

# HERINRICHTING VAN DE STADSRANDZONE MET HET LANDGOED NIEUWE STIJL

KAROLIJN VAN DE HEUVEL EN JOEL WASSINK

De term landgoed roept het beeld op van historische landhuizen met hun parken en tuinen in het landelijk gebied. Het is de combinatie van wonen, werken, recreëren en de landschapsarchitectonische vormgeving die de ruimtelijke kwaliteit van deze historische landgoederen bepaalt. In de hedendaagse ruimtelijke ordening wordt het landgoederenconcept op eigentijdse wijze gebruikt voor de inrichting van de stadsrandzone: het Landgoed Nieuwe Stijl.

Op veel plaatsen in ons land ontleent het landschap zijn waarde aan de aanwezigheid van landgoederen. Het landgoed heeft een structurerende werking op de omgeving door zijn omvang en het grootgrondbezit van de eigenaar. Het vormt op zich een eigen landschap, gekenmerkt door een interne, functionele zonering in een park met het woonhuis, het agrarisch gebied en de onontgonnen gronden. Naast een hoofdgebouw staan er verspreid over het landgoed bijgebouwen, de pachtboerderijen.

## RUIMTEWINST

De inrichting van de stadsrandzone met behulp van het landgoederenconcept wordt ingegeven vanuit de huidige maatschappelijke situatie. Met name in de Randstad bestaat een conflictsituatie tussen verschillende ruimteclaims. Op stadsgewestelijk niveau is het gewenst de verstedelijking te structureren en het landelijk gebied veilig te stellen. Er is steeds meer behoefte aan nieuwe woonmilieus in een groene, zorgvuldig vormgegeven omgeving. Daarnaast is er een tekort aan natuurgerichte, extensieve en sportieve recreatieve mogelijkheden in de Randstad en dreigt het landelijk gebied haar beheerder, de agrariër, te verliezen. In de stadsrand worden deze verschillende ruimteclaims voor wonen, werken, recreëren en natuur en landbouw met elkaar geconfronteerd. Het Landgoed Nieuwe Stijl (hierna afgekort als LNS) biedt mogelijkheden voor een integrale situering van deze ruimteclaims. Door dubbel ruimtegebruik - de recreatieve

functie wordt gecombineerd met een andere functie - is er sprake van ruimtewinst en van recreatieve meerwaarde. Door de situering van planologisch harde functies (bos en woningbouw) op strategische punten wordt geleiding en structurering van de verstedelijking gerealiseerd. Door de interne zonering van het LNS ontstaat een geleidelijke en sterk verweven overgang van het landelijk naar het stedelijk gebied.

## GESTAPELD

De overheid zoekt voor het realiseren van grootschalige groenprojecten naar (aanvullende) private investeringen. Uitgangspunt van het LNS is dat een belangrijk deel van de ruimtelijke ingrepen wordt gefinancierd door het uitgeven van een gering percentage grond voor met name gestapelde, vrije sector woningbouw. In de grondprijs van iedere hectare woningbouw binnen het LNS zou de aanleg van vijf hectare openbaar toegankelijk bos verdisconteerd kunnen worden. Een project dient niet uitgevoerd te worden indien het beheer niet geregeld is. Het beheer kan bekostigd worden door een beheersfonds eenmalig te vullen met de grondopbrengsten uit het woningbouwgebied. De rente uit dit fonds wordt aangewend voor het beheer.

Een niet te onderschatten probleem is dat de benodigde agrarische gronden moeilijk op minnelijke wijze kunnen worden aangekocht. De Landinrichtingswet, waarmee kan worden onteigend ten behoeve van het openbaar nut, biedt hiertoe mogelijkheden. Woningbouw is echter nog nooit gerealiseerd met behulp van deze wet. Om de toekomstige ruimtelijke ingrepen te kun-

nen realiseren (en beheren), zal het LNS grootgrondbezit van één rechtspersoon dienen te worden, bijvoorbeeld een stichting. Hierin worden de diverse belanghebbenden vertegenwoordigd. Het verkrijgen van het omvangrijke startkapitaal, dat nodig is om de agrarische gronden te verwerven, is hierbij de kritieke factor.

Het LNS is hier opgevat als een groot multi-functioneel openbaar toegankelijk groengebied waarvan verwerving, inrichting en beheer grotendeels gefinancierd worden uit de opbrengsten van woningbouw binnen het LNS.

Of het LNS uitgevoerd gaat worden, is een politieke keuze. Het probleem is de complexe uitvoering en het beperkte juridische instrumentarium. Het LNS kan echter een goede bijdrage leveren aan de gewenste geleiding van de verstedelijking op het stadsgewestelijke niveau en het veiligstellen van het landelijk gebied. Daarnaast is er sprake van ruimtewinst en wordt er tegemoet gekomen aan de diverse ruimteclaims die spelen in de stadsrandzone.

De auteurs zijn afgestudeerd aan de Hogeschool Utrecht, afdeling Ruimtelijke Ordening en Planologie. Dit artikel is gebaseerd op hun afstudeerscriptie *Herinrichting van de stadsrandzone; m.b.v. het concept Landgoed Nieuwe Stijl*.



In het Landgoed Nieuwe Stijl worden onder andere woningen en landbouw ruimtelijk geïntegreerd. Bron: auteurs