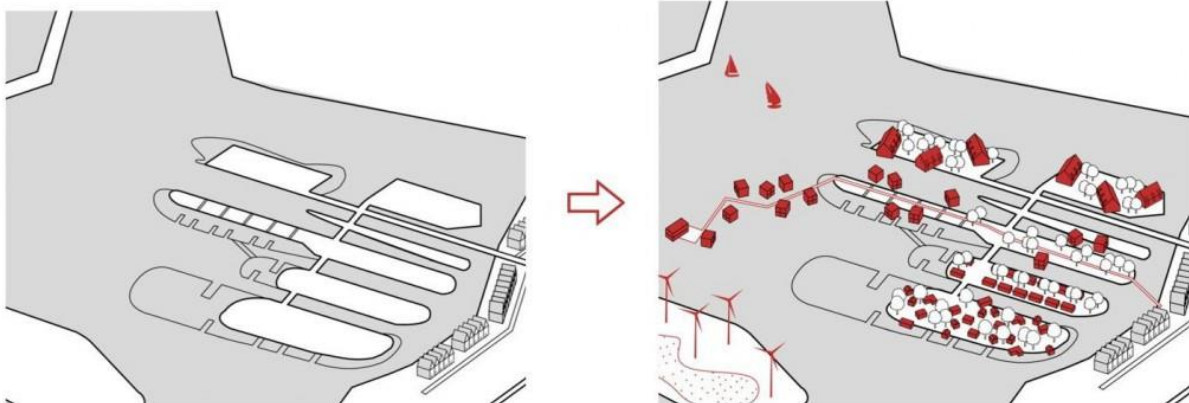


## ATELIER ↯↯

18 november 2013 | Rapport Voorbeeldenteam Atelier ZZ

**Vlottrekken gebiedsontwikkeling bij stadsuitbreiding**  
Voorbeeld: Groningen, Meerstad

ATELIER ↯↯



Project: zes frisse ideeën voor Meerstad (alternatieve verkenning)  
Ontwerper: één landschapsontwerper en zes architectenbureaus

Het Voorbeeldenteam van Atelier ZZ onderzoekt hoe ontwerpend vermogen wordt ingezet ten behoeve van de ruimtelijke innovatie en de ruimtelijke kwaliteit van Nederland. En welke rol speelt de regelgeving hierbij?

De voorbeelden moeten zichtbaar maken hoe regelgeving, maar ook andere zaken zoals economie, financiering, draagvlak, politiek, opdrachtgeverschap, proces etc. het ontwerpresultaat beïnvloeden. In de voorbeelden komen vraagstukken aan de orde als het spanningsveld tussen vrijheid en reguleren; de betekenis van demografische ontwikkelingen, krimp; hergebruik, levensloop van de ruimte, tijdelijkheid; duurzaamheid en gezondheid. Er werden vijf voorbeelden onderzocht.

Voor de opgave Vlottrekken van gebiedsontwikkeling bij stadsuitbreiding onderzocht het team het praktijkvoorbeeld Meerstad.

### De maatschappelijke opgave

Uitbreidingswijken worden de jaarringen van de stad genoemd: de gordel 20-40, de wederopbouwijken, bloemkoolwijken, Vinexwijken en post-Vinexwijken. Decennialang werkten het Rijk, de provincies en gemeenten, woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars, stedenbouwkundigen en architecten min of meer eendrachtig samen om een voortdurende hoge productie van suburbane leefmilieu's te garanderen. Bewoners hadden slechts inspraak over de kleur van de badkamertegels. 2006 was een topjaar met bijna 100.000 bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, voor het grootste deel in uitbreidingsgebieden.

Na 2008 kwam de omslag. De kredietcrisis en de neergaande conjunctuur eisten hun tol. In de eerste jaren was er nog een na-ijl effect maar vanaf 2010 was de daling van verleende bouwvergunningen

voor nieuwe woningen zeer sterk. Het eerste kwartaal van 2013 was volgens het CBS een historisch dieptepunt met maar net 5.000 vergunningen.

Een gevolg van de vraaguitval is dat gemeenten met grote grondposities blijven zitten. Het totale verlies wordt becijferd op ruim 4 miljard. Dit moet van de gemeentelijke begrotingen afgeschreven worden. In sommige gemeenten is dat al gebeurd, in andere gemeenten wordt het uitgesteld tot na de verkiezingen. Gemeenten hebben met hun grondposities 'ruimtelijke plofkoppen' geschapen, zegt Peter van Rooy, directeur van Nederland Boven Water (NLBW). Ze hebben te veel grond gekocht voor enorme bedragen en absurde financiële risico's genomen.

Los van de financiële molensteen ligt er ook een enorme ruimtelijke opgave. Zijn de plannen nog terug te draaien? Wat te doen met de uitbreidingswijken die al in uitvoering zijn genomen maar misschien nooit voltooid zullen worden? Welke betekenis heeft dat voor de bewoners en de ontwikkeling van de stad als geheel? Gebiedsontwikkeling moet opnieuw worden uitgevonden. NLBW heeft daarvoor vier thema's beschreven: verdienmogelijkheden, waardenmakerij, proceskunst en startgebruikers.

### **De ontwerpogave**

Het gaat in de uitbreidingswijken niet langer om het ontwerpen van ruimte voor een programma maar om het zoeken naar een programma voor de ruimte. Net als bij andere ruimtelijke opgaven verandert het karakter van de ontwerpogave, maar omdat uitbreidingswijken altijd zo'n sterk planmatig karakter hadden (van masterplan via deelplannen naar bouwprojecten) is of lijkt het verschil hier groter en lastiger. De nichemarkten zijn hier bovendien minder aanwezig dan in stedelijke gebieden.

De ontwerpogave is meer een strategie dan een plan. Meer een startbeeld dan een eindbeeld.

Elementen die van belang zijn in de ontwerpogave:

- *De plek:*  
betekenis, laadvermogen en ontwikkelstrategie. De plek en de relaties met de omgeving zijn vertrekpunten van een ontwerp. Uitbreiden gebeurt in het landschap en dat heeft een 'maximaal laadvermogen': de bodem moet geschikt zijn voor de plannen. Bodemgesteldheid en reliëf vormen een natuurlijk raamwerk dat als uitgangspunt kan worden genomen voor de ontwikkelstrategie. Cultuurhistorische elementen zijn daarin van belang als waardenmakers.
- *Woonmilieu en doelgroepen, lokale economie en energie:*  
welke scenario's voor stedelijkheid of landelijkheid zijn er? De suburb van de toekomst biedt haar inwoners publiek leven op loop- en fietsafstand en snelle verbindingen met een levendig en gevarieerd stadscentrum. Stedelijke regio's en suburbs die deze kwaliteit niet kunnen bieden zullen verzamelplekken worden van mensen die geen keuze hebben.
- *Realiseringsstrategie projecten:*  
en businesscase is meer dan een ontwerp. De opgave is procesgericht in plaats van objectgericht. Zoeken naar financiering en verdienmodellen. Experimenten, tijdelijkheid en onafheid moeten ook mee-ontworpen worden.

### **Het praktijkvoorbeeld**

Voor deze opgave onderzocht het Voorbeeldenteam van Atelier ZZ het praktijkvoorbeeld Meerstad, Groningen.

Lees de volledige onderzoeksresultaten in de [Rapportage Voorbeeldenteam 2013](#)