en land biedt ruimte aan hoognodige nieuwbouw en kwalitatief groen, met een eigen ruimtelijke dynamiek en uitgesproken kwaliteiten. Ondanks deze en andere succesfactoren is er weinig beleid voor de stadsrand. Rood en groen raken snel in strijd met elkaar. Is beleid nodig om het succes van deze zone veilig te stellen? Aan welke regels voldoet dit type gebied? En welke ruimtelijke regels introduceert het zelf? De tweede grensverkenning van Het stadsranden-lab gaat in op de economische en ruimtelijke waarde van de stadrand. En daaruit blijkt dat de stadsrand van Amsterdam genoeg locaties met perspectief omvat.

De balans tussen groen en rood

Er zijn steden met een fantastische groene zoom, waar je bijzondere flora en fauna tegenkomt. Er zijn ook steden met een gigantische woningbouwopgave, waarbij de stadsrand de nodige uitwijkruimte lijkt te bieden. Architect en geograaf Like Bijlsma definieert de stadsrand daarom als schakelzone: "In de stadrand komen landschappelijke, regionale natuuropgaven samen met stedelijke verdichtingsopgaven." Voor het Planbureau voor de Leefomgeving schreef ze mee aan het rapport 'Stadsranden: Schakelzones tussen stad en land'. De belangrijkste conclusie daaruit is dat die samenkomst van opgaven verantwoordelijk is voor de specifieke ruimtelijke dynamiek en kwaliteit van stadsranden. Stadsranden zouden daarom een zelfstandige plek in het omgevingsbeleid moeten hebben. De grootste uitdaging daarbij is dat dé stadrand niet bestaat. Er zijn steden die vooral een woningbouwopgave hebben en steden die vooral te maken hebben met uitdagingen op het gebied van bescherming van de omliggende natuur, steden die met beide opgaven te maken hebben en steden waar geen van beiden een doorslaggevende prioriteit heeft. Deze vier verschillende stadsrandprofielen vragen om verschillende soorten beleid, op verschillende niveaus.

Gemeenten verdeeld naar rode druk en groene tegendruk

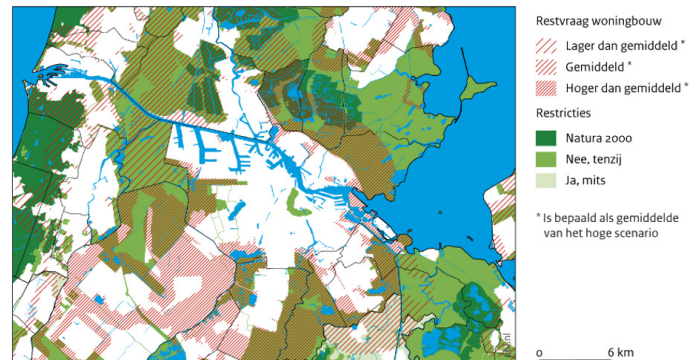


Stadsrandprofielen, met rode en groene druk in vier kwadranten onderverdeeld. In Amsterdam is sprake van hoge rode én groene druk. Bron: PBL.nl

In de stadsrand ontstaat een specifieke dynamiek door grote functionele en institutionele verschillen en een gemengd grondeigendom. “De stadsrand is ontwikkelruimte voor wonen, werken, landbouw en natuur. Daardoor ontstaat een mix van natuurontwikkeling en suburbane ruimte, met een heel eigen identiteit en kwaliteit,” vertelt Bijlsma. “Dat is terug te zien in het grondbezit. Anders dan in steden en op het platteland is er in de stadsrand sprake van balans tussen verschillende grondbezitters: particulieren, gemeenten, het Rijk, maar ook bedrijven, natuurverenigingen en ontwikkelaars.”

Provincies hebben allemaal een eigen ruimtelijk beleid voor de groene ruimte opgesteld. Bovendien geldt voor iedere stad een andere woningbouwdruk op de stadsrand, afhankelijk van binnenstedelijke bouwcapaciteit. In veel delen van de Amsterdamse stadsrand is de woningbouwdruk hoger dan gemiddeld, met ook veel gebieden waar sprake is van restricties door bijvoorbeeld Natura2000. “De groene scheggen van Amsterdam zouden gebruikt kunnen worden om de balans te houden en tegenwicht te bieden aan de rode druk. Bijna iedere Amsterdammer woont in de buurt van zo'n scheg, waardoor ze goed met betekenis geladen kunnen worden. De scheggen hebben allemaal een eigen identiteit en kunnen zo ook helpen om te bepalen waar in de stad je bent,” concludeert Bijlsma.

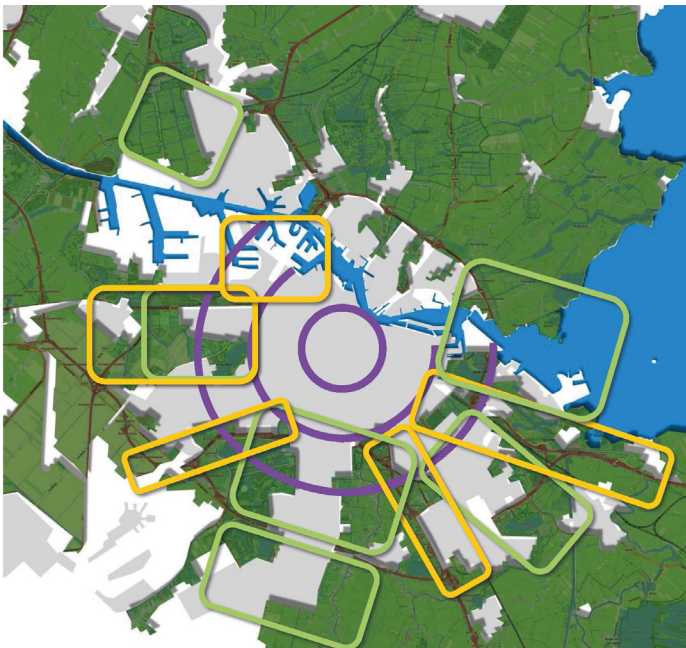
Metropoolregio Amsterdam



Combinatie van rode en groene druk in de Metropoolregio Amsterdam. Bron: PBL.nl

“De stadsrand is ontwikkelruimte voor wonen, werken, landbouw en natuur”

Like Bijlsma



Drie economische waarden bieden potentie voor de stadsrand: economisch bereik (geel), nabijheid van de natuur (groen) en centrumvoorzieningen (paars). De overlappende gebieden zijn de stadsrandlocaties met potentiële toplocaties. Bron: Erik de Graaf

Theorie en praktijk

De stadsrand omvat niet alleen specifieke ruimtelijke kwaliteiten, maar voldoet ook aan bepaalde economische wetmatigheden. Landschapsarchitect en onderzoeker Erik de Graaf laat de rol van deze wetmatigheden zien bij de ruimtelijke, programmatische en demografische kenmerken van de stadsrand. In theorie heeft de stadsrand een zeer gunstige relatieve positie ten opzichte van het stadscentrum. Er zou sprake moeten zijn van een relatief lage grondprijs per vierkante meter, met lagere dichtheden (grotere tuinen!) en minder functie-menging. Uit onderzoek van De Graaf blijkt dat de stadsrand van Amsterdam grotendeels aan deze theorie voldoet: “Grote delen van de Amsterdamse stadsrand hebben inderdaad een lagere grondprijs en zijn monofunctioneel, maar er zijn een paar rare uitzonderingen. Op sommige locaties zijn de stadsranden kunstmatig verdicht met kleine, goedkope meergezinswoningen. Op die locaties zijn bewoners ontevredener en scoren de leefbaarheid en dynamiek opvallend lager. Bovendien zijn die plekken ook niet aantrekkelijk voor potentiële nieuwe bewoners, die juist het dynamische stedelijk leven opzoeken.”

“De natuurlijke evenwichtssituatie van de stadsrand is die van lage dichtheid en grote grondgebonden woningen in een monofunctionele setting. Afwijking daarvan leidt op termijn tot ellende,” stelt De Graaf. Drie economische

‘De kunst is om op zoek te gaan naar de plekken waar je het meeste verschil kan maken’

Erik de Graaf

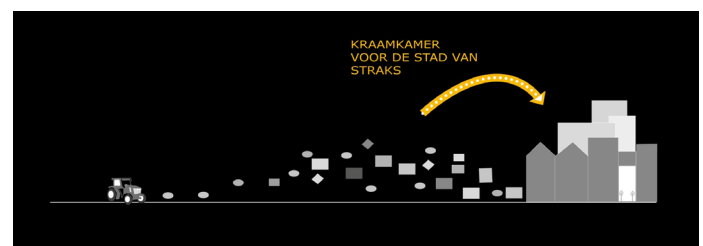
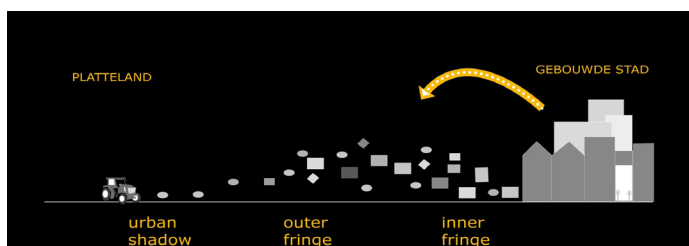
waarden kunnen worden ingezet of toegevoegd aan de stadsrand om toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken. Ten eerste genereren stadsrandlocaties met een gunstige ligging economisch bereik. Goede bereikbaarheid, dankzij de nabijheid van het spoor en de snelweg, maakt dit aantrekkelijke werklocaties voor hoogopgeleiden die buiten de stad wonen. Vooral in Amsterdam Zuid is dit van toepassing. Een tweede waarde is de natuur die binnen handbereik is. In de stadsrand is het maar liefst tot tien graden minder heet op warme dagen en nachten. Daar waar de stad direct grenst aan natuur, recreatie en landschap ontstaan dus kansen. Ten slotte zijn de centrumvoorzieningen nabij. De afstand tot het centrum is relatief beperkt door goede OV- en fietsverbindingen. Zo zijn stedelijke kwaliteiten binnen bereik voor de bewoners van de stadsrand. De Graaf: “De kunst is om op zoek te gaan naar de plekken waar je het meeste verschil kan maken. Dat kan vooral op de plekken waar deze drie waarden tegelijk kunnen worden geïntroduceerd.”

Kraamkamer voor de stad van straks

De waarden van de stadsrand komen pas echt tot hun recht als de stadsrand zelf centraal gesteld wordt, stelt onderzoeker Frank Suurenbroek. De stadsrand is een kreukelzone en een planologische bufferzone tussen de gebouwde stad en het platteland. Vanuit de stad wordt er vooral naar de stadsrand gekeken als de rode druk hoog is. Het wordt gezien als een plek om de woningnood op te lossen. Suurenbroek: “Dan wordt er gezegd: ‘er zitten toch al stedelijke functies, maar het is wel rommelig. Laten we er een mooi stukje stad van maken’.” Hij pleit ervoor de stadsrand als eigenstandig type te beschouwen, met eigen ruimtelijke regels. “Dan ontvouwt zich een ongekend rijke ruimte,” zegt Suurenbroek. “De buitengebieden waren historisch al de plek waar men in de natuur kon zijn, met buitenplaatsen en tuintjes voor de middeninkomens. De buitengebieden fungeerden als een soort ventiel voor de drukke stad, waar men even bevrijding kon vinden van de stadse overlast.” In die vrije situatie ontstonden functiemixen en nieuwe economieën, waarbij hinder niet zo’n probleem was. De stadsrand werd

een kraamkamer voor wat er in de stad nodig was. Dat zou de stadsrand van nu ook weer kunnen worden.

“De huidige opgaven van de stad vragen om heel veel extra woningen, met een enorme druk op de gedeelde publieke ruimte. Er komen steeds meer regels. Maar juist de dingen die niet van tevoren zijn bedacht, de dingen die organisch ontstaan, zijn cruciaal om de stad levend te houden,” licht Suurenbroek toe. “Hinder en rommel zouden juist gevierd moeten worden als kwaliteit.” Buiten het zicht van de stadse controle, kan de stadsrand ruimte bieden voor ‘restoratie’, om te ontdekken en op te laden. Zo kan bijvoorbeeld worden ontdekt welke organisch ontstane functiemixen het best functioneren. Door de stadsrand als kraamkamer te zien, kunnen lessen worden getrokken voor de stad. Suurenbroek: “De truc is om op zoek te gaan naar de kwaliteiten die in de stadsrand aanwezig zijn. Ga op zoek naar de plekken die zich buiten de gebaande paden bevinden.”



De stadsrand wordt vaak gezien als voorbode van verstedelijking. Door het perspectief van de stadsrand centraal te stellen, kan de stadrand als kraamkamer voor de stad van straks fungeren. Bron: Frank Suurenbroek

De eenheid 'stadsrand'

Misschien moeten de stadsranden vrijere ruimtes zijn waar geleerd en gecreëerd kan worden voor de stad, concludeert Paul van Hoek van de gemeente Amsterdam na de presentaties. Maar zou de stadsrand dan niet als aparte zone moeten worden opgenomen in het beleid? De sprekers zijn het erover eens dat dit zeker een goed idee is, maar wel onder bepaalde voorwaarden. Bijlsma: "Voor de stadsrand is het belangrijk om geen generiek beleid te maken. De specifieke lokale culturen zouden centraal moeten worden gesteld, zowel van de bewoners als van het landschap." "Ook wil je de stadsrand op verschillende niveaus kunnen bekijken," voegt Suurenbroek toe. "Wat doet de stadsrand dicht bij het stadscentrum en wat gebeurt er verderop?" Ten slotte is het belangrijk om te beseffen dat de stadsrand niet gefixeerd is, maar flexibel. "Als het centrummilieu wordt opgerekt, verplaatst de stadsrand ook," zegt De Graaf. "Dat wordt vooral interessant als verschillende waarden met elkaar worden gecombineerd. Mengvormen waarbij interessant programma, goede bereikbaarheid en ruimtelijke

kwaliteit centraal staan werken het best." De eenheid 'stadsrand' is dus niet zo gauw te vatten in een eenduidige beleidsmatige definitie, maar is des te meer een eenheid die met haar geheel eigen kwaliteiten erkend dient te worden. Wat de ontwerpteams hier verder mee gaan doen en welke typologieën voor de stadsrand dit gaat opleveren, gaan we in het najaar van 2020 zien.

'Dingen die niet van tevoren zijn bedacht zijn cruciaal om de stad levend te houden'

Frank Suurenbroek

De grensverkenning 'De economische en ruimtelijke waarde van de stadsrand' is het tweede deel in een reeks van drie in het kader van de ontwerpstudie 'Het stadsranden-lab'. Deze vond plaats op 11 juni 2020 via een Livecast van Pakhuis de Zwijger in Amsterdam.

Programma en moderatie

- Jutta Hinterleitner, programmamanager BNA Onderzoek

Gast sprekers

- Like Bijlsma, architect, geograaf en onderzoeker Stedelijke Ruimte bij Planbureau voor de Leefomgeving
- Erik Anton de Graaf, landschapsarchitect, docent Stedenbouw bij de Hogeschool van Amsterdam en promovendus Ruimtelijke Economie bij de Universiteit van Amsterdam/ Amsterdam School of Real Estate

- Frank Suurenbroek, onderzoeker en lector Bouwtransformatie bij de Hogeschool van Amsterdam

Meer informatie over de ontwerpstudie Het stadsranden-lab is te vinden op www.bna-onderzoek.nl en op www.ARCAM.nl

BNA ONDERZOEK

Praktijklab voor slimme ruimtelijke ideeën



Ministerie van Economische Zaken en Klimaat

