



residuele
groen
waarde

Een onderzoek in het kader van de afronding van de opleiding Master City Developer over de waarde van openbaar groen in relatie tot het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling.



De masteropleiding Master City Developer richt zich op stedelijke gebiedsontwikkeling vanuit een integrale benadering. De opleiding combineert enerzijds theorie en praktijk en anderzijds inhoud en proces. De opleiding speelt in op de behoefte aan integralisten bij publieke en private partijen die op strategisch niveau invulling kunnen geven aan de regierol bij stedelijke gebieds(her)ontwikkeling.

Auteur: ir. Joost Lobée
Molenstraat 42
2611 KB Delft
joostlobee@zonnet.nl
06-54788845
studienummer: 293278

Begeleiding: dr. Jan van der Meer

Datum: 15 augustus 2006

VOORWOORD

De keuze voor dit onderwerp komt voort uit eigen ervaringen met de herstructurering van enkele naoorlogse Rotterdamse wijken. Hierbij heb ik te maken met keuzes in relatie tot kosten en kwaliteit van het openbaar gebied. In Hoogvliet bijvoorbeeld erkennen bewoners, gemeente en corporatie het volwassen groen in de wijk als een bijzondere kwaliteit van Hoogvliet waarin in de planontwikkeling rekening wordt gehouden. De consequenties hiervan gaan van verplanten van bomen via hogere kosten tijdens de uitvoering van de bouw tot zelfs verkleining van het bouwprogramma.

In de wijk Hordijkerveld is besloten om investeren in het openbaar groen naar voren te halen. Enerzijds om gehoor te geven aan klachten van bewoners over achterstallig onderhoud, anderzijds omdat verondersteld wordt dat dit de afzetbaarheid van de te realiseren woningen verbetert.

Al met al wordt er behoorlijk in groen geïnvesteerd, maar dit lijkt vooral op gevoel te gaan. Met deze scriptie probeer ik, in ieder geval voor mezelf, een beeld te krijgen van de meerwaarde van openbaar groen. Bij de zeer inspirerende interviews bleek het onderwerp groenwaarde nog actueler dan ik al dacht. Bij deze wil ik ook iedereen hartelijk bedanken die tijd voor mij heeft vrijgemaakt om dit onderzoek te kunnen doen.

SAMENVATTING

De kwaliteit van de openbare buitenruimte staat de laatste tijd meer en meer in de belangstelling. Zowel bij publieke als private partijen wordt de kwaliteit van de openbare ruimte steeds meer gezien als een middel om bewoners en bedrijven te binden aan of te lokken naar een plek of een stad. Ook kan geconstateerd worden dat de vraag naar groene woonmilieus stijgende is.

De openbare ruimte kan uit vier systemen worden opgebouwd: een watersysteem, een vereersysteem, een systeem van ondergrondse infrastructuur en een groensysteem. Openbaar groen lijkt het meest kwetsbare systeem van de openbare ruimte te zijn omdat de gebruikseisen het minst "hard" zijn en het meest welzijnsgerelateerd van de vier systemen. De veronderstelling in deze scriptie is dat deze discrepantie tussen vraag naar groene kwaliteit en de voortvarendheid waarmee het tot stand komt te maken heeft met een vorm van onvermogen om het groen te waarderen. Dit zou kunnen leiden tot de constatering dat het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling negatief wordt beïnvloed doordat de waarde van openbaar groen niet geoperationaliseerd kan worden.

De vraag die dit onderzoek daarom tracht te beantwoorden is: kan de waarde van openbaar groen geoperationaliseerd worden? en direct daarmee

samenhangend: als de waarde geoperationaliseerd kan worden hoe kan de rol van groen bij het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling dan worden ingevuld: is een meer objectieve waardering, een residuele groenwaarde een nuttig instrument in het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad.

Het doel van dit onderzoek is om te verkennen of het proces van investeren in aanleg en beheer van openbaar groen versoepeld kan worden indien er een meetbare waarde aan het openbaar groen zou kunnen worden toegekend. Daarnaast is onderzocht of, indien de waarde niet of niet goed meetbaar zou zijn, een andere inrichting van het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad kansen zou bieden om de meerwaarde van openbaar groen beter tot zijn recht te laten komen. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

De rol van openbaar groen bij het proces van gebiedsontwikkeling

Bij stedelijke gebiedsontwikkeling draait het om het vinden van een optimum tussen middelen, functionele kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Openbare ruimte is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en openbaar groen is een belangrijk element in de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit komt tot stand in een dynamisch proces.

Bij de waardering van de ruimtelijke kwaliteit draait het om de beleving van de gebruikers. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling goed door te denken over de handhaving en eventuele groei van de ruimtelijke kwaliteit in de gebruiksfase. Aandachtspunt is dat de gebruikers vaak nog niet betrokken worden in de planfase. Openbaar groen heeft als kenmerk dat het in tegenstelling tot de gebouwde omgeving bij oplevering nog niet zijn maximale kwaliteit bereikt. Er gaat nog enkele tot tientallen jaren overheen voordat het groen volgroeid is. Het proces van het totstandbrengen van ruimtelijke kwaliteit eindigt daardoor niet bij oplevering van het plan, maar loopt door tot in de beheerfase. Hier zal in de ontwerpfase al rekening mee gehouden moeten worden. In de praktijk blijkt dit vaak niet het geval te zijn.

In de praktijk blijkt dat de rol van groen in het ontwerpproces meestal klein is bij gebiedsontwikkeling. Over het algemeen is het een sluitpost, tenzij de identiteit van het gebied wordt gediend met groen of het groen zeer goed aansluit bij de leefstijl die de ontwikkelaar voor ogen heeft. Daarnaast blijkt de rol van de opdrachtgever vaak niet duidelijk ingevuld te zijn en komt de gebruiker, de beoordelaar van de ruimtelijke kwaliteit, meestal pas na de aanleg in beeld.

Daarnaast wordt er in de ontwerp- en realisatiefase op diverse wijzen samengewerkt tussen publiek en privaat met betrekking tot openbaar groen, maar is in de beheerfase nog bijna altijd sprake van een klassieke rolverdeling. Desondanks zien veel partijen mogelijkheden voor andere vormen van beheer waarmee de kwaliteit van het openbaar groen in hun optiek beter gediend zou zijn.

Belangrijk is dat de gebruiker niet alleen meer betrokken wordt bij het ontwerp, maar ook meer betrokken wordt bij het beheer en zich daardoor meer eigenaar gaat voelen. Aan de andere kant moet de openbaarheid van het openbaar groen wel gewaarborgd zijn. Een kans is ook het vercommercialiseren van groen.

Kwaliteiten of waarden die worden toegekend aan openbaar groen

De functie van groen in de stad is niet eenduidig. In de literatuur zijn de volgende begrippen gevonden. Groen beïnvloedt leefbaarheid, gezondheid, natuur en economie. Leefbaarheid wordt bevordert doordat groen een rustplek is in de stad, ontspanning en verkoeling biedt en een ontmoetingsfunctie heeft, waardoor onder andere integratie bevordert kan worden. Gezondheid wordt bevordert doordat groen enerzijds ruimte biedt aan sport en spel en anderzijds CO₂ opneemt en als scherm voor fijn stof kan fungeren. Groen in de stad biedt een unieke habitat aan flora en fauna en bevordert zo de natuur. Deze zaken bij elkaar leveren een bijdrage aan de *“Quality of Life”* in de stad. Daarmee is openbaar groen ook een middel om de aantrekkelijkheid en de concurrentiepositie van de stad te verbeteren en bevordert als zodanig de stedelijke economie. In dit kader wordt groen ook genoemd als identiteitsdrager van een gebied. Daarnaast kan groen ook een directe financiële meerwaarde betekenen voor het omliggende vastgoed.

De multifunctionaliteit heeft als positief effect dat met de aanleg van een groengebied meerdere positieve sociaal-economische functies gediend kunnen worden. Een nadeel is dat kosten en baten dan niet altijd bij dezelfde partij zitten. Daarnaast is er het tijdsaspect: investeren in groen betekent voor de korte termijn een kostenpost in zowel aanleg als beheer. De positieve *“Quality of Life”* effecten van groen zijn echter pas op de lange termijn voelbaar. De partij die nu investeert is niet dezelfde als die er in de toekomst van profiteert.

De waarde van het groen

Er is een stijgende vraag naar groene woonomgevingen en, met name in de stad, een beperkt aanbod. Groen is daarmee een schaars goed.

De diverse onderzoeken naar de waarde van groen leveren een bestendige lijn op. Groen heeft een aantoonbaar waardeverhogend effect op de omliggende woningen, echter onderzoekers zijn het met elkaar oneens over de hoogte van het effect. Ook blijkt het waardeverhogend effect van groen en water minder groot te zijn dan andere woonomgevingsfactoren. De sociale context van de plek en de functionele woonomgevingskenmerken (de meer “klassieke” harde locatiefactoren) als bereikbaarheid, werkgelegenheid en voorzieningen in de buurt hebben een groter effect op de prijs.

Er is ook een aantal kwalitatieve aspecten die bepalend zijn voor de waarde van het groen. Veiligheid is essentieel. Een als onveilig ervaren groengebied heeft een negatief effect op de waarde van de omliggende woningen. Verder blijkt dat een

slechte bereikbaarheid van een groengebied er toe leidt dat het verwachte waardeverhogende effect direct teniet wordt gedaan.

Op basis van dit onderzoek kan de residuele groenwaarde niet objectief worden vastgesteld. Een meerwaarde: ja, maar een vooraf meetbare meerwaarde die geoperationaliseerd kan worden: nee. Daarvoor is de bandbreedte tussen de onderzoeksresultaten te groot.

Groen wordt over het algemeen niet gezien als investering, maar als kostenpost. Bovendien zien veel partijen (ook publiek) het als een overheidstaak om te investeren in groen. Desondanks blijken private partijen bereid te zijn om te investeren in groen. Daarbij is de kennis van de financiële meerwaarde van openbaar groen voor het omliggend vastgoed maar beperkt aanwezig. Een aantal partijen koppelt de bereidheid om in groen te investeren aan het woonmilieu dat voor een gewenste leefstijl wordt ontwikkeld. Meestal is de meerwaarde van het groen nog vooral afhankelijk van persoonlijke overtuiging(skracht) van mensen.

Partijen die invloed hebben op en belang bij aanleg en beheer van openbaar groen

De gemeente is de partij met de meeste invloed op aanleg en beheer van openbaar groen. De gemeente kampt echter met strijdige belangen die in de praktijk vaak niet in het voordeel van groene kwaliteit uitpakken. Een integraal beeld en kennis van de positieve lange termijneffecten van groen ontbreekt vaak, waardoor andere keuzes een hogere prioriteit krijgen boven groen. Ook indien de kennis of het besef wel aanwezig is weegt het lange termijnbelang niet altijd op tegen de korte termijnbelangen als besparing op aanlegkosten.

Voor vrijwel alle partijen is wel een deelbelang aan te geven om te investeren in groen, maar ook een deelbelang om dat juist niet te doen. Aan de private kant hebben beleggers en woningcorporaties vanwege hun lange termijnbelang en de bediening van de woonwensen van hun klanten het meeste belang bij aanleg en beheer van openbaar groen. Dit belang lijkt eenduidiger te zijn dan dat van de gemeente.

De invloed die private partijen kunnen of mogen uitoefenen op aanleg en beheer van openbaar groen lijkt beperkt te zijn. Deze invloed kan alleen groter worden als de gemeente bereid is de verantwoordelijkheid voor het openbaar groen te delen en als de marktpartijen bereid zijn om een verantwoordelijkheid erin te nemen.

Diverse partijen zien de woningcorporaties in de nabije toekomst een rol spelen bij het beheer van openbare ruimte en openbaar groen. Als motivatie worden leefbaarheid, sociale cohesie en waardeontwikkeling van het vastgoed genoemd. Dit laatste aspect is voor een belegger bepalend om in beheer te willen investeren.

In ontwerp- en aanlegfase spelen ook ontwikkelaars een belangrijke rol. Sommige ontwikkelaars gebruiken leefstijlonderzoek om de keuze voor investeringen in groen te verantwoorden. Meestal, en dit geldt ook voor de beleggers en de corporaties, wordt het openbaar groen als overheidstaak gezien, ook door gemeentes. Desalniettemin lijkt er voldoende draagvlak te zijn om zowel bij de aanleg als bij het beheer van openbaar groen te experimenteren met andere vormen van samenwerking tussen publiek en privaat.

Kan de waarde van openbaar groen geoperationaliseerd worden?

De slotconclusie van dit onderzoek is dat de waarde van openbaar groen nog niet geoperationaliseerd kan worden. De reden is dat op dit moment achteraf wel meetbaar is wat het waardeverhogend effect is, maar dat de meetresultaten erg verschillend zijn en dat nog niet te duiden is waar dat precies door veroorzaakt wordt. Er zijn wel aanknopingspunten, maar het openbaar groen is maar een van de vele factoren die de waarde van een huis bepaalt. De meetresultaten achteraf zijn daarom nog niet te vertalen in een residuele groenwaarde vooraf. De keuze om wel of niet te investeren wordt nu nog vooral gestuurd door de overtuigingskracht van enkelen.

Aanbevelingen

Een van de redenen dat groen nog niet als ontwerpinstrument gebruikt kan worden is naast het niet vooraf kunnen berekenen van de waarde het gemis aan kennis over de meerwaarde en functionaliteit van groen. Naast verspreiding van de kennis is afstemming nodig van de keten ontwerp, uitvoering en beheer. Met name de overgang van uitvoering naar beheer en het betrekken van de gebruiker bij het proces zijn nu zwakke schakels. In het proces moet een partij de verantwoordelijkheid nemen of krijgen voor de afstemming van de keten. Op basis van kwantitatieve normen en kwalitatieve eisen zou de gemeente randvoorwaarden moeten stellen aan openbaar groen bij gebiedsontwikkeling. De kwalitatieve eisen hebben dan met name betrekking op het beheer, de gebruiksmogelijkheden van het groen en de verbindingen tussen de groene elementen. De randvoorwaarden dwingen de gebiedsontwikkelaar, publiek of privaat, om beter na te denken over openbaar groen. Hij mag alleen gemotiveerd afwijken van de randvoorwaarden. De meer progressieve private partijen kunnen worden uitgedaagd om op basis van bijvoorbeeld leefstijlen ook andere dan groene oplossingen aan te dragen of om bij groenere oplossingen en overschrijding van de beoogde beheerkosten te komen met creatieve oplossingen voor het beheer. Daarnaast lijkt er voldoende draagvlak te zijn bij zowel publiek als privaat om experimenten aan te gaan waarbij zowel in ontwikkeling als in beheer private partijen een grotere rol willen spelen. Ook vormen van privaat beheer van openbaar groen waarbij de gebruiker ook een actievere rol speelt lijken kansrijk.

Overigens zijn in binnen- en buitenland al veel geslaagde en minder geslaagde experimenten met andere dan traditionele ontwikkel- en beheervormen van

openbaar groen uitgevoerd. Onderzoek naar de kansen en bedreigingen hiervan en het publiceren van “best-practices” is aan te raden.

Een tweede aanbeveling is onderzoek naar de effecten van leefstijlen op de waardering van groen. Zowel uit de literatuur als uit de praktijk komt naar voren dat sommige leefstijlen waarschijnlijk een hogere waardering voor groen hebben dan anderen. Dit biedt mogelijkheden bij de ontwikkeling van een residuele groenwaarde als ontwerpinstrument.

Als laatste is onderzoek naar de oprichting van een zelfstandige groenautoriteit, een soort “groenschap”, aan te bevelen. Deze zou in tegenstelling tot privaat beheer wel aan democratische controle onderhevig zijn en in tegenstelling tot een gemeente als groenbeheerder een eenduidiger belang hebben bij het beheer van openbaar groen, wat de kwaliteit ervan ten goede zou komen.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	iii
Samenvatting	v
1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding en achtergrond.....	1
1.2 Centrale vraag	4
1.3 Scope.....	5
1.4 Doelstelling	5
1.5 Onderzoeksaanpak.....	6
2 Groen als onderdeel van de openbare ruimte	9
2.1 Openbare ruimte	10
2.2 Het economisch belang van de openbare ruimte.....	10
2.3 Ruimtelijke kwaliteit bij stedelijke gebiedsontwikkeling	12
2.4 De nota Ruimte over Ruimtelijke Kwaliteit.....	15
2.5 Hoe bereik je ruimtelijke kwaliteit?.....	18
2.6 Synthese	21
2.7 Conclusies	23
3 Functies van groen en hun waardering	25
3.1 Leefbaarheid.....	26
3.2 Gezondheid.....	26
3.3 Economie	29
3.4 Natuur	30
3.5 Functievervulling.....	30
3.6 Conclusies	32
4 Waarde van openbaar groen	35
4.1 Vraag	35
4.2 Aanbod.....	37

4.3 Waarde van het groen	40
4.3.1 Analyse van recente onderzoeken	41
4.3.2 Wettelijke kaders	48
4.4 Conclusies	51
5 Actoren.....	53
5.1 Publiek	53
5.2 Privaat.....	57
5.3 Synthese	60
5.4 Conclusies	64
6 Praktijkonderzoek	65
6.1 Investeringsproces openbaar groen	67
6.1.1 Waardering of belang van openbaar groen	67
6.1.2 Het belang van de eigen organisatie bij openbaar groen.....	70
6.1.3 De rol van groen in het ontwerpproces.....	72
6.1.4 De bereidheid om te investeren in openbaar groen	76
6.2 Residuele groenwaarde als ontwerptool	79
6.3 Beheer	83
6.5 Conclusies	89
7 Conclusies en aanbevelingen.....	91
Bronnen	99
Literatuur.....	99
Praktijk	103

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

De kwaliteit van de openbare buitenruimte staat de laatste tijd meer en meer in de belangstelling. Zowel bij publieke als private partijen wordt de kwaliteit van de openbare ruimte steeds meer gezien als een middel om bewoners en bedrijven te binden aan of te lokken naar een plek of stad.

Vanuit de rol van buitenruimtebeheerder leeft bij gemeentes steeds meer het besef dat slechte kwaliteit van het openbaar gebied leidt tot gevoelens van onveiligheid en een mindere leefbaarheid in wijken. Onder andere de gemeentes Den Haag (kadernota openbare ruimte) en Rotterdam (schoon, heel, veilig -beleid) zijn daarom gestart met het meten van de kwaliteit van de openbare ruimte en waar nodig en mogelijk de kwaliteit weer op het juiste niveau te brengen. Het Haagse systeem gaat daarbij iets verder dan het Rotterdamse: in Den Haag spelen ook esthetische aspecten een rol. Naast schoon, heel, veilig gaat het ook over eenvoud, harmonie en ruimte: de buitenruimte als verblijfsgebied en ontmoetingsplaats.

Er tekent zich bij veel gemeentes een beweging af die afstand neemt van het kostendenken bij het beheer van openbare ruimte en toegroeit naar het denken in

de zin van een investering in de concurrentiepositie van de stad. Met het kostendenken wordt bedoeld de structurele bezuinigingen die jaar na jaar zijn doorgevoerd in het beheer met als enige doel de kosten te beperken, zonder dat voldoende rekening werd gehouden met de baten die de kwaliteit van de buitenruimte zou kunnen opleveren (zie ook kader 1.1).

In de Haagse kadernota wordt de gedachte over de concurrentiepositie van de stad expliciet geformuleerd. Ook het Rotterdamse meerjaren investeringsprogramma buitenruimte (MIB) heeft als een van de doelstellingen het aantrekkelijk maken van de stad voor kenniswerkers en daarmee samenhangende bedrijvigheid. Dit “aantrekkelijk maken” geeft impliciet ook het concurrentievraagstuk aan.

Bij de inrichting van nieuwe gebieden als bijvoorbeeld Wateringse veld, Ypenburg en IJburg worden in een vroege fase afspraken gemaakt en vastgelegd tussen publieke en private partijen over de kwaliteit van de nog aan te leggen openbare ruimte. In sommige gevallen, zoals bij het Ceramique terrein in Maastricht wordt de openbare ruimte zelfs vooruitlopend op het vastgoed aangelegd om enerzijds alvast een identiteit en een kwaliteitsimago aan het gebied te geven en anderzijds bij oplevering van het vastgoed direct volwassen groen in de wijk te hebben. Deze praktijk komt ook in het buitenland geregeld voor. In Spanje¹ bijvoorbeeld is het zelfs bij wet bepaald dat de ontwikkelaar/bouwer pas mag starten met de realisatie van het vastgoed als de volledige buitenruimte van de wijk al is aangelegd.

Een van de onderdelen van de openbare ruimte is openbaar groen. In tegenstelling tot de wegen, het water en de ondergrondse infrastructuur is de functie van groen niet zomaar eenduidig vast te stellen. Groen is erg veelzijdig. Het heeft een meerwaarde voor leefbaarheid, gezondheid, economie en natuur. Deze meerwaarde is lastig te vangen in harde cijfers, terwijl juist de harde cijfers een grote rol spelen bij de totstandkoming van het afsprakenkader tussen publieke en private partijen bij stedelijke gebiedsontwikkeling.

In diverse publicaties wordt aangegeven dat er veel vraag is naar groene en landelijke woonmilieus, ook in de stad. Deze vraag naar groen is in de nota ruimte is door het Rijk in de vorm van een richtgetal van 75 m² per woning, te realiseren in de stad. Diezelfde nota Ruimte geeft aan dat er om de stad de behoefte is aan 72 m² recreatief groen. Deze behoefte aan groen om de stad is door anderen (Van der Poel en Roques 2000, RIVM natuurbalans 2004, ANWB, 2004) geraamd op veel hogere metrages, tot zo'n 300 m² per woning. Om uitvoering te geven aan deze kwantitatieve behoefte is een flinke som geld benodigd voor aankoop, inrichting en onderhoud van het groen.

¹ Tijdens een excursie in maart 2006 aan de wijk Sanchinarro hebben ambtenaren van de gemeente Madrid de lokale praktijk uitgelegd.

Bezuinigen in beheer, een voorbeeld:

In de wijk Hordijkerveld in de deelgemeente IJsselmonde is in de jaren 80 begonnen met de bezuinigingen in het beheer van de openbare ruimte in deze tuinstad. Veel stukken openbaar groen zijn bestempeld als "bosplantsoen". Dit betekent dat het onderhoud tot een minimum wordt teruggebracht met als gevolg dat struiken tussen de bomen het ruikbare groen langzaam omtoveren tot een ondoorzichtig en ondoordringbaar stuk kijkgroen. Bij de opstelling van het Masterplan (2002-2003) voor de herstructurering van de wijk bleken deze stukken bosplantsoen een van de grootste ergernissen van de bewoners te zijn: ze lagen bezaaid met rommel en (brom)fietswrakken en werden als zeer onveilig ervaren in verband met de ondoorzichtigheid en het gebrek aan sociale controle daardoor. Een voorbeeld van een beheerbesparing die een negatief effect heeft op de leefbaarheid in de wijk.

Kader 1.1. Bron: tuinenstudie Hordijkerveld, 2006

Stadsontwikkeling - Verkeersdienst Rotterdam
 Project 6074 3000 AM ROTTERDAM
 Plaats: Rotterdam
 Ontwerper: [...]
 Datum: 12 september 1985

PLANGOEDKEURING DOOR PROGRAMMATeam d.d. 21.4.86

OPENBARE GROENVOORZIENINGEN (BEZUINIGINGSPLAN)
GROENSTROOK NOORDERHAGEN - VRUCHTEN TUIN
 tussen Hollands tuin en Groene tuin

Legenda bezuinigingsplannen

- BESTAANDE BOMEN
- BESTAANDE BEPLANTING
- BOSPLANTSOEN (INDBEELD BOMEN MET KRUIDEN/VEGETATIE)
- BOSHEESTERS ± 5 M. HOOG
- GRAS INTENSIEF BEHEERD 20x MAAIEN
- GRAS EXTENSIEF BEHEERD 2-5x MAAIEN
- WATER
- TE VERPLANTEN BOMEN
- TE PLANTEN BOMEN
- PLANGRENS

Met name de beheerkosten hebben de discussie en het beeld van de inrichting van de groene ruimte in Hordijkerveld ingrijpend bepaald. In de jaren tachtig zijn er bezuinigingsplannen doorgevoerd waarbij assortiment met een regelmatig onderhoudsniveau is vervangen door onderhoudsarme beplanting. Gazon werd op grote schaal vervangen door bosplantsoen waardoor het ruimtelijk beeld dichter werd. In deze bezuinigingsronde is geen rekening gehouden met de oorspronkelijke planopzet van Van Drimmelen waardoor de verschillend openbare ruimtetypes van buurttuin tot wijkpark op elkaar zijn gaan lijken. Door extensivering en mechanisering van het onderhoud verruigde het groenbeeld. (bron: IJsselmonde cultuurhistorische analyse en beschrijving 1949-1965, d5-V 2004)

**BEZUINIGINGS-
LEGENDA**
 waarmee het plan opnieuw wordt getekend

©2005 Ester van de Wiel + Marnix Tavenier _ HDV

Al met al staat op dit moment de openbare ruimte en het openbare groen vrij uitgebreid in de belangstelling van publieke en private partijen. Toch wil het nog niet helemaal lukken om echt groene kwaliteit in en om de stad te realiseren. De veronderstelling in deze scriptie is dat deze discrepantie tussen vraag naar groene

kwaliteit en de voortvarendheid waarmee het tot stand komt te maken heeft met een vorm van onvermogen om het groen te waarderen. Dit zou kunnen leiden tot de constatering dat het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling negatief wordt beïnvloed doordat de waarde van openbaar groen niet geoperationaliseerd kan worden.

1.2 Centrale vraag

De praktijk laat zien dat er zowel door publieke als private partijen waarde wordt toegekend aan openbaar groen. Diverse praktijkvoorbeelden laten zien dat partijen bereid zijn om te investeren in een hogere kwaliteit van het openbaar gebied en het openbaar groen zowel in de aanleg- als in de beheerfase. Private partijen zullen in eerste instantie alleen investeren in de openbare ruimte als dit een waardevermeerderend effect heeft op de eigen vastgoedportefeuille. Deze “return on investment” is in binnen- en buitenland al meermalen onderzocht.

Ook komt uit diverse onderzoeken naar voren dat er een grote en groeiende vraag is naar groene woonomgevingen. Aan de andere kant is er een groeiende druk op ruimte door groeiende mobiliteit, bevolkingsaantal en huishoudenverkleining. Met andere woorden, het lijkt alsof vraag en aanbod van openbaar groen steeds verder uit elkaar komen te liggen. De toenemende schaarste zou theoretisch ook kunnen leiden tot een toenemende waarde.

De vraag die dit onderzoek tracht te beantwoorden is: kan de waarde van openbaar groen geoperationaliseerd kan worden? en direct daarmee samenhangend: als de waarde geoperationaliseerd kan worden hoe kan de rol van groen bij het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling dan worden ingevuld: is een meer objectieve waardering, een residuele groenwaarde een nuttig instrument in het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad.

Hierbij is de veronderstelling dat investeerders (publiek en privaat) eerder bereid zijn te investeren in het openbaar gebied als er een “return on investment” kan worden aangetoond, waardoor er meer/eerder/sneller/effectiever kan worden geïnvesteerd in de openbare ruimte wat de kwaliteit ten goede kan komen. Ook lijkt goed beheer van de openbare ruimte vaak een sluitpost op de begroting te zijn en kan een aantoonbare “residuele groenwaarde” hierin mogelijk verandering brengen.

De meerwaarde van openbaar groen op het omliggende vastgoed wordt in dit onderzoek de residuele groenwaarde genoemd in analogie met de welbekende residuele grondwaarde.

Om de hoofdvraag te beantwoorden wordt achtereenvolgens gezocht naar antwoorden op de volgende subvragen:

Theoretische context:

- Welke rol speelt openbaar groen bij het proces van gebiedsontwikkeling?
- Welke kwaliteiten of waarden worden toegekend aan openbaar groen?
- Wat is de waarde van het groen?
- Welke partijen hebben te maken met investeren in aanleg en beheer van openbaar groen en wat zijn hun belangen daarbij?

Gerelateerd aan de praktijk:

- Hoe verloopt het proces van investeren in openbaar groen?
- Hoe kan de residuele groenwaarde worden gebruikt als ontwerpinstrument bij gebieds(her)ontwikkeling?
- Zouden andere dan traditionele beheersvormen bevorderlijk kunnen zijn voor de kwaliteit van openbaar groen?

1.3 Scope

De openbare ruimte is een zeer breed begrip. Openbaar groen is daar maar een klein onderdeel van. Ook is het effect van kwaliteit van openbaar groen op de waarde van het omliggend vastgoed afhankelijk van de functie van dat vastgoed. In woongebieden is een andere kwaliteit gewenst dan in bedrijfsgebieden of winkelgebieden. Ook verschillende segmenten binnen een bepaalde functie vragen een ander kwaliteitsniveau. Een bedrijfsterrein ten behoeve van transport en logistiek stelt bijvoorbeeld andere inrichtingseisen aan de openbare ruimte dan een bedrijfsterrein voor Hightech kantoorachtige bedrijven. Ook bij woonwijken kan een dergelijk onderscheid worden gemaakt. In een villawijk met een lage dichtheid zal de ruimteclaim van het openbaar parkeren bijvoorbeeld een stuk lager zijn dan in een stadswijk met een hoge dichtheid.

In dit onderzoek is ervoor gekozen om alleen in te gaan op de effecten van openbaar groen voor de functie wonen. Andere kwaliteitsaspecten van de openbare ruimte worden buiten beschouwing gelaten. Ook de effecten van openbaar groen op andere functies dan de woonfunctie worden niet behandeld. Veel van de voorbeelden die in dit onderzoek naar voren komen zijn gerelateerd aan de Rotterdamse praktijk. Dit is inherent aan de gekozen onderzoeksmethodiek met interviews. Veel mensen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd zijn werkzaam in Rotterdam.

1.4 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om te verkennen of het proces van investeren in aanleg en beheer van openbaar groen versoepeld kan worden indien er een meetbare waarde aan het openbaar groen kan worden toegekend. Indien de

waarde niet of niet goed meetbaar is zal worden bekeken of een andere inrichting van het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad kansen biedt om de meerwaarde van openbaar groen beter tot zijn recht te laten komen.

1.5 Onderzoeksaanpak

Om bovenstaande doelstelling te bereiken zal eerst in hoofdstuk 2 worden beschreven hoe het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen verloopt en wat daarbij het belang is van de openbare ruimte en meer specifiek het openbaar groen.

Daarna zal in hoofdstuk 3 worden beschreven welke functionaliteit kan worden toegekend aan het openbare groen en welke waarde daar vanuit de literatuur aan kan worden toegekend. De verschillende mogelijke waarde-effecten van openbaar groen variëren van een meer sociaal/economische focus in termen van “Quality of Life” tot een focus op de directe waardevermeerdering van vastgoed als gevolg van de nabijheid of beschikbaarheid van hoogwaardige openbare ruimte. De diverse waarde-effecten zullen in meer of mindere mate meetbaar blijken te zijn. Ook is het goed mogelijk dat sommige waarde-effecten nu wel veronderstelt worden, maar pas in de toekomst meetbaar zullen zijn. Hoofdstuk 4 analyseert de waarde die in de literatuur wordt toegekend aan openbaar groen. Deze waarde wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd.

Als brug tussen het theoretische en het praktische deel van dit onderzoek worden in hoofdstuk 5 de diverse betrokken actoren vanuit publieke en private kant beschreven. De focus hierbij ligt op de vraag of deze partijen vanuit hun primaire bedrijfsbelang invloed hebben op en belang hebben bij aanleg en beheer van openbaar groen.

In hoofdstuk 6 wordt investeren in groen in de praktijk beschreven. Om een beeld te schetsen van de praktijk van investeren in openbaar groen en de manier waarop investeerders omgaan met de waarde en waardeontwikkeling als gevolg van groen zijn twee wegen bewandeld. Om te beginnen is kennisgenomen van en meegedaan aan het debat dat in Rotterdam gaande is over de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast is middels interviews onderzocht in hoeverre de investeerders op de hoogte zijn van de bestaande theorieën over waardeontwikkeling van vastgoed in relatie tot de kwaliteit van het openbare groen en in hoeverre deze theorieën worden toegepast. Verder is gevraagd wat zij op dit moment ervaren als de knelpunten met betrekking tot investeringsbeslissingen in openbaar groen en of zij verbetering verwachten indien de waarde op een meer objectieve manier kan worden vastgesteld.

Ook is in de interviews doorggevraagd naar de mogelijkheden van private vormen van beheer van openbaar groen. Na de literatuurlijst is een lijst met geïnterviewden opgenomen.

Hoofdstuk 2 t/m 6 worden telkens afgesloten met samenvattende conclusies van dat hoofdstuk. Hoofdstuk 7 tenslotte voegt theorie en praktijk samen in de vorm van conclusies en aanbevelingen.

2 GROEN ALS ONDERDEEL VAN DE OPENBARE RUIMTE

Openbaar groen is een onderdeel van de openbare ruimte. De openbare ruimte beslaat een groot deel van het oppervlak van de stad. In Utrecht 43%, in Rotterdam, exclusief havens en Hoek van Holland: 51% en in Den Haag: 60% (Meyer et al, het ontwerp van de openbare ruimte , 2006). In dit onderzoek wordt de volgende definitie gehanteerd voor de openbare ruimte: de ruimte binnen de stadsgrenzen die niet in erfpacht of eigendom is uitgegeven. De openbare ruimte is geen restruimte, maar een noodzakelijke ruimte om de stad te kunnen laten functioneren, zowel technisch als sociaal.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de systemen en de opbouw van de openbare ruimte. Vervolgens wordt ingegaan op het belang van de openbare ruimte voor de economische ontwikkeling van de stad en op het begrip ruimtelijke kwaliteit en hoe dat te bereiken.

2.1 Openbare ruimte

We kunnen 4 systemen onderscheiden in de openbare ruimte (Meyer et al 2006):

- het groensysteem: ontspanning, recreatie, sport(velden), natuurbeheer en ecologie
- het watersysteem: waterberging, waterafvoer en waterkering
- het verkeerssysteem: parkeren, bereikbaarheid, afwikkelen van verkeersstromen
- het ondergrondse systeem: kabels en buizen: communicatie, riolering, energievoorziening

Alle 4 systemen zijn nodig om de stad te kunnen laten functioneren. Het moge duidelijk zijn dat het groene systeem de minst "harde" randvoorwaarde is om de stad te kunnen laten functioneren. Zonder een van de andere drie systemen is het technisch niet mogelijk voor de stad om te functioneren. Zonder groensysteem kan het technisch wel, maar wordt de stad vooral minder aantrekkelijk. Het groen bevindt zich meer op het vlak van welzijn. Toch blijkt (NRC 8/6/2006) er maatschappelijk een steeds grotere behoefte aan openbaar groen, o.a. doordat een toenemend aantal mensen aan individuele sporten doet zoals hardlopen.

Het groensysteem vindt zijn oorsprong in de landschappelijke structuur van de stad (Van Leeuwen 1989, 2000). Dit vormt de basis voor de stedelijke ontwikkeling van woon en werkgebieden en het bijbehorende verkeerssysteem. Dit vormt de ondergrond van de stad. Menselijk ingrijpen zorgt vervolgens voor de volgende lagen in het groensysteem:

- een samenhangend stelsel van routes
lineair patroon dat deel uitmaakt van het stratenstelsel
- een distributief stelsel van recreatieve voorzieningen
puntsgewijs patroon van knooppunten en verzamelplaatsen in de stad
- ecologische infrastructuur van de stad
contramal in de compositie van het stadsontwerp

Palmboom (1987) komt tot een vergelijkbare lagenstructuur:

- natuurlijke, geomorfologische ondergrond
- menselijke kolonisatie van natuurlandschap
- verkaveling als gevolg van agrarische bewerking
- stelsel van wegen

2.2 Het economisch belang van de openbare ruimte

Aanhangers van de theorie over de creatieve klasse (Florida, 2004) wijzen op het belang van de openbare ruimte en het openbaar groen als ontmoetingsplaats voor mensen. De openbare ruimte wordt daarin gezien als een belangrijk element in het

vergroten van de "Quality of life" van de stad. De kwaliteit van de openbare ruimte en het openbaar groen wordt mede door deze theorie meer en meer gezien als een belangrijke vestigingsfactor van deze creatieve klasse (ook wel kenniswerkers genoemd). De theorie gaat er verder van uit dat het van belang is om eerst de creatievelingen aan te trekken als stad, waarna de daarmee samenhangende bedrijvigheid kort daarop volgt.

Er is derhalve een groeiend belang van kwaliteit van de leefomgeving bij economische groei: kwaliteit van arbeidsmarkt, kwaliteit van onderwijs, hoog gekwalificeerd personeel heeft grote waardering voor kwaliteit van de leefomgeving. De buitenruimte wordt daardoor steeds meer gezien als middel om de stad attractiever te maken en daarmee de concurrentiepositie te vergroten en wordt zodoende een economische factor in de ontwikkeling van de stad.

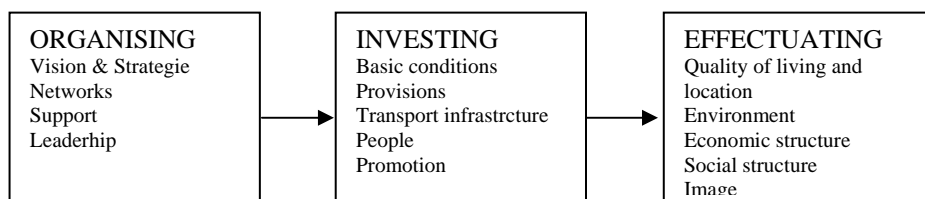
In het rapport "Quality of life als strategisch beleidsthema" (Van 't Verlaat, Van der Meer, 2002) wordt een zestal dimensies beschreven die van belang zijn voor de "Quality of life" en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad. Vier van deze dimensies hebben direct of indirect te maken met het openbaar gebied:

- kwaliteit en variatie van het woningaanbod en de directe woonomgeving
- kwaliteit en variatie van vrijetijdsfaciliteiten en evenementen inclusief de omgeving waar ze worden aangeboden
- kwaliteit en variatie van de werkomgeving
- kwaliteit en onderhoud van de openbare ruimte

In "The Attractive City" schrijven Van den Berg, Otgaar en Van der Meer dat in toenemende mate de kwaliteit van de leef- en werkomgeving wordt bepaald door de attractiviteit van de locatie. Het is een feit dat steden met uitstekende leefkwaliteiten ook vaak succesvol zijn in economische zin. In het onderzoek is gekeken hoe en waarmee overheden en private partijen in samenwerkingsverbanden antwoorden krijgen op de vraag: wat is een attractieve stad?, hoe kan de attractiviteit worden verbeterd, en wat is de rol van publieke en private partijen. Een attractieve stad geldt overigens niet alleen voor bewoners en bedrijven, in belangrijke mate zijn bezoekers, toeristen een belangrijke factor voor economische ontwikkelingen.

Veel steden investeren in de economische factoren en nadrukkelijk achterstandswijken onder het hoofdstuk 'sociale revitalisering' waardoor de leefomgeving wordt verbeterd om de sterke negatieve spiraal tussen rijk en arm te doorbreken. Private partijen kunnen hiertoe ook een steentje bijdragen door te investeren in voorzieningen in deze gebieden, Maar ook bewoners zullen bij een positieve ontwikkeling van hun directe woonomgeving meer aandacht geven aan hun woning, voorzieningen en omgeving. Het betrekken van alle stakeholders wordt als zeer belangrijk gezien bij investeren in de attractieve stad. Het organiserend vermogen (zie ook schema in hfst 5) speelt hierbij een belangrijke rol.

Onderstaande figuur geeft het frame van investeren in een attractieve stad weer:



figuur 2.1. Bron: Van der Berg, Van der Meer, Otgaar, 2002

Van den Berg beschrijft voorts de volgende trends in het informatietijdperk. Ten eerste neemt kwaliteit een centrale plek in en worden bereikbaarheid en attractiviteit belangrijker als locatiefactoren. De aanwezigheid van goed-opgeleide mensen is belangrijker dan kapitaal. Ondanks de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt is persoonlijke nabijheid (elkaar kunnen tegenkomen) van groot belang. Een aantrekkelijk leefmilieu ziet Van den Berg als een van de belangrijkste voorwaarden voor economische groei (Van den Berg et al, 2003).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit bij stedelijke gebiedsontwikkeling

Bij stedelijke gebiedsontwikkeling (SGO) draait het om het proces waarin functionele (of markt-) kwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en middelen (geld, grond, kennis) optimaal op elkaar worden afgestemd. Openbaar groen is een van de elementen van ruimtelijke kwaliteit (zie figuur 2.2).

Van t Verlaat (2004) definieert de ruimtelijke kwaliteit als volgt: "Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op de met het oog waarneembare kwaliteit van het gebied in zijn ruimtelijke samenhang, primair gezien vanuit een optiek van (gewenste) vormgeving. Ruimtelijke kwaliteit is ook wel omschreven als het samenstel van belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke belevingswaarde heeft betrekking op hoe de gebouwde omgeving er uit ziet. Dit lijkt een subjectief oordeel, al is er wel degelijk ook sprake van algemeen aanvaarde stedenbouwkundige maatstaven. Het is daarom van groot belang om deze ruimtelijke kwaliteit aan het begin van een proces van stedelijke gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk te objectiveren door vooraf criteria vast te stellen waarop later zonodig getoetst kan worden.

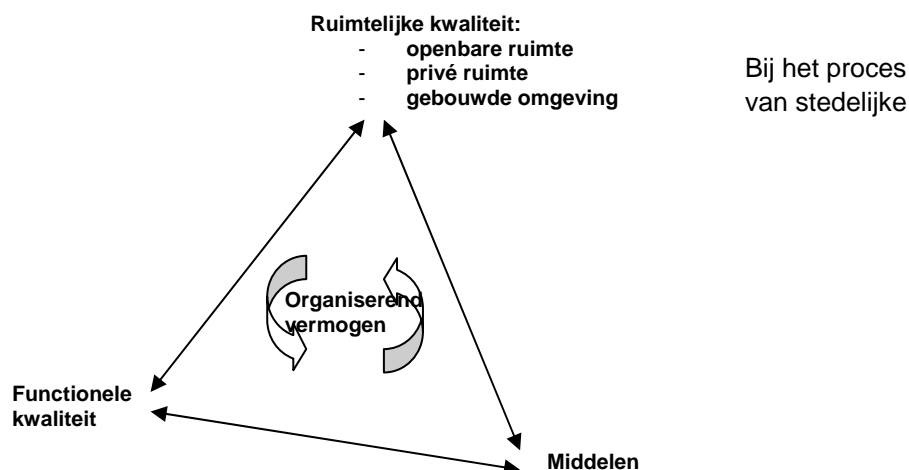
In deze omschrijving wordt verder bedoeld op de gebruikswaarde, die dan als volgt wordt gedefinieerd: een hoge gebruikswaarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar ondersteunen.

Tenslotte moet de gebouwde omgeving toekomstwaarde hebben: de kwaliteit ervan moet zodanig zijn dat deze een lange tijd mee kan en dat er in de loop van de tijd aanpassingen mogelijk zijn aan veranderende eisen. Esthetica- en

natuurwaarden spelen bij ruimtelijke kwaliteit een rol. Het eerder vermelde ecologische facet wordt dan ook vaak in de ruimtelijke kwaliteit betrokken en soms ook direct ruimtelijk vertaald (zoals bijvoorbeeld in de ecologische hoofdstructuur in het nationaal ruimtelijk beleid). Er zijn dus bredere en smallere definities van ruimtelijke kwaliteit in omloop.

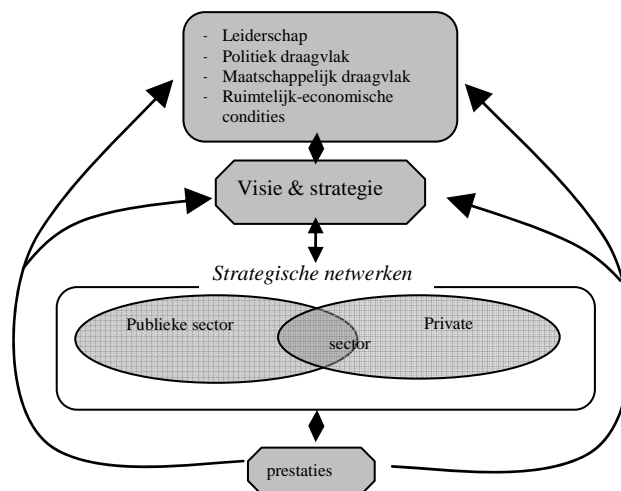
In dit onderzoek is gekozen voor de definitie uit de eerste zin van de vorige alinea, waarbij het aspect van stedenbouwkundige vormgeving zeer belangrijk is. Dit type kwaliteit komt voort uit een creatief vormingsproces. Het zijn kwaliteitsaspecten die los van de functionele (of markt-) eisen en los van de middelen als wenselijk worden beschouwd. Van situatie tot situatie verschilt de concrete uitwerking van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Figuur 2.2



gebiedsontwikkeling draait het om het vinden van de juiste balans tussen ruimtelijke kwaliteit, functionele kwaliteit en middelen. Dit is een iteratief proces, dat weliswaar in een van de hoekpunten van onderstaande driehoek kan beginnen, maar wel alle hoekpunten zal moeten doorlopen om tot een uitgebalanceerd eindproduct te komen. Hierbij zijn vele stakeholders en shareholders betrokken met elk hun eigen motieven en belangen. Het proces van het op elkaar afstemmen van de drie punten van de driehoek wordt ook wel organiserend vermogen (zie ook kader 2.1) genoemd. Organiserend vermogen wordt gedefinieerd als het vermogen om alle actoren te betrekken, en het met hun hulp genereren van nieuwe ideeën en het ontwikkelen en implementeren van beleid dat kan beantwoorden aan fundamentele ontwikkelingen en de condities creëert voor een duurzame ontwikkeling (Van den Berg, Braun, Van der Meer, 1999).

Organiserend vermogen



Leiderschap: projecten die leiderschap ontberen hebben moeite de doelstellingen te bereiken. Dit kunnen zowel (onafhankelijke) personen als organisaties zijn. Het hierbij om materiele als formele competenties van de leider. Soms is het goed wanneer leiderschap gewisseld wordt want projecten vragen in het algemeen in verschillende fasen verschillende soorten leiderschap.

Politiek en maatschappelijk draagvlak: op enig moment is politiek draagvlak een voorwaarde voor het welslagen van een project. De betekenis van maatschappelijk draagvlak wordt wel eens onderschat. Het niet voldoende organiseren van maatschappelijk draagvlak een project geheel op losse schroeven zetten. Een voorbeeld hiervan is de Stadsregio Rotterdam die per referendum door de bevolking werd tegengehouden. Een heldere communicatiestrategie is van cruciaal belang om politiek en maatschappelijk draagvlak te creëren en te behouden.

Ruimtelijk economische condities: ook wel eens de 'sense of urgency' genoemd. In de onderzochte projecten hebben ruimtelijk economische condities als incentives voor samenwerking gefungeerd. Het gaat er dan om dat de betrokken partijen elkaar vinden in dezelfde ruimtelijk economische drive om een bepaald project op te pakken.

Visie en strategie: de betrokken publieke en private partijen hebben weliswaar vanuit hun eigen belang hun eigen doelstellingen, maar vinden elkaar wel in een gezamenlijk gedragen visie over de (her)ontwikkeling van een gebied.

Strategische netwerken en formele instituties: met name voor innovatieve projecten zijn strategische netwerken van belang. Een strategisch netwerk kan een instrument zijn om nieuwe ideeën te genereren en kan bijdragen aan ondersteuning en hun implementatie.

Kader 2.1. Bron: Van den Berg, Braun, Van der Meer, Metropolitan Organizing Capacity, UK, 1997

2.4 De nota Ruimte over Ruimtelijke Kwaliteit

De definitie Van 't Verlaat sluit nauw aan op de definitie die in de nota Ruimte wordt gehanteerd. Hierin wordt ook teruggegrepen op de omschrijving van Vitruvius: de drieschaar Gebruikswaarde (functionaliteit), Belevingswaarde (attractiviteit) en Toekomstwaarde (duurzaamheid). De nota Ruimte maakt onderscheid tussen de zogenaamde basiskwaliteit en de nationale ruimtelijke hoofdstructuur.

De Basiskwaliteit bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden: op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking respectievelijk op het gebied van water, natuur en landschap. Bij de basiskwaliteit kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om meer financiële principes. Zo geldt bij ruimtelijke afwegingen en nieuwe decentrale plannen en projecten dat negatieve effecten niet mogen worden afgewenteld op het bestaande ruimtegebruik of op functies als water, natuur en infrastructuur. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zorgt voor opheffing van veroorzaakte knelpunten ('veroorzakersbeginsel'). Kosten en Baten bij een partij laten dus. Bij de basiskwaliteit is ook het richtgetal van 75 m² groen per woning in de stad opgenomen.

De Ruimtelijke Hoofdstructuur betreft gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, zij vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om de economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Met betrekking tot water, natuur en landschap bestaat de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Kust, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste ecologische verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen. Het rijk heeft voor de Ruimtelijke Hoofdstructuur systeemverantwoordelijkheid; voor specifieke elementen of situaties is het rijk resultaatverantwoordelijk.

Daarnaast stellen Nederlandse en internationale verdragen en regels eisen die ruimtelijk van belang zijn. Dit is de 'wettelijke' basiskwaliteit. Het rijk wil verder andere overheden stimuleren om op gebieden als milieu en veiligheid, maar ook landschappelijke kwaliteit en ruimtelijk ontwerp, méér dan alleen basiskwaliteit te realiseren. De rol van het rijk bij de uitvoering loopt zowel bij basiskwaliteit als bij RHS per onderdeel uiteen en omvat wettelijke taakvervulling, invulling beleidskaders en normen, faciliteren, stimuleren, informeren, aanwijzen, toetsen en cofinanciering

Overigens zijn in de nota ruimte met betrekking tot groen de volgende doelstellingen opgenomen:

Operationele doelstelling	Algemene doelstelling			
	Versterken internationale concurrentiepositie van Nederland	Bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland	Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden	Borging van de veiligheid
Borging en ontwikkeling van natuurwaarden			X	
Ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit		X	X	
Borging en ontwikkeling van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden		X	X	
Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied		X	X	
Vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden		X	X	
Duurzame en vitale landbouw	X	X	X	

Figuur 2.3 Bron: Nota Ruimte, 2006

Opvallend is dat volgens VROM alleen de duurzame en vitale landbouw bijdraagt aan het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland. In het algemeen kan gesteld worden dat VROM zich met de nota ruimte vooral gericht heeft op groen en water in het landelijk gebied en veel minder op groen en water in de stad.

Habiforum (Hooijmeijer, 2001) heeft op basis van de vierde en vijfde nota ruimtelijke ordening een toolkit ontwikkeld die de kwaliteitsaspecten uit die nota's verwoord in een aantal trefwoorden die op hun beurt kunnen bijdragen aan een gedeeld kwaliteitsbegrip tussen de verschillende actoren in het proces. In figuur 2.4 worden de begrippen weergegeven die zijn ontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit te operationaliseren.

	Economisch	Sociaal	ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiency Bereikbaarheid Externe effecten Multi-purpose	Toegang Verdeling Deelname Keuze	Veiligheid Hinder Verdroging Versnippering	Keuzevrijheid Verscheidenheid Ontmoeting
Belevingswaarde	Imago Attractiviteit	Ongelijkheid Verbondenheid Veiligheid	Ruimte, rust Schoonheid Gezondheid	Eigenheid Schoonheid Contrast
toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit Agglomeratie Cumulatieve attractie	Insluiting Cultures of poverty	Voorraden Ecosystemen	Erfgoed Integratie Vernieuwing

Figuur 2.4 Bron: Hooijmeijer, 2001

Lagenbenadering en ruimtelijke kwaliteit

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat we ons de ruimte kunnen voorstellen als opgebouwd uit drie 'lagen': ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven), netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik). Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot de andere lagen. De nota constateert dat er in Nederland te lang afzonderlijk is gedacht over deze drie lagen bij verstedelijking en intensieve landbouw. De ontwikkeling van de intensieve veehouderij op de zandgronden en van grootschalige verstedelijking in de laaggelegen veenweidegebieden zijn daarvan sprekende voorbeelden.

De Nota Ruimte stelt dat er meer rekening gehouden moet worden met de eigenschappen en functies van de ondergrond en de netwerkenlaag en de structurerende betekenis van beide lagen. In de planvorming moeten de processen in de verschillende lagen meer met elkaar in verband worden gebracht. Hiermee kunnen conflicten tussen ruimtegebruikers deels worden voorkomen en kan ook meer samenhang in maatregelen worden bereikt.

Plannen die oog hebben voor de drie lagen en de voorwaarden die zij aan het ruimtegebruik stellen, kunnen daarmee toekomstgericht, duurzaam en bruikbaar zijn. De lagenbenadering gaat dan ook goed samen met de verschillende aspecten van ruimtelijke kwaliteit: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Volgens de Nota Ruimte wil het kabinet in heel Nederland de ruimtelijke kwaliteit verbeteren door de basiskwaliteit te garanderen en waar mogelijk te vergroten, en door zelf extra aandacht te geven aan de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit wordt per situatie onder verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten bepaald.

2.5 Hoe bereik je ruimtelijke kwaliteit?

Ruimtelijke kwaliteit en daarmee de kwaliteit van de openbare ruimte en het openbaar groen wint belang als vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Het is dus de moeite waard om te streven naar een hogere ruimtelijke kwaliteit. De vraag is nu: wat is dan die hogere kwaliteit en hoe bereik je dat?

Verbart (2004) hanteert een gebruikersgeoriënteerde opvatting over kwaliteit: er is sprake van een hoge ruimtelijke kwaliteit als de ingrepen gewaardeerd worden door de gebruikers. In principe is iedereen gebruiker van de openbare ruimte. De beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte is daarmee in handen van verschillende sociaal-culturele groepen en kan (inter-) subjectief worden genoemd. De ruimtelijke kwaliteit is daardoor volgens Verbart afhankelijk van plaats en tijd. De samenstelling van de gebruikersgroep is plaatsgebonden en door demografische ontwikkelingen verandert de samenstelling in de loop der tijd. Ook kunnen de opvattingen van dezelfde gebruikersgroep in de loop der tijd veranderen. Een harde normstelling voor ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee volgens Verbart onmogelijk. Teisman (2001) voegt daar nog aan toe dat ruimtelijke kwaliteit steeds verschuift. De samenleving is op zoek naar kwaliteit, maar de kwaliteit die ze zoekt is niet te benoemen. Zodra de kwaliteit is benoemd zijn er nieuwe actoren die weer nieuwe kwaliteitseisen toevoegen. Ruimtelijke kwaliteit is volgens Verbart wel te benaderen door te spreken van een hogere kwaliteit op basis van een inschatting dat het oordeel van zoveel mogelijk groepen gebruikers over een zo lang mogelijke periode hoger is.

Verbart onderscheidt vervolgens 4 opvattingen voor het totstandbrengen van een hoge ruimtelijke kwaliteit:

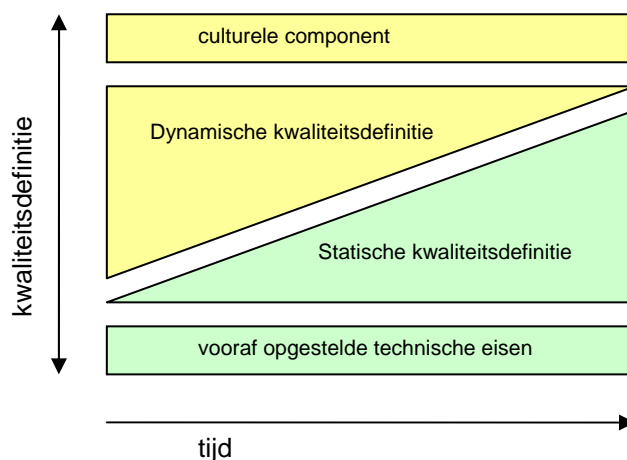
- via het realiseren van een verleidelijk (eind)beeld van een creatieve ontwerper.
De kwaliteit wordt vooraf door de ontwerper bepaald en is daarmee statisch van karakter.
- door de bewaking van een integraal plan.
Hoge kwaliteit komt voort uit het erkennen, herkennen, bijeenbrengen en integreren van alle belangen in een ontwerp dat vervolgens stringent bewaakt wordt meestal met behulp van een supervisor. Doordat er vaak lange tijd zit tussen planvorming en uitvoering van het gehele plan kunnen middelen, kwaliteitsambities en aannames waarop de plannen berusten wijzigen in de loop der tijd. De beoordelingscriteria die dienen ter bewaking van het integrale plan daardoor onderworpen aan een tijdsinvloed.

- door gebruik te maken van een objectieve checklist
Doordat ruimtelijke kwaliteit tijd en locatiegebonden is, is het omschrijven van de kwaliteit middels een “objectieve” checklist buitengewoon lastig.
- door goed procesmanagement
De mate van ruimtelijke kwaliteit valt samen met de mate waarin betrokkenen achteraf tevreden zijn over het proces en de resultaten daarvan, en deze is afhankelijk van de kwaliteit van het proces. Goed procesmanagement kan daarom bijdragen aan het totstandkomen van hoge ruimtelijke kwaliteit. Vaak zijn de eindgebruikers echter pas in beeld nadat de plannen gerealiseerd zijn, waardoor de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit pas achteraf tot stand komt.

Wigmans (1998) definieert ruimtelijke kwaliteit in verschillende fases als volgt:

- aan het begin van het planproces: de mate waarin de verschillende partijen de kwaliteitsaspecten delen en de mate waarin de kansen in de omgeving worden opgepakt en
- in de latere fase van het planproces: de mate waarin het resultaat aan de gestelde eisen voldoet,
- waarbij de culturele of esthetische van het begrip niet geheel in woorden of beelden te operationaliseren is,
- en een aantal technische eisen van te voren eenzijdig door de gemeente of andere overheden wordt opgelegd.

Schematisch kan dat als volgt worden weergegeven:

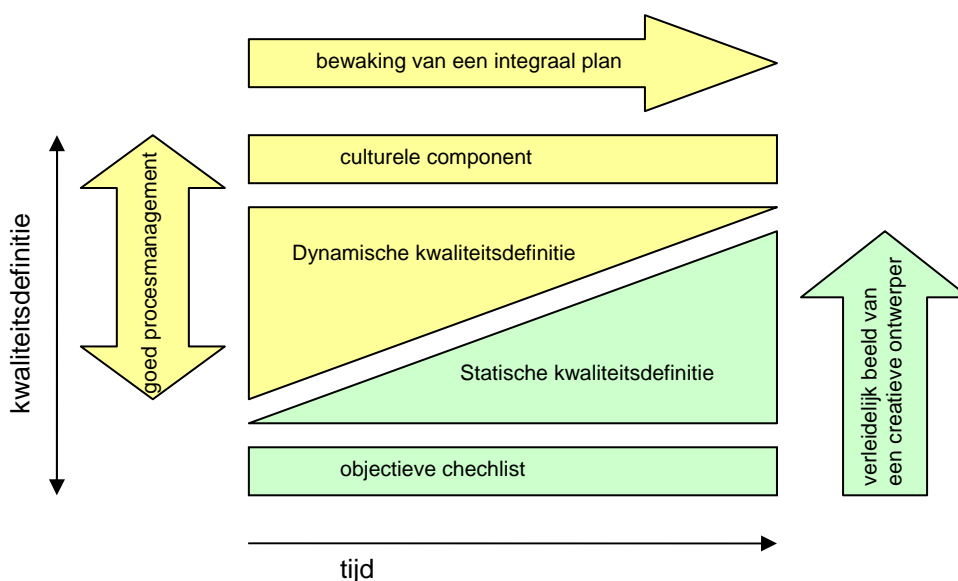


Figuur 2.5. Bron: Wigmans (1998)

Naarmate het project vordert, in planproces of in uitvoering wordt de ruimtelijke kwaliteit statischer van aard. Logisch, omdat er meer vaststaat naarmate de tijd

vordert, of dat nu alleen op tekeningen of daadwerkelijk gerealiseerd is: naarmate het plan vordert wordt de uiteindelijke kwaliteit gedefinieerd. Wigmans verbindt de statische kwaliteitsdefinitie en de technische eisen qua sturingsmechaniek aan projectmanagement. De dynamische kwaliteitsdefinitie wordt qua sturing verbonden aan procesmanagement.


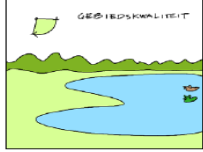
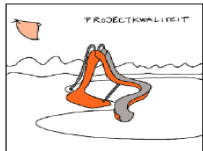

Met dit schema verbindt Wigmans feitelijk de 4 opvattingen die Verbart beschreef. De objectieve checklist kan vergeleken worden met de technische eisen. Het (statische) verleidelijke eindbeeld is vergelijkbaar met de statische kwaliteitsdefinitie aan het eind van het proces en via goed procesmanagement kan gekomen worden tot een integraal plan dat (ook via goed procesmanagement) bewaakt kan worden in de loop der tijd. Hiermee wordt de dynamische kwaliteitsdefinitie ingevuld.



Figuur 2.6. Bewerking Wigmans en Verbart

Het model van Wigmans biedt veel houvast bij het beschrijven van het proces om te komen tot een hoge ruimtelijke kwaliteit. zoals eerder gesteld is openbaar groen een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. In tegenstelling tot de gebouwde omgeving is de kwaliteit van groen doorgaans nog niet maximaal op het moment dat het plan wordt opgeleverd. De meest beeldbepalende elementen bijvoorbeeld, de bomen, moeten immers nog groeien. Dit betekent dat de tijdlijn van ruimtelijke kwaliteit nog doorloopt na oplevering van het plan en dat er aandacht moet zijn voor het beheer van het groen om tot de maximale ruimtelijke kwaliteit te komen.

Dauvallier en Luttik (2003) gaan bij hun beschrijving over ruimtelijke kwaliteit nader in op het proces en trekken dat door tot in de gebruiksfase. Dit sluit weer aan op de definitie van Verbart dat de mate van behaalde ruimtelijke kwaliteit met name bepaald wordt door de gebruikers. Dauvallier en Luttik hebben bij een viertal cases de werking van de matrix van Hooijmeier (zie ook par 2.2) onderzocht en komen onder andere tot de conclusie dat het essentieel is bij het nadenken over de ruimtelijke kwaliteit om alle fasen (initiatief-, plan-, uitvoering-, en beheerfase) van het proces te betrekken. Ook raden ze aan om in een zo vroeg mogelijke fase de eindgebruikers in het proces te betrekken.

Fase Planningsproces	Type kwaliteit	Kwaliteit vertalen in:	Stappen:
Initiatieffase	PROGRAMMAKWALITEIT 'Streven' staat centraal 	waarden doelen strevingen richting beelden kenmerken	1 Matrix ruimtelijke kwaliteit: ingevuld 2 Kwaliteitsprofielen 3 Programma van eisen
Planfase	GEBIEDSKWALITEIT 'Plannen' staat centraal 	uitgangspunten ordeningsprincipes visie plan functies structuren concepten	4 Inventarisatie bestaande gebiedskwaliteit 5 Ontwikkelingsvisie ruimtelijke kwaliteit 6 Ruimtelijk plan
Uitvoeringsfase	PROJECTKWALITEIT 'Maken' staat centraal 	specifieke locaties transformaties inrichtingsmaatregelen bouwwerken vormgeving economische en sociale regelingen	7 Specificatie kwaliteitseisen 8 Schetsontwerp 9 Bestek
Gebruiksfase	GEBRUIKSKWALITEIT 'Beleven' staat centraal 	beleving gebruiksregels voorzieningen handhaving onderhoud	10 Beheersvisie 11 Gebruiks- en belevingsonderzoek

Figuur 2.7. Bron: www.habiforum.nl/data/publications/1248_RKPraktijk.pdf

2.6 Synthese

Indien de theorieën in dit hoofdstuk met elkaar in verband worden gebracht kan worden gesteld dat de functionele kwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit en de beschikbare middelen elkaar beïnvloeden in een gebied. De totstandkoming van

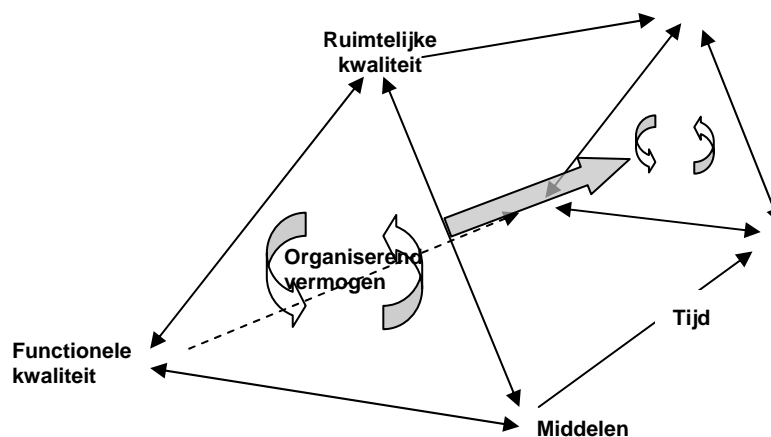
ruimtelijke kwaliteit is een dynamisch proces. Dit dynamische proces beïnvloedt dus ook op dynamische wijze de functionele kwaliteit en de beschikbare middelen.

Dit proces eindigt niet bij oplevering van het gebied. Ruimtelijke kwaliteit is niet statisch: het vergt het onderhoud, is modegevoelig en afhankelijk van een dynamische functionele kwaliteit als gevolg van maatschappelijke veranderingen. Daarbij wordt de ruimtelijke kwaliteit bepaald door de beleving van de gebruikers en is daarmee pas achteraf kenbaar.

Als voorbeeld kan een aantal trends in de naoorlogse tuinstad genoemd worden. De opzet van de wijken met veel openbaar groen en vrij anonieme open bouwblokken was onder andere een reactie op de behoorlijk versteende vooroorlogse stadswijken met veel gesloten bouwblokken en is daarmee dus een modeverschijnsel. De grote hoeveelheid openbare ruimte leidde er in de jaren 80 toe dat het onderhoud onbetaalbaar werd, met bezuinigingen tot gevolg. Daarnaast is o.a. het aantal auto's drastisch toegenomen. Om dit in te passen zijn in de loop der tijd parkeerplaatsen toegevoegd ten kosten van andere (meestal groene) functies.

Openbaar groen is een onderdeel van de openbare ruimte die samen met de gebouwde omgeving bepalend is voor het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Het openbaar groen bereikt zoals eerder gesteld bij oplevering van een gebied nog niet zijn maximale ruimtelijke kwaliteit.

Deze elementen leiden ertoe dat voor het bereiken van een optimale ruimtelijke kwaliteit en daarmee een optimaal efficiënte inzet van middelen en een optimale functionele kwaliteit de tijdsas geïntroduceerd wordt in de driehoek van gebiedsontwikkeling.



Figuur 2.8

De tijdsas betekent enerzijds in de ontwerp en realisatiefase nadenken over de beheerfase van een gebied en anderzijds in de beheerfase de staat van het gebied toetsen aan de ontwerpuitgangspunten.

In de ontwikkelfase gaat het om het antwoord op de vraag: hoe organiseer je het beheer van openbaar groen opdat de kwaliteit ook op langere termijn gehandhaafd blijft? In de beheerfase gaat het erom dat wordt gemeten of de gehanteerde ontwerpuitgangspunten en doelstellingen met betrekking tot het gebruik van de openbare ruimte ook door de gebruikers daadwerkelijk zo beleefd worden.



Figuur 2.9: het kost enige tijd voordat de Singel z'n maximale kwaliteit bereikt. Links Ypenburg, Rechts Bergsingel Rotterdam

2.7 Conclusies

De kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee ook van openbaar groen wordt een steeds belangrijkere locatiefactor voor bewoners. Met name de zogenaamde creatieve klasse is kritisch op de kwaliteit van de buitenruimte. De aanwezigheid van deze creatieve klasse of kenniswerkers is vervolgens weer een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. Ook is een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte van belang voor het aantrekken van toerisme. Al met al is de kwaliteit van de openbare ruimte van groeiend economisch belang voor stedelijke ontwikkeling.

Bij stedelijke gebiedsontwikkeling draait het om het vinden van een optimum tussen middelen, functionele kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Openbare ruimte is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit komt tot stand in een dynamisch proces.

Bij de waardering van de ruimtelijke kwaliteit draait het om de beleving van de gebruikers. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling goed door te denken over de handhaving en eventuele groei van de ruimtelijke kwaliteit in de gebruiksfase. Aandachtspunt is dat de gebruikers vaak nog niet betrokken worden in de planfase.

In tegenstelling tot de gebouwde omgeving is de kwaliteit van openbaar groen na aanleg nog niet maximaal, het moet immers nog groeien. Het proces van het totstandbrengen van ruimtelijke kwaliteit eindigt daardoor niet bij oplevering van het plan, maar loopt door tot in de beheerfase. Hier zal in de ontwerpfase al rekening mee gehouden moeten worden.

3 FUNCTIES VAN GROEN EN HUN WAARDERING

In de literatuur wordt de meerwaarde van openbaar groen op diverse manieren beschreven. De 'opbrengst' (meerwaarde) van openbaar groen is onder andere een prettig uitzicht, een rustgevend gevoel, en plezier beleven aan de omgeving door er te wandelen, te sporten of gebruik te maken van de recreatieve faciliteiten die er aanwezig zijn.

Een goede kwaliteit van de openbare ruimte en specifiek het openbaar groen wordt als een belangrijke vestigingsfactor van de creatieve klasse gezien (Florida, 2004). Een belangrijk aspect is dat mensen elkaar op een informele wijze kunnen ontmoeten. Steeds meer partijen beschouwen het aantrekken van deze zogenaamde creatieve klasse als een belangrijk punt in de om de concurrentiepositie van steden te verbeteren.

Een studie van De Vries et al. (2000) legt een ook positieve relatie met de gezondheid van bewoners.

Openbaar groen vervult daarmee een veelheid aan functies. In het kort kunnen 4 functiegroepen onderscheiden worden: Leefbaarheid, Gezondheid, Economie en Natuur.

3.1 Leefbaarheid

Groene ruimte in en om de stad nabij de woon- en werkomgeving biedt mogelijkheden voor sport en spel, voor ontspanning en recreatie. Deze recreatieve functie is niet gebonden aan leeftijd of sociale status. Kinderen spelen met elkaar. Er wordt gebarbecued in het park. Mensen maken tijdens werkdagen tijdens de lunch een wandeling en een praatje, etc. Mede hierdoor fungeert openbaar groen als een belangrijke ontmoetingsplaats voor mensen in de stad. Sportieve tijdbestedingsmogelijkheden en ontmoetingsmogelijkheden leiden, samen met andere maatregelen, tot vermindering van onveiligheid. Groen schept ook mogelijkheden voor beleving van natuurlijke elementen.

Wonen in het groen wordt aantrekkelijk gevonden. Steden met een groene leefomgeving kunnen de kapitaalkrachtigere inwoners makkelijker behouden. Dit helpt bij een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw.

Een groene kwaliteit in de openbare ruimte kan bijdragen aan de architectonische vormgeving van de woonomgeving en daarmee aan de identiteit van buurt en stad. Denk bij dit laatste onder andere aan de identiteit die grotestadsparken als Central park in New York, Parque del Retiro in Madrid, of dichterbij huis het Vondelpark, geven aan hun omgeving.

3.2 Gezondheid

Er worden vele directe en indirecte gezondheidseffecten toegekend aan groen. Natuurlijk groen heeft een positieve invloed op herstel van stress en aandachtsmoeheid, zelfs zicht op stedelijke natuur is daarbij al voldoende. Ook zou groen een positieve invloed op concentratie en zelfdiscipline hebben. (Gezondheidsraad en RMNO 2004, Van den Berg & Van den Berg 2001).

Een uitnodigende omgeving stimuleert tot beweging in de vorm van wandelen, joggen en fietsen. De gezondheidskosten die ontstaan door gebrek aan beweging bedroegen € 744 miljoen in 2002 (TNO 2004). Een van de rijksdoelen is een toename met 10% van het aantal mensen dat een half uur per dag wandelt (VWS, 2003) waardoor er in 2025 in 2400 minder mensen per jaar zullen overlijden (Bemelmans e.a. 2004). Met het oog op de trend dat de gemiddelde Nederlander almaar zwaarder wordt en de trend dat de computer bij de jeugd de rol van het buitenspelen in de zin van sociale contacten en ontspanning aan het overnemen is, wordt een laagdrempelig toegankelijke plek om te kunnen bewegen

belangrijker. De gezondheidsraad en RMNO zijn van mening dat groen het sociaal contact bij kinderen en daarmee hun sociale ontwikkeling vergemakkelijkt. Er zijn overigens geen wettelijke normen vastgelegd over de hoeveelheid ruimte die bij nieuwbouwplannen voor speelruimte dient te worden opgenomen. Het rijk verwacht dat gemeenten bij de ruimtelijke planvorming alle relevante elementen integreert. Een wetsvoorstel om een norm van 3% oppervlakte van het openbaar gebied toe te passen heeft het niet gehaald. De minister heeft aangekondigd hierover een beleidsbrief te sturen aan de gemeenten met de oproep de 3% norm toe te passen. Dit naar analogie van de passage in de Nota Ruimte over ca. 75 vierkante meter groen per woning.

Groen kan bijdragen aan geluidssanering door dempen en verstrooien van lawaai. Schadelijke concentraties NO₂ en ozon zijn lager in buurten met meer groen. De concentratie aan stof kan tot 90% lager zijn in een straat met bomen. Groen gebruikt CO₂ (het voornaamste broeikasgas) en levert zuurstof daarvoor terug. Daarnaast absorbeert groen fijn stof en kan daarmee onder bepaalde condities bijdragen aan de luchtkwaliteit. In drukke verkeersstraten kunnen bomen er echter juist de oorzaak van zijn dat er relatief veel fijn stof in de straat blijft hangen (Bruse e.a. 2002, Wesselius e.a. 2004). Bomen hebben echter ook een dempende werking op weersinvloeden. In de zomer brengen bomen schaduw en verkoeling. In de winter fungeren bomen als windbreker.

“Een groene woonomgeving is gezonder”, dat is de stelling van Piet Steltman van stichting Groenforum Nederland.

Nederland investeert te weinig in de groene woonomgeving, terwijl mensen in groene wijken zowel psychisch als fysiek gezonder zijn. Op het Ruimteforum legt Steltman uit op welke manier overheden slim kunnen investeren in een duurzame groenvoorziening. Uit wereldwijd onderzoek is gebleken dat mensen die in een groene woonomgeving wonen zowel psychisch als lichamelijk gezonder zijn dan mensen die in een omgeving wonen met weinig groen. En die resultaten zijn gecorrigeerd naar demografische verschillen! Even heel concreet: als je in een woonwijk zorgt voor 10 procent méér groen, dan heb je volgend jaar minder gezondheidsklachten in die wijk. Als je dan ziet dat er in Nederland een ernstig tekort is aan groen, dan zie ik daar dus een groot probleem in. En dat is toch vaak een financieel verhaal. Er wordt heel veel bezuinigd op groen, omdat de consequenties daarvan niet direct zichtbaar zijn. Maar die consequenties zijn er wel! Ik wil mensen duidelijk maken dat het belangrijk is om geld uit te trekken voor openbaar groen.

Op welke manier zorgt meer groen voor gezondere mensen?

Ten eerste lossen bomen en struiken een deel van de fijnstofproblematiek op. We hebben het dan natuurlijk over een tijdelijke maatregel, maar meer groen kan wel zorgen voor 10 tot 25 procent reductie en dus minder sterfgevallen als gevolg van fijnstof (wat neerkomt op 18.000 per jaar). Ook nodigen groene wijken meer uit tot buiten zijn, wat zorgt voor meer beweging. Daarnaast is gebleken dat mensen zich prettiger voelen in een groene woonomgeving. Daardoor hebben ze minder last van stress en burn-out. Er is in groene wijken sprake van minder kleine criminaliteit. Dat maakt dat mensen zich prettiger voelen, en dat zorgt voor minder gezondheidsklachten. Mensen zijn gezonder, melden zich minder ziek, waardoor er ook nog eens een besparing in maatschappelijke kosten optreedt. Als je al het benodigde groen in geld uitdrukt, dan kom je uit op ongeveer 10 procent van de maatschappelijke kosten ten gevolge van te weinig groen. Genoeg redenen dus om te investeren in groen!

Wat wilt u gemeenten en provincies adviseren als het om groenvoorziening gaat?

Om de financiële drempels te overkomen kun je een aantal dingen doen. Ten eerste moet openbaar groen worden afgeschreven op de gemeentelijke rekening. Groen gaat net als andere kapitaalgoederen beperkt mee. Maar in veel gemeenten worden in de loop der jaren de bureaustoelen wel afgeschreven, maar de groenvoorziening niet. Het afschrijven van de groenvoorziening betekent dat gemeenten over een aantal jaar wél geld hebben voor het aanleggen van (nieuw) groen. Ten tweede hoef je niet per definitie alles zelf op te hoesten. Uit onderzoek is gebleken dat projectontwikkelaars en woningcorporaties best willen investeren in groen, omdat de waarde van huizen in een groene omgeving hoger zijn dan huizen in een niet-groene omgeving. Ze stellen daarmee dus een stuk investering veilig.

Al met al zijn er dus best mogelijkheden om de ‘groenkosten’ wat beter te verdelen. Het is echter wel essentieel dat de lokale overheid de regie in handen houdt. De planning en aansturing kun je beter niet uitbesteden. Zorg ervoor dat de aanwezige kennis gecentreerd is, zodat stadsdelen niet langs elkaar heen werken.

Kader 3.1. Bron: www.minvrom.nl

3.3 Economie

Kwalitatief goed openbaar groen heeft een positief effect op de economie van de stad. Het verhoogt de aantrekkelijkheid van de stad voor wonen, toerisme en recreatie, trekt daardoor bewoners en bezoekers aan die op hun beurt weer de aantrekkingskracht voor bedrijven (aanwezigheid workforce) en de toeristenindustrie vergroten. Goed openbaar groen vertaalt zich dus onder meer in een gevarieerde bevolkingsopbouw met onder meer een “creatieve klasse” die economische ontwikkeling stimuleert. Voor de “creatieve klasse” (Florida, 2004) wordt goed stedelijk groen gezien als een belangrijke vestigingsfactor. Deze creatieve klasse wordt op dit moment beschouwd als een belangrijke motor voor de economische ontwikkeling van de stad (Marlet en Van Woerken, 2004).

Diverse onderzoeken zijn het erover eens dat de waarde van onroerend goed toeneemt door de nabijheid van groen en water (onder meer Luttik, 2000; Bervaes en Vreke, 2003; RPD, 2006). Over de mate waarin de waarde toeneemt bestaan verschillen van inzicht. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.

De meerwaarde van onroerend goed door de aanwezigheid van groen betaalt zich jaarlijks uit via hogere gemeentelijke belastinginkomsten (onroerend zaak belasting) en via de belasting op verkoop van onroerend goed. Ook zal een toename in het aantal bezoekers zich vertalen in hogere gemeentelijke toeristenbelastinginkomsten. De OZB revenuen in Utrecht bijvoorbeeld waren in 1997 door de directe aanwezigheid van groen naar schatting één miljoen euro (RLG, 2005). Hoewel de waardestijging van het onroerend goed in het Roerdal niet rechtstreeks kan worden toegeschreven aan de investeringen in groen stelt het LEI (2002) dat de rijksoverheid in het Roerdal de investeringen in natuur terugverdiende via de omzetbelasting.

Overigens stellen Van 't Verlaat en Van der Meer (2002) dat het effectiever is om bij investeringen in het openbaar gebied en daarmee het openbaar groen de nadruk te leggen op een aantal strategische plekken in de stad: de visitekaartjes: de plekken waar de meeste bezoekers en bewoners komen. Beter een aantal plekken goed inrichten dan veel plekken halfwassen. Dit wordt inmiddels in Rotterdam vertaald in het Meerjaren investeringsprogramma Buitenruimte (MIB, 2006 in voorbereiding). In het MIB wordt ook gewerkt aan een netwerk van aantrekkelijke verbindingen tussen de strategische plekken.

Het economische effect van een gezondere stadsbevolking door aanwezigheid van groen is aanzienlijk. De zelfstandigheid van ouderen wordt positief beïnvloed door beschikbare recreatieve mogelijkheden. De positieve effecten op de sociale en geestelijke ontwikkeling en de bevordering van fysieke en motorische ontwikkeling van kinderen van speelmogelijkheden in de openbare groene ruimte waardoor

maatschappelijke kosten vermeden worden, zijn algemeen aanvaard (SGBO en Stichting Recreatie, 2004).

Groen kan worden gebruikt voor waterretentie waardoor het waterafvoersysteem kan worden afgestemd op lagere afvoerpieken en de waterkwaliteit in periode van sterke regenval beter blijft. Dat leidt tot aanzienlijke besparingen op investeringen in rioolstelsels en waterzuiveringinstallaties.

3.4 Natuur

Groen biedt variatie aan planten en dieren waardoor veel soorten zich kunnen vestigen en handhaven in de stedelijke omgeving. De biodiversiteit in steden is over het algemeen hoger dan in het agrarisch gebied maar lager dan in natuurgebieden (Natuurbalans, 1999). De stedelijke omgeving biedt aan enkele specifieke soorten een uniek onderdak door de aard van het substraat en het stedelijk microklimaat, bijvoorbeeld muurplanten, mossen en de muurhagedis (in Maastricht).

De flora en fauna in steden dragen vooral bij aan de natuurbeleving en daarmee aan draagvlak voor natuurbehoud en natuurontwikkeling in Nederland. Amerikaans en Brits onderzoek (o.a. CABEspace 2004) stelt overigens dat de waardering voor groen in de stad toeneemt naarmate de groene ruimte natuurlijker aandoet.

3.5 Functievervulling

De Raad Landelijk Gebied (2005) hanteert in haar rapportage "recht op groen" onderstaande functievervulling voor de verschillende types groen in de stad. Geen van de groentypes kent een eenduidige functievervulling.

type groen	% van totaal openbaar groen G30	functievervulling per type groen in relatie tot motief voor groen (in %)			
		leefbaarheid	gezondheid	economie	natuur
Begraafplaats	4	25	10	25	40
Bos	5	20	40	0	40
Dagrecreatie gebied	2	40	40	0	20
Natuurgebied	1	25	0	0	75
Overig agrarisch gebied	16	50	20	20	10
Park en plantsoen	47	50	20	20	10
Sportvelden	22	25	45	20	10
Volkstuin	3	40	40	0	20

Figuur 3.1: Soorten openbaar groen in % van het totaal openbaar groen oppervlak binnen de bebouwde kom van de G30 grote steden (CBS statistiek, kolom 2), en de geschatte toedeling van het groen aan de functies leefbaarheid, gezondheid, economie en natuur in %. Bron: RLG, 2005

De multifunctionaliteit van groen is zowel een kracht als een zwakte met betrekking tot aanleg en beheer ervan. Dit heeft te maken met korte en lange termijn belangen en sectorale in plaats van integrale besluitvorming.

Groene openbare ruimte vervult functies voor mens, economie en natuur. Minder groene openbare ruimte kan een minder goed sociaal leefklimaat betekenen, minder gezondheid, minder recreatiemogelijkheden, minder speelplekken voor kinderen, minder natuurbeleving, een minder goed economisch vestigingsklimaat, een lagere woningwaarde, minder toerisme en minder natuur in de stad. Al deze functies kunnen geheel of gedeeltelijk ook op andere wijze dan via openbaar groen vervuld worden. Openbaar groen vervult deze functies echter tegelijkertijd en kan hierdoor een efficiënte manier zijn om deze maatschappelijk gewenste doelen te bereiken. Minder openbaar groen, dit kan zowel kwalitatief als kwantitatief minder zijn, betekent dat deze functies op een andere wijze moeten worden gerealiseerd. Er is dan sprake van afwenteling op anderen: minder groene openbare ruimte leidt tot een lagere gezondheid van de stedelijke bevolking en daarmee tot hogere kosten in de gezondheidszorg. Minder groene kwaliteit leidt tot een minder goed sociaal leefklimaat en daarmee tot hogere kosten voor het integratiebeleid. Minder groen betekent minder speelgelegenheid en aanleg van aparte speelvoorzieningen. Minder openbaar groen kan dus leiden tot hogere kosten bij welzijnsgerelateerde sectoren binnen de gemeente. En sector stadsontwikkeling of een grondbedrijf zal doorgaans beslissen over de aanleg van bijvoorbeeld een plantsoen (of het volbouwen ervan), terwijl een afdeling welzijn er misschien het meest profijt bij heeft. Deze afdeling zal echter zijn budgetten niet

inzetten voor de aanleg van openbaar groen. Deze sectorale besluitvorming is niet bevorderlijk voor aanleg en beheer van openbaar groen.

Ook betekent minder investeren in openbaar groen op de korte termijn vaak een financieel voordeel voor de projectontwikkelaar, de dienst openbare werken en/of het grondbedrijf van de gemeente, omdat er meer uitgeefbare grond is en een beperktere hoeveelheid groen waarschijnlijk lagere onderhoudskosten betekent. Deze korte termijn winst betekent dat er een afwenteling plaatsvindt naar toekomstige generaties: besparingen nu leiden tot hogere uitgaven in de toekomst via beperkte duurzaamheid van woonwijken, gezondheidskosten en dergelijke.



Figuur 3.2: Gebruikersbelangen zijn niet altijd gelijk. Bron: Delftse Post 11/8/2006

3.6 Conclusies

De functie van groen in de stad is niet eenduidig. In de literatuur zijn de volgende begrippen gevonden. Groen beïnvloedt leefbaarheid, gezondheid, natuur en economie. Leefbaarheid wordt bevorderd doordat groen een rustplek is in de stad, ontspanning en verkoeling biedt en een ontmoetingsfunctie heeft, waardoor onder andere integratie bevorderd kan worden. Gezondheid wordt bevorderd doordat groen enerzijds ruimte biedt aan sport en spel en anderzijds CO₂ opneemt en als

scherm voor fijn stof kan fungeren. Groen in de stad biedt een unieke habitat aan flora en fauna en bevordert zo de natuur. Deze zaken bij elkaar leveren een bijdrage aan de *“Quality of Life”* in de stad. Daarmee is openbaar groen ook een middel om de aantrekkelijkheid en de concurrentiepositie van de stad te verbeteren en bevordert als zodanig de stedelijke economie. Daarnaast kan groen ook een directe financiële meerwaarde betekenen voor het omliggende vastgoed. Dit komt bij het volgende hoofdstuk aan de orde.

De multifunctionaliteit heeft als positief effect dat met de aanleg van een groengebied meerdere positieve sociaal-economische functies gediend kunnen worden. Een nadeel is dat kosten en baten dan niet altijd bij dezelfde partij zitten (zie ook verderop). Daarnaast is er het tijdsaspect: investeren in groen betekent voor de korte termijn een kostenpost in zowel aanleg als beheer. De positieve *“Quality of Life”* effecten van groen zijn echter pas op de lange termijn voelbaar. De partij die nu investeert is niet dezelfde als die er in de toekomst van profiteert.

4 WAARDE VAN OPENBAAR GROEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de waarde van openbaar groen. Hiervoor wordt ten eerste ingegaan op de vraag naar groen, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Daarna wordt de aanbodkant op dezelfde wijze ook kort beschouwd. De kern van dit hoofdstuk bestaat uit een analyse van diverse onderzoeken naar de effecten van openbaar groen op de waarde van het omliggende vastgoed.

4.1 Vraag

De vraag van bewoners: kwalitatief

In woonwaarderingstudies neemt nabijheid tot groen en parken een belangrijke plaats in. Potentiële woningkopers verkiezen in ruime meerderheid een suburbane of landelijke woonomgeving boven een milieu met allerlei stedelijke voorzieningen (Rietdijk en Boelhouwer, 1999). Mensen zijn bereid om bedrijvigheid, wegen en/of woningen in te leveren in ruil voor meer groene openbare ruimte in hun directe woonomgeving (Reneman e.a., 1999). De nationale VROM-enquête uit 2005 laat zien dat de burger na de betaalbaarheid van woningen aan de fysieke leefomgeving de hoogste prioriteit geeft (door respectievelijk 61% en 52% van de burgers genoemd) en dat binnen de fysieke leefomgeving groen in de buurt meer

prioriteit krijgt dan 'voorzieningen' en parkeergelegenheid (respectievelijk 33%, 30% en 20%).

Uit het onderzoek "de prijs van de plek" (RPD, 2006) is deze kwalitatieve waardering gedeeltelijk te herleiden. Uit dit onderzoek blijkt dat de functionele woonomgevingskenmerken (aanwezigheid van en afstand tot voorzieningen, snelwegen in de buurt, arbeidsplaatsen in de buurt) een groter aandeel in de prijs van de woning bepalen dan de fysieke woonomgevingskenmerken als bos, open water en parken. Uit Vrije Tijdsonderzoek (ANWB, 2004) blijkt het belang dat mensen hechten aan groen en wandelen buiten de bebouwde kom. Ook hier mist 30% van de bewoners groen in de buurt, voor wandelen is dat gemis nog veel sterker.

De vraag van bewoners: kwantitatief

De vraag naar groen wordt in de Nota Ruimte gekwantificeerd in de vorm van een richtgetal van 75 m² per woning, te realiseren in de stad. Dit richtgetal is gebaseerd op de aanname dat recreatief gebruik van groene openbare ruimte goed mogelijk is indien deze aanwezig is binnen 500 meter van de woning (lopend bereikbaar) en binnen 5 km van de stad (fietsend bereikbaar). Om ook goed bruikbaar te zijn, is tevens een ruimtelijke structuur vereist die het lopen/fietsen van een rondje mogelijk maakt. Het aanleggen van een netwerk van wandel en fietsverbindingen is ook een thema in het MIB van Rotterdam. Recent onderzoek (Alterra, Groene Meters 3, 2006) wijst uit dat door de vergrijzing van de bevolking de afstand van 500 meter niet meer realistisch is. Voor ouderen, maar ook voor kinderen, blijkt een afstand van 300 meter een meer realistische maat. Met de behoeften van de andere gebruikers (allochtonen, werkenden, huisvrouwen, gehandicapten) is nog geen rekening gehouden. Als gevolg daarvan is de behoefte aan groen groter dan 75 m² per woning.

Behoefteramingen vanuit andere motieven dan recreatie (leefbaarheid, gezondheid, economie, natuur) zijn niet voorhanden. Waren deze er wel geweest, dan zou ook hierdoor de berekende behoefte groter geworden zijn dan 75 m² per woning. Voldoende oppervlakte groen is een voorwaarde voor groene kwaliteit van de openbare ruimte maar niet voldoende. De belevingswaarde van openbare groenvoorzieningen wordt in sterke mate bepaald door de natuurlijkheid van het groen (van de Berg e.a. 2004). Bomen, struiken, en bloemperken, verspreid over de hele stad, worden geprefereerd boven parken op een paar plekken in de stad. Het Rijk (Nota Ruimte 2004) heeft de behoefte aan recreatief groen om de stad geschat op 72 m² per woning. De behoefte voor sporters is daarin nog niet meegenomen. In de praktijk blijkt dat juist de ruimte voor sportvelden in de grote steden de laatste jaren is afgenomen (NRC 8 juni 2006). Als daarvoor 10.000 ha, te realiseren vóór 2020 zou zijn meegenomen, zou de behoefte uitkomen op 108 m² per woning (Van der Poel en Roques 2000). In 2004 is de recreatieve behoefte voor groen rondom de stad opnieuw geraamd op, omgerekend, 300 m² per woning

in 2020 (RIVM Natuurbalans 2004). Kortom: de norm voor het aantal m² groen zoals geformuleerd in de nota ruimte wordt van veel kanten te weinig gevonden.

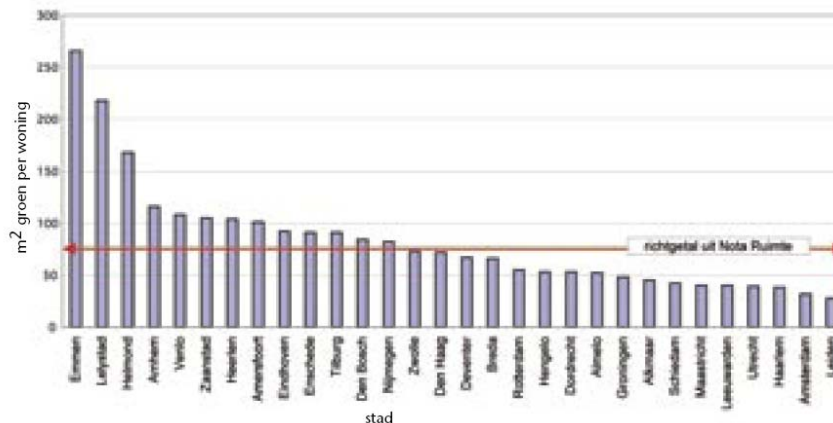
Voor groen buiten de stad gaat de gemiddelde voorkeur van de Nederlander uit naar een bos dichtbij huis (52%), bij voorkeur met de fiets bereikbaar. Heide, duinen, rivieren en meren en het kleinschalige boerenland scoren lager. Het kleinschalig cultuurlandschap is voor slechts 4,6 procent van de Nederlanders het favoriete natuurgebied (enquête Volkskrant, 2004).

Om aan het richtgetal van de Nota Ruimte te voldoen, is binnen de stad nog naar schatting minimaal 2888 ha groen nodig. Omdat de vraag groter is dan het richtgetal aangeeft, zullen meer hectaren ruimte nodig zijn. Voor groen om de stad is nog 48.000 hectare extra nodig boven de huidige plannen (die voorzien in een aanbod van 72 m² per woning) om aan de vraag zoals geformuleerd door de ANWB (300 m² per woning) te voldoen.

4.2 Aanbod

Het aanbod: kwantitatief

Binnen een stad bestaan grote verschillen tussen wijken. Vooral de oude stadswijken beschikken over veel minder groen dan de naoorlogse herstructureringswijken. De scheve binnenstedelijke verdeling betekent dat groen in sommige stadsdelen slecht bereikbaar is voor bewoners. Vooral kinderen, weinig draagkrachtigen en gehandicapten zullen hiervan nadeel ondervinden. Tussen steden bestaan aanzienlijke verschillen in de aanwezige oppervlakte aan groene openbare ruimte. De oppervlakte groen kan worden vergeleken met het richtgetal van 75 m² per woning uit de Nota Ruimte. Zeventien van de G30 steden zitten onder dit richtgetal. Daartoe behoren onder andere de grootste vier maar ook bijvoorbeeld Leeuwarden, Groningen, Almelo en Hengelo (RLG, 2005). Dit soort cijferwerk kan overigens niet als veel meer dan een indicatie dienen. De administratieve oppervlakte van de gemeente speelt een rol en sommige gemeentes zitten nu eenmaal een stuk ruimer in hun jasje dan andere. Dit betekent ook dat het voor steden die nu met een (administratief) tekort kampen een vrijwel onmogelijke opgave wordt om het tekort in te lopen.



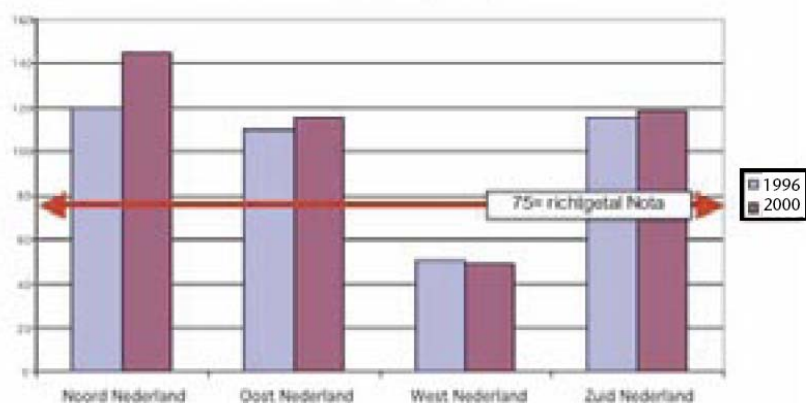
Figuur 4.1: oppervlakte groen per woning in G30. Bron: RLG, 2005

Ook is er sprake van een onevenwichtige verdeling van het groen. Op een hoog schaalniveau wordt duidelijk dat in het westen van Nederland het aanbod van groen een stuk kleiner is dan in de overige landsdelen. Op een lager schaalniveau is er een onevenwichtige verdeling over de stad. Oude stadswijken hebben vaak een gebrek aan groen terwijl er in de naoorlogse wijken een dermate groot oppervlak is dat het voor gemeentes nauwelijks meer te onderhouden is, dit terwijl de bebouwingsdichtheid niet noodzakelijkerwijs hoeft te verschillen. Een voorbeeld: de floor-space-index (aantal m² bruto vloeroppervlak ten opzichte van het aantal m² terreinoppervlak van de grachtengordel, de Pijp, de Bijlmer en een typische stempel in de westelijke tuinsteden in Amsterdam verschilt nauwelijks (Spacemate 2006). De hoeveelheid groen verschilt enorm.

Mede om bovenstaande reden is in het MIB (Meerjaren Investeringsprogramma Buitenruimte) dat de gemeente Rotterdam momenteel opstelt het plan opgenomen de hoeveelheid openbaar groen in de tuinsteden met 20% te reduceren. Aanleiding is dat de hoeveelheid groen matig gewaardeerd wordt en dat de gemeente niet bereid is de hoge kosten voor onderhoud en beheer te dragen.

Sinds de tachtiger jaren van de vorige eeuw is met de opkomst van het beleid voor de "compacte stad" de oppervlakte bebouwd gebied binnen de gemeentegrenzen ook sterk toegenomen. Daarmee is de oppervlakte onbebouwd ruimte met een zelfde oppervlakte afgenomen. Het is waarschijnlijk dat een belangrijk deel daarvan groene ruimte is geweest, bijvoorbeeld geregistreerd als onbebouwd gebied. Sportgroen is ook gedeeltelijk uit steden verdwenen. Zo is het aantal sportvelden in Amsterdam in tien jaar tijd met een kwart afgenomen. Dit verlies aan groen komt niet in de beschikbare statistieken over openbaar groen tot uiting. De toename van bebouwing ten koste van groen areaal lijkt in de toekomst ook door te gaan.

De ontwikkelingen die hiervoor zijn geschetst betekenen dat in de toekomst een verder verlies van groene ruimte zal plaatsvinden. Dat het bestaande aanbod in de stad inderdaad tekort schiet, blijkt ook uit het Woningbehoefteonderzoek van 2002: in stedelijke omgevingen is 23 tot 34% van de burgers ontevreden over het aanbod aan groen.



Figuur 4.2: de beschikbare oppervlakte groen in grote steden, verdeeld naar landsdeel, in de jaren 1996 en 2000 (bron RIVM natuurbalans 2004)

Het aanbod: kwalitatief

Waardering van de publieke ruimten is niet makkelijk meetbaar en per definitie subjectief. Een van de meetbare én beschikbare indicatoren is de bereikbaarheid. Op deze indicator scoren vele parken en groenelementen vaak slecht. Parken zijn heel vaak een restruimte of onderdeel van een geluidszone langs een weg. Daardoor is de ligging vaak niet bepaald door een logische redenering over bereikbaarheid en liggen de parken niet centraal.

Veel groengebieden hebben te kampen met tegenvallende bezoekersaantallen en lage waarderingcijfers. Door rechtstreekse en indirecte bezuinigingen in de laatste twintig jaar zijn de mogelijkheden verminderd om het groen optimaal te beheren en is een verlies van mensen met kennis, kunde en 'geïnspireerde denkkracht' binnen het groenbeheer ontstaan. Dit betreft niet alleen groenkennis, maar ook andere noodzakelijke vaardigheden, zoals het kunnen inspelen op bestuurlijke processen en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen. Daarnaast is in veel gevallen achterstallig onderhoud ontstaan door de structurele bezuinigingen. De cirkel is zo weer rond: het groen dat door bezuinigingen in beheer kwalitatief minder wordt, wordt minder gewaardeerd, functioneert slechter en wordt daardoor gemakkelijker ter discussie gesteld als er nieuwe woningbouwopgaven komen. De bestuurlijk afweging tussen investeren in een verouderd groentje wat niet wordt gewaardeerd of gronduitgifte wordt dan vaak in het voordeel van de laatste beslecht.

4.3 Waarde van het groen

Er zijn vele onderzoeken uitgevoerd in zowel binnen- als buitenland waarin een relatie is aangetoond tussen kwaliteit van het openbaar groen en de waarde van het aan- en omliggende vastgoed. In deze paragraaf volgt een analyse van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten daarvan.

In het buitenland is de aandacht voor de invloed van de woonomgeving op woningprijzen in de jaren 70 van de vorige eeuw op gang gekomen. In de Verenigde Staten (Correl et al. 1978; Morales et al. 1980, 1983; Anderson & Cordell 1985; More et al. 1988; Orland et al. 1992; Bolitzer & Netusil 2000; Dombrow et al. 2000; Mahan et al. 2000; Lutzenhiser et al. 2001) en in Groot-Brittannië (Garrod 1992; Garrod & Willis 1994; Powe et al. 1995; Daly et al. 2003) wordt bijvoorbeeld al lange tijd onderzoek gedaan naar het effect van verschillende woonomgevingsfactoren op woningprijzen (RPD, 2006).

In Nederland werd in de jaren negentig pas voor het eerst onderzoek gedaan naar de waarde van de woonomgeving. Het onderzoek spitste zich hier vooral toe op de invloed van groen en water op de waarde en de prijsvorming van woningen (Fennema 1995; Luttik & Zijlstra 1997; Luttik 2000; Van Leeuwen 1997 en Bervaes & Vreke 2004). Uit woonwensenonderzoek blijkt dat groen en water kenmerken zijn waar woonconsumenten veel waardering voor hebben.

De resultaten uit zowel binnen- als buitenland wijzen in dezelfde richting: in het algemeen hebben open (groene) ruimte, water en verschillende landschapstypen een positief effect op de prijs. De effecten variëren echter per kenmerk en afstand tot dergelijke kenmerken. Ook zijn er tussen de studies grote verschillen te ontdekken in de mate waarin de woonomgevingsfactoren zorgen voor een meerwaarde bij woningen. De verschillen in de onderzoeksresultaten zijn vooral het gevolg van verschillen in aantallen bestudeerde woningtransacties, verschillen in het aantal meegenomen omgevingskenmerken en verschillen in meetmethoden. Zo varieert het aantal woningtransacties in dergelijke studies van 60 (Morales 1980) tot meer dan 500.000 (RPD, 2006). De woonomgevingskenmerken zijn in sommige studies beperkt tot individuele woonomgevingsvariabelen, zoals parken, bomen of golfterreinen. Andere studies nemen juist een veel breder spectrum van fysieke woonomgevingskenmerken mee. Ook de gebruikte meetmethoden variëren. De meest gebruikte methode is de hedonische prijsmethode (hpm). Daarnaast zijn de vermeden kostenmethode en de willingness to paymethode ook vrij gebruikelijk. Deze laatste methode wordt vooral gebruikt in studies waar gewerkt is met geschatte woningprijzen. De meerderheid van de onderzoeken gaat echter uit van werkelijke woningtransacties en werkelijke woningprijzen. Geschatte woningprijzen door makelaars en/of huizenbezitters leiden veelal tot een overschatting van de woningprijzen.

De hedonische prijsmethode gaat ervan uit dat de prijs van een product wordt bepaald door de optelsom van zijn attributen, zoals de grootte van de woning, de woonomgeving, parken in de buurt, scholen, bereikbaarheid, etc, etc. De invloed van de afzonderlijke attributen wordt vervolgens op systematische wijze geschat. Bij de hedonische prijsmethode lijkt het aantal kenmerken dat in de schatting wordt meegenomen en het aantal transacties dat in het onderzoek is betrokken effect te hebben op de resultaten van het onderzoek. Zo valt het op dat partijen die de methode gebruiken om met name het effect van groen en water te onderzoeken tot gunstigere resultaten (onder andere Luttik, Bervaes, Vreke) komen met betrekking tot de meerwaarde van groen dan partijen die een breder onderzoek doen (onder andere RPD, 2006).

4.3.1 Analyse van recente onderzoeken

Op enkele onderzoeken zal nu nader worden ingegaan. Wat leveren de onderzoeken op? Kan op basis van de onderzoeken een waarde worden toegekend aan openbaar groen en wat is die waarde dan?

Het meest veelomvattende recente onderzoek naar de waarde van de woonomgeving is het rapport "de prijs van de plek" van de Rijksplanologische dienst (RPD). Het rapport is in april 2006 uitgebracht en tracht middels de hedonische prijsmethode het aandeel van diverse attributen van de woning en de woonomgeving in de totale prijs van de woning te achterhalen. Openbaar groen is een van die attributen. Meer dan een half miljoen woningtransacties uit de periode 1998-2003 verspreid over heel Nederland zijn in het onderzoek betrokken.

De onderzoekers hebben de elementen gegroepeerd in 4 hoofdcategorieën en verder gerangschikt naar provincie. De hoofdcategorieën zijn:

- fysieke woningkenmerken o.a. aantal kamers, type woning (tussenwoning/hoekwoning etc)
- fysieke woonomgevingskenmerken o.a. groen, water
- sociale woonomgevingskenmerken sociale status van de wijk
- functionele woonomgevingskenmerken o.a. voorzieningen, bereikbaarheid, arbeid in de buurt.

De RPD maakt verder een onderscheid in stedelijk en landelijk wonen en grondgebonden woningen en appartementen. Ook wordt berekend wat het effect is van de provincie op de prijs van de woning. Men komt tot de conclusie dat de in het onderzoek meegenomen woningkenmerken en de provincie bij elkaar zo'n 30% van de woningprijs bepalen bij grondgebonden woningen. De meegenomen woonomgevingskenmerken bepalen bij elkaar zo'n 27% van de prijs.

- Woning 23%
- Provincie 7%

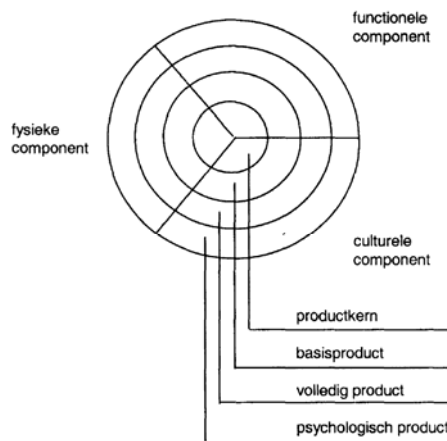
- Fysieke woonomgeving 7%
- Sociale woonomgeving 8%
- Functionele woonomgeving 12%

De fysieke woonomgevingskenmerken, waaronder groen en water vallen bepalen ongeveer 7% van de prijs. De onderzoekers constateren dat dit effect een stuk kleiner is dan bij eerdere onderzoeken naar voren is gekomen. Opvallend is overigens dat naarmate er meer variabelen in het onderzoeksmodel worden opgenomen, de relatieve bijdrage in de prijs van een woning van een variabele afneemt. Dit lijkt inherent aan de Hedonische prijsmethode. In andere onderzoeken (zie verder in dit hoofdstuk) is met dezelfde methode, maar minder variabelen het effect van groen en water op de woningprijs ook onderzocht en hebben groen en water een grotere meerwaarde in de prijs van de woning.

Met de gekozen variabelen hebben de onderzoekers een groot deel van de prijs van de woning verklaard. Een ruime 40% blijft echter onverklaard. Men geeft aan dat dit onder andere te maken heeft met het feit dat niet alle woning en woonomgevingskenmerken in het onderzoek zijn meegenomen. Te denken valt aan de kwaliteit van de inrichting van de woning, zoals keuken en badkamer.

Architectuur, parkeerfaciliteiten en imago van de wijk worden door de onderzoekers niet met naam genoemd. Ook is het niet meenemen van parkeerfaciliteiten opvallend te noemen omdat dit juist in woonwensenonderzoeken vaak naar voren komt als prioriteit.

Waarschijnlijk zit een belangrijk deel van de onverklaarde waarde van de woning in de belevingswaarde van het woonproduct. Imago, status, identiteit spelen daarbij een grote rol. Van 't Verlaat (2004) noemt dit het psychologisch product (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3. Bron: Van 't Verlaat (2004)

De beleving van het woonproduct zal per persoon of groep personen verschillen. Er mag daarom verondersteld worden dat de beleving en daarmee de waardering van openbaar groen ook afhankelijk is van de leefstijlen (zie kader 4.1) van de bewoners.

De RPD schaaft groen en water onder het kopje fysieke woonomgevingskenmerken. Men concludeert dat in stedelijke omgevingen de combinatie van fysieke woning- en woonomgevingskenmerken voor 44 procent de prijs van een woning bepaalt, indien de sociale en functionele woonomgevingskenmerken buiten beschouwing worden gelaten. In landelijke omgevingen ligt dat percentage op 54 procent. Wanneer de afzonderlijke fysieke woonomgevingskenmerken apart worden genomen, dan blijkt een bosrijke omgeving de woningprijs het meest positief te beïnvloeden, voor wat betreft de groene elementen. In een landelijk gebied bedraagt de meerprijs per vierkante meter woning 131 euro als er binnen vijftig meter van het huis een bosrijke omgeving ligt. Ook bij stedelijk wonen heeft een bos in de nabije omgeving een meerwaarde: 119 euro per vierkante meter.

Studies uit het buitenland laten zien dat groen in de woonomgeving een dubbelzinnige betekenis heeft voor de prijs van woningen. Enerzijds is er rustig groen in de vorm van open ruimte waar niet wordt gerecreëerd, dat veelal positief wordt gewaardeerd, anderzijds is er recreatief groen waar ook overlast van ervaren kan worden en dat een negatief effect kan hebben op de prijs van omringende woningen. In de RPD analyses komt dit dubbelzinnige effect echter nauwelijks naar voren. In een stedelijke woonomgeving heeft de nabijheid van een park of plantsoen (binnen 50 meter) een meerwaarde van 25 euro per vierkante meter woonoppervlak tot gevolg, terwijl diezelfde nabijheid voor een landelijk gelegen woning een vermindering van de vierkantemeterprijs oplevert van 20 euro.

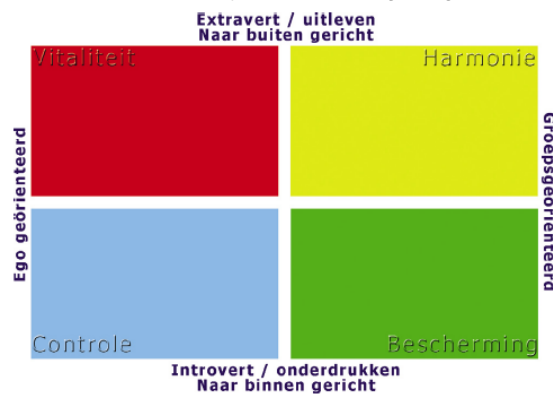
In een stedelijke omgeving met hogere bebouwingsdichtheden en minder open ruimte wordt de aanwezigheid van groen in de vorm van een park of plantsoen positief gewaardeerd en dit heeft een meetbaar effect op de woningprijs. In een landelijke woonomgeving met lagere bebouwingsdichtheden en meer open ruimte (groen) is het aannemelijk dat een park of plantsoen weinig toegevoegde waarde heeft en door de bewoners van die woningen ook minder gewaardeerd wordt, wat zich dan terugvertaalt in een lager aandeel in de woningprijzen. In stedelijke omgevingen zijn parken en plantsoenen schaars, waardoor een woning in de nabijheid ervan een hogere prijs oplevert.

De door de RPD gemeten meerwaarde van parken en plantsoenen is daarmee een stuk beperkter dan in de navolgende onderzoeken wordt aangetoond. Ook is de minderwaarde van een park bij woningen in landelijk gebied interessant omdat dit niet uit andere onderzoeken naar voren komt.

Leefstijlen volgens Smartagent

De rode wereld: vrijheid en flexibiliteit

Consumenten beschrijven zichzelf als intelligent, eigenzinnig en zelfbewust. De 'rode consument' is een consument met een vrije geest die vrijheid en onafhankelijkheid erg belangrijk vindt. Voor de rode wereld is er in het leven meer dan alleen werk, het gezin of de buurt. Genieten is een sleutelbegrip. Men heeft vaak een stedelijke oriëntatie (of soms juist het tegenovergestelde: landelijk wonen). Dit betekent echter niet dat al deze consumenten in of vlakbij het centrum wonen. Vaak woont men in een meergezinswoning in (de buurt van) een dynamische omgeving.



De blauwe wereld: ambitie en controle

In de blauwe wereld staat presteren centraal. Deze groep is over het algemeen zeer ambitieus en ziet een succesvolle carrière als een belangrijk doel in het leven. In het wonen leidt dit tot een voorliefde voor de statusrijke gebieden. Men woont het liefst tussen ons soort mensen. De meerderheid van de blauwe consumenten richt zich op de rustige, ruim opgezette woonmilieus om te ontladen van de hectiek van het werk.

De gele wereld: betrokkenheid en harmonie

De gele wereld staat voor een groepsgerichte en extraverte instelling. Deze consumenten hecht veel waarde aan goede (gezellige) sociale contacten zowel in de buurt waar men woont als op het werk. Door het belang dat gehecht wordt aan het gezinsleven en sociale contacten in de buurt, voelen de meeste consumenten uit de gele wereld zich het meest thuis in een 'gewone' woonwijk. Ze wonen doorgaans vaak in een rijtjeswoning. De smaakvoorkeuren met betrekking tot de woning zijn knus en traditioneel.

De groene wereld: geborgenheid en zekerheid

De groene wereld is ook groepsgericht, maar is veel meer naar binnen gericht dan de gele wereld. Men leidt een rustig leven en beweegt zich in een kleine kring van familie, vrienden en/of burens waarmee men intensieve contacten heeft. Privacy is erg belangrijk: de groene consument trekt zich dan ook graag terug in de eigen woning. Voor het wonen geldt dat experimentele of onderscheidende architectuur niet wordt gewaardeerd. Deze consument woont het liefst in een gewone nieuwbouwwijk of in een degelijk, comfortabel (senioren)appartement in de buurt van voorzieningen.

Kader 4.1. Bron: website Smartagent

Water in de woonomgeving heeft een groot effect op de prijs van een woning in stedelijk gebied. De meerwaarde van 'gewoon' water (bijvoorbeeld in de vorm van slootjes, grachten en singels) is in een stedelijke omgeving groter dan de meerwaarde van recreatief water. In het landelijk gebied is juist de meerwaarde van recreatief water het hoogst en die van overig water niet significant. Bij appartementen is volgend de RPD ook de meerwaarde het hoogst voor recreatief water.

Bervaes en Vreke hebben in het onderzoek "De invloed van groen en water op de transactiepreisen van woningen (Alterra,2004)" in 6 wijken geanalyseerd wat de invloed van groen en blauw is op de waarde van een woning. De wijken liggen in de 6 steden: Apeldoorn, Breda, Leiden, Purmerend, Zoetermeer en Spijkenisse. In Spijkenisse heeft men geen significant effect kunnen meten, de conclusies zijn daarom gebaseerd op de overige 5 wijken. De wijken waarin onderzoek is gepleegd zijn geselecteerd op basis van bouwperiode, om zo het effect van veroudering op de woningprijs vergelijkbaar te maken. De onderzoekers concluderen dat dit onderzoek de resultaten van eerdere onderzoeken van Fennema (1995) en Luttik (1997) onderschrijft. Ook stellen ze dat de gevonden meerwaarde voor water en groen vergelijkbaar is in de onderzochte locaties. De gevonden minderwaarde voor uitzicht op flats en geluidswallen lijkt ook locatieonafhankelijk. Het grootste waarde-effect van 15 procent is gevonden bij woningen met aan de achterzijde uitzicht over water. Woningen met aan de achterzijde vrij uitzicht over open landschap zijn een goede tweede: 12 procent. Uitzicht aan de voorzijde over water en open landschap veroorzaakt een veel milder waarde-effect: in beide gevallen 6 procent. Een park aan de voor- of achterkant verhoogt de woningprijs met gemiddeld 6,5 procent. Het meest bescheiden waarde-effect is gevonden bij woningen met aan de achterzijde uitzicht op een plantsoen: 4,5 procent. Uitzicht op een flat heeft een waardeverminderend effect van ca. 7%. Uitzicht op een geluidswal vermindert de waarde van de woning met zo'n 4%. De onderzoekers constateren ook dat de toch al schaarse woningen met een uitzicht op groen en water ook nog eens minder vaak te koop worden aangeboden. Door makelaars wordt dit bevestigd: veel mensen zien een woning met veel uitzicht als een eindstation in de wooncarrière en blijven langer op een dergelijke plek wonen. Deze "dubbele" schaarste heeft ook invloed op de waardering van deze woningen. Vergroting van het aanbod zal het effect doen afnemen, maar volgens de onderzoekers niet wegnemen.

CABE (Commission for Architecture in the Built Environment) is een met publiek geld gefinancierd Brits onderzoeksinstituut. In een onderzoek getiteld "does money grow on trees?" uit 2004 komt men gemiddeld gezien tot vergelijkbare resultaten als Alterra. De variatie in de uitslag is echter veel groter: het positieve effect varieert van 3% tot 34%. Een ander belangrijk verschil is dat in de Britse situatie de meerwaarde van parken groter is indien het park aan de voorzijde van de woning ligt. Verder leggen de onderzoekers een grote nadruk op veiligheid van het park

als belangrijke randvoorwaarde. Is het park niet veilig, of wordt het als niet veilig beschouwd, dan heeft een park een negatief effect op de waarde van het omliggend vastgoed. CABE veronderstelt verder dat een netwerk van parken mogelijk een cumulatief effect heeft op de vastgoedwaarde.

	In het park	Aan het park	In de omgeving
Queen Square, Bristol	116	101	100
Boston Square Sensory Park, Hunstanton	107	100	100
Hulme Park, Machester	107	103	100
Mowbray Park, Sunderland	134	134	100
Mesnes Park, Newton le Willows	119	119	100
King George Recreational Ground, Bushley	106	102	100
Mile End Park, London	107	103	100
Lister Park, Bradford (area 1)	105	104	100
Lister Park, Bradford (area 2)	103	100	100
Jubilee Park, Canary Wharf, London	109	nvt	100

Figuur 4.4: geïndexeerde resultaten van de CABE studie uit 2004

In de Amerikaanse publicatie *Economics and Public Value of Urban Forests* (2004 *Urban Agriculture Magazine*) stelt Wolf van de University of Washington dat woningen gemiddeld genomen 8 tot 20% meer waard zijn indien ze grenzen aan of in de buurt liggen van parken of open ruimtes ten opzichte van vergelijkbare huizen. Voor kantoren zou een bonus van zo'n 7% gehaald kunnen worden indien er kwalitatief goede landschaping is toegepast. De natuurlijke uitstraling van het landschap wordt erg belangrijk geacht. Naarmate het landschap kunstmatiger overkomt is de meerwaarde kleiner.

In hetzelfde jaar geeft Wolf in *Public Value of Nature: Economics of Urban Trees, Parks and Open Space* (College of Forest Resources 2004) een analyse van gegevens uit 2002 van steden in de staat Washington en stelt dat per boom de gemiddelde jaarlijkse netto voordelen \$1 tot \$8 voor een kleine boom zijn, \$19 tot \$25 voor een middelgrote boom, en \$48 tot \$53 voor een grote boom (McPherson et al.). Deze paper is gebaseerd op de vermeden kosten methode, wat vaker gebruikt wordt om milieuvoordelen in beeld te brengen: namelijk als de bomen niet aanwezig zijn, zouden de huiseigenaars of de gemeentelijke overheid extra in gebouwde infrastructuur of materiaal moeten investeren om milieuproblemen te verhelpen. Bijvoorbeeld, de bomen vangen een deel van het regenwater op: het komt vertraagd op de grond en/of verdamppt. Daardoor verminderend de hoeveelheid water die op de grond valt en in de systemen van de regenwaterinzameling wegvloeit, waardoor een goedkoper systeem met een lager capaciteit kan voldoen.

In het onderzoek "The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands" (Alterra, 2000) van Luttik wordt de veronderstelling getest dat de huizen in aantrekkelijke omgevingen een toegevoegde waarde zullen hebben ten opzichte van gelijkwaardige, minder gunstig gelegen huizen. Welke

factoren maken een plaats tot een aantrekkelijke plaats om te leven? Deze studie onderzocht het effect van verschillende omgevingsfactoren op woningprijzen. De onderzoeksmethode was de hedonische prijsmethode (zie paragraaf 4.3 voor een korte toelichting). Bijna 3000 huistransacties, in acht steden of regio's in Nederland, werden bestudeerd om het effect te schatten van omgevingsattributen op transactie-prijzen. Luttik concludeert dat omgevingsfactoren op het gebied van groen en water tot ca. 28% meerwaarde voor de woning kan genereren. Hierbij geldt dan een optelsom van positieve factoren. Een prettig uitzicht kan leiden tot een forse prijsverhoging. Uitzicht over water zou bijvoorbeeld een positief effect van 8 tot 10% hebben.

Attribuut	Eigenschap	Significant (aantal casus/aantal woningen)	Niet significants (aantal casus/aantal woningen)	Niet getest (aantal casus/aantal woningen)	Meerwaarde attribuut in woningprijs (% per significante casus))
In het woongebied					
Groenstrook	Zicht op	3 / 962	3 / 1442	2 / 409	4 / 5 / 5
Park	Zicht op	2 / 456	6 / 2357		7 / 8
	In de buurt	1 / 112	1 / 2701		6
Kanaal/gracht/singel	Aan de tuin		1 / 297	7 / 2516	-
	Zicht op	2 / 391		6 / 2422	4 / 5
Meer	Aan de tuin	2 / 443		6 / 2370	11 / 12
	Zicht op	2 / 443		6 / 2370	8 / 10
	In de buurt	2 / 443		6 / 2370	5 / 7
Aan de rand van het woongebied					
Park	In de buurt	1 / 297	3 / 1031	4 / 1485	12
Meer	In de buurt	3 / 1166		5 / 1647	5 / 7 / 10
Open ruimte	Zicht op	2 / 929		6 / 1884	6 / 12
Regionale elementen					
Bossen	Aanwezigheid	2 / 890		6 / 1923	8 / 12
Meer	Aanwezigheid	1 / 336		7 / 2477	6
Gevarieerd aantal landschappen	Aanwezigheid	1 / 593		7 / 2220	9

Figuur 4.5: De resultaten van het onderzoek van Luttik uit 2000 laten o.a. zien dat verschillende attributen niet altijd meetbaar bleken te zijn. In de laatste kolom staat de meerwaarde per attribuut vermeld als % van de woningprijs.

Luttik plaatst ook een aantal interessante kanttekeningen. Ten eerste stelt Luttik dat de resultaten niet zonder meer op alle situaties kunnen worden toegepast. De woningmarkt is gesegmenteerd en de hedonische prijsmethode vergelijkt een set woningen met bepaalde attributen met een vergelijkbare set woningen zonder die attributen. Het is niet altijd mogelijk vergelijkbare sets te vinden. Deze zorgvuldige selectie van wijken en attributen heeft wellicht als bedoeld of onbedoeld neveneffect gehad dat deze wijken een ideaaltypische vertaling zijn van de wensen

van een bepaalde leefstijl. Hierdoor kan het zijn dat de gemeten meerwaarde van groen zo hoog is omdat de leefstijl van de gemiddelde bewoner van die wijk aansluit bij een hoge waardering voor groen. Dit zou een deel van het verschil met het RPD onderzoek kunnen verklaren, omdat dat laatste onderzoek veel grootschaliger is uitgevoerd. De veronderstelling hierbij is dat de waardering voor groen door een mix van leefstijlen is uitgemiddeld.

Ten tweede geeft Luttik aan dat er een mogelijke correlatie is tussen de woningen in de aantrekkelijke omgeving en de sociale status van die buurt. Wordt de meerwaarde dan bepaald door de aantrekkelijke omgeving of door de sociale status van de wijk? Indien dit het geval is, dan verklaart dit voor een deel het verschil in de gemeten meerwaarde van groen tussen de onderzoeken van Alterra en dat van de RPD, waarin de sociale woonomgeving als aparte variabele is onderzocht.

Ten derde stelt Luttik dat water ten opzichte van groen zich veel beter leent om ingezet te worden bij een PPS gebiedsontwikkeling. Water heeft namelijk een groter effect op de waarde en het effect is direct: water hoeft niet als groen eerst te groeien. Verder biedt water een relatief grote zekerheid dat de openheid in het landschap (op zichzelf ook een waardeverhogend effect) ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Als laatste stelt Luttik dat het positief effect van een park of een recreatiegebied aan de rand van een woongebied lastig aantoonbaar was.

In "De maatschappelijke baten van een veilige stad" (Nyfer, 2004) hebben Marlet, Clemens en Woerkens, onderzocht wat de effecten van een veilige stad zijn op de waarde van de woningvoorraad. Men stelt dat investeringen in musea, bibliotheken en binnenstedelijk groen op basis van dit onderzoek geen aantoonbare welvaartswinst opleveren. Uit het onderzoek blijkt wel dat alleen geweldsmisdrijven een aantoonbaar nadelig effect hebben op de waarde van woningen.

In het onderzoek is een aantal aantrekkelijkheidsfactoren gevonden die de een duidelijke positieve invloed hebben op de huizenprijzen: de bereikbaarheid van banen, de nabijheid van natuur, het aanbod van podiumkunsten, het culinaire aanbod, het percentage koopwoningen, de gemiddelde omvang van een woning en het percentage vooroorlogse woningen. Het aantal geweldsmisdrijven heeft een significant negatieve invloed op de vraag naar woningen (of omgekeerd: het veiligheidsniveau heeft een significant positieve invloed op de vraag naar huizen in een bepaalde stad). Veiligheid is van alle aantrekkelijkheidsfactoren een van de weinige factoren die rechtstreeks door beleid beïnvloedbaar is.

4.3.2 Wettelijke kaders

De overheid stelt voor al het onroerend goed in Nederland om de 5 jaar een WOZ waarde vast. Daarnaast heeft de overheid te maken met planschade art 49 WRO en wordt door de overheid geregeld onteigend ten behoeve van planontwikkeling. In deze gevallen wordt een waarde of waardeverandering van het vastgoed door of

voor de overheid bepaald. Voor dit onderzoek is nagegaan of hierbij richtlijnen gelden voor openbaar groen die aanknopingspunten bieden voor de waardebeoordeling van het groen.

WOZ/OZB

Bij de waardebeoordeling gaan taxateurs uit van het bedrag dat een pand zou kunnen opleveren op de een waardepeildatum. De laatste was 1 januari 2003. De wet schrijft voor dat bij de waardebeoordeling moet worden uitgegaan van de veronderstelling dat het pand leeg verkocht en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen.

Voor de waardebeoordeling heeft de gemeente de beschikking over veel informatie over een pand: kaarten, metingen en verkoopprijzen uit het Kadaster, (lucht-)foto's en al eerder door de gemeente vastgelegde gegevens (bijvoorbeeld de grootte van een pand). De bestaande informatie over het onroerend goed vult de gemeente aan met de gegevens over veranderingen in de afgelopen periode (verbouwingen en dergelijke).

Vervolgens worden de prijzen van soortgelijke verkochte woningen onderzocht en vindt er een vergelijking plaats van de verschillende woningen in de omgeving. Niet iedere woning wordt afzonderlijk bekeken. Vaak volstaat het bezoeken van één of een beperkt aantal woningen in een straat of buurt. De waarde van andere vergelijkbare woningen worden dan hiervan afgeleid. De gegevens bestaan uit grootte van de woning en perceel, aantal kamers, type woning (appartement, vrijstaand, tussenwoning), in welke wijk het ligt, etc.

Als de woning in de afgelopen jaren is verkocht worden de datum en de bij het kadaster ingeschreven transactieprijs aangegeven. Elke gemeente moet, als een pand wordt verkocht, analyseren of de prijs die betaald is ook marktconform is. Zo worden te hoge prijzen (bijvoorbeeld betaald door een gemeente bij een onteigening) of te lage prijzen (bijvoorbeeld na een overlijden of echtscheiding) als niet marktconform beoordeeld.

De Wet WOZ schrijft voor dat woningen worden getaxeerd op de waarde in het economische verkeer. Die waarde kan worden gevonden door de woning, handmatig of met een computer, te vergelijken met andere verkochte woningen. De eventuele meerwaarde van een groene woonomgeving wordt niet expliciet gemaakt in de WOZ waarde.

Planschade

Bij bestemmingswijzigingen kan de eigenaar van een pand schade ondervinden in de vorm van een daling van de waarde van zijn pand. Gemeentes en private partijen laten tegenwoordig vaak een planschaderisicoanalyse maken voordat zij een bestemmingswijziging kenbaar maken. Voor dit onderzoek is gesproken met

een specialist die dit soort analyses maakt. Bij het bebouwen van groene ruimte gaat het vooral om immateriële schade als woongenot, uitzicht, lichtinval, bezonning, schaduwwerking, geluidhinder, verkeershinder, privacy, grotere belasting voor de omgeving (door bijvoorbeeld extra verkeer). Deze worden meegewogen wordt in de waardevermindering als gevolg van planologische wijzigingen. Indien meerdere van deze aspecten ernstig nadelig beïnvloed worden door de bebouwing van de groene ruimte zal er volgens de specialist wellicht planschade ter grootte van ca. 10% van de economische waarde worden toegekend. Indien bijvoorbeeld alleen het uitzicht wordt “volgebouwd” zal de toe te kennen planschade maximaal circa 2% a 3% bedragen. De planschadejurisprudentie kent geen richtlijnen ter waardering van openbaar groen. Ieder situatie wordt afzonderlijk bekeken.

Onteigening

Onteigening is de meest vergaande inbreuk op het individuele eigendomsrecht. In art. 165 van de grondwet zijn daarom de vereisten vastgelegd voor onteigening. Daarnaast is er de onteigeningswet die in zijn oorspronkelijke vorm uit 1851 stamt.

De onteigeningswet was bestemd voor “normale gevallen”. In de loop der tijd zijn de belangrijkste categorieën onteigeningen (zoals die in het belang van infrastructuur en volkshuisvesting) door de overheid bestempeld als bijzondere gevallen. Als gevolg hiervan kon de eerste fase van onteigening, de Nutswet per geval, achterwege blijven. Hoewel onteigeningsprocedures door alle lagen van de overheid en ook door particulieren kunnen worden gevoerd vinden de meeste onteigeningen plaats door gemeenten in het kader van de volkshuisvesting. Het voert te ver om hier de onteigeningsprocedure te beschrijven. Voor dit onderzoek is van belang dat de rechter uiteindelijk de schadeloosstelling vaststelt. In de schadeloosstelling wordt de waarde van het te onteigenen object bepaald middels taxatie van de waarde in het economisch verkeer. De effecten, indien positief, van de toekomstige bestemmingswijziging wordt daarin meegenomen. Er zijn ten behoeve van de taxatie geen algemeen geldende richtlijnen met betrekking tot openbaar groen.

De hoogte van de schadeloosstelling is al jarenlang een politiek “hot item”. Tot 1975 was het gebruikelijk de onteigeningswaarde vast te stellen op basis van de marktwaarde van de betrokken percelen, ofwel: de waarde na bestemmingsverandering. In een wetsvoorstel uit 1975, dat o.a. heeft geleid tot de val van het kabinet Den Uil in 1977, is vastgelegd dat onteigening in principe zal plaatsvinden tegen de gebruikswaarde, ofwel: de waarde in huidig gebruik zonder rekening te houden met toekomstige waardestijging als gevolg van bestemmingsveranderingen. Dit wetsvoorstel heeft het niet gehaald, zodat de grondeigenaar bij onteigening wordt vergoed voor de volle marktwaarde van zijn bezit

4.4 Conclusies

In dit hoofdstuk is in beeld gebracht welke waardering en waarde er gegeven kan worden aan openbaar groen op basis van bestaande onderzoeken. Hiertoe zijn vraag, aanbod en waarde aan de orde geweest.

De vraag naar groene woonomgevingen is stijgende. Het aanbod, met name in de steden in het westen van het land is te beperkt. Hoewel de nota Ruimte een norm stelt voor de hoeveelheid groen in en om de stad, is zeker in het westen de druk op de ruimte zo groot dat het zeer de vraag is of deze norm ooit gehaald kan worden. Deze norm wordt door meerdere partijen te laag bevonden, o.a. ANWB en RLG. Aan de andere kant is de kwantitatieve norm vanuit de nota ruimte vrij arbitrair. Gemeentes die bijvoorbeeld in de loop der tijd tot aan de gemeentegrens zijn volgebouwd en ingebouwd liggen tussen andere gemeentes scoren op een dergelijke norm altijd slecht ten opzichte van gemeentes met een overmaat aan ruimte. Verder zegt de norm niets over de kwaliteit, de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van het groen en hoe het groen in de stad al dan niet verspreid is. Uit het onderzoek van Luttik blijkt o.a. dat een slechte bereikbaarheid van een groengebied er toe leidt dat het verwachte waardeverhogende effect direct teniet wordt gedaan. Voor de gebruiker zal een goede bereikbaarheid en een goede bruikbaarheid van het groen zwaarder wegen dan de vraag binnen welke bestuurlijke gemeentegrens het groen ligt.

De diverse onderzoeken leveren een bestendige lijn op. Groen heeft een aantoonbaar waardeverhogend effect, echter onderzoekers zijn het met elkaar oneens over de hoogte van het effect. Met name het verschil in de waardering van een park of plantsoen valt op. In het RPD onderzoek is nauwelijks sprake van een waardeverhogend effect van parken of plantsoenen, terwijl dit in het Alterra-onderzoek een belangrijke bonus op de prijs levert. Opvallend is verder dat in het onderzoek van CABE een heel forse bandbreedte gemeten is met betrekking tot het waardeverhogend effect van parken. In het Alterra-onderzoek komt dit niet naar voren. Een, mogelijk onbedoelde, oorzaak kan zijn dat een zeer zorgvuldige selectie van wijken een type wijk levert met een bepaalde sociale structuur en een bepaalde leefstijl die een correlatie hebben met de waardering van groen.

Een ander belangrijk element uit het RPD-onderzoek is dat het waardeverhogend effect van groen en water minder groot is dan andere woonomgevingsfactoren. De sociale context van de plek en de functionele woonomgevingskenmerken (de meer "klassieke" harde locatiefactoren) als bereikbaarheid, werkgelegenheid en voorzieningen in de buurt zouden een groter effect op de prijs hebben. Onderzoeksbureau Nyfer komt tot een vergelijkbare conclusie.

Water is vanwege het grotere en vooral directere effect op de waarde van het vastgoed een geschikter ontwerpmiddel dan groen bij een PPS gebiedsontwikkeling.

Zowel de Nederlandse al de buitenlandse experts zijn van mening dat de onderzoeksresultaten vanuit de USA en UK niet zonder meer op Nederland toegepast kunnen worden. De reden ligt in de al erg lange stedenbouwkundige traditie van Nederland. Al vanaf het einde van de 19e eeuw is men in Nederland bezig met het opstellen van normen voor diverse stedenbouwkundige aspecten, waaronder groen. Dit heeft ertoe geleid dat het begrip schaarste van groen niet op dezelfde manier van toepassing is op de Nederlandse praktijk als op de buitenlandse. Overigens komen veel Nederlandse onderzoekers wel tot de conclusies dat groen en water wel degelijk een meetbaar waardeverhogend effect hebben.

In het kader van dit onderzoek is bekeken of het OZB, planschade en onteigeningsinstrumentarium nog handvatten biedt ter bepaling van de meerwaarde van groen. Bij deze drie instrumenten geldt dat er geen algemeen geldende richtlijnen bestaan bij de waardering van een groene woonomgeving.

Op basis van de bestudeerde literatuur kan de residuele groenwaarde niet objectief worden vastgesteld. Een meerwaarde: ja, maar een meerwaarde die geoperationaliseerd kan worden: nee. Daarvoor is de bandbreedte tussen de onderzoeksresultaten te groot.

5 ACTOREN

Welke actoren zijn betrokken bij ontwikkeling, aanleg en beheer van openbaar groen? Wat is hun rol daarin en hoe verloopt de besluitvorming. In dit hoofdstuk een observatie van de belangen van de verschillende partijen aan publieke en private kant.

5.1 Publiek

Rijksoverheid: verdeelde verantwoordelijkheid

De beleidsmatige verantwoordelijkheid voor het groenaspect op rijksniveau is verdeeld tussen de ministeries van VROM en van LNV. Gelet op de functie van groen voor sport en recreatie valt op dat VWS geen verantwoordelijkheid heeft op het gebied van groenbeleid. VROM houdt zich beleidsmatig bezig met groen in de woonomgeving en met milieu en LNV met de groene hoofdstructuur in de steden, vooral de grote parken daarin, via het GIOS (Groen in en om de Stad) programma voor de G30 steden en via stimulering van onderzoek en kennisverspreiding. De realisatie van groene kwaliteit in de openbare ruimte in het stedelijke gebied is primair de taak van gemeenten. Het Rijk overlegt met deze gemeenten vanouds via de departementen van VROM en BIZA en veel minder via LNV. In het overleg

wordt het (sectorale) spanningsveld tussen bouwopgave en groen veelal alleen gesignaleerd en vervolgens als probleem gelaten aan de gemeenten.

LNV: binnenstedelijk of buitengebied

Doordat de gemeentes met het spanningsveld van de keuze tussen groen of rood blijven zitten en LNV traditioneel een minder sterke ingang heeft bij gemeenten dan bv VROM of BIZA wordt LNV voor de volgende keuze gesteld. In een context van bezuiniging en herverdeling van middelen inzetten op groene openbare ruimte in de stad of inzetten op discussies met meer ontvankelijke actoren, zoals bij natuur in de ecologische hoofdstructuur en de problematiek van het landelijk gebied. Het is niet verwonderlijk dat eerder voor het laatste gekozen zal worden.

VROM: wonen of woonomgeving

VROM is beleidsmatig verantwoordelijk voor woningbouw en milieu. Daartoe behoren zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de woning en zijn omgeving. Het departement wordt alleen sterk aangesproken door het parlement op de jaarproductie van woningen, waarmee een groot maatschappelijk belang gemeoid is. Binnen het verstedelijkte gebied is in het kader van de compacte stad gedachte een opgave geformuleerd voor binnenstedelijk bouwen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat bij achterblijvende woningproductie de aandacht vooral naar de kwantiteit van woningen zal uitgaan en niet naar de realisatie van een groene woonomgeving.

Provincies: prioriteiten in het landelijk gebied

De aandacht van provincies ligt vooral bij de grote opgaven voor het landelijke gebied. Provincies hebben hun handen vol aan projecten uit de Actualisering Vinex (VINAC) en Ecologische Hoofdstructuur / Structuurnota Groene Ruimte die in respectievelijk 2010 en 2018 klaar moeten zijn. De provincie komt bij groenprojecten nabij de stad flinke knelpunten tegen bij bestemmingswijzigingen, grondverwerving en financiering in publiek-private samenwerking (Natuurbalans, 2004). Het landelijke stadsrandgebied ligt binnen de invloedssfeer van de stad en is soms decor voor bestuurlijke wrijving. Met als gevolg dat de bestuurlijke regie voor groenprojecten om de stad vaak ontbreekt (Natuurbalans, 2004).

Gemeenten: een veelkoppig monster

De primaire doelstelling van de gemeente is zorgdragen voor en bewaken van het algemeen belang.

De gemeente is echter een veelkoppig monster dat met vele monden spreekt. Volgens de voormalig bouwcoördinator van Rotterdam, Alex Moret, zijn dat er wel 42. Burgemeester, wethouders, directeuren van diensten, afdelingen binnen de diensten, etc, etc.

Onderstaande tekst in kader 5.1 uit de kadernota openbare ruimte van de gemeente Den Haag is illustratief voor de veelheid aan betrokken bestuurders binnen een gemeente als het gaat om de openbare ruimte.

Verantwoordelijkheden openbare ruimte in Den Haag

"In verschillende portefeuilles is sprake van een bestuurlijke betrokkenheid met de openbare ruimte. De burgemeester is verantwoordelijk voor de openbare orde in de Openbare ruimte. De portefeuille Verkeer, Binnenstad en Monumenten (VSM) is in hoge mate richtinggevend voor de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. De portefeuille Ruimtelijke Ordening, Stedelijke Ontwikkeling en Wonen (ROSW) richt zich ook op de openbare ruimte in de gehele stad door middel van bouwprojecten, grondexploitaties en herstructureringsopgaven, terwijl de wethouder van Stadsbeheer, ICT, Scheveningen en Sport (SISS) de verantwoordelijkheid heeft voor het beheer van de openbare ruimte in de hele stad. De inrichting en het onderhoud van bedrijventerreinen en de winkelcentra vormen een aandachtspunt voor de portefeuille Economie en Personeel (EP). De wethouder EP is coördinerend portefeuillehouder ten aanzien van het grote stedenbeleid, het gebruik van de openbare ruimte voor culturele evenementen en beeldende kunst vormt een invalshoek Vanuit de portefeuille Financiën en Cultuur".

Kader 5.1. Bron: kadernota openbare ruimte gemeente Den Haag, 2004

Daarnaast hebben verschillende diensten belangrijke rollen en taken die nogal eens op gespannen voet met elkaar staan, te weten:

- Dienst stadsontwikkeling of stedenbouw wenst zorg te dragen voor een stedenbouwkundig kwalitatief goed plan. Is verantwoordelijk voor de planologische procedures en vaak voor de voorbereiding en uitvoering van de infrastructurele werken (verkeer, parkeren, bouwrijp maken etc).
- Grondbedrijf en financiën wenst een zo hoog mogelijke grondopbrengst, vooral als het gaat om de uitgifte van eigen gronden c.q. de inbreng van opstallen.
- Economische zaken speelt in de meeste projecten geen directe rol, terwijl juist bij binnenstadsprojecten (revitalisering winkelgebieden) er een stimulerende werking van uit zou kunnen gaan, mede om een goede branchering te waarborgen.
- De dienst openbare werken/publieke werken is traditioneel verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte en het beheer ervan.
- Binnen die gemeenten waar deze diensten onder één directie en wethouder vallen, kunnen belangentegenstellingen intern uitgevochten worden.

Gemeenten zorgen voor aanleg en beheer van openbaar groen. Bestuurders kennen (of menen te kennen) de wensen van hun bewoners daarvoor. Maar zij worden door hen ook aangesproken op onveiligheid in hun straat. Aangesproken

op overlast en op stijgende werkloosheid. Aangesproken op verstopte wegen, op onvoldoende woningen. Zij worden geconfronteerd met gemaakte afspraken over woningbouw met Rijk en regio en met de filosofie van de compacte stad. Tegelijkertijd verkeert tien procent van de gemeenten in financiële nood (Binnenlands Bestuur, 3 december 2004).

Om aan alle verwachtingen te voldoen, is geld en bouwruimte noodzakelijk. Bebouwing van open ruimte levert beide. Bij schaarste aan ruimte prevaleert dan bebouwing boven groen. Daarnaast wordt ook vanuit overwegingen om de beheerskosten te reduceren besloten om snippergroen te verkopen aan omwonenden. In sommige gemeentes wordt dat als beleid vastgesteld (bron: Ger Ploeg en raadsbesluit 27/6/6 Moerdijk).

Op regionale schaal worden de dilemma's van gemeenten nog beter voelbaar. Groene investeringen ten behoeve van bewoners van een regio kunnen op dit moment niet binnen één grondexploitatieplan gecompenseerd worden met opbrengsten. Overdracht van middelen tussen gemeenten is niet eenvoudig. De grondexploitatiewet moet daar wel verandering in brengen, maar deze is nog altijd niet aangenomen. De gemeente staat voor de keuze tussen korte termijn actuele, vaak conjunctureel afhankelijke wensen en lange termijn, meer structurele wensen. In dit dilemma gaat de keuze vaak naar de korte termijn, terwijl investeringen in openbare ruimte en openbaar groen doorgaans pas op de lange termijn effect sorteren.

Organisatie bouwproces

Dat de kwaliteit van Vinex-wijken tekort schiet, heeft veel te maken met de organisatie van het bouwproces. Hiervan gaan geen prikkels uit om meer kwaliteit te leveren. Ontwikkelaars bouwen woningen die de hoogste opbrengst opleveren, niet de hoogste kwaliteit. Bouwers proberen hun marge te vergroten door standaardisatie en goedkoop materiaalgebruik. In gemeenten is het woonbeleid vaak ondergeschikt aan de doelstellingen van de gemeentelijke grondbedrijven, die door de hoge woningprijzen hogere grondopbrengsten verwerven. Geen van de partijen in de markt heeft dus een direct belang bij een hogere kwaliteit. De burger zelf wordt nauwelijks bij de planontwikkeling betrokken en heeft daardoor geen mogelijkheid het kwaliteitsniveau te beïnvloeden.

Kader 5.2. Bron: Nota Wonen

Waterschappen: eenduidig belang

Met de introductie van de watertoets in de bestemmingsplanprocedure zijn waterschappen meer dan voorheen partij bij stedelijke gebiedsontwikkeling. Bij bouwprojecten is het gebruikelijk dat 10% van het (extra) verhard oppervlak als

wateroppervlak wordt gerealiseerd. Indien dit niet binnen het plangebied kan, zal in overleg met het waterschap een andere oplossing elders gevonden moeten worden voordat er een bestemmingswijziging doorgevoerd kan worden. Bij het volbouwen van een groene ruimte is het waterschap dus altijd partij. De achtergrond van deze regels is het feit dat onverhard terrein (groen) het water bij extreme regenval vertraagd doorgeeft aan het hoofdwatersysteem. Het waterschap is verantwoordelijk voor onze droge voeten en heeft daarmee een direct belang bij groen in de stad. Bovendien is het waterschap een democratisch gekozen orgaan dat derhalve om de 4 jaar kan worden afgerekend op de al dan niet geleverde prestatie. Daarnaast is het waterschap doorgaans eigenaar en beheerder van het hoofdwatersysteem.

5.2 Privaat

Vanuit de private invalshoek kunnen onderscheiden worden:

- de projectontwikkelaar;
- het bouwbedrijf;
- het projectontwikkende bouwbedrijf;
- de belegger;
- de projectontwikkende belegger;
- de financier;
- de projectontwikkende financier;
- de woningcorporatie;
- de ontwerper;
- de particulier;

Bij beursgenoteerde private partijen is het aandeelhoudersbelang niet weg te cijferen. De aandeelhouder eist van de onderneming een bepaald rendement op eigen vermogen dat elk jaar geleverd moet worden door de onderneming. Dit zet lange termijn investeringsstrategieën nogal eens onder druk.

Projectontwikkelaar: optimalisatie van het rendement

De projectontwikkelaar streeft naar optimalisatie van het kwaliteitsniveau om de ontwikkelingswinst te maximaliseren. Projectontwikkelaars worden door hun aandeelhouders afgerekend op behaalde rendementen. Bij de realisatie van projecten hebben ze te maken met gemeentelijke overheden die gericht zijn op geldelijke winst voor de gemeentebegroting en met bewoners die op de eerste plaats kijken naar de huizenprijs en de hypotheekvoorwaarden en zich pas veel later de (ontbrekende) groene kwaliteiten realiseren in het dan gereed gekomen project. Veel nieuwbouwprojecten, zeker in nieuwbouwwijken worden immers vanaf tekening al verkocht. De woonomgeving en het groen worden in Nederland doorgaans pas enige tijd na oplevering van de woningen aangelegd. In nieuwbouwwijken is groene kwaliteit daardoor geen belangrijk verkoopargument.

De projectontwikkelaar pur sang komt nog maar weinig voor. Vaak wordt de projectontwikkeling gekoppeld met beleggers-, bouw-, corporatie- of financieringsbelangen. De primaire projectontwikkelingsdoelstelling moet daardoor worden gezien in relatie tot de primaire doelstelling van de moederorganisatie: maximaal rendement op korte of langere termijn (indien in combinatie met een belegger of woningcorporatie) of continuering van de bouwproductie.

Bij gebiedsontwikkeling komt de projectontwikkelaar het meeste voor als private partij, wat te verklaren valt uit het ontwikkelingsrisico wat men durft te nemen. De projectontwikkelaar is gebaat bij snelle afzet van zijn product tegen een zo hoog mogelijke prijs. Afzet van het project naar een belegger of gebruiker is het middel om de doelstelling te realiseren. De projectontwikkelaar zal doorgaans pas investeren in groen als dit het rendement van de ontwikkeling vergroot en/of de afzet versnelt, waarmee het ontwikkelrisico kleiner wordt.

Bouwbedrijf: continuïteit in de bouwproductie

Het bouwbedrijf wenst in een zo vroeg mogelijk stadium exclusief betrokken te raken met het oog op continuïteit in de bouwproductie. Het projectontwikkelende bouwbedrijf is een bouwbedrijf dat tevens projectontwikkelende activiteiten pleegt. Door zelf de projectontwikkeling op zich te nemen, kan de projectontwikkelende poot werk verschaffen voor de afdeling die de feitelijke bouw op zich kan nemen. De projectontwikkelende afdeling van het betreffende bouwbedrijf wordt soms beschouwd als een acquisitiebedrijf voor de bouwende afdeling.

Beleggers: lange termijn rendementen

De (institutionele) belegger streeft een kwalitatief goed product c.q. project na in verband met rendement op lange termijn. In de praktijk blijkt dat meestal pas in de uitwerkingsfase de belegger in beeld komt en dan nog meestal nadat projectontwikkelaar of gebruiker het risico heeft genomen. Indien de belegger dan nog invloed op de uitwerking wil hebben, geeft dat nogal eens wat fricties.

De projectontwikkelende belegger kan worden beschouwd als een projectontwikkelaar die geïnteresseerd is op rendement op de lange termijn. Zij ontwikkelen bouwprojecten ten behoeve van hun eigen portefeuille. Wegens het lange termijn rendement zijn beleggers in tegenstelling tot projectontwikkelaars wel geneigd om investeringen te doen die de waarde van de portefeuille op langere termijn positief beïnvloeden. Zo heeft het ABP (nu: Vesteda) er bij de ontwikkeling van het Ceramique terrein in Maastricht bewust voor gekozen fors te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en het openbaar groen om daarmee de waarde van de portefeuille ook voor langere termijn te waarborgen.

Financiers: money talks

De financier (bank) is geïnteresseerd in projectfinanciering, hypotheek en dergelijke tegen een zo hoog mogelijke rente. De financier die mede als risicodragers optreedt, zal dit in de rentevergoeding verdisconteren. De

projectontwikkende financier is een partij die bouwprojecten ontwikkelt en daarbij als groot risicodragers optreedt, maar zich verzekerd weet van financiering. Hij is zelfs in staat in hoge mate de projectontwikkelings- en renterisico's te beheersen.

Corporaties: maatschappelijk ondernemende beleggers

De woningcorporatie kan een aantal eerder genoemde functies in zich verenigen, te weten die van projectontwikkelaar, belegger en exploitant. Haar primaire taak is om de sociale woningbouw, huur- en eventuele koopwoningen, te realiseren en te beheren.

Vanuit een ambtelijke achtergrond in het verleden zijn veel corporaties nu bezig meer klantgerichte organisaties te worden. Om die klant beter te bedienen in zijn of haar woonwensen bekijken veel corporaties hun taken steeds breder en worden door corporaties ook voorzieningen als brede scholen gerealiseerd, complete wijken inclusief buitenruimte herontwikkeld en zaken als verenigingen van wijk-eigenaren opgericht om het beheer van de buitenruimte te organiseren. In veel gevallen gaat het om zaken die traditioneel gezien bij de gemeente liggen. De vraag of corporaties niet af en toe teveel op de stoel van de overheid gaan zitten doet zich binnen en buiten corporaties dan ook geregeld voor.

Corporaties zijn net als gemeenten veelal lokaal gebonden en zullen, gelet op de doelstelling om de sociaal zwakkeren te huisvesten minder makkelijk bezit afstoten dan beleggers. Bovendien is dit aan regelgeving vanuit VROM gebonden. Corporaties hebben net als beleggers belang bij rendementen op lange(re) termijn.

Daarnaast hebben corporaties bijzonder grote, echter niet altijd direct beschikbare reserves. Hierbij moet wel bedacht worden dat corporaties niet onbeperkt risico's kunnen lopen.

Ontwerpers: opdrachtgever van belang

Ontwerpers worden geconfronteerd met opdrachten waarin groen een (te) beperkte functie wordt toegekend. En als de functies voor leefbaarheid, gezondheid, economie en natuur al gespecificeerd worden, is de exacte relatie tussen functievervulling en vorm van groen vaak niet voldoende bekend zodat verwerking in het ontwerp niet eenvoudig is. Groene openbare ruimten in de Nederlandse stad en stadsrand zijn overwegend smal van maatvoering. Ontwerpers dienen allerlei functies onder te brengen: autowegen, vrije fietspaden, busbanen, ecologisch groen, speelgroen, ontmoetingsplekken. Opdrachtgevers vragen vaak om markante ontwerpen voor de openbare ruimte, om 'een statement' door ontwerpers. Architecten gebruiken dan de openbare ruimte als vorm te geven element in een architectonische context. In dat spanningsveld wordt de keuze voor groen ten dienste van bewoners niet makkelijk gemaakt (RLG, 2005). Overigens zal een landschapsarchitect of een stedenbouwer hier anders mee omgaan.

Burgers: inspraak of participatie

De burger hecht veel belang aan groen. Bewoners komen in het verweer als bomen gekapt dreigen te worden. Zij maken zich druk voor het behoud van parken en groen zoals bleek bij intensieve protesten bij een voornemen van de gemeente Utrecht eind 2004 om, voor geldelijk gewin, groengebieden vol te bouwen. Tegelijkertijd hebben bewoners het idee dat het groen van bovenaf wordt opgelegd en puur een overheidstaak is. Dat de wethouder wel instemming, maar geen invloed verlangt. De bewoner voelt zich daardoor volgens stichting Recreatie (2004) wel bij groen, maar niet bij groenrealisatie betrokken. Het is dan niet verwonderlijk dat de burger in een gehaaste samenleving tijdrovende participatie aan zich voorbij laat gaan en zijn energie in andere activiteiten stopt. Er is wel een trend merkbaar waarbij bewoners uit de wijk weer meer en meer betrokken willen zijn met de ontwikkelingen in hun woonomgeving. Veelal zijn dit wel de bewoners die vanwege hun leeftijd "tijd over" hebben. Door de vergrijzing en de nog altijd groeiende levensverwachting (met daardoor vitalere ouderen) zal deze trend nog wel even doorzetten en is er in de toekomst meer betrokkenheid te verwachten van bewoners bij een (hun) groene woonomgeving.

5.3 Synthese

De partij met de grootste invloed op en meeste verantwoordelijkheid voor openbaar groen is de gemeente. Deze partij heeft intern met strijdige belangen te maken. Dit is geen tijdelijke situatie, maar inherent aan de functie die een gemeente heeft als "bewaker" van het algemeen belang.

In veel gemeentes staat buitenruimte en groen nu hoog op politieke agenda. Hoe lang dit zo blijft is afhankelijk van de politieke windrichting. De praktijk laat zien dat een groene plek regelmatig rood wordt, maar een 'rode' plek zelden groen. Door onvoldoende bestuurlijke vastheid, gebrek aan middelen op korte termijn, noodzaak voor bouwgrond, etc, besluit een bestuur vol overtuiging tot omzetting van groen in bebouwing.

Een mogelijke oorzaak is dat groen niet wordt herkend als bijdrage aan de oplossing van de grootstedelijke problematiek, dat de multifunctionaliteit van groen zoals beschreven in hoofdstuk 3 niet wordt gezien. De grote steden kennen een aantal belangrijke sociaal economische problemen die terecht boven aan de bestuurlijke agenda staan. De vraag naar meer of kwalitatief beter groen lijkt daarbij van minder belang. Terwijl groen hierin wel een bijdrage kan leveren. Dit zou ervoor pleiten om de kennis over de kwaliteiten van openbaar groen beter te verspreiden. Een andere mogelijke oorzaak is dat groen op de korte termijn vooral veel geld kost en pas op de langere termijn rendeert. Dit is in hoofdstuk 3 ook al aangestipt. Dit betekent concreet voor een bestuurder dat groen een zorgenportefeuille is: het kost alleen maar geld en de opbrengsten zijn pas merkbaar na de

volgende verkiezingen. Het gevolg is een spanningsveld tussen groene kwaliteit enerzijds en ruimte vragende functies zoals de woningbouw en infrastructuur en de continue druk om te begroting te ontlasten door het bebouwen van gemeentelijk groen anderzijds.

De bestuurder wordt daarnaast geconfronteerd met technische experts (stedenbouwers, landschapsarchitecten, ecologen) die hem oplossing A aanbevelen en bewoners die een ander soort kennis inbrengen (belevingskennis, samenlevingskennis) en oplossing B voorstaan, terwijl het grondbedrijf oplossing C wil. Afdelingen in de gemeente waar deze kennis wordt geïntegreerd ontbreken veelal. Een wethouder heeft veel lef nodig in een dergelijke portefeuille: de effecten van groene kwaliteit zijn immers pas op lange termijn merkbaar. Geen “quick wins”, na 4 jaar weer verkiezingen en een kostenpost verkiezen boven nieuw, mooi, hip gebouw vergt lef en doorzettingsvermogen.

Verdichting: het kan ook anders

In München wordt een nieuwbouwwijk aangelegd met 6.500 woningen en 13.000 arbeidsplaatsen. Randvoorwaarden van de gemeente was de realisatie van 22% sociale woningbouw en 20% groen oppervlak. Bij de start van het project is het gehele grondgebied overgedragen aan een bouwconsortium. Na ontwikkeling en oplevering van het project, inclusief de openbare ruimte, koopt de gemeente het openbare deel weer terug. Het consortium heeft als eerste een aansluiting op de ondergrondse gerealiseerd. Het 220 ha grote park is eveneens gereed bij oplevering van de eerste woningen. Het % sociale woningbouw zal uitkomen op 25%. Om de wijk een groen aanzien te geven is het parkeren ondergronds gebracht. Ook in de woonwijk staan nu de auto's onder het gemeenschappelijk groen tussen de huizen. Anders dan in Nederland had de ontwikkelaar de mogelijkheden onderdelen van de openbare ruimte te ontwikkelen die hem op dat moment het meeste opbrachten of grotere zekerheid verschafte bij de verkoop van kantoren en woningen. In Nederland is de ontwikkeling van de openbare ruimte, en het groen daarin, meestal de verantwoordelijkheid van gemeentelijke partijen.

Kader 5.3. bron: RLG

In haar brief van juni 2006 aan de minster van VROM pleit de RLG onder andere voor meer sturing van bovenaf. Het rijk zou met duidelijkere richtlijnen moeten komen waardoor gemeenten meer grip op groene kwaliteit zou moeten krijgen en meer motivatie om dit ook te bewerkstelligen. Verder pleit RLG ervoor om de sectorale verantwoordelijkheid besluitvorming binnen de diverse overheden te stroomlijnen. RLG zet daarbij duidelijk in op meer en duidelijkere sturing vanuit de overheid om betere groene openbare ruimte te bewerkstelligen.

De RLG zit met haar advies op een wat klassieke hiërarchische lijn, die in de huidige complexe maatschappij wellicht niet werkt en waarmee bovendien geen oplossing wordt geboden aan de interne belangenstrijd die in de gemeente altijd

aanwezig zal zijn. Uit voorgaande actoranalyse blijkt dat vrijwel alle partijen in meer of mindere mate belang te maken hebben met strijdige belangen met betrekking tot de realisatie van groene kwaliteit. Er is echter een aantal partijen zijn die een meer eenduidig belang hebben bij realisatie en beheer van groene kwaliteit, omdat die ook op de langere termijn belang hebben bij de waardeontwikkeling van hun bezit en de woonwensen van hun klanten: beleggers en corporaties. Deze partijen hebben echter niet altijd voldoende invloed om dat belang te kunnen behartigen. In figuur 5.1 is dat schematisch weergegeven.

Om de invloed te vergroten is het noodzakelijk dat de nu meest invloedrijke partij, de gemeente, bereid is de verantwoordelijkheid voor het openbaar groen te delen of over te laten. In de praktijk is de gemeente daartoe niet altijd bereid, maar praktijkvoorbeelden uit binnen- en buitenland tonen aan dat een andere aanpak wel kansrijk kan zijn (zie kaders 5.3 en 5.4).

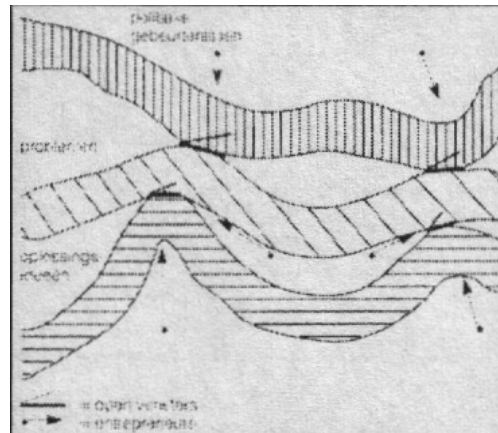
	Klein belang bij groene kwaliteit in de stad	Groot belang bij groene kwaliteit in de stad
Kleine invloed op groene kwaliteit	Rijk: LNV Provincie Bouwers Ontwikkelaars Financiers	Rijk: EZ (indirect belang) Woningcorporaties Beleggers Bewoners Waterschap Gemeente (EZ (indirect belang), buitenruimte beheerder, welzijn)
Grote invloed op groene kwaliteit	Rijk: VROM Gemeente (grondbedrijf, afdeling stedenbouw) Ontwerpers	??vacature??

Figuur 5.1

Casus Museumpark Rotterdam

Rond het museumpark in Rotterdam zijn een zevental musea, twee kerken, een hogeschool en een medisch Centrum gevestigd. De concentratie van musea is bewust beleid van de gemeente, omdat "investeren in cultuur de meest efficiënte wijze is om publiek geld in te zetten voor de economische ontwikkeling van de stad" (A. Betsky, directeur NAI). Het park is de voortuin van deze instituten en daarmee een belangrijk visitekaartje. Het beheer staat volgens een aantal directeuren rondom het park op een te laag peil. Onder aanvoering van Wim Pijbes, directeur Kunsthal, hebben een aantal van de betrokken partijen aan de gemeente aangeboden de herinrichting en het beheer van het park te organiseren en ook zelf te willen investeren. De gemeente is hier niet op ingegaan, hoewel zij wel (h)erkent dat het beheer beter zou kunnen. Wellicht is de tijd er nog niet rijp voor.

Het beleidsmodel van Kingdon geeft hierin wel wat inzicht. Dit zoekt de dynamiek van beleidsverandering in de koppeling van 3 stromen:
de (h)erkenning van afwisselend in beeld komende problemen
de discussie over voortdurende verandering van beleidsplannen (oplossingen)
de niet-aflatende stroom van politieke gebeurtenissen



Tussen de stromen ontstaan policy windows. Dit zijn 'open vensters': de gelegenheden voor voorstanders van bepaalde ideeën om hun oplossingen (of plannen) te presenteren of om hiervoor aandacht te krijgen. De policy windows waarbij de drie stromen bij elkaar komen zijn tamelijk schaars, timing is van groot belang. In het Rotterdamse voorbeeld staan kennelijk nog niet alle vensters open.

Kader 5.4. Bronnen: praktijkinterviews; Kingdon (1995)

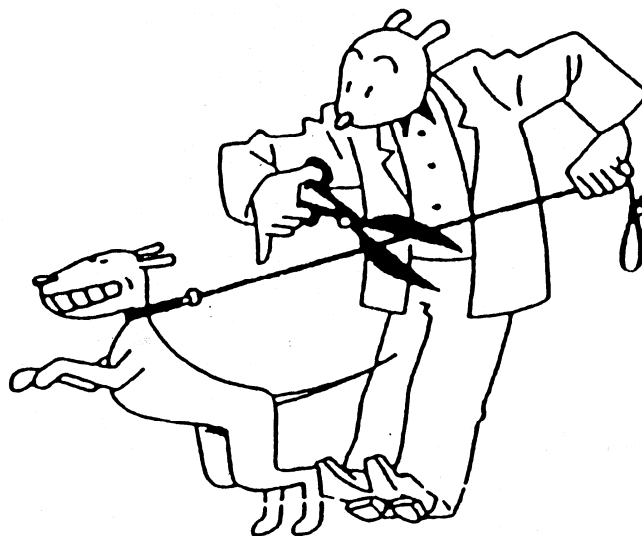
5.4 Conclusies

De gemeente is de partij met de meeste invloed op aanleg en beheer van openbaar groen. De gemeente kampt echter met strijdige belangen die in de praktijk vaak niet in het voordeel van groene kwaliteit uitpakken. Een integraal beeld en kennis van de positieve lange termijneffecten van groen ontbreekt vaak, waardoor andere keuzes een hogere prioriteit krijgen boven groen.

Voor vrijwel alle partijen is wel een deelbelang aan te geven om te investeren in groen, maar ook een deelbelang om dat juist niet te doen. Aan de private kant hebben beleggers en woningcorporaties vanwege hun lange termijnbelang en de bediening van de woonwensen van hun klanten het meeste belang bij aanleg en beheer van openbaar groen. Dit belang lijkt eenduidiger te zijn dan dat van de gemeente.

De invloed die private partijen kunnen of mogen uitoefenen op aanleg en beheer van openbaar groen lijkt beperkt te zijn. Deze invloed kan alleen groter worden als de gemeente bereid is de verantwoordelijkheid voor het openbaar groen te delen en als de marktpartijen bereid zijn om een verantwoordelijkheid erin te nemen. Op basis van deze actoranalyse lijken beide bewegingen wel mogelijk.

Wellicht dat er vormen van PPS te bedenken of te organiseren zijn waarbij de groene kwaliteit meer gediend is dan met klassieke sturingsmechanismen (zie ook hoofdstuk 2 over statische en dynamische kwaliteitssturing)



Figuur 5.2. Processturing: balans van loslaten en vasthouden Tekening: Joost Swagerman

6 PRAKTIJKONDERZOEK

Om een inzicht te krijgen in hoe investeren in openbaar groen in de praktijk verloopt en of een residuele groenwaarde daarbij een nuttig instrument kan zijn, zijn in de inleiding de volgende praktijkgerelateerde vragen gesteld:

- Hoe verloopt het proces van investeren in openbaar groen?
- Hoe kan de residuele groenwaarde worden gebruikt als ontwerpinstrument bij gebieds(her)ontwikkeling?
- Zouden andere dan traditionele beheersvormen bevorderlijk kunnen zijn voor de kwaliteit van openbaar groen?

De praktijkgerelateerde vragen zijn gebaseerd op de veronderstelling dat de residuele groenwaarde op een objectieve wijze te benaderen is. In het theoretisch deel van dit onderzoek is naar voren gekomen dat dit zeer waarschijnlijk niet mogelijk is. Om die reden kent het praktijkonderzoek een meer procesgerichte benadering. Deze zal gekoppeld worden aan de thema's die uit het theoretisch onderzoek naar voren zijn gekomen:

Thema: ruimtelijke kwaliteit, beschreven in hoofdstuk 2

Bij het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling speelt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Het totstandkomen van ruimtelijke kwaliteit is een dynamisch

proces, dat voor openbaar groen doorloopt tot in de beheerfase. De beheerfase speelt bij het ontwerp vaak een ondergeschikte rol.

Thema: groen is multifunctioneel, beschreven in hoofdstuk 3.
Het heeft effect op leefbaarheid, gezondheid, economie en natuur. Openbaar groen is multifunctioneel: besluitvorming en financiering van aanleg en beheer zou gebaat zijn bij een integrale aanpak. De besluitvorming en financiering zijn echter sectoraal van aard.

Thema: financiële meerwaarde, beschreven in hoofdstuk 4.
Dat kwalitatief goed openbaar groen een meetbare waardeverhoging geeft bij het omliggende vastgoed is door diverse onderzoeken aangetoond. De omvang van deze waardeverhoging laat geen eenduidig beeld zien. De meerwaarde van openbaar groen is niet objectief vast te stellen.

Thema: belangen, beschreven in hoofdstuk 5.
Alle partijen hebben strijdige belangen, gemeente nog het meest. Diverse partijen zouden een rol kunnen spelen, hebben wel ruimte nodig van gemeente.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt. In paragraaf 6.1 wordt het proces van investeren in openbaar groen beschreven aan de hand van de uit de praktijk verkregen informatie. De vraag: hoe verloopt het proces van investeren in openbaar groen in de praktijk wordt in 4 stappen gekoppeld aan de in de theorie gevonden thema's. Omwille van een betere leesbaarheid worden de thema's in de volgende volgorde behandeld:

- Groen is multifunctioneel: Welke belangen, functionaliteiten of waarden worden toegekend aan de openbare ruimte in het algemeen en openbaar groen in het bijzonder?
- Belangen: En hoe raakt dat aan de bedrijfsbelangen?
- Ruimtelijke kwaliteit: Welke rol speelt groen in het ontwerpproces en worden beheersafspraken ook in het ontwerpproces meegenomen?
- Financiële meerwaarde: Is men om die redenen bereid te investeren in groen? en hoe verloopt die besluitvorming?

De vraag: hoe kan de residuele groenwaarde worden gebruikt als ontwerptool bij gebieds(her)ontwikkeling? komt in paragraaf 6.2 aan de orde. In paragraaf 6.3 wordt de vraag behandeld of andere dan traditionele beheersvormen bevorderlijk zouden kunnen zijn voor de kwaliteit van openbaar groen? In paragraaf 6.4 tenslotte worden de conclusies van het praktisch onderzoek vermeld.

6.1 Investeringsproces openbaar groen

6.1.1 Waardering of belang van openbaar groen

Welke belangen of waarden worden toegekend aan de openbare ruimte in het algemeen en openbaar groen in het bijzonder?

Het belang van openbaar groen kan niet geheel los worden gezien van de openbare ruimte als geheel. Dit komt onder andere doordat een aantal functies, zoals de ontmoetingsfunctie, dat groen vervult ook door andere openbare voorzieningen vervuld kunnen worden.

In de interviews kwamen een drietal waarden sterk naar voren. De waarden of functionaliteit van openbaar groen met betrekking tot gezondheid en natuur, zoals gevonden in hoofdstuk 3 zijn nauwelijks genoemd.

Identiteit & cultuur

De openbare ruimte is meerdere malen als de drager voor de gemeenschappelijke identiteit en cultuur van de stad genoemd. Openbaar groen is daar een belangrijk element in.

Ook bij de herstructurering van de wijk Hordijkerveld (deelgemeente IJsselmonde, Rotterdam) wordt het groen gezien als de belangrijkste identiteits- of cultuurdrager van de wijk. Hierbij werd de auto als een vrije dominante en opkomende factor gezien ten opzichte van het groen. Aangezien groen een van de meest kwetsbare functies in een gebied is, werd het belangrijk geacht om deze identiteitsdrager te beschermen.

In de Burgen (Zuidwijk, deelgemeente Charlois, Rotterdam) gaat dit in iets mindere mate op, maar is groen nog wel een zeer belangrijke identiteitsdrager van de wijk. Dit wordt ook zo gebruikt in de marketing. De focus op openbaar groen en de inzet ervan als identiteitsdrager heeft ook te maken met een reactie op de eerdere herstructurering van de Horsten (een andere buurt van Zuidwijk). Hier is het groene karakter van de tuinstad verloren gegaan. Dit werd met name door de vakmensen (stedenbouwers, architecten, corporatiemensen) betreurd. Bij de planvorming van de Burgen zou het groene karakter wel behouden moeten blijven was het uitgangspunt. In de Burgen was het vaak "makkelijker om een huis te slopen dan om een boom te rooien".

In Hoogvliet (Rotterdam) heeft groen ook een dominante positie gehad. Er was vanuit de bewoners, corporatie en deelgemeente een grote drive om het bestaande volwassen groen te behouden. Dit heeft zich ook vertaald in een studie over het "overal groen" gevoel dat Hoogvliet kenmerkt. Deze groenstudie met 7 groene bouwstenen is in latere fases meegegeven aan ontwikkelaars om in de ontwikkeling telkens ten minste 1 groene bouwsteen per openbaar profiel te realiseren opdat het "overal groen" gevoel behouden zou blijven na de

herstructurering van de tuinstad en alle groengebieden goed met elkaar verbonden zouden blijven.

In bovenstaande gevallen was de bestaande kwaliteit van het openbaar groen doorslaggevend en werd door alle betrokken partijen als onderscheidend vermogen of als identiteit gezien in de gebiedsontwikkeling. Groen is in dit kader ook genoemd als instrument om via biodiversiteit een identiteit te creëren.

Leefbaarheid & sociale structuur

De invloed van de openbare ruimte en het openbaar groen op leefbaarheid en sociale structuur is door de meesten genoemd. Groen wordt gezien als een hulp(middel) om de leefbaarheid en de sociale cohesie van een wijk te stimuleren.

Volgens sommigen neemt de sociale functie toe in belang de laatste tijd. Een belangrijke reden daarvan is dat de openbare of publieke ruimte een van de weinige plekken is waar verschillende lagen van de bevolking elkaar ontmoeten. In vrijwel alle andere delen van de samenleving ontmoeten alleen gelijksoortigen elkaar. Voorbeeld: de Koopgoot in Rotterdam: alleen winkelend publiek. Stations: reizigers, etc. Tussen de verschillende plekken reizen mensen zonder dat ze elkaar tegenkomen. Volgens diverse geïnterviewden is het ook van belang dat verschillende lagen en culturen van de bevolking aan elkaar worden blootgesteld en zo door het waarnemen van andere groepen elkaar beter leren begrijpen. Naast een ontmoetingsfunctie heeft de openbare ruimte dan ook een functie als plek waar verschillende culturen kunnen coëxisteren.

Het belang van openbaar groen in de openbare ruimte is dat dit een verblijfsplek creëert in de ruimte, doordat het intimiteit biedt en in de zomer aangenaam is door schaduw en verkoeling. Een ander aspect dat is genoemd is dat openbaar groen zorgt voor tijdsbesef in de stad: de seizoenen zijn herkenbaar.

In een van de gesprekken kwam naar voren dat openbaar groen door de gemeente Rotterdam al een keer expliciet als middel is ingezet om de leefbaarheid en de sociale cohesie in een buurt te vergroten. In de Millinxbuurt is door sloop van een aantal bouwblokken ruimte gecreëerd om een buurtpark aan te leggen.

Economie

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving neemt toe in belang als locatiefactor en als factor in de concurrentiepositie van steden. In de Kadernota openbare ruimte van de gemeente Den Haag en in het Meerjaren Investeringsprogramma Buitenruimte (MIB) van de gemeente Rotterdam wordt dit ook expliciet benoemd. Deze gemeentes hebben de kwaliteit van de buitenruimte en de kwaliteit van het openbaar groen ingezet als instrument voor economische ontwikkeling.

Ook in de interviews is openbaar groen vaak genoemd als economische factor bij gebiedsontwikkeling. Dit varieerde van het schaalniveau van de stad als geheel tot

het schaalniveau van de wijk of buurt. In het eerste geval wordt de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen gezien als instrument om midden en hogere inkomensgroepen aan te trekken en aan de stad te binden. In het tweede geval wordt de groene identiteit van de wijk ingezet als marketinginstrument. Bij de herstructureringswijken Hordijkerveld, de Burgen en Hoogvliet is de identiteitsdrager groen als marketinginstrument ingezet. Hierbij is het volwassen groen vooral gezien als het onderscheidend vermogen ten opzichte van nieuwbouwwijken in de regio.

In de interviews met de commerciële ontwikkelaars kwam naar voren dat bij de integrale gebiedsontwikkelingen van deze partijen de openbare ruimte en het openbaar groen worden meeontworpen om aan te sluiten op de leefstijlen die men wil aantrekken. Uitgangspunt is dat de klant tegenwoordig kwaliteitsbewuster en kritischer is dan vroeger. De aan te leggen buitenruimte kwaliteit wordt daarop afgestemd. Indien groen past in het leefstijlconcept dat men neer wil zetten zal het groen worden aangelegd en ingezet als marketinginstrument. Er werd in dit kader ook een voorbeeld genoemd waarbij de ontwikkelaar een hogere kwaliteit wilde aanleggen dan door de gemeente was gevraagd.

In een van de interviews is aangegeven dat de openbare ruimte en openbaar groen voor westerse allochtonen een belangrijke locatiefactor is. Daarmee speelt de kwaliteit van openbaar groen ook een (bescheiden) rol in de internationale concurrentiepositie van steden.

Openbare Ruimte als locatiefactor

Verhagen noemt als voorbeeld dat uit de statistieken blijkt dat het aantal westerse allochtonen een goede indicator is voor de (toekomstige) populariteit van een wijk of buurt. Westerse allochtonen nemen gemiddelden 45 a 50 k€ mee aan bezit naar een plek. Niet westerse allochtonen nemen ca 5 k€ mee. Het blijkt dat westerse allochtonen vooral worden aangetrokken door de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Groen speelt daarin een belangrijke rol.

Verhagen noemt nog een tweede voorbeeld met betrekking tot het belang van hoogwaardige buitenruimte. Uit onderzoek in USA blijkt dat wanneer mensen gevraagd wordt hun stad te beschrijven aan iemand die de stad niet kent, zij beginnen met elementen van de openbare ruimte. De menselijke maat en daarmee het schaalniveau is ook van belang. De middelgrote steden zijn het populairst in USA met New Orleans als koploper. Imago is belangrijk. Imago Rotterdam is prima: havenstad/festivalstad, maar Rotterdam moet wel z'n openbare ruimte doen.

Kader 6.1. Bron: interview Verhagen

6.1.2 Het belang van de eigen organisatie bij openbaar groen

Rotterdam heeft zichzelf geanalyseerd: de stad moest in toekomst beter in staat zijn om midden en hogere inkomens vast te houden en aan te trekken om zo de inkomenssamenstelling en de economische positie van de stad te veranderen. Vasthouden van de hogere inkomens alleen zou al een goede start zijn. Eerste twee stappen daarin zijn: bouwproductie opvoeren en het “schoon, heel, veilig” beleid. De eerste omdat het makkelijk is, de tweede omdat het noodzakelijk was. Nieuwbouw is echter maar een promisse van de voorraad. De transformatie van de bestaande voorraad is minstens zo belangrijk voor het imago van Rotterdam als woonstad. De kwaliteit van de buitenruimte en het openbaar groen is daarbij essentieel en krijgt in de vorm van het MIB daarom ook steeds meer aandacht. Dit wordt echter niet zo voortvarend opgepakt als de opvoering van de bouwproductie, niet in de laatste plaats omdat investeren in de buitenruimte op de korte termijn veel duurder is dan het opvoeren van de bouwproductie.

Het openbaar bestuur moet altijd verschillende belangen tegen elkaar afwegen. Groen staat daarbij niet hoog op de agenda. Als er bijvoorbeeld een keuze moet worden gemaakt om een groentje in te richten als parkeerplaatsen omdat de buurt daarom vraagt, dan verdwijnt het groen doorgaans vrij vlot. De ervaring leert dat groen snel ingewisseld wordt voor grijs of rood. Het omgekeerde proces komt bijna nooit voor, simpelweg omdat het bijna onbetaalbaar is. Vaak wordt er door het openbaar bestuur ook bewust voor gekozen om omwille van besparing op de beheerkosten het zogenaamde snippergroen uit te geven aan particulieren.

Een woningcorporatie heeft belang bij de woonbeleving van de klant (de huurder) en bij de waarde en waardeontwikkeling van het bezit. Openbaar groen heeft op beide een effect. Om die reden wordt er in groen geïnvesteerd. Bij de ontwikkeling van groen zijn de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van het groen van belang, anders is het effect voor de klant te gering.

De waardeontwikkeling van de woningen hoeft niet de hoogste prioriteit te hebben bij een corporatie. Investeren in leefbaarheid, sociale cohesie en daarmee klanttevredenheid staan voorop. Als investeren in groen daartoe bijdraagt zal erin geïnvesteerd worden. Volgens een van de geïnterviewden is de kwaliteit van de buitenruimte in de oude stadswijken nog belangrijker dan bij nieuwbouw. Dit heeft te maken met de bevolkingssamenstelling en het feit dat het leven zich in de oude wijken meer op straat afspeelt. In dat kader lijken pocketparks en kleine verblijfsgebiedjes ook kansrijk, waarbij de locatie binnen de wijk en een goede bereikbaarheid wel essentieel zijn.

Voor de belegger zijn waarde en de waardeontwikkeling van het vastgoed de drijfveren. Indien een of beiden geholpen is met investeren in groen is de belegger daartoe bereid. Hierbij spelen leefmilieu en woonstijlen een belangrijke rol. Voor

een ontwikkelaar is de waardeontwikkeling niet relevant. De waarde bij eerste afzet is waar het om draait. Indien deze positief wordt beïnvloed zal de ontwikkelaar daarin investeren. Of het groen een bijdrage levert hangt vooral af van het woonmilieu dat gerealiseerd wordt.

Hoe verliep de samenwerking met andere partijen?

Er zijn duidelijk twee stromingen merkbaar. Een waarbij nog vooral wordt gedacht in de klassieke rolverdeling: openbare ruimte is de verantwoordelijkheid van de gemeente en een waarbij de private partij (corporatie, ontwikkelaar, belegger) zelf het voortouw neemt of wil nemen. Deze twee stromen zijn zowel bij publiek als privaat merkbaar. In het eerste geval kan gesteld worden dat zolang beide partijen er hetzelfde beeld van een klassieke rolverdeling op nahouden, dat er qua samenwerking niet veel aan de hand is.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat men het toch jammer vindt dat veel marktpartijen niet proactief zijn met betrekking tot de buitenruimte. Aan de andere kant is in dezelfde gemeente Rotterdam bij de aanleg van het Afrikaanderpark door de gemeente de grootste vastgoedeigenaar rondom het park niet betrokken. De corporatie moest daar vooral zelf zorgen op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen. Overigens zijn de ontwerpers van het park ervan overtuigd dat alle potentiële gebruikers actief betrokken zijn geweest bij het ontwerpproces. Potentiële mede-investeerders zijn niet gezocht. Vanuit dit voorbeeld kan geconcludeerd worden dat er ook binnen de gemeentelijke overheid een stroming zal zijn die vindt dat de openbare ruimte het domein van de overheid is en een stroming die meer ruimte aan de markt wil laten.

In diezelfde gemeente Rotterdam werd de samenwerking tussen woningcorporatie en gemeente in de herstructureringswijken in de ontwerpfase als positief ervaren. Een belangrijke reden daarbij was dat gemeente en corporatie het snel eens waren over het belang van het groen: een identiteitsdrager en/of marketingargument. Een knelpunt wordt gevormd door de afspraken over het beheer. De beschikbare budgetten zijn dermate klein dat de ontwerpambitie vaak naar beneden moest worden bijgesteld.

Uit een van de interviews bleek een min of meer vergelijkbare ervaring in de gemeente Bloemendaal. De kwaliteitsambitie van het ontwerp van het park, dat door de ontwikkelaar wordt aangelegd, wordt ook door de gemeente gedragen, maar het park vergt een hoger onderhoudsbudget dan de gemeente beschikbaar heeft. Na realisatie heeft de ontwikkelaar echter geen belang meer bij de waardeontwikkeling van de woningen, maar de gemeente via de OZB nog wel.

6.1.3. De rol van groen in het ontwerpproces

De ervaring van veel van de geïnterviewden is dat de bovengrondse inrichting van de openbare ruimte vaak een sluitpost is en dat daar vaak op het laatste moment nog op bezuinigd wordt. De uitgaven voor de hardere eisen als verharding, kabels en buizen staan meestal niet ter discussie, terwijl op het beeldbepalende, maar niet kostenbepalende toplaagje toch vaak extra wordt bezuinigd om overschrijdingen elders op te vangen. Indien groen echter wordt gezien als identiteitsdrager of als ondersteuning van een bepaald leefstijlconcept, dan staat het hoger op de prioriteitenlijst bij de gebiedsontwikkeling.

Een aantal partijen adviseert dan ook om eerst vanuit de ondergrond het openbare gebied en het groenplan te ontwerpen en daarna het bouwprogramma te definiëren. Eerst de structuur en de verbindingen in het openbaar gebied, de ruimtelijke structuur, en daarna de invulling.

Een louter kwantitatieve norm, zoals in de nota ruimte, lijkt onzinnig voor groen. Factoren die van belang zijn voor kwalitatief goed openbaar groen zijn ook leefmilieu, locatie in de stad, bereikbaarheid, bruikbaarheid, verbindingen en netwerken. Met name de verbindingen van de verblijfsgebieden en een netwerk voor langzaam verkeer is veel genoemd. Het gebrek aan deze verbindingen en een goede structuur wordt door diverse mensen als een van de problemen met de Rotterdamse openbare ruimte gezien.

Aan de andere kant kan een kwantitatieve normstelling zoals in de nota ruimte helpen bij de bewustwording van mensen (zie ook kader 6.2). Vergelijk dit ook maar met een watertoets die nu noodzakelijk is in een bestemmingsplan. Of met een parkeernorm. Een normering betekent wel dat de bewijslast bij de aanvrager of veroorzaker ligt: hij of zij zal moeten aangeven hoe aan de norm voldaan wordt en/of welke argumenten er zijn om van de norm af te wijken. Zoals hiervoor gesteld is een louter kwantitatieve norm onvoldoende, er zullen ook kwalitatieve eisen gesteld moeten worden. Ter vergelijking met de normen voor oppervlaktewater: de extra te realiseren oppervlakte telt alleen bij aansluiting op hoofdwatersysteem. Hierbij is ook de suggestie gewekt dat groen ook een kader moet hebben om een goed verblijfsgebied te kunnen zijn. Dit kan zowel een groen als een stenen kader zijn. De vergelijking met een plein dringt zich op, een plein heeft ook wanden nodig. Wellicht is gebrek aan een kader een oorzaak voor de lage waardering van groen in tuinsteden.

'Delftenaren komen veel groen tekort'

DELFT - Delftenaren hebben per woning de beschikking over 36 vierkante meter groen, terwijl de rijksnorm 75 vierkante meter is. Dat heeft de bewonersvereniging TU Noord uitgerekend. In een deel van de wijk Wippolder is het nog erger, daar is maar 15 vierkante meter groen per woning aanwezig. De bewonersvereniging verzet zich tegen de bebouwing van kleine groengebiedjes in de wijk, zoals rond de botanische tuin en in de Maerten Trompstraat.

Kader 6.2. Bron: Delftse Post 12/7/06

Een belangrijk aandachtspunt dat door diverse partijen is genoemd is de rol van de opdrachtgever in het ontwerpproces. Vanuit het perspectief van de ontwerper is de kwaliteit van het opdrachtgeverschap van belang omdat de ontwerper degene is die de ruimte moet claimen en de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit voor een groot deel bepaalt. De ervaring van de ontwerpers is dat een meer publieke opdrachtgever doorgaans meer aandacht heeft voor openbaar groen dan een private opdrachtgever. Ontwikkelaars en bouwers kiezen vaak toch voor de vierkante meters gebouw. Simpelweg omdat deze meer opleveren. Naarmate de publieke opdrachtgever zwakker is, staat de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen meer onder druk: er wordt makkelijker toegegeven aan de wensen van de ontwikkelaar. In een dergelijk geval zou een normering kunnen helpen. Vanuit de gemeente Rotterdam is aangegeven dat de bestuurlijke opdrachten die aan de diverse diensten zijn meegegeven strijdige elementen bevatten. Financiering van de aanleg en ontwikkeling van de openbare ruimte zit bij het OBR (Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam). De Deelgemeente stelt weliswaar het inrichtingsplan vast in verband met haar rol als buitenruimtebeheerder, maar gaat niet over de budgetten. Mede daardoor is in de Rotterdamse situatie de rol van de opdrachtgever diffuus ingevuld (zie ook kader 6.3).

Een andere manier om groen aan een hogere prioriteit te helpen is volgens diverse bronnen het vroegtijdig organiseren van bewonersparticipatie. Dit sluit ook aan bij de ervaringen uit de herstructureringswijken waar bewonersorganisaties zich hard hebben gemaakt voor het behoud van openbaar groen. Ook sluit het aan bij de notie uit hoofdstuk 2 dat de gebruiker uiteindelijk de waardering voor de ruimtelijke kwaliteit bepaald en dat het mede daarom raadzaam is de gebruiker vroegtijdig bij het proces te betrekken. Op deze wijze wordt de cultuur en identiteit van de gebruikers vertaald in het groen. Als voorbeeld is de straatcultuur in de Afrikaanderwijk genoemd die je goed zou kunnen faciliteren met kleine verblijfsgebiedjes of zogenaamde pocketparks.

Opdrachtgeverschap in Rotterdam

De gemeente Rotterdam is bestuurlijk complex en bestaat uit een centrale stad met een aantal deelgemeenten met relatief beperkte bevoegdheden, waaronder het beheer van de openbare ruimte. Dit bevordert de kwaliteit van de buitenruimte niet: Beheer en ontwerp liggen ver uit elkaar. Opdrachtgever voor het ontwerp is OBR/dS+V. dS+V werkt in opdracht van de deelgemeente, maar OBR betaalt de aanleg vanuit de grondexploitatie. OBR valt direct onder de centrale stad. In de grondexploitatie is openbaar groen een kostenpost, geen investering. Gelet op de bestuurlijke opdracht die OBR heeft om minimaal sluitende grondexploitaties te maken is deze korte termijngedachte een logisch gevolg. De keuze tussen kostenbesparing bij aanleg en economische ontwikkeling op langere termijn valt daardoor in het voordeel van de eerste uit in veel gevallen. De bovenlaag is dus een sluitpost.

Om toch zoveel mogelijk buitenruimte aan te pakken wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan een bouwplan, dan is er tenminste een dekking. Ongekoppelde projecten zijn nog lastiger.

Bij het ontwerpproces kan gesteld worden dat dS+V voorstander is van een hogere beeldkwaliteit, OBR checkt eerst of er een grondpositie is en GW (gemeentewerken) werkt in opdracht van de beheerder. De opdrachtgever tijdens het ontwerpproces is daarmee onduidelijk. Om dit te verbeteren is er een programmamanager buitenruimte aangesteld. Deze werkt echter alleen voor de directies dS+V en OBR. Directie GW doet expliciet niet mee, omdat zij voor de deelgemeente werkt. Dit frustriert het proces. Ook is het opvallend dat veel projecten nooit worden uitgevoerd. Veel ontwerpwerk komt niet verder dan het papier. capaciteitsverspilling.

Kader 6.3. Bron: interview Moret

Hoe wordt het beheer geregeld in de ontwerpfase?

In de praktijk liggen ontwerp en beheer ver uit elkaar. In de ontwerpfase is er niet of nauwelijks overleg met de beheerder van het openbaar groen. Hierdoor kunnen er bijvoorbeeld verkeerde boomsoorten in het plan komen of moeilijk beheersbare oplossingen worden gekozen. Andersom is er in de beheerfase ook geen contact meer met de ontwerper. Na oplevering wordt de ontwerper nooit meer gevraagd of de wijziging die de beheerder door wil voeren wel past en/of wenselijk is in het concept van het plan.

Ook in het buitenland heeft men in dit kader leergeld betaald. In Barcelona bijvoorbeeld werd voor ieder plein of park een nieuw ontwerp gemaakt met nieuwe inrichtingselementen als verlichting en banken. Als er eens iets kapot was duurde het soms maanden voordat het vervangen kon worden in verband met productietijden. Inmiddels wordt de diversiteit aan elementen meer beperkt (Gehl et al.,2003).

Commercieel beheer van groen?

Het gebrek aan communicatie tussen ontwerper en beheerder is als thema vaak teruggekomen in de interviews. Het kan ook anders. In het Westerpark bij de Westergasfabriek in Amsterdam zijn ontwerp en beheer in een vroeg stadium aan elkaar gekoppeld. Het beheerbudget van €2,40 per m²/jaar is vooraf vastgesteld en was randvoorwaardelijk voor het ontwerp. Het budget is wat hoger dan normaal voor de daar verwachte bezoekersaantallen. Het stadsdeel staat garant voor het onderhoud. Om de extra beheerkosten terug te verdienen wordt het park verhuurd voor evenementen. Om de benodigde kwaliteit te kunnen garanderen van het evenemententerrein is versterkt gras toegepast. Dit is qua aanleg 10 keer duurder, maar kan een openluchtconcert met enkele 10.000 mensen aan op regelmatige basis. Vergelijk met Central Park: een deel van het grasveld wordt een deel van het jaar omhekt, zodat het gras kan groeien. Deze situatie is in Nederland niet voorstelbaar, vandaar dat er geklozen is voor verstrekt gras. Volgens Verhagen wordt er vrijwel nooit goed nagedacht over het gebruik als festivalterrein. Hierin schuilt wel een kans omdat er een trend naar meer festivals te bespeuren is. Het Westerpark toont aan dat groen in sommige gevallen te exploiteren is. Let wel op concurrentie van andere parken die vaak gratis ter beschikking worden gesteld. Volgens Verhagen is de organisator van een festival graag bereid te betalen voor kwaliteit: een festival op gras doet het toch beter dan een festival in blubber.

Kader 6.4. Bron: Interview Verhagen

In de Rotterdamse situatie beslist het OBR over de financiering van de aanleg van het openbaar groen en de deelgemeente over het beheer. De deelgemeente stelt wel het inrichtingsplan vast op basis van de te verwachten beheerskosten, maar heeft een beperkte invloed op het ontwerp. Door de gescheiden geldstromen wordt in Rotterdam het principe dat een hogere investering in een duurzamer product zou leiden tot lagere kosten in het beheer maar weinig toegepast met betrekking tot de openbare ruimte en geheel niet met betrekking tot openbaar groen. Daarnaast is er geopperd dat het bijzonder is dat in de Nederlandse situatie geaccepteerd wordt dat de openbare ruimte vaak opengehaald wordt omwille van de ondergrondse infrastructuur. In veel buitenlandse landen worden hogere eisen gesteld aan de ondergrondse infrastructuur, waardoor de noodzaak tot openbreken van de openbare ruimte kleiner is, er minder vaak schade ontstaat en daardoor voor hoogwaardigere inrichting wordt gekozen.

Rotterdam is de afgelopen jaren bezig met een inhaalslag op het gebied van de kwaliteit van de openbare ruimte. Op het gebied van "schoon, heel, veilig" wordt nu gemiddeld een 7 gescoord (interview Moret). De beeldkwaliteit en de verbindingen tussen de "mooie" gebieden zijn echter nog onder de maat. Dat wordt schadelijk gevonden voor het imago van de stad. Om de beeldkwaliteit op een hoger niveau te krijgen en te houden zal dit in de ontwerpfase vastgelegd moeten worden en in de beheerfase moeten worden vastgehouden. Het besef dat investeren en

beheren bij elkaar gebracht moeten worden is wel aanwezig en wordt ook benadrukt in het MIB, maar de bestuurlijke en ambtelijke structuur van de gemeente Rotterdam werkt remmend.

Voorbeeld Zuiderpark: beheer nog niet geregeld

Het Zuiderpark is het grootste park van Rotterdam Zuid en ligt in de deelgemeente Charlois. Momenteel wordt het park voor ca. 30 miljoen euro opnieuw ingericht. ca. 1/3 hiervan kan worden geschaard onder de noemer verhelpen achterstallig onderhoud. Voordat de investeringsbeslissing was genomen is er veel tijd verstreken. Vanuit de deelgemeente is men vanaf medio jaren 90 gaan lobbyen om een investering in het Zuiderpark te krijgen. Pas in 2001 is door de stad de beslissing genomen om daadwerkelijk te investeren in het park. Deze beslissing heeft in 2002 (na de politieke wisseling van PvdA naar LR) achter de schermen nog even ter discussie gestaan omdat het een PvdA plan was en dus besmet. Er was inmiddels al veel draagvlak voor de plannen en bovendien kon met de aanpak van het Zuiderpark de wateropgave voor een belangrijk deel van de stad worden ingevuld. Deze twee elementen hebben ervoor gezorgd dat ook het nieuwe college de plannen heeft geadopteerd. Leusink geeft mede hierom aan dat koppeling van de groenopgave aan een andere opgave op sociaal of technisch gebied de politieke besluitvorming enorm versoepelt: in plaats van het probleem "groen aanleggen kost geld" wordt een oplossing geboden voor iets anders: water of bv welzijn (voorbeeld Millinixpark)

Overigens is de financiering van de aanleg nu wel rond, maar het beheer nog niet. Door de verbeterde inrichting en het verwachte intensievere gebruik van het park wordt een stijging van de jaarlijkse onderhoudslasten van €1 miljoen verwacht. De deelgemeente moet hiervan nog 350.000 in de begroting vinden.

Kader 6.5. Bron: interview Leussink

6.1.4. De bereidheid om te investeren in openbaar groen

Om te beginnen wordt groen vaak gezien als een kostenpost en niet als een investering. Daarnaast wordt investeren in openbaar groen vooral nog als overheidstaak gezien, zowel aan publieke als private kant. Bij de interviews waren een aantal mensen betrokken dat werkzaam is bij de grotere beleggers, ontwikkelaars en corporaties van Nederland. Deze partijen zijn gewend om bij gebiedsontwikkeling integraal te werken. De ervaring van de gesproken gemeentemensen en ontwerpers die ook met andere en kleinere partijen te maken hebben wijst in de richting dat de in het algemeen investeren in openbaar groen als gemeentelijke verantwoordelijkheid wordt beschouwd.

Indien de investering raakt aan de bedrijfsbelangen blijken de bij dit onderzoek betrokken private partijen bereid te zijn in openbaar groen te investeren. Bij de

belegger en de ontwikkelaar leeft het besef dat de klant kritischer en kwaliteitsbewuster is dan vroeger. Indien het woonmilieu dat men wil creëren gebaat is bij de ontwikkeling van groen en er daarmee een commerciële meerwaarde ontstaat, dan is men bereid te investeren. De belegger kijkt daarbij hierbij verder dan het directe commerciële belang en neemt ook de waardeontwikkeling op termijn mee in de afwegingen. Bij de corporatie spelen naast waarde en waardeontwikkeling van het vastgoed vooral de leefbaarheid en de sociale cohesie van de wijk een doorslaggevende rol bij de bereidheid om te investeren.

Ook in de beheerfase zijn private partijen bereid te investeren in groen. Bij semi-openbare ruimtes of collectieve gebeurt dit al door zowel corporaties als beleggers. Een veel gehoorde randvoorwaarde is dan wel dat de collectieve ruimte een afgebakend geheel is. Hier zal in het ontwerp dan al rekening mee gehouden moeten worden. Voor de volledig openbare gebieden is er bij diverse partijen (corporatie, Kunsthal) wel de bereidheid om in de beheerfase te investeren, mits de regie over het beheer en de gemeentelijke budgetten aan de private partij worden overgedragen.

In dit kader is het ook wel aardig om melding te maken van een tweetal initiatieven

Niet alle geïnterviewden hebben ervaring met investeringen in groen. Een partij heeft aangegeven dat er niet expliciet in groen, maar wel in water is geïnvesteerd, omdat door alle betrokken partijen hiervan het waardeverhogend effect werd onderkent. Dit sluit ook aan bij de onderzoeksresultaten die in hoofdstuk 4 zijn behandeld.

Private initiatieven

In 2002 is de van der Leeuwkring opgericht. Een groep Rotterdamse ondernemers die zich vanuit het opdrachtgeverschap willen richten op de ontwikkeling van de kwaliteit van architectuur, stadsontwikkeling en landschap in Rotterdam en de regio. Het werkplan contramal richt zich expliciet op de openbare ruimte als contramal van de gebouwde omgeving. Het werkplan geeft o.a. aan dat de leden van de Van der Leeuwkring bereid zijn om in coproductie met de gemeente te investeren in de openbare ruimte.

Kader 6.6. Bron: Werkplan Contramal (2006)

Hoe worden investeringsbeslissingen genomen?

Bij de herstructureringswijken Hoogvliet, Zuidwijk en Hordijkerveld is de beslissing impliciet gemaakt, niet expliciet. Door vroegtijdig de keuze te maken om de bestaande hoofdgroenstructuur te behouden en waar nodig te versterken is de stedenbouwkundige opzet en de daarmee samenhangende exploitatie voor een groot deel al bepaald. Bij deze wijken is ook nooit uitgerekend hoeveel geld er expliciet of impliciet is geïnvesteerd in het groen. Dit is ook nooit relevant geweest. De keuze was al gemaakt bij aanvang van de herontwikkeling. Het proces van herstructurering was gebaat bij het gezamenlijk gedragen beeld over het groen: identiteit van de wijk behouden.

Verder is ook geopperd dat het effect van een investering in de buitenruimte achteraf pas merkbaar of meetbaar is. Indicatoren daarbij zijn: afname van het aantal mutaties, vermindering van vandalisme, nettere bewoning, resultaten van klanttevredenheidsonderzoeken, etc. Vooraf is het niet meetbaar en worden beslissingen genomen op een te verwachten effect. Dit betekent dat de beslissing genomen wordt op basis van de overtuigingskracht en het enthousiasme van een of meerdere personen (leiderschap dus). Overigens is waardeontwikkeling van het vastgoed geen primaire doelstelling bij dit soort investeringen. Leefbaarheid en sociale cohesie hebben een hogere prioriteit.

In Rotterdam is de beheerder, de deelgemeente, niet de partij die investeert. Dit doet het OBR namens de stad. Bij inrichtingsplannen die gekoppeld zijn aan een bouwplan wordt het groen gefinancierd uit de grondexploitatie. In de grondexploitatie is het OBR gericht op een zo gunstig mogelijk financieel resultaat en wordt hierop ook bestuurlijk beoordeeld. Groen wordt in de grondexploitatie gezien als een kostenpost, waar over het algemeen op bezuinigd wordt, ondanks eventuele kennis van de lange termijn effecten van groene kwaliteit. Dit is inherent aan de structuur van de gemeente Rotterdam. Overigens is de structuur van de gemeente Rotterdam en de daarmee samenhangende gescheiden geldstromen met betrekking tot investering en beheer uniek in Nederland. In Amsterdam is ook sprake van stadsdelen, maar deze hebben meer bevoegdheden en voeren o.a. zelf grondexploitaties. In alle andere gemeentes in Nederland worden investeringen in openbare ruimte en beheer ervan centraal geregeld.

Bij inrichtingsplannen waar geen bouwplan tegenover staat, de zogenaamde ongekoppelde inrichtingsplannen, ligt het vanuit de gemeente gezien nog iets lastiger. Er zijn geen middelen beschikbaar waar de investering aan gekoppeld kan worden. Als de (in de Rotterdamse situatie) decentrale beheerder signaleert dat een investering gewenst is gaat er een lange tijd overheen voordat de middelen beschikbaar komen (zie ook het voorbeeld Zuiderpark, ook het proces van herinrichting van het Afrikaanderpark heeft ca. 10 jaar geduurd). Het is daarbij van belang dat een bestuurder zich verantwoordelijk gaat voelen voor de aanpak. Daarbij helpt het als de investering in groen een specifieke andere beleidsdoelstelling invult, zoals de wateropgave in het Zuiderpark of de

leefbaarheid en sociale structuur in de Millinxbuurt. Een andere mogelijkheid die is genoemd is dat gemeente de investering gaat zien als een eerste stap om investeringen van andere uit te lokken. Triggermoney om een spin-off te bewerkstelligen. In dit kader is het Afrikaanderpark genoemd. Hierbij is het verwonderlijk dat de mogelijke private investeerder niet bij het proces werd betrokken. Uit het interview bleek dat het afstemmen van een win/win vaak niet gebeurt. Gelet op het voorbeeld van het Museumpark in paragraaf 5.3 waaruit blijkt dat de gemeente de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte niet makkelijk uit handen geeft is dit wellicht verklaarbaar.

In sommige interviews werd de Amerikaanse praktijk genoemd. Hier worden ontwikkelaars en beleggers verleid om te investeren in openbare ruimte en/of openbaar groen in ruil voor bouwprivileges: bijvoorbeeld 4 extra verdiepingen indien op de begane grond een publieke functie wordt gerealiseerd zoals een coffeecorner of een pocketpark. Kritiek op deze praktijk was er ook. De publieke functie zou vaak niet veel meer zijn dan een rookstoep. Los van deze kritiek sluit het Amerikaanse model wel goed aan bij de motivatie die ontwikkelaars en beleggers in Nederland zouden kunnen hebben om te investeren in groen: een hogere waarde (en waardeontwikkeling) van het vastgoed.

In de Amerikaanse praktijk zouden de ontwikkelaars alle mogelijke geldstromen bij hun investeringsbeslissing mogen betrekken. Naast investeringen en toekomstige beheerskosten worden dan ook zaken als property-tax (OZB) in de afweging meegenomen. Een dergelijke integrale financiële benadering is in Nederland niet gebruikelijk. Dit kan wel helpen in de verdeling van de kosten en de baten bij een PPS.

6.2 Residuele groenwaarde als ontwerptool

De vraag hoe kan de residuele groenwaarde worden gebruikt als ontwerptool bij gebieds(her)ontwikkeling? wordt in deze paragraaf als volgt behandeld. Gelet op de bevindingen uit hoofdstuk 4 is de residuele groenwaarde met de huidige kennis niet als een rekenkundige formule hanteerbaar. In een van de publicaties van GIOS (Groen in en om de Stad) is aangegeven dat de resultaten van het Alterra-onderzoek in Zeewolde gebruikt zou worden als ontwerptool voor groen. Navraag in Zeewolde (bron: Maarten de Boer) leert dat dit niet het geval is. In de interviews zijn ook geen meningen gehoord die getuigen van een zuiver rekenkundige benadering van de waarde van het groen. De geïnterviewden is wel allemaal gevraagd in hoeverre zij op de hoogte zijn van de onderzoeken naar de waarde van openbaar groen en of zij daar in de praktijk iets mee (kunnen) doen. Als afsluiting van deze paragraaf wordt op basis van de gevoerde gesprekken en het theoretisch kader van dit onderzoek gekeken hoe de residuele groenwaarde mogelijk geoperationaliseerd kan worden ten bate van het ontwerpproces.

In de praktijk blijkt de inhoud van de onderzoeken naar de waarde van openbaar groen maar matig bekend te zijn. Velen hebben wel gehoord van dergelijk onderzoek, maar zijn niet bekend met de exacte inhoud ervan. Mede hierdoor wordt groen momenteel vaak niet gezien als een investering, maar als een uitgave. De kennis over de meerwaarde van groen lijkt onvoldoende verspreid, waardoor groen wordt ondergewaardeerd. In economische zin is groen daarmee een Meritgood². De meerwaarde in financiële zin wordt door velen echter gevoelsmatig wel aanvaard. Veel partijen zijn ook bereid te investeren (zie paragraaf 6.1). De theorieën over de waarde van groen worden, voorzover bekend bij partijen, ook wel ingezet als argument in de besluitvorming. Mede door het gebrek aan kennis over de meerwaarde van groen is de besluitvorming bij publiek en privaat nog erg gebaseerd op de overtuigingskracht van enkelen (zie ook 6.1).

Ook komt het in de praktijk wel voor dat de verwachte meerwaarde van “groener” gelegen woningen in de wijk door de makelaars die adviseren over de verkoopprijzen niet gehonoreerd worden. Dit gebeurt onder andere in Zuidwijk. Daar blijken de harde factoren als bijvoorbeeld de aanwezigheid parkeerplaatsen hoger gewaardeerd te worden dan de zachtere groene factoren. Deze ervaringen sluiten aan bij de resultaten van het onderzoek “de prijs van de plek”: groen en water hebben een minder groot effect op de waarde van de woning dan andere woonomgevingskenmerken en de woning zelf. Toch blijven betrokkenen volharden in hun mening dat het waardeverhogend effect van groen op termijn wel merkbaar zal zijn in de volgende fase van de ontwikkeling, waarbij onder andere het Zuiderpark is opgeknapt.

De mening van de makelaar

De makelaars Hagendoorn en Van Gulik geven in een interview aan dat de meerwaarde van goede openbare ruimte “moeilijk in te schatten is”. Het gaat toch vooral of om de sfeer die de aantrekkingskracht bepaalt. De uitstraling van de wijk en het gevoel dat de koper daarbij heeft zijn heel bepalend. Wel geven de makelaars aan dat het effect van investeringen in de buitenruimte goed merkbaar is in de verkoopprijzen. Geen voorspellingen, wel meting achteraf. Overigens geven beide makelaars ook aan dat goede verbindingen tussen de verblijfsgebieden in de openbare ruimte zeer belangrijk zijn.

Kader 6.7. Bron: Rotterdam, themanummer openbare ruimte, juni 2006

² Wikipedia: A merit good is a product, such as education, that the government believes consumers undervalue because of imperfect information.

A merit good is ‘socially desirable’ and ‘better’ for a consumer than the consumer realises e.g. measles inoculation

Een meer objectieve waardering van groen zou volgens velen wel helpen bij het maken van afspraken tussen publiek en privaat over de aanleg en het beheer van groen. Een knelpunt hierbij is wel dat er in vrijwel alle gevallen de investeringen en de baten niet bij dezelfde partij zitten. Ontwikkelaar (ook belegger en woningcorporatie) en/of gemeente investeren en huiseigenaar heeft het meeste baat. Ook wordt de openbare ruimte en het openbaar groen over het algemeen gezien als de verantwoordelijkheid van de gemeente. Gelet op de geldstromen vanuit gemeentebelastingen en OZB is dit ook logisch. In een van de interviews is geopperd dat het systeem van erfpacht uitkomst zou kunnen bieden indien de gemeente beheerder is van het groen. De waardeontwikkeling van het vastgoed komt dan via het erfpachtsysteem weer ten goede aan de beheerder.

Vanuit leefstijlen en woonmilieuopectiek wordt er door private partijen wel in groen geïnvesteerd om de totale waarde van de planontwikkeling te vergroten. Met name bij projectontwikkelaars is de meerwaarde van groen bij de eerste afzet essentieel voor de keuze om in groen te investeren. De verwachting is dat niet alle leefstijlen dezelfde meerwaarde zullen toekennen aan openbaar groen.

Om de residuele groenwaarde te operationaliseren als ontwerptool is een aantal stappen nodig:

- Kennis van de meerwaarde van groen verspreiden, zodat deze bespreekbaar wordt tussen de verschillende partijen. Het gaat daarbij met name om de meerwaarde met betrekking tot leefbaarheid, sociale cohesie, identiteit van de wijk en economie. De meerwaarde met betrekking tot gezondheid en natuur spelen in de praktijk kennelijk een minder prominente rol. Uit de interviews is naar voren gekomen dat de eerstgenoemde meerwaarden gekoppeld zouden moeten worden aan leefstijltheorieën (zie ook kader 4.1). Een manier om de kennis te verspreiden is om geslaagde voorbeelden uit de praktijk (“best-practice”) te tonen.
- Ketendenken en integrale aanpak; ontwerp en beheer dicht bij elkaar brengen.
Zowel uit de theorie als de praktijk blijkt dat de keten van beleid naar ontwerp naar uitvoer en dan naar beheer niet integraal wordt benaderd en dat de eindgebruiker vaak niet in beeld is voordat het project is opgeleverd. De besluitvorming verloopt sectoraal en ontwerpers en beheerders hebben noch in de ontwerpfase, noch in de beheerfase veel met elkaar te maken. Een meer integrale aanpak, waarbij ook de gebruiker, die immers de beoordelaar is van de ruimtelijke kwaliteit (zie hoofdstuk 2), in het ontwerp al betrokken wordt moet kansen kunnen bieden. Een betrokken eindgebruiker zal zich ook meer “eigenaar” voelen van het openbaar groen er ontstaat een vorm van trots op de woonomgeving die leidt tot een zorgvuldiger gebruik is de veronderstelling.

In de procesarchitectuur is het van belang dat een partij de verantwoordelijkheid krijgt of neemt om de onderdelen van de keten op elkaar af te stemmen. In feite wordt er een probleemeigenaar georganiseerd. Aangezien er partijen zijn die openbaar groen nog vooral zien als een overheidstaak en partijen die ook zelf een actieve rol in aanleg en/of beheer van openbaar groen willen spelen vanuit hun bedrijfsbelang zijn er ook meerdere mogelijke oplossingsrichtingen (eventueel in combinatie) denkbaar.

- randvoorwaarden stellen
Zoals in 6.1 beschreven levert een kwantitatieve groennorm een bepaalde mate van bewustwording op. Indien de kwantitatieve norm gekoppeld wordt aan kwalitatieve eisen als bruikbaarheid (zoals in het voorbeeld van het Westerpark), bereikbaarheid en verbindingen, beheerbudgetten en functionaliteit, dan ontstaat er voor de ontwerper en de publieke en/of private gebiedsontwikkelaar een kader waarbij afwijkingen ten opzichte van dat kader in ieder geval verantwoord zullen moeten worden. Een soort omgekeerde bewijslast.
- uitdagen
Bij het stellen van randvoorwaarden hoort ook het nadenken over alternatieven. Een park heeft een ontmoetingsfunctie, een plein ook. Afhankelijk van het profiel (leefstijl) van de huidige of toekomstige gebruiker, beheerbudgetten, bodemgesteldheid, etc is de ene oplossing te prefereren boven de andere. Groen is niet heilig, er zijn altijd ook andere oplossingen. Wijs partijen daarop en daag ze uit om met alternatieven te komen.
- Experimenteren
Bij herinrichting van groen hebben diverse partijen aangegeven een actieve rol te willen spelen en te willen investeren. Vanuit de gemeente wordt dat niet altijd positief ontvangen, omdat ook aan de publieke kant het openbaar groen als publieke verantwoordelijkheid wordt gezien. Experimenten met andere ontwikkel- en beheervormen lijken kansen te bieden (zie ook buitenlandse voorbeelden).
Voor het ontwerp is de suggestie gewekt dat het de moeite waard kan zijn om bij gebiedsontwikkeling eerst grotere groengebieden te realiseren met als doel deze later weer deels uit te geven (na een periode van bijvoorbeeld 10 jaar). Op deze wijze wordt eerst geïnvesteerd in kwaliteit en identiteit en kan hierop later "gecasht" worden. Het effect is dat de investering meetbaar wordt.

PPS aanleg en beheer in Enschede

In de wijk Pathmos in Enschede wordt de openbare ruimte aangelegd en beheerd met cofinanciering van de woningcorporatie De Woonplaats en de gemeente. De corporatie was bezig met een grootschalige herstructurering en zou 140 miljoen in de woningen investeren. Een van de aanleidingen voor de aanpak was verbetering van de leefbaarheid in de wijk. De Woonplaats realiseerde zich dat ook de openbare ruimte aangepakt zou moeten worden om maximaal effect te hebben van de investering. De gemeente had in beginsel geen middelen beschikbaar, totdat de corporatie aanbod 50% van de aanleg te betalen. De corporatie ziet dit als investeren in leefbaarheid en het behalen van maatschappelijk rendement. De meerkosten in het beheer (6%) als gevolg van het hogere kwaliteitsniveau worden ook door de corporatie betaald.

Kader 6.8. Bron: stedelijk interieur, februari 2006

6.3 Beheer

In deze paragraaf wordt de vraag “zijn andere dan traditionele beheersvormen bevorderlijk voor de kwaliteit van openbaar groen?” behandeld. In het theoretisch deel van dit onderzoek is naar voren gekomen dat de beheerfase voor openbaar groen het belangrijkste is met betrekking tot het aandeel van groen in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Daarnaast is de beleving van de openbare ruimte door de gebruiker (zie ook hoofdstuk 2) van toenemend belang: de klant wordt kritischer. Veiligheid is een voorwaarde, maar naast deze algemene eis stellen mensen steeds vaker specifieke eisen aan de openbare ruimte en het openbaar groen in hun woonomgeving. Soms moet openbare ruimte economische vitaliteit uitstralen, een andere keer juist rust; de mensen willen zich prettig voelen in de openbare ruimte. De eisen die de gebruiker stelt betekenen vrijwel altijd ook een hogere gewenste prestatie van de beheerder, meestal de gemeente. Hogere prestatie-eisen betekenen doorgaans ook hogere kosten en dus in de traditionele inrichting van het beheerproces een grotere aanslag op de algemene middelen van de gemeente. Steeds vaker is het moeilijker hiervoor budgettaire ruimte te vinden.

Ook is in zowel het praktische als het theoretische deel gebleken dat het beheer van openbaar groen weinig tot geen aandacht heeft in de ontwerp- en aanlegfase. Om deze reden is aan de geïnterviewden gevraagd welke mogelijkheden zij zien voor andere dan traditionele vormen van beheer van openbaar groen. Met traditioneel wordt in dit kader beheer door de gemeente verstaan.

In de interviews is een aantal knelpunten met betrekking tot traditioneel beheer aan de orde gekomen. Zo heeft de gemeente wisselende prioriteiten en een structureel

tekort aan middelen. Daarnaast wordt groen zeker op de kortere termijn gezien als kostenpost en niet als middel ter ondersteuning van de stedelijke economie. Daarnaast is aangegeven dat de manier van beheren in Rotterdam een vrij technocratische budgetgestuurde manier van beheren is. Zo wordt bijvoorbeeld aan het begin van het jaar het onderhoud en de onderhoudsinterval ingepland, ongeacht de weersomstandigheden. Dit heeft waarschijnlijk te maken met een capaciteitsvraagstuk bij de eigen onderhoudsmensen. Mede door deze gedwongen winkelnering worden de beperkte middelen ook niet efficiënt ingezet. De manier van werken leidt niet tot marktconforme prijzen. Daarnaast wordt er in het beheer in Rotterdam (nog) niet gestuurd op beeldkwaliteit, wat wellicht ook met de eigen capaciteit te maken heeft.

In de zuidelijke naoorlogse tuinsteden van Rotterdam zijn de collectieve (openbare) tuinen in eigendom van de corporaties en is het overige openbare groen in eigendom van de gemeente. Twee soorten openbaar groen dus, en twee beheerders. Hierbij is het tot nu toe niet mogelijk gebleken om afspraken te maken tussen gemeente en corporatie. Dit heeft onder andere te maken met de beschreven budgetgestuurde aanpak van de gemeente bij het beheer, terwijl de corporatie met een beeldbestek werkt, waarbij een vooraf gedefinieerd kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.

In de interviews zijn verschillende ideeën naar voren gekomen over andere beheervormen of suggesties voor het huidige publieke beheer die hieronder worden geclusterd in de kopjes Publiek beheer, tussenvormen en privaat beheer.

Publiek beheer

Sommigen menen dat het beheer van iets dat zo belangrijk is als de identiteits- en cultuurdrager van de stad door een openbaar orgaan beheerd moet worden. Bij het publieke beheer door de gemeente zou een andere wijze van aanbesteden van onderhoud en beheer van groen mogelijk tot lagere kosten, of hogere kwaliteit bij gelijkblijvende kosten kunnen leiden. Hiermee zijn de budgetten nog wel onderhevig aan de politieke besluitvorming en de daarmee samenhangende wisselende prioriteiten. Aan de opbrengstenkant wordt ook wel gedacht aan het vercommercialiseren van openbaar groen (vergelijkbaar met Westerpark).

In een van de interviews kwam ook de suggestie naar voren dat er in Nederland mogelijk een gebrek aan focus is. De gemeente bemoeit zich vaak ook intensief met de gebouwde omgeving, koopt panden aan, investeert in woningverbetering, etc. Hierdoor staan de middelen voor het beheer van de buitenruimte ook onder druk. Dit terwijl gemeenten in andere Europese landen zich vaak alleen richten op de openbare ruimte.

Een andere vorm van publiek beheer met een op een waterschap gelijkend "groenschap" is als mogelijkheid genoemd in een interview en in latere interviews

getoetst. Meerdere partijen zien wel kansen in een dergelijk systeem. Enerzijds blijft dan het publieke domein onder verantwoordelijkheid van een (democratisch gekozen) publiek bestuur. Anderzijds wordt een partij gemaakt met een eenduidig belang en een grotere kennis van zaken. De middelen voor het beheer zouden vergelijkbaar met een waterschap via belasting binnen moeten komen. Gemeentelijke belastingen moeten dan navenant omlaag. Het onderbrengen van (delen van) te beheren groengebieden bij waterschappen is ook als mogelijkheid genoemd.

Tussenvormen

In de gemeente Den Haag kan een private partij met de gemeente en zogenaamde "maatwerkkwaliteit afspreken". Dit houdt in dat er een kwaliteitsniveau voor de openbare ruimte wordt afgesproken tussen private partij en gemeente die hoger is dan de basiskwaliteit. De extra kosten voor aanleg en beheer worden door de private partij vergoed aan de gemeente, die het onderhoud en beheer uitvoert. Over het beheer worden langlopende (25 jaar) afspraken gemaakt. Deze afspraken kunnen ook voor groen gelden, maar daar is op het moment van schrijven nog geen ervaring mee. De mening van de geïnterviewden over dit systeem is wisselend. Sommigen wijzen erop dat een dergelijke langlopende afspraak niets afdoet aan de politieke dynamiek met wisselende prioriteiten en vragen zich af of de gemeente om die reden in staat is om dergelijke langlopende contracten na te komen. Publiek beheer met private sponsoring zou volgens anderen wel kunnen indien de publieke beheerautoriteit los zou staan van de politieke arena (zie ook het groenschap hierboven). Weer anderen lijkt gemeentelijk beheer met private sponsoring ook voor groen een werkbaar systeem waarbij het contract voldoende garanties biedt om de gemeente te houden aan de aangegane afspraken.

Privaat beheer

De meeste partijen, zowel publiek als privaat, zien goede kansen voor privaat beheer van openbaar groen. Met name de verhoogde betrokkenheid, "eigenaarschap" en de mogelijkheden tot zelfsturing van de eindgebruiker en/of de vastgoedeigenaar zijn als voordelen genoemd. Dit zou leiden tot een meer eenduidig belang bij de kwaliteit van het beheer. Als voorbeeld zijn woonwijken in de USA genoemd, waarbij de buurt VVE zelf (integrale) afspraken maakt over gebouwen en buitenruimte die in Nederland vanuit de publieke sector worden opgelegd.

In de interviews is ook een aantal randvoorwaarden of aandachtspunten aan de orde gekomen voor het private beheer.

Om te beginnen is de stedenbouwkundige structuur van belang. Maak daarbij ook een onderscheid tussen echt openbaar en semi-openbaar. De stedenbouwkundige

structuur en de grootte van de buurt laten zelfsturing niet altijd toe: de buurt moet wel een duidelijk afgebakend en samenhangend geheel zijn.

De gegarandeerde openbaarheid van de privaat beheerde ruimte is tevens vaak als aandachtspunt genoemd. Afspraken over privaat beheer van openbare ruimte vergt maatwerk en creëert daardoor per definitie rechtsongelijkheid. Dit kan politiek lastig liggen. In de USA is een fors aantal aansprekende voorbeelden van privaat beheerde parken te vinden, zie ook kader 6.8. In de interviews zijn echter ook enkele belangrijke risico's genoemd. Er treedt een verschil op tussen de ruimtelijke kwaliteit van de rijken en de ruimtelijke kwaliteit van de armen: de rijken hebben geld (over) voor het beheer van hun park, krijgen zeggenschap over de gebruiksregels en weren de armen en de zwervers uit "hun" park en er ontstaat een trend waarbij het openbare park minder openbaar wordt. Ook blijken in de USA de private parkbeheerders doorgaans conservatief van aard. Dat zou niet goed kunnen zijn voor de innovatie in het ontwerp van parken. Een ander risico is commercialisering waarbij als voorbeeld het Golden Gate Park in San Francisco is genoemd. Het park is geprivatiseerd: een deel is weliswaar opgeknapt en nog openbaar, maar een ander, steeds groter deel wordt uitgegeven door de beheerder.

Daarnaast is het van belang dat er goede afsparen worden gemaakt over de kwaliteit van het beheer, de manier en frequentie van de kwaliteitsmetingen en de maatregelen die volgen op onvoldoende kwaliteit.

Naast betrokkenheid van de gebruiker is ook betrokkenheid van de beheerder als aandachtspunt genoemd. Dit geldt zowel in een private als in een publieke beheerssituatie.

Door verschillende partijen is de woningcorporatie ook genoemd als een partij die in de nabije toekomst kan optreden als integraal gebiedsbeheerder in woonwijken. Niet in de laatste plaats vanwege het lange termijn belang dat een corporatie daarbij heeft. Vaak neemt deze nu al een steeds actievare rol in op vlakken die indirect met de woning te maken hebben: brede scholen, restaurants, aanleg van buitenruimte, etc. De reden is dat dit zaken zijn die met leefbaarheid en sociale cohesie te maken hebben. De corporatie betreft daarbij telkens de bewoners. Hiermee heeft de corporatie ook een emanciperende rol die ook noodzakelijk is de betrokkenheid bij de buitenruimte te vergroten. Een vanuit de corporatie genoemde randvoorwaarde is dan wel dat de corporatie de regie en de bij de gemeente beschikbare budgetten krijgt.

Vraagtekens bij beheer door corporaties zijn er ook. Zo staat het beheer dan los van democratische controle en is er geen concreet bewijs dat corporaties beter zouden zijn in het beheer van openbaar groen dan de gemeente.

Na de woningcorporatie komt de belegger in beeld als beheerder van openbaar groen. Voor beiden is de hoeveelheid vastgoed in de wijk wel van belang voor de keuze om wel of niet het openbaar gebied te willen beheren. Op dit moment hebben zowel belegger als corporatie wel ervaring met beheer van semi-openbare of collectieve ruimte, maar nog niet met de openbare ruimte.

Voor de ontwikkelaar wordt geen rol gezien in de beheerfase. De ontwikkelaar speelt wel een rol bij het vastleggen van de beheerafspraken met kopers en/of de gemeente in de ontwerp of aanlegfase. Hierbij zijn ook ervaringen opgedaan met afspraken met betrekking tot beheer van collectieve gebieden door verenigingen van wijkeigenaren.

Volgens velen is privaat beheer weliswaar kansrijk, maar nu nog niet zonder meer mogelijk. Er is eerst een emancipatieproces nodig bij alle partijen. De gemeente is vaak nog niet bereid om de regie uit handen te geven. De bewoners zijn gewend dat de gemeente het openbaar groen beheert en partijen als woningcorporaties en beleggers willen misschien wel, maar missen ervaring. Overigens is er wel een trend waarneembaar waarin mensen steeds meer de openbare ruimte toe-eigenen. Na eigen huis en tuin komt nu ook verbouw je eigen straat. Analoog aan de ervaringen met bedrijvenparkmanagement wordt verwacht dat het maken van afspraken over privaat beheer van openbaar groen middels een vereniging van wijkeigenaren in een nieuwbouwsituatie veel makkelijker te regelen is (via de gronduitgifte) dan in een bestaande wijk. De ontwikkelaar kan in de ontwerpfase dus wel een rol spelen met betrekking tot privaat beheer.

Ondanks alle kanttekeningen is er bij de geïnterviewden een grote bereidheid om het experiment aan te gaan. Van experimenten met privaat beheerde stadsparken, integraal beheer van woonwijken door corporaties tot verenigingen van wijkeigenaren lijken allemaal bespreekbaar indien het doel om een grotere betrokkenheid van de gebruiker bij het openbaar gebied te realiseren wordt gediend.

Central Park, New York: Private partij vult stedelijk budget aan

Central Park werd meer dan 150 jaar geleden aangelegd om de stadsbevolking te voorzien van natuur. Het park is 341 hectare groot en wordt tegenwoordig bezocht door zo'n 25 miljoen mensen per jaar. In de jaren '70 was dit wel anders. Tot die tijd is het Park Department (PD) van de stad New York verantwoordelijk geweest voor het beheer van het park. In de jaren '60 en '70 verloederde het park steeds sterker. Er ontstonden problemen met daklozen, sociale veiligheid en onderhoud van het park. De reactie van het PD was: meer mensen naar het park, zodat het park sociaal veiliger zou worden. Dit werd gedaan door allerlei evenementen in het park toe te staan. Dit zorgde voor een extra onderhoudsbehoefte, maar extra budget bleef uit, waardoor het onderhoudsniveau verder daalde. Het park was in crisis.

Eind jaren '70 was het park zo verloederd dat verschillende belangenorganisaties samen de Central Park Conservancy (CPC) oprichtten (1979). Deze zamelde geld in om renovatieprojecten te bekostigen en uit te voeren. Ook begon de CPC een rol te spelen (eerst alleen adviserend) in het dagelijks beheer van het park. Langzamerhand werd het beheer van het park getransformeerd, o.a. door de invoering van zonemanagement. De zonemanager is aanspreekbaar op misstanden in zijn zone. Op deze manier wordt in de beheerorganisatie betrokkenheid bij het park ingebouwd. In de praktijk heeft de CPC het beheer van het park overgenomen van de stedelijke overheid.

Op dit moment wordt er aan het Central Park per jaar \$25 miljoen besteed aan onderhoud / beheer, inclusief renovatieprojecten. Hiervan wordt 85% betaald door de CPC. De Stad draagt 15% bij. De inkomsten van de CPC komen voor 100% uit donaties en concessies van verkooppunten in het park. Het meeste geld komt van particulieren, veelal omwonenden. De President van de CPC is tevens de Central Park Administrator in de PD. De President staat onder toezicht van zowel de 'Board of Trustees' van de CPC, als de Commissioner (wethouder) van de Departments of Parks and Recreation. Voor de besluitvorming is draagvlak bij beide organisaties nodig. Uiteindelijk blijft de wethouder verantwoordelijk en moet hij het fiat geven over beslissingen.



Een directe financiële relatie met onroerend goed is afwezig. Er is wel ooit geprobeerd deze relatie te leggen. De omliggende buurten behoren immers tot de duurste ter wereld, juist door de nabijheid van het park. Het voorstel om mensen met uitzicht op het park extra te belasten ten voordele van onderhoud van het park lekte uit in de pers die hiermee de vloer aanveegde.

Kader 6.9. Bron: Reader openbare ruimte, de Lijn, 2005

6.4 Conclusies

De functionaliteit of waarden van openbaar groen zoals gevonden in hoofdstuk 3 worden in de praktijk grotendeels herkend. Gezondheid en natuur zijn als waarden in de praktijk nauwelijks genoemd. Een extra waarde die in de theorie niet naar voren kwam is groen als identiteitsdrager, die vervolgens weer ingezet kan worden als marketinginstrument bij gebiedsontwikkeling.

Bedrijfsbelangen worden ook herkend. Zowel bij publiek als privaat worden de interne strijdige belangen van de gemeente genoemd.

De rol van groen in het ontwerpproces is klein bij gebiedsontwikkeling. Over het algemeen is het een sluitpost, tenzij de identiteit van het gebied wordt gediend met groen. aandachtspunten in het ontwerpproces zijn verder de vaak diffuse rol van de opdrachtgever, het niet of pas laat betrekken van de eindgebruiker bij het ontwerpproces en het gebrek aan communicatie tussen de ontwerper en de beheerder van het openbaar groen.

Groen wordt over het algemeen niet gezien als investering, maar als kostenpost. Bovendien zien veel partijen (ook publiek) het als een overheidstaak om te investeren in groen. Desondanks zijn private partijen bereid te investeren in groen. Daarbij is de kennis van de meerwaarde van openbaar groen voor het omliggend vastgoed maar beperkt aanwezig is.

Een objectief narekenbare residuele groenwaarde is ook in de praktijk niet gevonden. De meerwaarde van het groen is vooral nog afhankelijk van persoonlijke overtuiging(skracht) van mensen. Ook is de kennis van de meerwaarde van groen slecht verspreid. Op basis van theorie en praktijk zal eerst de kennis breder verspreid moeten worden, zodat de meerwaarde bespreekbaar wordt. Vervolgens is het van belang dat een partij verantwoordelijk wordt voor de afstemming van de keten ontwerp, uitvoering en beheer. Dit kan door kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden te stellen, partijen uit te dagen en pilots of experimenten uit te voeren.

Veel partijen zien mogelijkheden voor andere vormen van beheer waarmee de kwaliteit van het openbaar groen beter gediend zou zijn. Belangrijk is dat de gebruiker meer betrokken wordt bij het beheer en zich meer eigenaar gaat voelen. Aan de andere kant moet de openbaarheid van het openbaar groen wel gewaarborgd zijn.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het doel van dit onderzoek was om te verkennen of het proces van investeren in aanleg en beheer van openbaar groen versoepeld kan worden indien er een meetbare waarde aan het openbaar groen zou kunnen worden toegekend. Daarnaast is onderzocht of, indien de waarde niet of niet goed meetbaar zou zijn, een andere inrichting van het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad kansen zou bieden om de meerwaarde van openbaar groen beter tot zijn recht te laten komen.

De navolgende conclusies worden opgebouwd aan de hand van de onderzoeksvragen die in 1.3 zijn gesteld. De bevindingen uit de literatuur worden per vraag geconfronteerd met de bevindingen uit de praktijk. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraag, gevolgd door de aanbevelingen die gekoppeld zijn aan de vragen of de waarde van groen gebruikt kan worden als ontwerpinstrument en of andere dan traditionele beheersvormen bevorderlijk kunnen zijn voor de kwaliteit van openbaar groen.

Welke rol speelt openbaar groen bij het proces van gebiedsontwikkeling?

De kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee ook van openbaar groen wordt een steeds belangrijkere locatiefactor voor bewoners. Met name de zogenaamde creatieve klasse is kritisch op de kwaliteit van de buitenruimte. De aanwezigheid van deze creatieve klasse of kenniswerkers is vervolgens weer een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. Ook is een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte van belang voor het aantrekken van toerisme. Al met al is de kwaliteit van de openbare ruimte van groeiend economisch belang voor stedelijke ontwikkeling.

Bij stedelijke gebiedsontwikkeling draait het om het vinden van een optimum tussen middelen, functionele kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Openbare ruimte is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en openbaar groen is een belangrijk element in de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit komt tot stand in een dynamisch proces.

Bij de waardering van de ruimtelijke kwaliteit draait het om de beleving van de gebruikers. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling goed door te denken over de handhaving en eventuele groei van de ruimtelijke kwaliteit in de gebruiksfase. Aandachtspunt is dat de gebruikers vaak nog niet betrokken worden in de planfase. Openbaar groen heeft als kenmerk dat het in tegenstelling tot de gebouwde omgeving bij oplevering nog niet zijn maximale kwaliteit bereikt. Er gaat nog enkele tot tientallen jaren overheen voordat het groen volgroeid is.

Het proces van het totstandbrengen van ruimtelijke kwaliteit eindigt daardoor niet bij oplevering van het plan, maar loopt door tot in de beheerfase. Hier zal in de ontwerpfase al rekening mee gehouden moeten worden.

In de praktijk blijkt dat de rol van groen in het ontwerpproces meestal klein is bij gebiedsontwikkeling. Over het algemeen is het een sluitpost, tenzij de identiteit van het gebied wordt gediend met groen of het groen zeer goed aansluit bij de leefstijl die de ontwikkelaar voor ogen heeft. Daarnaast blijkt de rol van de opdrachtgever vaak niet duidelijk ingevuld te zijn en komt de gebruiker, de beoordelaar van de ruimtelijke kwaliteit, meestal pas na de aanleg in beeld.

In de praktijk wordt aangegeven dat het beheer van openbaar groen vaak onvoldoende aandacht heeft in de ontwerpfase. Andersom is de ontwerper ook niet betrokken bij de beheerfase. Na oplevering is er nauwelijks terugkoppeling tussen beheerder en ontwerper. De kennisuitwisseling is daarmee erg beperkt.

Daarnaast wordt er in de ontwerp en realisatiefase op diverse wijzen samengewerkt tussen publiek en privaat met betrekking tot openbaar groen, maar is in de beheerfase nog bijna altijd sprake van een klassieke rolverdeling.

Desondanks zien veel partijen mogelijkheden voor andere vormen van beheer waarmee de kwaliteit van het openbaar groen in hun optiek beter gediend zou zijn. Belangrijk is dat de gebruiker niet alleen meer betrokken wordt bij het ontwerp, maar ook meer betrokken wordt bij het beheer en zich daardoor meer eigenaar gaat voelen. Aan de andere kant moet de openbaarheid van het openbaar groen wel gewaarborgd zijn. Een kans is ook het vercommercialiseren van groen, analoog aan het voorbeeld van het Westerpark, waarbij de gebruikseisen als evenemententerrein expliciet in het ontwerp zijn meegenomen zodat de verhoogde aanlegkosten door exploitatie van het park (deels) terugverdiend worden.

Welke kwaliteiten of waarden worden toegekend aan openbaar groen?

De functie van groen in de stad is niet eenduidig. In de literatuur zijn de volgende begrippen gevonden. Groen beïnvloedt leefbaarheid, gezondheid, natuur en economie. Leefbaarheid wordt bevordert doordat groen een rustplek is in de stad, ontspanning en verkoeling biedt en een ontmoetingsfunctie heeft, waardoor onder andere integratie bevordert kan worden. Gezondheid wordt bevordert doordat groen enerzijds ruimte biedt aan sport en spel en anderzijds CO₂ opneemt en als scherm voor fijn stof kan fungeren. Groen in de stad biedt een unieke habitat aan flora en fauna en bevordert zo de natuur. Deze zaken bij elkaar leveren een bijdrage aan de *“Quality of Life”* in de stad. Daarmee is openbaar groen ook een middel om de aantrekkelijkheid en de concurrentiepositie van de stad te verbeteren en bevordert als zodanig de stedelijke economie. Daarnaast kan groen ook een directe financiële meerwaarde betekenen voor het omliggende vastgoed. Dit komt bij het volgende kopje aan de orde.

Gezondheid en natuur zijn als waarden in de praktijk nauwelijks genoemd. Een extra waarde die in de theorie niet naar voren kwam is groen als identiteitsdrager, die vervolgens weer ingezet kan worden als marketinginstrument bij gebiedsontwikkeling.

De multifunctionaliteit heeft als positief effect dat met de aanleg van een groengebied meerdere positieve sociaal-economische functies gediend kunnen worden. Een nadeel is dat kosten en baten dan niet altijd bij dezelfde partij zitten (zie ook verderop). Daarnaast is er het tijdsaspect: investeren in groen betekent voor de korte termijn een kostenpost in zowel aanleg als beheer. De positieve *“Quality of Life”* effecten van groen zijn echter pas op de lange termijn voelbaar. De partij die nu investeert is niet dezelfde als die er in de toekomst van profiteert. Deze dilemma's zijn ook in het praktijkdeel van het onderzoek aan de orde gekomen en worden bij “partijen” nader behandeld.

Wat is de waarde van het groen?

In de literatuur wordt melding gemaakt van een stijgende vraag naar groene woonomgevingen en, met name in de stad, een beperkt aanbod. Groen is daarmee een schaars goed. Hoewel de nota Ruimte een norm stelt voor de hoeveelheid groen in en om de stad, is zeker in het westen de druk op de ruimte zo groot dat het zeer de vraag is of deze norm ooit gehaald kan worden. Het behoud of de ontwikkeling van groen in de stad staat daarbij ook op gespannen voet met het jarenlange beleid van de compacte stad. De norm zegt daarnaast niets over de kwaliteit, de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van het groen en ook niet hoe het groen in de stad al dan niet verspreid is.

De diverse onderzoeken naar de waarde van groen leveren een bestendige lijn op. Groen heeft een aantoonbaar waardeverhogend effect op de omliggende woningen, echter onderzoekers zijn het met elkaar oneens over de hoogte van het effect. Met name het verschil in het waardeverhogend effect van een park of plantsoen valt op. Ook blijkt het waardeverhogend effect van groen en water minder groot te zijn dan andere woonomgevingsfactoren. De sociale context van de plek en de functionele woonomgevingskenmerken (de meer “klassieke” harde locatiefactoren) als bereikbaarheid, werkgelegenheid en voorzieningen in de buurt hebben een groter effect op de prijs.

Ook wettelijke kaders als OZB, planschade en onteigeningsinstrumentarium bieden geen algemeen geldende richtlijnen voor de financiële waardering van een groene woonomgeving.

Uit de literatuur komt ook een aantal kwalitatieve aspecten naar voren die bepalend zijn voor de waarde van het groen. Veiligheid is essentieel. Een als onveilig ervaren groengebied heeft een negatief effect op de waarde van de omliggende woningen. Verder blijkt dat een slechte bereikbaarheid van een groengebied er toe leidt dat het verwachte waardeverhogende effect direct teniet wordt gedaan. Verder heeft de waarde die de gebruiker aan het groengebied toekent vermoedelijk ook met leefstijlen te maken.

Op basis van de bestudeerde literatuur kan de residuele groenwaarde niet objectief worden vastgesteld. Een meerwaarde: ja, maar een vooraf meetbare meerwaarde die geoperationaliseerd kan worden: nee. Daarvoor is de bandbreedte tussen de onderzoeksresultaten te groot.

Een objectief narekenbare residuele groenwaarde is ook in de praktijk niet gevonden. Verder wordt groen wordt over het algemeen niet gezien als investering, maar als kostenpost. Bovendien zien veel partijen (ook publiek) het als een overheidstaak om te investeren in groen. Desondanks blijken private partijen bereid te zijn om te investeren in groen. Daarbij is de kennis van de financiële

meerwaarde van openbaar groen voor het omliggend vastgoed maar beperkt aanwezig. Een aantal partijen koppelt de bereidheid om in groen te investeren aan het woonmilieu dat voor een gewenste leefstijl wordt ontwikkeld. Meestal is de meerwaarde van het groen nog vooral afhankelijk van persoonlijke overtuiging(skracht) van mensen.

Welke partijen hebben te maken met investeren in aanleg en beheer van openbaar groen en wat zijn hun belangen daarbij?

De gemeente is de partij met de meeste invloed op aanleg en beheer van openbaar groen. De gemeente kampt echter met strijdige belangen die in de praktijk vaak niet in het voordeel van groene kwaliteit uitpakken. Een integraal beeld en kennis van de positieve lange termijneffecten van groen ontbreekt vaak, waardoor andere keuzes een hogere prioriteit krijgen boven groen. Ook indien de kennis of het besef wel aanwezig is weegt het lange termijnbelang niet altijd op tegen de korte termijnbelangen als besparing op aanlegkosten.

Voor vrijwel alle partijen is wel een deelbelang aan te geven om te investeren in groen, maar ook een deelbelang om dat juist niet te doen. Aan de private kant hebben beleggers en woningcorporaties vanwege hun lange termijnbelang en de bediening van de woonwensen van hun klanten het meeste belang bij aanleg en beheer van openbaar groen. Dit belang lijkt eenduidiger te zijn dan dat van de gemeente.

De invloed die private partijen kunnen of mogen uitoefenen op aanleg en beheer van openbaar groen lijkt beperkt te zijn. Deze invloed kan alleen groter worden als de gemeente bereid is de verantwoordelijkheid voor het openbaar groen te delen en als de marktpartijen bereid zijn om een verantwoordelijkheid erin te nemen.

De strijdige belangen binnen gemeente worden in de praktijk bij publiek en privaat herkend. Dit leidt tot knelpunten in zowel ontwerp-, aanleg- als beheerfase. Zowel gemeentemensen als corporatiemensen zien de woningcorporaties in de nabije toekomst een rol spelen bij het beheer van openbare ruimte en openbaar groen. Als motivatie worden leefbaarheid, sociale cohesie en waardeontwikkeling van het vastgoed genoemd. Dit laatste aspect is voor een belegger bepalend om in beheer te willen investeren.

In ontwerp- en aanlegfase spelen ook ontwikkelaars een belangrijke rol. Sommige ontwikkelaars gebruiken leefstijlonderzoek om de keuze voor investeringen in groen te verantwoorden. Meestal, en dit geldt ook voor de beleggers en de corporaties, wordt het openbaar groen als overheidstaak gezien, ook door gemeentes. Desalniettemin lijkt er voldoende draagvlak te zijn om zowel bij de aanleg als bij het beheer van openbaar groen te experimenteren met andere vormen van samenwerking tussen publiek en privaat.

Kan de waarde van openbaar groen geoperationaliseerd worden?

Deze vraag is als hoofdvraag van dit onderzoek geformuleerd en direct daarmee samenhangend: als de waarde geoperationaliseerd kan worden. Hoe kan de rol van groen bij het proces van stedelijke gebiedsontwikkeling dan worden ingevuld? Is een meer objectieve waardering, een residuele groenwaarde een nuttig instrument in het proces van aanleg en beheer van openbaar groen in de stad?

De slotconclusie van dit onderzoek is dat de waarde van openbaar groen nog niet geoperationaliseerd kan worden.

De reden is dat op dit moment achteraf wel meetbaar is wat het waardeverhogend effect is, maar dat de meetresultaten erg verschillend zijn en dat nog niet te duiden is waar dat precies door veroorzaakt wordt. Er zijn wel aanknopingspunten, maar het openbaar groen is maar een van de vele factoren die de waarde van een huis bepaalt. De meetresultaten achteraf zijn daarom nog niet te vertalen in een residuele groenwaarde vooraf. De keuze om wel of niet te investeren wordt nu nog vooral gestuurd door de overtuigingskracht van enkelen.

Aanbevelingen

Een van de redenen dat groen nog niet als ontwerpinstrument gebruikt kan worden is naast het niet vooraf kunnen berekenen van de waarde het gemis aan kennis over de meerwaarde en functionaliteit van groen. Deze kennis is zowel bij het aanleggen als het beheren van belang. Naast verspreiding van de kennis is afstemming nodig van de keten ontwerp, uitvoering en beheer. Met name de overgang van uitvoering naar beheer en het betrekken van de gebruiker bij het proces zijn nu zwakke schakels. In het proces moet een partij de verantwoordelijkheid nemen of krijgen voor de afstemming van de keten. Vanuit de bevindingen in dit onderzoek lijkt de volgende route daarvoor begaanbaar. Op basis van kwantitatieve normen en kwalitatieve eisen zou de gemeente randvoorwaarden moeten stellen aan openbaar groen bij gebiedsontwikkeling. De kwalitatieve eisen hebben dan met name betrekking op het beheer, de gebruiksmogelijkheden van het groen en de verbindingen tussen de groene elementen. De randvoorwaarden dwingen de gebiedsontwikkelaar, publiek of privaat, om beter na te denken over openbaar groen. Hij mag alleen gemotiveerd afwijken van de randvoorwaarden. De meer progressieve private partijen kunnen worden uitgedaagd om op basis van bijvoorbeeld leefstijlen ook andere dan groene oplossingen aan te dragen of om bij groenere oplossingen en overschrijding van de beoogde beheerkosten te komen met creatieve oplossingen voor het beheer. Daarnaast lijkt er voldoende draagvlak te zijn bij zowel publiek als privaat om experimenten aan te gaan waarbij zowel in ontwikkeling als in beheer private partijen een grotere rol willen spelen. Ook

vormen van privaat beheer van openbaar groen waarbij de gebruiker ook een actievere rol speelt lijken kansrijk.

Overigens zijn in binnen- en buitenland al veel geslaagde en minder geslaagde experimenten met andere dan traditionele ontwikkel- en beheervormen van openbaar groen uitgevoerd. Onderzoek naar de kansen en bedreigingen hiervan en het publiceren van “best-practices” is aan te raden.

Een tweede aanbeveling is onderzoek naar de effecten van leefstijlen op de waardering van groen. Zowel uit de literatuur als uit de praktijk komt naar voren dat sommige leefstijlen waarschijnlijk een hogere waardering voor groen hebben dan anderen. Dit biedt mogelijkheden bij de ontwikkeling van een residuele groenwaarde als ontwerpinstrument.

Als laatste is onderzoek naar de oprichting van een zelfstandige groenautoriteit, een soort “groenschap”, aan te bevelen. Deze zou in tegenstelling tot privaat beheer wel aan democratische controle onderhevig zijn en in tegenstelling tot een gemeente als groenbeheerder een eenduidiger belang hebben bij het beheer van openbaar groen, wat de kwaliteit ervan ten goede zou komen.

BRONNEN

Literatuur

Anderson, L.M., and H.K. Cordell (1988) Influence of trees on residential property values in Athens, Georgia (USA): A survey based on actual sales prices. *Landscape Urban Plann.* 15:153-164.

Beckers, Th. Boelhouwer, P, Blok, H., (2005) *Recht op Groen deel 1 en 2, Raad Landelijk Gebied (RLG), Amersfoort*

Berg, L. van den, Pol, P., Winden, W., Woets, P. (2003) *European cities in the knowledge economy, Euricur.*

Berg, L. van den, Meer, J. van der en Otgaar, A. (1999) *The attractive city, Euricur.*

Bervaes, J.C.A.M., Vreke, J. (2003), *Groen is goud waard, Alterra, Wageningen*

Bervaes, J., Vreke, J. (2004) De invloed van groen en water op de transactiepreizen van woningen, Alterra, Wageningen

Bruil, I., Hobma, F., Peek, G.J., Wigmans, G. (2004) Integrale gebiedsontwikkeling, het stationsgebied s' Hertogenbosch, SUN, Amsterdam.

Dauvellier, P. en Luttkik, J. (2003) Ruimtelijke kwaliteit in praktijk. Evaluatie van vier practica ruimtelijke Kwaliteit, Dauvellier Planadvies / Alterra / Habiforum.

Florida, R. (2005). The Flight of the Creative Class. The New Global Competition for Talent. HarperBusiness, HarperCollins.

Florida, R. (2002). The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure and Everyday Life. Basic Books

Gehl, J en Gemzoe, L (2003) New City Spaces, the Danish Architectural Press.

Greater London Authority (2003) Valuing Greenness: Green spaces, house prices and Londoners' Priorities, London

Hagen, G. (2006) Leefstijlen Smartagent, in Boss magazine april 2006 p20-p27

Hooimeijer, P., Kroon, H., Luttkik, J. (2001) Kwaliteit in meervoud, Habiforum, Gouda

Kadernota openbare ruimte Den Haag (2004) ruimte voor Kwaliteit, Den Haag

Kaplan, R. (1985) 'Nature at the doorstep – residential satisfaction and the nearby environment'. Journal of Architectural and Planning Research, 2, pp115-127.

Kingdon, J.W. (1995) 'Agendas, alternatives and public policies' Harper Collins College Publishers, New York.

Leeuwen, R. (1990) van, 'de landschapsarchitect in de stadsrand. deel 1, 2, 3" in Groen, 1989, nr 7/8; 1989 nr 11; 1990, nr 1

Lerner, S., Poole, W. Washington, (1999) The Economic Benefits of Parks and Open Space: How Conservation helps Communities Grow Smart and Protect the Bottom Line Trust for Public Land. Available at www.tpl.org

Lipton, S. (2004) The value of public space, CABESpace, London

Lobée, J. (1999) Grondopbrengst versus grondbeleid, de gemeente als Sinterklaas, Delft: DUP

Luttik, J. (2000) 'The value of trees, water and open spaces as reflected by house prices in the Netherlands'. *Landscape and Urban Planning*, Vol. 48, pp161-167.

Marlet, G.A., Woerkom C. van (2004), *De maatschappelijke baten van een veilige stad*, Breukelen/Utrecht: nifer en Stichting Atlas voor gemeenten.

Nicholls, S., Crompton, J. (2005) *The Impact of Greenways on Property Values: Evidence from Austin, Texas* *Journal of Leisure Research* 2005, Vol. 37, No. 3, pp. 321-341 National Recreation and Park Association

Nota Wonen (2001) *Mensen, Wensen, Wonen*, Ministerie van VROM, Den Haag

Palmboom, F. (1987) 'Rotterdam, verstedelijkt landschap'

Phillips, P. L. (2000) *Real Estate Impacts of Urban Parks* (online). Economic Research Associates. Available from:
http://www.econres.com/documents/issue_papers/issue_era_7_urban_parks.pdf [accessed May 2001].

Priemus, H (2004) *Groen wonen in de stad*. B&G okt 2004

Rogerson, R.J. (1999) *Quality of life and city competitiveness*, *Urban studies*, vol. 36, nr. 5-6, pp. 969-985, 1999.

Savills, F., Evamy, M. (2005) *Does money grow on trees*, CABEspace, London

The Trust for Public Land (2001) *Economic Benefits of Open Space Index* (online). New York, The Trust for Public Land. Available from:
http://www.tpl.org/tier3_print.cfm?folder_id=727&content_item_id=1147&mod_type=1

Van der Leeuwkring (2006) *Werkplan Contramal*, Rotterdam

Verbart, J. (2004) *Management van Ruimtelijke Kwaliteit. De ontwikkeling en verankering van inrichtingsconcepten in het Utrechtse stationsgebied*, Delft: Eburon

Verlaat, J., Van der Meer, J. (2002) *Quality of life als strategisch beleidsthema*, Rotterdam

Verlaat, J. van 't (2003) *Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen*, Rotterdam

Verlaet, J. van 't (2004) Citymarketing: ontwikkelingen en nieuwe uitdagingen, MCD, Rotterdam

Visser, P., Dam, F. van (2006) De prijs van de plek, Woonomgeving en woningprijs, RPD Den Haag, NAI, Rotterdam

Wesselink, J., 2006, Woningcorporaties worden wakker. Stedelijk Interieur februari 2006, p14-p16

Wigmans, G. (1998) De facilitaire stad. Rotterdams grondbeleid en postmodernisering, Delft: DUP.

Wijmen, P. van (2006) Beleidsadvies Recht op Groen, Raad Landelijk Gebied, (RLG)

Wolf, K. L. (2004) Economics and Public Value of Urban Forests. Urban Agriculture Magazine, Special Issue on Urban and Periurban Forestry, 13: 31-33.

Wolf, K. L. (2004) Public Value of Nature: Economics of Urban Trees, Parks and Open Space, Environmental Design Research Association (edra).

Praktijk

Ontwerpers Overleg

Op 9 maart 2006 is een korte inleiding gegeven over dit onderzoek tijdens een OO (Ontwerpers Overleg) middag bij de dS+V (dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting gemeente Rotterdam). Hier was een groot aantal stedenbouwers en buitenruimteontwerpers aanwezig naast de toenmalige buitenruimtecoördinator en de directeur Stedenbouw van de gemeente Rotterdam.

Rotterdamse Stijl

Naar aanleiding van de OO middag is meegedaan aan een discussie over de Rotterdamse Stijl (RS). Analoog aan vele andere steden is Rotterdam zich bewust van de invloed van de kwaliteit van de openbare ruimte op de attractiviteit van de stad. Ambtelijk wordt daarom een meerjaren investeringsprogramma buitenruimte (MIB) voorbereid. Dit programma moet tot pakweg 2020 lopen. Een nieuwe hogere standaardkwaliteit is onderdeel van dit MIB. Deze nieuwe standaardkwaliteit wordt Rotterdamse Stijl (RS) genoemd.

Discussieavond over MIB

AIR (Architectuur Instituut Rotterdam) heeft in 2006 de openbare of publieke ruimte als centraal thema benoemd. In dit kader heeft AIR ook een discussieavond rondom het MIB georganiseerd.

Groepsdiscussie met marktpartijen

Ten behoeve van dit onderzoek is een kleine groepsdiscussie georganiseerd met de volgende deelnemers:

- drs. H.M.A. Aarts mre (ontwikkelingsmanager, Amvest)
- drs. M. van Hoof (ontwikkelingsmanager, AM wonen)
- B. van Steen (ontwikkelingsmanager, DudokWonen)
- mr. E. van Leeuwen (procesmanager, Le Lion)
- drs. T. Meijer (procesmanager, Stad en Straat)
- drs. O. Wagenaar (procesmanager, Akro Consult)

Interviews.

Ter afronding van dit onderzoek is een serie interviews gehouden met mensen die vanuit diverse disciplines te maken hebben met openbaar groen. De respondenten zijn gevraagd omdat zij ofwel direct betrokken zijn bij het proces van aanleg en/of beheer van openbaar groen, danwel dat zij vanuit hun functie debatten over de openbare ruimte en/of openbaar groen entameren. De geïnterviewden zijn, in volgorde van afname interviews:

David Nagtegaal (ontwikkelingsmanager, Estrade projecten). De aanleiding voor het gesprek was om na te gaan welke rol openbaar groen heeft gespeeld bij

herontwikkeling van de Burgen in de wijk Zuidwijk te Rotterdam. Nagtegaal was verantwoordelijk voor de planontwikkeling.

Wim Leussink (hoofd openbare ruimte deelgemeente Charlois) Leusink is vanuit zijn functie betrokken bij de herontwikkeling van Pendrecht, Zuidwijk, Tarwewijk en Zuiderpark.

Arie Moerman (directeur, Estrade projecten) vanuit zijn functie betrokken bij de gebiedsafspraken van Vestia in Rotterdam Zuid.

Frans Soeterbroek (Adviseur bij Habiforum) vanwege de betrokkenheid van Habiforum bij de ontwikkeling van de toolkit over ruimtelijke kwaliteit.

Geerke Frederik (stedenbouwkundige bij AWG te Antwerpen) voor het perspectief van de ontwerper

Evert Verhagen (adviseur) Procesmanager (geweest) bij de Westergasfabriek en het Westerpark te Amsterdam.

Patrick van der Klooster (directeur AIR(Architectuurinstituut Rotterdam) Heeft buitenruimte als thema aangewezen voor AIR in 2006.

Alex Moret (ontwikkelaar bij Woonplus) aangezien hij als eerste de nieuwe functie van buitenruimtecoördinator in de gemeente Rotterdam heeft vervuld.

Aaron Betsky (directeur NAI), al enkele jaren voorvechter van verbetering in de openbare ruimte in Rotterdam.

Jenny Schakelaar (bedrijfsdirecteur Vestia Rotterdam Feijenoord) vanwege jarenlange betrokkenheid bij de herstructurering van Afrikaanderwijk

Ger Ploeg, voormalig hoofd grondzaken gemeente Dordrecht

daarnaast is met een aantal mensen telefonisch contact gezocht:

Rob van der Ham, gemeente Den Haag, wegens betrokkenheid met kadernota openbare ruimte Den Haag.

Maarten de Boer, gemeente Zeewolde, in verband met mogelijk gebruik Alterra onderzoek als ontwerpinstrument in Zeewolde.