

# VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE ZUIDVLEUGEL

Metropolitaan wonen in de Zuidvleugel van de Randstad in 2040

TEKST

CONCEPT

## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Perspectief	4
3	Urgentie	6
4	Gezamenlijk kader	8
5	Strategie	10
6	Actie I. Het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus	12
7	Actie II. Het realiseren van 7 iconen voor metropolitaan wonen in de Zuidvleugel	14
8	Actie III. Veel meer binnenstedelijk bouwen	16
9	Actie IV. De kwaliteitslag maken naar een Regionaal Landschap Zuidvleugel	18
10	Samenwerkingsagenda	20
	Literatuur	24
	Bijlagen	25
A	Inventarisatie van de woningbouwplannen van de Zuidvleugelpartners	26
B	Samenvatting woningmarktverkenning ABF Research	30
C	Zeven adviezen voor meer binnenstedelijk bouwen uit onderzoek STEC	34
D	Workshops met marktpartijen, corporaties en stakeholders	36
	Colofon	

## 1. INLEIDING

Als uitwerking van de ontwikkelingsvisie "Motor in de Delta" heeft het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel besloten een verstedelijkingsstrategie voor de Zuidvleugel te maken. Deze strategie schept een helder kader zodat Zuidvleugelpartners onderling, met de rijksoverheid en met marktpartijen afspraken kunnen maken over de verstedelijking na 2010. Dit document is de gezamenlijke inzet van Zuidvleugelpartners richting rijk. Als basis voor deze verstedelijkingsstrategie gelden de in mei 2006 met de minister gemaakte kwantitatieve afspraken. Te weten 165.000 woningen toevoegen voor 2030, waarvan 115.000 in de periode 2010-2020. De Zuidvleugelpartners houden vast aan deze afspraken. Zij vormen het structurele gezamenlijke uitgangspunt, voor in elk geval de woningbouwprogrammering tot 2020. Conjecturele ups & downs aan de vraagzijde, die zich zoals nu periodiek voordoen door buitenlandse migratiebewegingen doen hier niets aan af. De partners wensen deze golfbewegingen te vertalen in locatieprofielen (hogere of lagere dichtheden) en in de versnelling of vertraging van de eerste paal.

## 2. PERSPECTIEF

### 2040

In 2040 is de Zuidvleugel van de Randstad een energieke metropolitane regio met dynamische en zeer stedelijke centra ingebed in een aantrekkelijk landschap. De stedelijke centra zijn de brandpunten van economische, sociale en culturele activiteiten. Door een efficiënt en comfortabel verkeer- en vervoersysteem vormen die centra samen met die van de Noordvleugel een metropolitaan netwerk dat meetelt in Europa en de wereld. Voor recreatie en ontspanning maken bewoners en bezoekers gebruik van het regionaal landschap Zuidvleugel via een gemakkelijk te gebruiken routenetwerk. Dit netwerk verbindt de stedelijke centra met het omringende waterrijke landschap.

De Zuidvleugel is zeer aantrekkelijk gebleken voor inwoners en bedrijven om zich te blijven vestigen. Ook voor groeiclusters als bio & life science, internationaal recht en vrede, de creatieve sector, water- en deltatechnologie en logistics biedt de Zuidvleugel uitstekende condities, en deze hebben zich er dan ook gevestigd en ontwikkeld.

### 2007

In 2007 is met de verstedelijkingsstrategie de koers voor de verstedelijking van de Zuidvleugel drastisch verlegd. Met een verstedelijkingsstrategie hebben de regionale overheden in de Zuidvleugel een duidelijk signaal afgegeven, en de bijbehorende maatregelen genomen. De stedelijke ontwikkeling moet in de stad plaatsvinden, terwijl de kwaliteit en de recreatieve bereikbaarheid van het landschap een flinke impuls moet krijgen. Samen met marktpartijen en ondersteund door het rijk is gestaag uitvoering gegeven aan deze strategie. Het gezamenlijke Urgentieprogramma Randstad (UpR) biedt zekerheid dat cruciale urgente projecten tot stand zijn gekomen. Zoals het project Mooi en Vitaal Delfland, dat een voorbeeld is voor andere regionale landschappen in de Randstad, en de viersporigheid tussen Den Haag en Rotterdam.

### 3. URGENTIE

Het is van groot belang om de aantrekkelijkheid van de Zuidvleugel te verbeteren als plek om in te wonen, werken, recreëren, kortom te leven. Dat is essentieel om het vestigingsklimaat van de Zuidvleugel te versterken. De afgelopen periode was zichtbaar dat de middenklasse vertrekt uit de (binnen)steden. Bovendien verrommelt het landschap rondom de steden meer en meer, door de aanleg van te eenvormige woongebieden in het buitengebied en de ogenschijnlijk ongebreidelde toelating van kassen en bedrijfsruimten.

De positie van Randstad Holland ten opzichte van andere metropolitane regio's in Europa en de rest van de wereld is in economisch opzicht verzwakt. Om dit niet verder te laten afbrokkelen en juist te versterken moet er actie worden ondernomen. Een beoordeling door de OESO in 2006 laat dit ook zien (OESO, 2006). Binnen Randstad Holland is de positie van de Zuidvleugel weer relatief zwak. En binnen de Zuidvleugel lijkt de positie van de zuidelijke helft met Rotterdam en Drechtsteden slechter dan de noordelijke helft met Leiden en Haaglanden (bron: CBS, 2005). Voor een duurzame welvaart in Nederland is het belangrijk dat de positie van Randstad Holland in het Europese en mondiale krachtenveld wordt versterkt. En de Zuidvleugel moet hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Een belangrijke ingreep is het versterken van het vestigingsklimaat. De woningbouw moet hier aan bijdragen, naast ingrepen op het culturele, sociale en economische vlak. De komende periode is er nog een flinke uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Ook bij afnemende bevolkingsgroei, zal de doorgaande huishoudensverduunning vraag naar woningen genereren. Pas na 2030 zal dit afnemen. En, naar verwachting van experts (zie bijlage B.), zal na 2040 de groei van inwoners in absolute zin minimaal zijn. Met andere woorden, de woningbouwopgave van de komende periode moet gebruikt worden om uitgeknipte stedelijke en landschappelijke milieus te maken. Milieus die de aantrekkelijkheid van de Zuidvleugel nu flink verbeteren en straks een sterke positie opleveren bij stabilisatie van de bevolking. Deze problematiek, de relatie tussen stad en landschap, overstijgt het schaalniveau van de afzonderlijke gemeenten. In internationaal (economisch) perspectief wordt de Zuidvleugel, en vervolgens Randstad Holland, als één metropolitane regio beschouwd. Nu is het moment om het gebied ook als zodanig ruimtelijk te ontwikkelen. Dit zal verankerd worden in de lange termijnvisie Randstad 2040 die komend jaar opgesteld wordt. Juist het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, waar steden, regio's en provincie gezamenlijk visie, positie en acties bepalen, is het podium en het voertuig om een strategie te bepalen om deze problematiek aan te pakken. En vervolgens afspraken te maken over hoe deze verstedelijkingsstrategie tot uitvoering te brengen.

#### Internationale inspiratie

De Zuidvleugel hoeft hierin niet het wiel zelf uit te vinden. Metropolitane regio's elders in wereld bieden inspiratie. Voor wat betreft metropolitane stedelijkheid en landschappen kunnen elementen van andere metropolitane gebieden en bijbehorende concepten op dit vlak als voorbeeld dienen voor de Zuidvleugel.

Metropolitaan gebied	Titel concept	Essentie
Londen	 <p>Green Belt East Londen Green Grid</p>	<p>Een duidelijke scheiding tussen binnenstedelijk en buitenstedelijk. Alleen binnenstedelijke bouw is toegestaan. Alle open en groen elementen in het stedelijk veld (van stadsparken in het centrum tot grotere landschappelijke eenheden aan de rand) worden recreatief aan elkaar gekoppeld.</p>
Roergebied	 <p>IBA Emscher Park</p>	<p>Bij de transformatie van verouderde industriële landschappen wordt het cultuurhistorische element als leidend motief gebruikt.</p>
Milaan	 <p>Parco Agricolo Sud Milano</p>	<p>Agrarische landschappen direct grenzend aan bebouwd gebied worden markttechnisch gepositioneerd als producenten van steekelgen levensmiddelen en landschap.</p>

#### 4. GEZAMENLIJK KADER

##### Basis

Het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel heeft als ambitie vastgelegd om de Zuidvleugel te ontwikkelen tot een internationaal concurrerende regio (Motor in de Delta, BPZ 2006). De Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel is hier een uitwerking van. De kwaliteiten van de Zuidvleugel bieden hiertoe volop mogelijkheden. Bestaande afspraken van het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel gelden als uitgangspunt bij de verstedelijkingsstrategie.

De Zuidvleugel is gelegen aan grotere open landschappen, de Hollandse Delta in het zuiden, Groene Hart in het noorden en oosten en de zee in het westen. De Zuidvleugel bezit de karakteristieke kwaliteiten van kust, grote rivieren en waterrijk landschap. Het maakt deel uit van het meest verstedelijkte gebied van Nederland. De laatste eeuw is de situatie van verschillende steden gelegen in het landschap verandert in een verstedelijk gebied met verspreid liggende grotere en kleinere fragmenten van landschap. De verstedelijkingsstrategie beoogt samenhang en versterking van gebruik en behoud van het landschap in de Zuidvleugel. Zuidvleugel Zichtbaar Groener maakt hier al een begin mee. Ook het UpR project Mooi en Vitaal Delfland draagt hieraan bij.

Het verkeer- en vervoersysteem in de Zuidvleugel heeft het karakter van een echt netwerk, met hoofd- en nevenverbindingen en vele 'kriskras' verbindingen. Dit geldt zowel voor het openbaar vervoer- als het autowegennetwerk. Voor zowel spoor als weg worden ontbrekende en zwakke schakels aangepakt om deze 'vernetting' te verbeteren. De robuustheid en de capaciteit worden beter, het totale netwerk gaat beter functioneren. De HSL komt op afzienbare termijn beschikbaar en er wordt in het kader van het UpR gewerkt aan de A4 Midden Delfland en de volledige viersporigheid tussen Den Haag en Rotterdam. Maar vooral ook de regionale netwerken worden geoptimaliseerd. Zoals Noordelijke Randweg, N470 en Rijnlandroute bij het onderliggend wegennet. En tweede fase RandstadRail plus metronet, RijnGouweLijn en Stedenbaan voor wat betreft het spoor. De verstedelijkingsstrategie benut de investeringen in de bereikbaarheid en draagt bij aan een optimaal gebruik van het verkeer- en vervoernetwerk van de Zuidvleugel.

In de Zuidvleugel wonen zo'n drie en een half miljoen mensen. Het is de grootste stedelijke concentratie in Nederland. De Zuidvleugelpartners hebben onderling en met het rijk afgesproken om tot 2020 een aantal van 175.000 woningen te bouwen, waarvan 60.000 vervangende nieuwbouw. In de periode 2020-2030 wordt gedacht aan 50.000 toe te voegen woningen plus een nog niet nader bepaald aantal vervangende nieuwbouw. De verstedelijkingsstrategie richt zich op het versterken van bestaand stedelijk gebied. Door het herstructureren en transformeren van onvoldoende functionerende en verouderde stedelijk gebieden. En door het contrast, de diversiteit en vitaliteit in het stedelijk gebied te vergroten. De dichtheid en 'stedelijkheid' in de Zuidvleugel (en trouwens heel Nederland) is vrij gemiddeld, zonder grote uitschieters. Bovendien lijkt veel van het stedelijk gebied sterk op elkaar, ook een gemiddelde. De verstedelijkingsstrategie vergroot de stedelijkheid en benut de unieke kwaliteiten van historische en hoogstedelijke centra.

##### Doel

In 2008 worden onderhandelingen gevoerd met het rijk over woningbouwafspraken tot 2020. De Zuidvleugelpartners gebruiken deze verstedelijkingsstrategie, inclusief de eerder gemaakte kwantitatieve afspraken, als basis om gezamenlijk een sterk bod te doen en standpunt in te nemen richting het rijk.

Ten tweede is de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel een bouwsteen voor de structuurvisies die de komende periode worden opgesteld. De nieuwe Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland en de Structuurvisie Randstad 2040, één van de projecten in het UpR. Het rijk maakt samen met de regio deze structuurvisie voor de lange termijn (2040), medio 2008 wordt het eerste resultaat verwacht.

## 5. STRATEGIE

De ambitie van het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel (BPZ) is om een kwaliteitslag te bewerkstelligen in het vestigingsklimaat, om de internationale concurrentiepositie van de Zuidvleugel, en daarmee Randstad Holland te versterken. De verstedelijkingsstrategie moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. In de kern door voldoende en goede woningen op de juiste plaats.

Het gaat om kwalitatieve aspecten als aantrekkelijker worden voor (kennis)werkers en midden- en hogere inkomensgroepen. Het vasthouden van huidige bewoners en het aantrekken van nieuwe. Maar het gaat ook om het open houden en toegankelijk maken van het landschap, en het benutten van bestaande infrastructuur en geplande investeringen. In de verstedelijkingsstrategie staat de woningbouwopgave centraal, en gelden de bestaande kwantitatieve woningbouwafspraken in de Zuidvleugel als uitgangspunt.

De kern van de verstedelijkingsstrategie betreft:

- Het bouwen van de juiste woningen en woonmilieus, waarmee een halt wordt toegeroepen aan de (economische) leegloop van de steden in de Zuidvleugel. Huidige bewoners worden vastgehouden en nieuwe worden aangetrokken, en
- Het investeren in een beter vestigingsklimaat, door in de bestaande stad te bouwen voor stedelijkheid en een Regionaal Landschap Zuidvleugel te ontwikkelen voor groen en recreatie.

De Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel krijgt vorm in vier acties:

- I. Het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus;
- II. Het realiseren van 7 iconen voor metropolitaan wonen in de Zuidvleugel;
- III. Veel meer binnenstedelijk bouwen;
- IV. Een kwaliteitslag maken naar een Regionaal Landschap Zuidvleugel.

Gezamenlijk vormen deze vier acties een diamant: helder (alle partijen weten waar ze aan toe zijn), hard (langdurig en consistent) en kwaliteit (Metropolitaan).

## 6. ACTIE I HET IN BALANS BRENGEN VAN VRAAG NAAR EN AANBOD VAN WOONMILIEUS

De bestaande afspraken over woningbouw in de Zuidvleugel zijn uitgangspunt voor de verstedelijkingsstrategie. Afgesproken is om in de periode 2010-2020 de woningvoorraad met 115.000 woningen uit te breiden. Daar bovenop worden bovendien 60.000 woningen vervangen, meestal door sloop en nieuwbouw. In de periode 2010-2020 worden in totaal dus 175.000 woningen gebouwd.

De blik op de periode 2020-2030 is uiteraard wat globaler. De Zuidvleugelpartners hebben afgesproken om in die periode 50.000 woningen toe te voegen. Woningbehoefte onderzoeken, op basis van scenario's van de planbureaus (CBS et al, 2006), geven aan dat de bevolkingsgroei in Nederland afneemt en er rond 2035 geen groei meer zal zijn. Deze ontwikkeling doet zich het eerst voor buiten de Randstad, terwijl de bevolkingsgroei in de Randstad groter is en langer aanhoudt. Bovendien is binnen de Randstad een vergelijkbare verdeling zichtbaar; vergrijzing en woningoverschotten op het platteland versus blijvende verjonging van de steden. Tenslotte is het aantal benodigde woningen uiteindelijk afhankelijk van het aantal huishoudens. Met de verjonging, vergrijzing en internationalisering neemt het aantal huishoudens nog flink toe.

De Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel scherpt de kwantitatieve afspraken aan met kwalitatieve elementen. Het aanbod van woonmilieus moet in grote lijnen overeenkomen met de vraag naar woonmilieus. De 175.000 woningen die tot 2020 worden gebouwd, moeten beter aansluiten bij de verwachte vraag. Deze vraag moet zoveel als mogelijk in de steden worden geacommodeerd. Bouwen buiten de stad kan alleen voor die woningen die in de stad echt niet kunnen. Om het potentiële aanbod aan woningen in diverse woonmilieus in te schatten zijn alle plannen voor woningbouw in de Zuidvleugel geïnventariseerd (zie bijlage A.). De vraag naar woonmilieus is in beeld gebracht door onderzoeksbureau ABF Research, 'hofleverancier' van woningbehoeftecijfers aan onder meer het ministerie van VROM. De resultaten zijn opgenomen in bijlage B.

### Mate van 'overprogramming'

Het potentiële planaanbod is 20% groter dan de totale woningbouwopgave. De ervaring leert dat zo'n 30% van de plannen afvalt en niet of later wordt uitgevoerd. In z'n totaliteit is er dus sprake van een krappe plancapaciteit. Hierbij geldt de aantekening dat het onderzoek van ABF laat zien dat de totale woningbehoefte lager kan uitvallen. In die situatie zou de 'overprogramming' wel zo'n 30% bedragen en valt het met de krappe plancapaciteit dus wel mee. Dit laat onverlet dat de eerder gemaakte kwantitatieve afspraken de basis blijven voor de verstedelijkingsstrategie. Uiteraard worden de ontwikkelingen en nieuwe inzichten goed bijgehouden, onder andere door een periodieke monitoring. Het voorstel is om de kwantitatieve afspraken eerst in 2013 te herijken.

### Balans in woonmilieus

Daarnaast is zichtbaar dat de vraag naar 'centrum stedelijk' bijna twee maal zo groot is als er in de plannen (aanbod) zit. Ook valt op dat er maar zeer beperkt aanbod van 'dorps', en vooral 'landelijk wonen', in de plannen zit. De vraag naar deze woonmilieus is aanzienlijk groter. Tegelijkertijd is er een overschot aan woningen in stadswijken en groenstedelijk wonen in de plannen.

Deze actie van de Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel is de balans tussen de vraag naar en aanbod van woonmilieus (zie illustratie) herstellen. Dat vraagt om bijsturing van het huidige programma. Mogelijkheden tot bijsturen zijn bijvoorbeeld:

- Valkenburg van groenstedelijk naar wonen in het landschap
- Scheveningen haven van stadwijk naar centrum stedelijk
- Karakter Zuidplaspolder naar wonen in het landschap

## 7. ACTIE II HET REALISEREN VAN 7 ICONEN VOOR METROPOLITAAN WONEN IN DE ZUID- VLEUGEL

Een specifieke opgave is het vergroten van het aanbod aan woonmilieus die speciaal zijn en het verschil kunnen maken. Door situering, karakter, imago, voorzieningenniveau en dergelijke. Het gaat dan niet zo zeer om de kwantiteit als wel om de bijzonder(e) aantrekkelijke kwaliteit. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van de Zuidvleugel als vestigingsmilieu. Niet alleen om de huidige bewoners vast te houden, maar vooral om nieuwkomers, zowel personen als bedrijven, aan te trekken.

De karakteristieke kwaliteiten van de Zuidvleugel zijn daarbij het uitgangspunt. Namelijk de kust, de historische stad, de rivier, het waterrijke landschap en het hoogstedelijke. Deze kwaliteiten vormen de leidraad om met woningbouw specifieke en onderscheidende vestigingsmilieus in de Zuidvleugel te maken. Gecombineerd met de notie van de ontbrekende (woon)kwaliteiten, de welbekende 'twee toppige vraag' naar zeer landelijk en zeer stedelijk wonen, vormt het de basis voor een metropolitane legenda van bijzonder(e) aantrekkelijke woonmilieus.

Vanuit de hoofdrichting naar meer stedelijk zijn dit met oplopende uniciteit: hoogstedelijk wonen, wonen nabij historische kern, wonen langs grote rivier en wonen aan de kust. Vanuit de hoofdrichting naar aantrekkelijk landschap is dat het waterrijk wonen in het landschap.

Het verschil wordt gemaakt met de kwaliteit en niet zozeer met de kwantiteit, maar aan de andere kant moet het uiteindelijk wel over een substantieel aantal woningen gaan dat er toe doet.

Op basis van de unieke kwaliteiten van de Zuidvleugel wordt de focus gericht op een beperkt aantal iconen voor metropolitaan wonen. Naast de bestaande iconen als de historische binnensteden van Delft, Leiden, Dordrecht, Den Haag, Schiedam en Gouda vormen de metropolitane iconen de 'vaandeldragers' van de versterking van het vestigingsklimaat in de Zuidvleugel met aantrekkelijke woonmilieus. Met uitstraling op het totaal.

Met de verstedelijgingsstrategie wordt gestuurd op de volgende iconen:

Unieke kwaliteiten	Metropolitane iconen
Wonen aan de kust	Scheveninger Haven, deel van Valkenburg
Wonen langs grote rivier	Stadshavens, Maasterras
Hoogstedelijk wonen	Binckhorst, Stationskwartier Rotterdam CS
Wonen in het landschap	Waterrijk wonen gebruiken om Regionaal Landschap Zuidvleugel duurzaam te ontwikkelen

## 8. ACTIE III VEEL MEER BINNEN- STEDELIJK BOUWEN

Om in de Zuidvleugel de bestaande vervoersnetwerken (en voorgenomen investeringen hierin) beter te benutten, metropolitane iconen te maken én het aantrekkelijke waterrijke landschap open te houden, wordt 80% van de totale woningbouwopgave in de bestaande stad gerealiseerd. De ambitie van het rijk op dit punt is minimaal 40% van de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, zie de Nota Ruimte. De Zuidvleugel scherpt deze ambitie voor zichzelf aan, en legt de lat dus hoger. Maar dit zal niet vanzelf gaan, er zijn veel succes- en faalfactoren bij het stimuleren van binnenstedelijk bouwen. Aspecten als markt, proces- en uitvoeringstrategie, eigendom, financiën, wet- en regelgeving en helder, duurzaam beleid en bestuur zijn belangrijk (zie bijlage C.).

Deze binnenstedelijke ambitie betekent dat van de totale woningbouwopgave tot 2020 (175.000 woningen) 140.000 woningen terecht komen in bestaand stedelijk gebied, en 35.000 woningen daarbuiten. Het bestaand stedelijk gebied in 2010 geldt daarbij als ijkpunt, dan loopt het merendeel van de VINEX/VINAC afspraken (kwantitatieve woningbouwafspraken tussen rijk en regionale overheden) af. Het door Zuidvleugelpartners benoemde concept Stedenbaan levert hier al een grote bijdrage aan. Stedenbaan combineert een betere bereikbaarheid met de bestaande spoortrajecten (door sterke verhoging van de frequentie) met een ontwikkelingsprogramma voor wonen en kantoren in de directe invloedsgebieden van de Stedenbaanstations. Tot 2020 zijn dat 25.000-40.000 woningen. (Bestuurlijk Platform Zuidvleugel, 2007).

Binnenstedelijk bouwen is voor ontwikkelaars minder aantrekkelijk zolang er zekerheid is op grootschalige ontwikkeling van uitleglocaties. Daar kan geen sprake meer van zijn indien we de hoofdmoot van de woningbouw in de bestaande stad willen realiseren. Dat betekent overigens niet dat de uitleg wordt stopgezet. De 35.000 woningen die in de periode 2010-2020 als uitleg worden gebouwd, krijgen de vorm van de eerder genoemde metropolitane iconen 'waterrijk wonen' en de beperkte kleinschalige woningbouw bij kernen op het platteland. Voor alle betrokkenen (overheden, woningcorporaties, marktpartijen en burgers) moet dit overduidelijk zijn. De ambitie in de Zuidvleugel is niet vrijblijvend!

Er is veel meer behoefte aan stedelijke woonmilieus dan vaak wordt gedacht, zo blijkt uit de verrichte woningmarktverkenning (zie bijlage A.). Belangrijk aspect daarbij is dat de bevolkingssamenstelling aanzienlijk aan het veranderen is. Zo wordt de totale Randstedelijke bevolking grijzer, jonger, rijker en meer internationaal georiënteerd. De stad heeft de toekomst.

	Plannen (absoluut)	Plannen (relatief)	Ambitie ('80-'20')	Vershil
In de stad	157.000	124.000 (71%)	140.000 (80%)	+16.000
Buiten de stad	63.000	51.000 (29%)	35.000 (20%)	-16.000
Totaal	220.000	175.000 (100%)	175.000 (100%)	

Bovenstaande tabel laat een overzicht zien van de bestaande woningbouw plannen van de Zuidvleugelpartners. Daarvan wordt een kleine zeventig procent gedacht in de bestaande stad, en dus dertig procent als uitleg. Ten opzichte van de ambitie van het rijk (minimaal 40% binnenstedelijk) is dat al een forse verbetering. Maar om de ambitie van de verstedelijkingsstrategie te verwezenlijken moet er nog een tandje bij. Er moeten meer binnenstedelijke projecten komen, of bestaande binnenstedelijke projecten moeten eerder tot uitvoering komen. Daarnaast betekent dat potentiële uitleglocaties temporiseren of het programma 'wijzigen richting landelijk wonen'. Dat vraagt om programma afspraken voor de nu bekende binnenstedelijke en uitleglocaties, maar bovenal een rechte rug op het operationele lokale niveau. Bij onverhoopte vertraging of afstel van binnenstedelijke projecten functioneren andere binnenstedelijke projecten als 'ventiel'. Uitleglocaties dus niet. Er wordt een grondige monitoring opgezet, zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak, zodat periodieke bijsturing mogelijk is.

## 9. ACTIE IV EEN KWALITEITSLAG MAKEN NAAR EEN REGIONAAL LAND- SCHAP ZUIDVLEUGEL

De waterrijk landschappen als die van de Zuidvleugel zijn uniek voor een metropolitane regio. De Zuidvleugel wordt omringd door grote, open landschappen, namelijk de Hollandse Delta in het zuiden, het Groene Hart in het noorden en oosten, en de zee in het westen. Tot voorkort is dit 'unique selling point' onvoldoende benut. Bovendien is het essentieel dat, als de Zuidvleugelpartners afspreken om nog maar zeer beperkt te bouwen in het landschap, ze tegelijkertijd aan burgers, bedrijven en marktpartijen duidelijk maken dat dit landschap daadwerkelijk kan bijdragen aan het vestigingsklimaat in de Zuidvleugel en substantiële investeringen waard is. Tot 2013 worden de projecten van 'Zuidvleugel Zichtbaar Groener' uitgevoerd. Maar om het verschil te maken is meer nodig. Op het schaalniveau van de Zuidvleugel als geheel wordt een samenhangende robuuste structuur gemaakt. Dit is het Regionaal Landschap Zuidvleugel, bestaande uit landschappelijke eenheden, onderling en met de steden verbonden door een recreatief netwerk en 'in de markt gezet' met culturele programma's.

### Landschappelijke eenheden

Drie maatregelen benutten het 'unique selling point' van de waterrijke landschappen in de Zuidvleugel: Ten eerste het afbakenen van het Regionaal Landschap Zuidvleugel met daarbinnen landschappelijke eenheden met een optimale inrichting en ontwikkeling. Dit zijn de relatieve grote aaneengesloten groene gebieden binnen de Zuidvleugel, namelijk (zie ook beeldlegenda):

1. Bollenstreek
2. Hollandse plassen
3. Duin, Horst en Weiden
4. Wijk en wouden
5. Gouwe-Wiericke
6. Zuidplaspolder
7. Bentwoud- Rotterwig
8. Bieslandse/ Balijbos
9. Middendelfland
10. Westlandsezoom
11. Hitland
12. IJsselmonde
13. Eiland van Dordrecht
14. Groen Voorne-Putten

### Recreatief routenetwerk

Ten tweede het aanleggen van een recreatief routenetwerk dat deze robuuste eenheden landschap met de steden en met elkaar verbindt. Niet enkel door het ophangen van bordjes aan lantarenpalen, maar door het ontwerpen en aanleggen van snelle, comfortabele en logische recreatieve routes vanuit de kernen van de steden naar, in en door de verschillende landschappen.

### Culturele programma's

Ten slotte het uitvoeren van culturele programma's, die bewoners en bezoekers van de Zuidvleugel ook daadwerkelijk attent maken op en uitdagen om van de resultaten van bovenstaande maatregelen gebruik te maken. En zo het metropolitane landschap van de Zuidvleugel te beleven. Bijvoorbeeld een evenement als een 'Wednesday Night Skate' naar Midden-Delfland (vanuit Rotterdam en Den Haag).

## 10. SAMENWERKINGS- AGENDA

De Randstad Holland maakt een (schaal)sprong van een verzameling steden naar een internationaal concurrerende metropolitane regio met als onderdeel de netwerkstad van de Zuidvleugel. Dit biedt kansen, én verplichtingen, voor verbijzondering van de woningbouwopgave via tenminste vier invalshoeken:

- I. Het in balans brengen van vraag naar en aanbod van woonmilieus;
- II. Het realiseren van 7 iconen voor metropolitaan wonen in de Zuidvleugel;
- III. Veel meer binnenstedelijk bouwen: tot 80% van het totaal van toevoegingen van woningen;
- IV. Een kwaliteitsslag te maken naar een regionaal landschap Zuidvleugel.

Voor deze verbijzondering is hechte samenwerking nodig om te komen tot vernieuwende afspraken tussen Zuidvleugelpartners onderling voor de woningbouwopgave in de Zuidvleugel. Dit document is de gezamenlijke inzet van Zuidvleugelpartners richting rijk. Onderstaande samenwerkingsagenda dient daartoe, en vormt een bouwsteen voor structuurvisies die in 2008 zullen worden opgesteld: de provinciale structuurvisie voor Zuid-Holland en de lange termijnvisie Randstad 2040.

Zuidvleugelpartners nemen de volgende acties:

- I.  
Om balans te brengen in vraag en aanbod wordt een verschuiving in invulling van bestaande plannen, naar meer 'centrum stedelijk' en in beperkte mate 'landelijk wonen' tot stand gebracht. Begin 2008 komen de partners met uitgewerkte voorstellen. Er is geen discussie over kwantitatieve afspraken tot 2020. Die blijven in stand. Herijking daarvan is voorzien in 2013.
- II.  
Om bijzondere gebiedsontwikkelingen in de Zuidvleugel te realiseren die aansluiten op de kernkwaliteiten en potenties van de Zuidvleugel, worden zeven projecten geselecteerd als icoon voor de Zuidvleugel, te weten: de smaakmakers van Scheveningen Haven, Valkenburg, Maasterras, Stadshavens, Binckhorst, Stationskwartier Rotterdam CS en waterrijk wonen in het Regionaal Landschap Zuidvleugel. Het BPZ stuurt op de kwaliteit van die iconen door een kwaliteitsteam bestaande uit onafhankelijke, internationaal toonaangevende experts.
- III.  
Vanaf 2010 wordt er veel meer binnenstedelijk gebouwd in de Zuidvleugel. Streefbeeld is de verhouding 80%-20%. De 'Bestaand Bebouwd Gebied 2010' (BBG 2010) geldt als norm. Bij onverhoopte vertraging of afstel van binnenstedelijke projecten, functioneren andere binnenstedelijke projecten als 'ventiel'. Overhaaste beslissingen zijn ongewenst: steden moeten de kans krijgen de binnenstedelijke ambitie waar te maken. Buiten de nieuwe BBG2010 is alleen wonen in het landschap mogelijk op daartoe gewenste locaties. Er wordt een grondige monitoring opgezet, zowel op kwantitatief als kwalitatief vlak, zodat periodieke bijsturing kan plaatshebben van de afspraken over de programmering.
- IV.  
Buiten de BBG 2010 wordt het Regionaal Landschap Zuidvleugel bepaald en worden daarbinnen robuuste eenheden geïdentificeerd en qua inrichting en ontwikkeling geoptimaliseerd. Dit zijn de relatieve grote aaneengesloten groene gebieden binnen de Zuidvleugel, namelijk Bollenstreek, Hollandse plassen, Duin, Horst en Weiden, Wijk en wouden, Gouwe-Wiericke, Zuidplaspolder, Bentwoud-Rotterwig, Bieslandse/Balijbos, Middendelfland, Westlandsezoom, Hitland, IJsselmonde, Eiland van Dordrecht en Groen Voorne-Putten. In het Regionaal Landschap Zuidvleugel wordt geïnvesteerd door (a) duurzaam te behouden en onderhouden (zoals Mooi en Vitaal Delfland) dan wel (b) aan te pakken om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren. In beide gevallen worden de onderdelen uitstekend ontsloten via een recreatief netwerk voor wandelen, fietsen en varen dat stedelijke centra en landschappelijke elementen verbindt.

### **Uitvoering van de strategie**

Om de verstedelijkingsstrategie tot uitvoering te brengen worden voor 2008 de volgende sporen gevolgd:

#### **a. Programmeringsafspraken**

- Allereerst zullen de afspraken SMART gemaakt moeten worden en door alle partners en hun achterbannen bestuurlijk worden geaccordeerd, zoals de grens BBG 2010, verdeling gewenste woonmilieus;
- om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen zullen de partners begin 2008 met nadere voorstellen moeten komen.

#### **b. Monitoring en kwaliteitsbewaking**

- Opzetten monitoringprogramma, gericht op kwantitatieve zowel als kwalitatieve aspecten;
- inrichten kwaliteitsteam voor de iconen voor metropolaan wonen, experts op het terrein van gebiedsontwikkeling, stedenbouw en landschap

#### **c. Doorwerking**

- Verstedelijkingsstrategie als gezamenlijk standpunt van Zuidvleugel bij onderhandelingen en afspraken met het rijk;
- relatie uitwerken met andere sectoren als groen, infra en economie;
- hanteren uitgangspunten verstedelijkingsstrategie als bouwsteen of randvoorwaarde voor structuurvisies Zuid-Holland en Randstad 2040

#### **d. Investeringsstrategie**

- Voor de volgende ronde verstedelijkingsafspraken met het rijk is een nadere uitwerking van een investeringsstrategie op de vier sporen van de verstedelijkingsstrategie nodig, alsmede
- voorstellen hoe de gewenste binnenstedelijke productie zeker kan worden gesteld door onder andere versnellen procedures.

#### **e. Communicatie en lobby**

- In gesprek gaan met de Noordvleugel over onze insteek
- nadere gesprekken met marktpartijen om te bepalen hoe zij zich kunnen committeren aan de verstedelijkingsstrategie (zie agendapunten hieronder).

### **Agendapunten richting rijk en marktpartijen**

Voor een succesvolle uitwerking van de verstedelijkingsstrategie is, naast eensgezindheid en harde afspraken tussen Zuidvleugelpartners onderling, samenwerking met anderen, met het Rijk, en met marktpartijen absoluut noodzakelijk. De agenda hiervoor bestaat uit de volgende punten:

I. De opgave om balans aan te brengen tussen vraag en aanbod van woonmilieus is vooral een zaak van de regio's en gemeenten. Van ontwikkelende partijen worden adequate ideeën verwacht.

II. De Zuidvleugelpartners organiseren bijzondere aandacht voor de iconen voor metropolaan wonen. Een kwaliteitsteam bewaakt het ambitieniveau. Van het rijk verwachten we erkenning van deze bijzondere projecten. Van ontwikkelende partijen vooral innovatieve ideeën en coalities.

III. Wat binnenstedelijk bouwen betreft, daar komt het aan op bundeling van krachten. Alleen met steun en extra financiële slagkracht van het rijk, met innovatieve concepten en lange termijn investeringen van marktpartijen én met ruimte in regelgeving en snellere procedures kan de omslag van uitleg naar binnenstedelijk bouwen succesvol worden gemaakt. Ongebruikelijke oplossingen worden daarbij niet uitgesloten, sterker nog, ze worden gestimuleerd. De overheid dient die marktpartijen dan ook zo goed mogelijk te faciliteren om de complexe binnenstedelijke opgaven sneller en beter tot uitvoering te brengen. Welke wet- en regelgeving en financiële

maatregelen zijn denkbaar, mogelijk en wenselijk om tot de gewenste inzet op binnenstedelijk bouwen te komen?

Bij de binnenstedelijke ambitie zijn drie type opgaven te onderscheiden, die ieder hun eigen uitvoeringsaspecten kennen:

- Verdichting in private wijken, dan gaat het vooral om incentives
- Herstructurering van corporatiewijken, waarbij sterk wordt aangesloten op de krachtwijken en nieuwe financiering voor stedelijke vernieuwing;
- Transformatiewijken tenslotte, waar de methode van gebiedsontwikkeling met langjarige contracten met ontwikkelaars en beleggers, vaak nodig is om de gewenste ambities tot uitvoering te brengen. Nieuwe financieringsvormen voor stedelijke transformatie zijn hiervoor gewenst.

IV. De kwaliteitslag naar een Regionaal Landschap Zuidvleugel vraagt integrale aanpak van verstedelijking en groen- en landschapsbeleid. Met het rijk zullen afspraken gemaakt moeten worden over in te zetten groengelden na 2013. Rijks-, provincie- en gemeentegelden voor groen en landschap zullen met prioriteit moeten worden ingezet in het Regionale Landschap Zuidvleugel. Voor enkele selecte gebieden zouden marktpartijen voorstellen kunnen ontwikkelen op basis van de ideeën van het Neprom voor het Groene Hart.