

Meervoudig ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik komt steeds vaker voor in Nederland. Denk aan ondergrondse snelwegen met woningen erop, of een boerderij die tevens dienst doet als camping, hotel of trainingscentrum. Bekender zijn de combinaties van woon-, winkel- en werkruimte. Vele varianten zijn denkbaar. Gebouwen kunnen 's nachts een andere functie hebben dan overdag. Welke overwegingen liggen aan dit meervoudig ruimtegebruik ten grondslag? Wat zijn de knelpunten en kansen? Kunnen we spreken van 'dubbel zinnig' ruimtegebruik?

MARINKA VAN VLIET

Sinds het Internationale Congres van Moderne Architectuur (CIAM) in Zwitserland in 1928 en het Charter van Athene uit 1933 is lange tijd monofunctioneel ruimtegebruik en functiescheiding nagestreefd. Onder invloed van stedenbouwer en architect Le Corbusier verrezen grootschalige woonwijken om de bevolkingsgroei van na de tweede wereldoorlog op te vangen. Bedrijven werden verbannen naar de rand van de stad en winkels werden in centra geconcentreerd. Aan deze functiescheiding bleken echter nadelen te kleven. Met de bedrijvigheid verdween ook de levendigheid uit de wijken. Binnensteden verloren hun vitaliteit en bedrijventerreinen en winkelcentra raakten 's avonds en 's nachts uitgestorven.

Door de toenemende druk op de ruimte en de zorgen over de leefomgeving is daarom begin jaren negentig het concept 'meervoudig ruimtegebruik' geïntroduceerd. Dit concept staat voor een trendbreuk binnen de traditionele ruimtelijke programma's en moet zorgen voor een maximale (kwalitatieve en kwantitatieve) benutting van de beschikbare ruimte. Door verhoging van dichtheden in een gebied (meer activiteit op hetzelfde oppervlak) en door een efficiëntere inrichting van de ruimte wordt de ruimtevoorraad beter benut. Hierdoor kan ruimte open blijven voor natuur of recreatie.

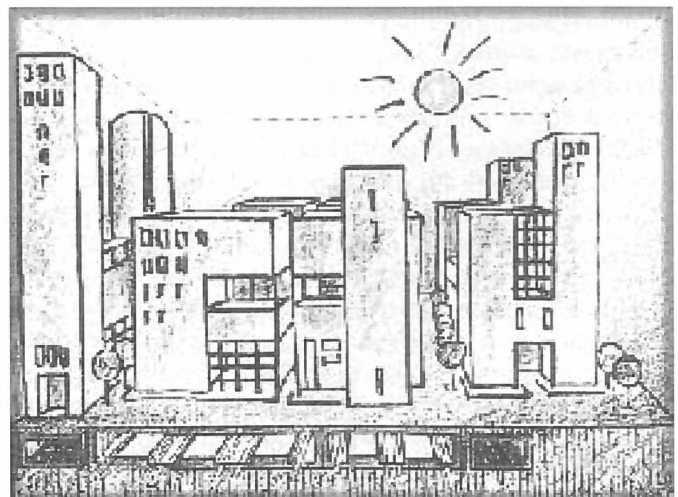
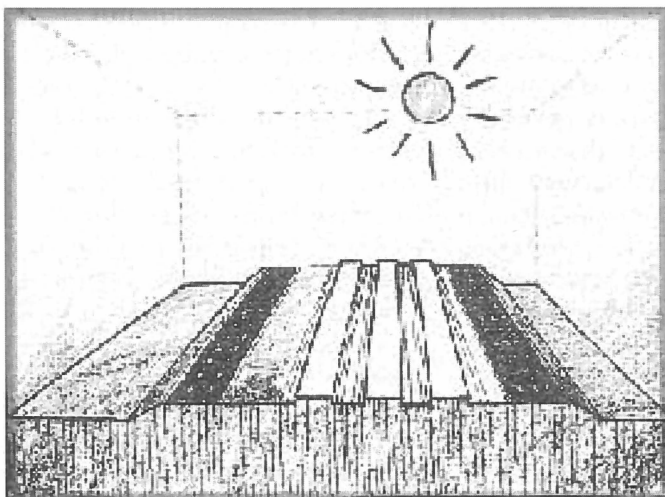
Meervoudig ruimtegebruik streeft niet alleen naar intensivering van het ruimtegebruik, maar ook naar het verweven en combineren van functies. Voorbeelden van functiemenging zijn: recreatief medegebruik van landbouwgebied, wonen boven winkels of bedrijfspjes gevestigd in woonwijken. Verder is het mogelijk de zogenoemde 'derde dimensie' van ruimte te benutten. Dit is het beter benutten van de ruimte door de ondergrond te gebruiken of door boven het maaiveld te bouwen. Dat kan door middel van het stapelen van functies (hoogbouw), verzonken bouw, ondergronds bouwen en het bouwen boven infrastructuur. Tenslotte kan ook de 'vierde dimensie' gebruikt worden. Hiermee wordt bedoeld dat ruimtes beter kunnen wor-

den benut als ze op meerdere tijdstippen verschillend gebruikt worden. Een school kan overdag dienen als onderwijsinstelling en 's avonds als wijkcentrum.

Meervoudig ruimtegebruik wordt vaak gezien als antwoord op de dringende behoefte aan ruimte. Natuurlijk is ruimtewinst een opbrengst van meervoudig ruimtegebruik. Het is noodzakelijk om ruimte te beschermen en ruimte over te houden voor natuur en toekomstige ontwikkelingen. Een tekort aan ruimte zal eraan bijdragen dat de beschikbare ruimte creatiever en intensiever wordt ingericht en dat eerder wordt overgegaan tot meervoudig ruimtegebruik. Bij sommige gemeenten en provincies komt echter de vraag naar nut en noodzaak van meervoudig ruimtegebruik naar voren. Niet altijd wordt meervoudig ruimtegebruik noodzakelijk geacht, omdat er nog genoeg ruimte aanwezig is.

Dat betekent niet dat er helemaal geen noodzaak voor meervoudig ruimtegebruik is. De noodzaak voor meervoudig ruimtegebruik komt voort uit de behoefte aan verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving. Meervoudig ruimtegebruik moet een zekere meerwaarde hebben ten opzichte van traditioneel gebruik van de ruimte en mag dus alleen als oplossing gelden als dit de ruimtelijke kwaliteit kan bevorderen. Het probleem bij de term ruimtelijke kwaliteit is echter dat het voor iedereen wat anders betekent. Er kan geen uitgebreid lijstje criteria worden aangedragen waaraan een plan of project altijd, ongeacht plaats en tijd, moet voldoen om een hoge ruimtelijke kwaliteit te bezitten. Dit hangt af van de context van het plan of project. Ruimtelijke

De Amsterdamse Zuidas voor en na (Bron: dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam)



kwaliteit moet daarom eerder gezien worden als een communicatiemiddel in een proces waarin verschillende partijen hun visies op ruimtelijke kwaliteit en ambities voor een project naar voren brengen. Juist bij meervoudig ruimtegebruik, met veel verschillende partijen, is het gezamenlijk bepalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit lastig, maar niet minder belangrijk. Een discussie over de ambities kan er voor zorgen dat de partijen naar elkaar toe groeien. Hiervoor hoeft het begrip kwaliteit niet precies te worden gedefinieerd, maar de partijen worden zo wel gedwongen om na te denken over ruimtelijke kwaliteit en de bijdrage die meervoudig ruimtegebruik daaraan kan leveren. Een precieze definiëring van ruimtelijke kwaliteit, zonder daarover te discussiëren, kan zorgen voor een te snelle consensus, waardoor keuzen tussen uitersten worden vermeden en innovatieve oplossingen (zoals meervoudig ruimtegebruik) geen kans krijgen.

Multifunctioneel gebied

Mooie woorden, maar hoe zit het in de praktijk? De hierboven genoemde drijfveren voor meervoudig ruimtegebruik zijn vanuit het verleden altijd publieke verantwoordelijkheden geweest. Zo is er een duidelijk rol voor de overheid weggelegd om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Zij doet dit ook door middel van het initiëren en begeleiden van projecten met behulp van het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik (StIR) en de opzet van een expertisenetwerk voor meervoudig ruimtegebruik, Habiforum. Maar ontstaat meervoudig ruimtegebruik ook in de markt of is het alleen nog een concept?

Private partijen blijken zich tegenwoordig steeds vaker richten op kwalitatieve aspecten van ontwikkelingsprojecten. Niet alleen omdat ze hier winst in zien, maar ook omdat ze een soort verantwoordelijkheid voelen de ruimtelijke kwaliteit in een gebied te waarborgen. De kwaliteit op gebiedsniveau, de openbare ruimte en het beheer daarvan vormen samen een gemeenschappelijk belang. Dit zorgt ervoor dat private partijen steeds meer de voordelen inzien van meervoudig ruimtegebruik en ook voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik zijn aan te wijzen. Maar meervoudig ruimtegebruik is nog geen vanzelfsprekendheid bij inrichtingsopgaven ter

verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. 'Ruimte voor ruimte' in Noord-Brabant en 'Parkstad negen' in Amsterdam zijn projecten waar nadrukkelijk wordt gekozen voor ruimtelijke kwaliteit als doelstelling. In beide projecten heeft dit geleid tot de keuze voor een vorm van meervoudig ruimtegebruik. De marktpartijen (in dit geval het Bouwfonds, Architectenbureau MVRDV en woningbouwvereniging Het Oosten) hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het tot stand brengen van het meervoudig ruimtegebruik. Zij kwamen met vernieuwende ideeën en investeringen. In Noord-Brabant wordt extensief ruimtegebruik gecombineerd met functiemenging om het mestprobleem op te lossen. De bestemmingsverandering van intensieve veeteelt naar extensieve woningbouw in combinatie met herstelde natuurwaarden zorgt voor een verandering van monofunctionaliteit naar multifunctionaliteit van het gebied. Niet alleen wordt de mogelijkheid tot verweving van de landbouw met natuur en recreatie groter op het moment dat de stallen ruimte maken voor groen, ook wordt het wonen aantrekkelijker in een gebied zonder intensieve veeteelt. In Amsterdam wordt ruimtelijke kwaliteit bereikt door een bijzondere manier van herstructurering van flats in de westelijke tuinsteden. Het doel van het project is een opwaardering van de buurt, met daardoor een gevarieerder leefmilieu en een minder eenzijdig woningaanbod. Bijzonder is dat het gebouw voor 30 procent uit 'gaten' bestaat. Deze gaten zijn semi-openbare ruimtes die worden ingericht als verschillende patio's, met bomen, sportfaciliteiten en water. Naast de functie wonen wordt zo aandacht besteed aan functies die hiermee gecombineerd kunnen worden.

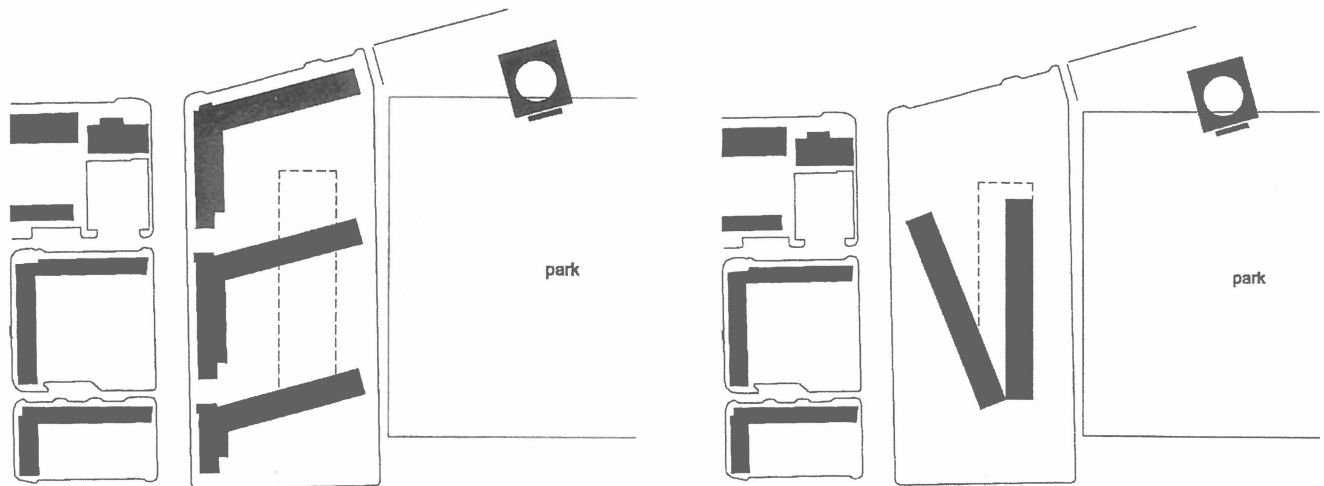
Ook zorgen de gaten voor integratie met het nabijgelegen park. De bedoeling is dat het gebouw niet alleen in het groen staat, maar dat het groen ook het gebouw betreedt. De ruimte wordt efficiënt gebruikt, doordat meervoudig ruimtegebruik in de vorm van intensivering, menging van functies en ondergronds bouwen wordt toegepast. Op deze manier kunnen de verschillende ambities en wensen van de gemeente, de woningbouwvereniging en de bewoners toch in de schaarse ruimte bij elkaar worden gebracht.

Er zijn ook voorbeelden van projecten

waar meer nadrukkelijk is gekozen voor meervoudig ruimtegebruik. De overwegingen die hiertoe hebben bijgedragen zijn niet altijd vanuit ruimtelijke kwaliteit. Voor de totstandkoming van meervoudig ruimtegebruik zijn vaak meer overwegingen nodig dan alleen een ruimtelijke kwaliteitsoverweging. Vaak wordt meervoudig ruimtegebruik (al dan niet verhuuld) ingezet als middel om het project te financieren, partijen over de streep te krijgen of ruimte te creëren. Zo wordt het project Hunzezone in Groningen gepresenteerd als meer dan alleen een groenzone, maar eigenlijk is het investeren in groen een soort rechtvaardiging voor de aanleg van een bedrijventerrein. Bij de Eendrachtspolder ten zuiden van Zevenhuizen kan de reden voor toepassing van functiemenging gezocht worden in financiële overwegingen. Voor het realiseren van alléén natuur zijn de overheidsmiddelen die kunnen worden ingezet onvoldoende en dus is combinatie met andere functies noodzakelijk. De ontwikkeling van de Zuidas in Amsterdam komt voort uit de behoefte aan een toplocatie voor werken en wonen. De ondergrondse aanleg van de weg is een middel om de ruimte daarvoor te scheppen en niet zozeer om ruimtelijke kwaliteit te creëren. Sijtwende in Voorburg is een voorbeeld van een project waar meervoudig ruimtegebruik is ingezet om ambities en wensen van verschillende partijen te verenigen op een kleine ruimte. Daarnaast dient de menging van de infrastructuur met woningen voor een deel om het project te financieren en niet zozeer om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. Uiteindelijk kunnen deze projecten ook ruimtelijke kwaliteit opleveren. Vooral op hoger schaalniveau kan de ruimtelijke kwaliteit voor omliggende gebieden worden verhoogd door bijvoorbeeld minder stank- en geluidsoverlast of horizonvervuiling. Het gevaar bestaat echter aanwezig dat andere aspecten dan de ruimtelijke kwaliteit de overhand krijgen en dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een lagere prioriteit krijgt.

Publiek-private regie

Er moeten nog heel wat knelpunten opgeheven worden om meervoudig ruimtegebruik in de toekomst soepel te laten verlopen. In de literatuur worden



Meervoudig ruimtegebruik: bestaand (links) en dubbel geklapt (Bron: auteur)

met name technische aspecten genoemd als belangrijke knelpunten bij de totstandkoming van meervoudig ruimtegebruik en met name ondergronds ruimtegebruik. Juridische, procesmatige, sociale, milieukundige en financiële knelpunten blijven vaak onderbelicht.

Op juridisch gebied bestaan met name knelpunten met betrekking tot eigendom en bestemming. Meervoudig ruimtegebruik kan betekenen dat eigendom in het gedrang komt, omdat onder, naast of boven een eigendom door anderen wordt gebouwd.

Bestemmingsplannen beperken zich meestal tot het aangeven van functies op de begane grond. Ook de sectorale structuur van de wetgeving is vaak niet toegesneden op besluitvorming rond meervoudige projecten. Daarnaast veroorzaken wetten in ruimtelijk relevante beleidssectoren, zoals de Wet milieubeheer en de Wet bodemsanering naast de Wet op de ruimtelijke ordening vaak belemmeringen. De uiteenlopende belangen van de vele participanten bij een project zijn lastig tot een samenhangend geheel te vormen. Verder zijn er nog knelpunten op financieel, sociaal of milieukundig gebied (vervuiling, bodemgesteldheid).

Veel van de knelpunten zijn, behalve door aandacht te besteden aan inrichting en vormgeving, op te lossen door juridische en procesmatige aanpassingen binnen het bestaande planningsysteem. Zo zou enerzijds een flexibele toepassing van de milieuwetgeving met mogelijkheden voor compensatie moeten worden nagestreefd. Anderzijds zijn aanpassingen nodig in financiële regi-

mes, zoals het grondbeleid. Ook de samenwerking tussen belanghebbenden, zowel gebruikers, marktpartijen als overheden, zou verbeterd moeten worden. Dit vraagt om nieuwe vormen van (publiek-private) samenwerking en regie. Als laatste vergt dit alles vooral veranderingen in de houding van mensen ten opzichte van meervoudig ruimtegebruik.

Meervoudig ruimtegebruik is niet altijd dubbel zo zinnig als monofunctioneel ruimtegebruik. Twee punten moeten daarbij in het oog gehouden worden. Ten eerste betekent het toepassen van meervoudig ruimtegebruik niet dat automatisch ruimtelijke kwaliteit ontstaat. De ruimte intensief gebruiken, functies mengen of ondergronds bouwen is geen garantie voor ruimtelijke kwaliteit. Niet in alle gevallen is meervoudig ruimtegebruik de beste oplossing voor problemen in een bepaald gebied. Soms is extensief (monofunctioneel) ruimtegebruik beter voor de ruimtelijke kwaliteit. Meervoudig ruimtegebruik dient dus niet als doel op zich te worden gezien, maar als kans. Het vormt één van de mogelijkheden om te komen tot meer ruimtelijke kwaliteit en moet daarom onderdeel zijn van het ruimtelijke plannings- en onderhandelingsproces. Een grondige afweging tussen wat vanuit maatschappelijk en veiligheidsoogpunt wenselijk is en wat technisch, juridisch, sociaal, milieukundig en financieel-economisch haalbaar is, zal de doorslag moeten geven of meervoudig ruimtegebruik op een bepaalde plaats zinnig is. Ten tweede betekent meervoudig ruim-

tegebruik alleen ruimtelijke kwaliteit als aan bepaalde eisen van inrichting wordt voldaan. De eisen die functies stellen aan de inrichting van de ruimte zijn per functie verschillend. De keuze voor de te mengen functies moet door middel van een gedegen onderzoek worden gemotiveerd. Het is niet zo dat de term meervoudig ruimtegebruik tegen de achtergrond van ruimtelijke kwaliteit gelezen mag worden als alle denkbare combinaties van functies en vormen op alle plekken. Ten eerste kunnen niet alle functies met elkaar worden gemengd, omdat negatieve externe effecten kunnen ontstaan. Ten tweede zal een kwalitatief laagwaardige functie of ruimte niet automatisch ruimtelijke kwaliteit genereren als die ondergronds wordt geplaatst of gemengd wordt met een andere functie. Een gebied met intensieve veeteelt dat gemengd wordt met mooie woningen of natuur zal geen ruimtelijke kwaliteit opleveren. De negatieve effecten (stankoverlast en milieuvervuiling) van de veeteelt zullen de andere functies hinderen. En het probleem van de intensieve veehouderij wordt niet opgelost door woningen of natuur te ontwikkelen.

Zal meervoudig ruimtegebruik in de toekomst vanzelfsprekend worden toegepast, omdat het wordt gezien als noodzakelijk middel voor het vergroten van ruimtelijke kwaliteit? De ontwikkelingen wijzen er wel op. Ook in het buitenland, waar geen sprake is van een vergelijkbaar ruimtetekort, zijn voorbeelden te noemen van meervoudig ruimtegebruik. Dit geeft aan dat een kwantitatief argument uiteindelijk niet maatgevend is, maar dat de achterlig-

gende drijfveren en motivaties bepalend zijn voor het al dan niet ontstaan van meervoudig ruimtegebruik. Of er nu wel of geen schaarste aan ruimte bestaat, ruimtelijke kwaliteit en efficiënt omgaan met de ruimte wordt steeds meer gezien als gezamenlijke doelstelling van markt en overheid. De markt neemt de verantwoordelijkheid voor de ruimte steeds vaker op zich. Ze besteedt aandacht aan de kwalitatieve aspecten van de ruimtelijke inrichting, zoals efficiënt ruimtegebruik, schoonheid, milieukwaliteit en energiebesparing. Dit wil echter niet zeggen dat er geen rol meer is weggelegd voor de overheid. Zij moet de verantwoordelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit aansturen en stimuleren met duidelijke instrumenten en regels.

Marinka van Vliet is junior onderzoeker aan de faculteit ruimtelijke wetenschappen van de Universiteit Utrecht met planologie als specialisatie. Dit artikel is gebaseerd op haar afstudeerscriptie 'Dubbel Zinnig; onderzoek naar de bijdrage van meervoudig ruimtegebruik aan ruimtelijke kwaliteit'.

Literatuurselectie

CUR (1998) *Gedeelde ruimte is dubbele ruimte*. Gouda: CUR.

Groothuismink, I. (1999) Ondergronds ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. In: *Planologische discussiebijdragen 1999 Thema Stad/Land Deel 2*, pp 425-434.

Horvat, E. & W.L. Leendertse (1996) Ondergronds bouwen in Nederland, een perspectief. In: *Cement* nr. 10 pp. 8-13.

Kreukels, A.M.J. & M.E. van Vliet (nog te verschijnen) *Verruimd perspectief; een internationale verkenning naar ruimtelijke inrichting en meervoudig ruimtegebruik*. Gouda: Habiforum.

Nijhof, A. & J. Stuij (1998) Meervoudig ruimtegebruik: modegril of kwaliteitsslag. In: *Land + Water*, (4) 1998, p.16.

Oud, H.J.C (1996) Ondergronds bouwen doen we al jaren. In: *Cement*, nr. 10 pp. 6-7.

Robles, M. (1997) Haken en ogen bij plannen en bestemmen onder het maaiveld. In: *ROM-magazine* nr. maart, pp 12-16.

Website Habiforum, www.habiforum.nl

Recycling van de boerderij

De druk op de ruimte in Nederland neemt toe. Agrarische activiteiten worden vaak vervangen door natuur, recreatie, stadsuitbreiding of kleinschalige bedrijvigheid. In de meeste gemeenten rust van oudsher een agrarische bestemming op het buitengebied. Nieuwe bedrijfsactiviteiten maken daarom gebruik van bestaande bebouwing en vestigen zich al dan niet legaal in voormalige boerderijen. Dit hergebruik leidt tot sluipende functieveranderingen in het buitengebied. Is dit een vorm van efficiënt ruimtegebruik of een vrijbrief voor plattelandsvernieling?

FEMKE DAALHUIZEN

De positie van de agrarische sector is er in de loop der jaren niet beter op geworden. Na de Tweede Wereldoorlog stimuleerde de overheid de boeren nog om het land te verbouwen en Nederland van voedsel te voorzien. In de jaren zeventig en tachtig was de agrarische productie echter uitgegroeid tot een boterberg en een melkplas waar Europa geen raad mee wist. Brussel en Den Haag verminderden daarop de steun aan de agrarische sector en legden de activiteiten aan (milieu)barren. De laatste jaren wordt de sector getroffen door veeziektes als varkenspest, mond- en klauwzeer en BSE. De perspectieven voor agrariërs verslechteren. Intussen raakt het platteland steeds meer in trek als plek om te wonen, werken en recreëren. Stond het platteland ooit te boek als armoedig en ouderwets, tegenwoordig krijgen mensen ook oog voor de rust, het groen en de open ruimte die het te bieden heeft. Het platteland wordt niet meer alleen gebruikt voor agrarische productie, maar is veranderd in een soort multifunctionele ruimte.

De ruimteclaims van nieuwe gebruikers voeren de druk op sommige delen van het landelijk gebied hoog op. De intrinsieke waarden, rust, ruimte en groen, dreigen het gedrang te komen door de aanleg van wegen, woningen, bedrijfspanden en recreatieve voorzieningen. Anderzijds kost het afgelegen delen van het landelijke gebied juist moeite alternatieven te vinden voor agrarische activiteiten. Dit leidt tot verslechtering van de sociale en economische positie van zo'n gebied, wat kan leiden tot het vertrek van jongeren uit de regio en het sluiten van voorzieningen en

Camping op een voormalig boerenerf (Bron: auteur)

