

Ruimtelijke kwaliteit rondom de Buitenring Parkstad

Integrale gebiedsontwikkeling via het spoor van ruimtelijke kwaliteit



R.A.W. van der Straten BSc. – 0709328

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der Managementwetenschappen
Masterscriptie Planologie
Begeleider: dr. A. Lagendijk

Colofon

Ruimtelijke kwaliteit rondom de Buitenring Parkstad
Integrale gebiedsontwikkeling via het spoor van ruimtelijke kwaliteit

Trefwoorden: ruimtelijke kwaliteit, integrale gebiedsontwikkeling, duurzaam rendement, Buitenring, Parkstad Limburg

Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit der Managementwetenschappen
Vakgroep Planologie

Auteur: R.A.W. van der Straten BSc.
Studentnummer: 0709328

Begeleider: dr. A. Lagendijk

5 juli, 2011

Definitieve 1^e versie

Figuur omslag: Toekomstig lightrailtraject Heerlen-Aken (Avantislijn): Plein, Kerkrade

Voorwoord

Voor u ligt een onderzoek naar de ruimtelijke kwaliteit in drie van de vier door Parkstad Limburg afgebakende gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring. Daarbij zal worden bekeken of in die gebieden via integrale gebiedsontwikkeling duurzaam rendement kan worden bereikt. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de masteropleiding Planologie van de Faculteit der Managementwetenschappen aan de Radboud Universiteit Nijmegen, waarbij voor een tijdsduur van vijf maanden stage is gelopen bij de Stadsregio Parkstad Limburg op de afdeling Ruimte & Mobiliteit. Deze scriptie vormt de afsluiting van het mastertraject, waarbij de afstudeerrichting ‘stedelijke netwerken en mobiliteit’ is gekozen. Dit onderzoek sluit daarbij aan. Het onderwerp is gekozen vanwege mijn persoonlijke interesse in de ruimtelijke gevolgen die bevolkingskrimp en vergrijzing met zich mee brengen, alsook de ruimtelijke transformatieopgave van de regio Parkstad Limburg die daar een gevolg van is.

In dit voorwoord wil ik graag van de gelegenheid gebruik maken om enkele mensen te bedanken. In het bijzonder is dit van toepassing op mijn begeleiders, zowel vanuit de universiteit als binnen de Stadsregio Parkstad Limburg. Allereerst mijn scriptiebegeleider dr. Arnoud Lagendijk voor zijn commentaar, procesbewaking en interesse – bedankt. Zonder iemand binnen de Parkstad-organisatie tekort te doen wil ik vooral mijn stagebegeleiders Thierry Goossens en Volmar Delheij bedanken voor hun bruikbare tips, informatie en de leerzame periode die jullie voor mij mogelijk hebben gemaakt. Een bijzonder woord van dank aan Inez Delsing voor het verzorgen van een deel van de cartografie in deze scriptie. Ook wil ik de geïnterviewden bedanken voor hun tijd, enthousiasme en bruikbare informatie.

Ten slotte wil ik u veel leesplezier en kennisvergarig toewensen bij het lezen van deze masterscriptie.

Ralph van der Straten

Heerlen / Nijmegen, 21 juni 2011

Excecutive summary

Vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening biedt dit onderzoek aanknopingspunten voor integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring Parkstad. Daarbij is de huidige ruimtelijke kwaliteit in drie gebiedsclusters geanalyseerd, te weten Poort van Parkstad, Oostflank Brunssum en Stad-Land Kerkrade-West. Ook zijn de mogelijke effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in kaart gebracht. Vanuit het ontwikkelingsspoor van ruimtelijke kwaliteit is uiteindelijk per gebiedscluster een integraal ontwikkelingsperspectief uitgewerkt.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Ruimtelijke kwaliteit speelt een belangrijke rol in het huidig regionaal beleid van Parkstad Limburg;
- De huidige ruimtelijke kwaliteit is relatief het hoogst in het cluster Stad-Land Kerkrade-West;
- De Buitenring beïnvloedt de economisch belangen in de drie gebiedsclusters in positieve zin;
- De Buitenring beïnvloedt de ecologisch belangen in de drie gebiedsclusters in negatieve zin;
- De huidige daling van vastgoed- en grondprijzen in de drie gebiedsclusters zal aanhouden wanneer op korte termijn niet wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit aldaar;
- Integrale gebiedsontwikkeling vanuit ruimtelijke kwaliteit leidt in de drie gebiedsclusters tot positief ecologisch en cultureel rendement maar tot negatief economisch rendement.

De beleidsaanbevelingen die daaruit volgen zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit als omschreven in dit onderzoek moet worden gezien als een leidend beginsel bij integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters;
- De financiële haalbaarheid en precieze ruimtelijke vormgeving van de in dit onderzoek uitgewerkte integrale ontwikkelingsperspectieven dient nader te worden onderzocht;
- Investeren in ruimtelijke kwaliteit is noodzakelijk om de daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen;
- Om integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters succesvol te laten zijn, dient het proces zorgvuldig te worden opgezet;
- Omdat op basis van dit onderzoek slechts op postzegelniveau opbrengend vermogen kan worden gegenereerd, dienen andere mogelijkheden hiertoe te worden onderzocht.

Samenvatting

In deze masterthesis is onderzoek verricht naar integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring Parkstad. Het biedt ruimtelijke aanknopingspunten voor beleidsmakers in Parkstad Limburg. Voorts biedt dit onderzoek inzicht in de rol van ruimtelijke kwaliteit bij integrale gebiedsontwikkeling.

Het doel van dit onderzoek is om vanuit de ruimtelijke ordening aanknopingspunten te bieden voor het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring. Daarnaast zal worden bekeken in hoeverre daarbij opbrengend vermogen kan worden gegenereerd. Een belangrijk onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling is ruimtelijke kwaliteit. Juist die ruimtelijke kwaliteit staat centraal in dit onderzoek. Om het onderzoeksdoel te behalen is het noodzakelijk om de volgende hoofdvraag te beantwoorden:

In hoeverre biedt ruimtelijke kwaliteit aanknopingspunten ten behoeve van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom het project Buitenring, gezien vanuit het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'?

Ruimtelijke kwaliteit is een middel om ruimtelijke conflicten te vermijden en ruimtegebruiken en -functies onderling te versterken. De onderlinge versterking van ruimtefuncties past in de gedachten over integrale gebiedsontwikkeling: de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met als doel een gebied te (her)ontwikkelen. Ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van integrale gebiedsontwikkeling. Vandaar dat ruimtelijke kwaliteit in dit onderzoek wordt gezien als het ontwikkelingsspoor van integrale gebiedsontwikkeling.

Integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring is door de Stadsregio Parkstad Limburg erkend als één van de vijf regionale topprioriteiten uit de Strategische Agenda. Dit is vertaald in de aanwijzing van vier gebiedsclusters rondom de Buitenring: Poort van Parkstad, Oostflank Brunssum, Stad-Land Kerkrade-West en Parc Gravenrode. In deze studie zijn de eerste drie clusters onderzocht op basis van wetenschappelijke theorieën over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij is voorts het ruimtelijk beleid uit de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad' en het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' in acht genomen.

Uit de gebiedsanalysen is voortgekomen dat de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie onderzochte clusters verschilt. Er is geconstateerd dat de huidige ruimtelijke kwaliteit het hoogst is in het

gebiedscluster Stad-Land Kerkrade-West, gevolgd door Poort van Parkstad en ten slotte Oostflank Brunssum. Het laatstgenoemde cluster kent ook de minste economische kwaliteiten.

De mogelijke invloed van de Buitenring op die huidige ruimtelijke kwaliteit is divers van aard. Voor het economische belang brengt zij louter positieve effecten met zich mee, terwijl het ecologische en culturele belang op sommige plaatsen negatieve effecten zullen ondervinden. Dit heeft voornamelijk te maken met de toekomstige barrièrewerking van de Buitenring, waardoor bijvoorbeeld de landschappelijke en infrastructurele overgang tussen stedelijke en landelijke gebieden op sommige plaatsen zal worden bemoeilijkt.

De in dit onderzoek uitgewerkte integrale ontwikkelingsperspectieven zijn in lijn met het regionale beleid van Parkstad Limburg. Voorts dragen zij in positieve zin bij aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling aldaar, en bieden aanknopingspunten voor het versterken van verschillende ruimtegebruiken en –functies en het vermijden van ruimtelijke conflicten. Het duurzaam rendement is onderverdeeld in economisch, ecologisch en cultureel rendement.

Het ecologische en culturele rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring zijn daarbij positief; het economische rendement is negatief vanwege de hoge investeringskosten die de integrale ontwikkelingsperspectieven met zich mee zullen brengen. De financiële haalbaarheid van de in dit onderzoek aangedragen integrale ontwikkelingsperspectieven dient nader te worden onderzocht. Hoewel de realisatiekosten dus hoog zullen zijn, is het op korte termijn investeren in ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk gebleken om de daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen. De in deze studie aangedragen integrale gebiedsontwikkelingsperspectieven bieden slechts op postzegelniveau mogelijkheden om opbrengend vermogen te genereren.

Inhoudsopgave

Onderdeel	Pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel- en vraagstelling	2
1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Theoretisch kader	9
2.1 Leeswijzer	9
2.2 Ruimtelijke kwaliteit	9
2.2.1 De Eerste, Tweede, Derde Nota's over de Ruimtelijke Ordening	11
2.2.2 De Vierde, Vierde Extra, Vijfde Nota's over de Ruimtelijke Ordening en de Nota Ruimte	13
2.3 Matrix vanuit de wetenschap	17
2.3.1 Kanttekeningen bij de matrix	18
2.4 Ruimtelijke kwaliteit in integrale gebiedsontwikkeling	21
2.5 Casuïstieke context	24
2.6 Ruimtelijke kwaliteit in dit onderzoek – een afbakening	25
2.6.1 Focus op economisch belang	26
2.6.2 Ruimtelijke kwaliteit als ontwikkelingsspoor	28
2.6.3 Aanpassing matrix ruimtelijke kwaliteit	29
2.6.4 Begripsdefinities	30
3 Methodologie	33
3.1 Onderzoeksstrategie	33
3.2 Onderzoeksmethoden	35
4 Ruimtelijke kwaliteit in Parkstad Limburg	40
4.1 Ruimtelijke kwaliteit in regionaal beleid	40
4.1.1 Pact van Parkstad	40
4.1.2 Regioprogramma en Intergemeentelijke Structuurvisie op hoofdlijnen	41
4.1.3 Focus op ruimtelijke kwaliteit	43
4.1.4 Conclusie	46
4.2 Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters	48
4.2.1 Poort van Parkstad	48
4.2.2 Oostflank Brunssum	56
4.2.3 Stad-Land Kerkrade-West	61
4.3 Vergelijkende analyse	68
4.4 Conclusie	70
5 Toekomstperspectieven gebiedsclusters	71
5.1 Buitenring Parkstad Limburg	71
5.2 Poort van Parkstad	77
5.2.1 Effect(en) van Buitenring	77
5.2.2 Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten	80

5.2.3	Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen	84
5.3	Oostflank Brunssum	88
5.3.1	Effect(en) van Buitenring	88
5.3.2	Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten	91
5.3.3	Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen	94
5.4	Stad-Land Kerkrade-West	97
5.4.1	Effect(en) van Buitenring	97
5.4.2	Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten	100
5.4.3	Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen	105
5.5	Procesaspecten bij integrale gebiedsontwikkeling	108
5.6	Integrale gebiedsontwikkeling en het regioprogramma	109
5.7	Conclusie	111
6	Conclusie en beleidsaanbevelingen	113
6.1	Conclusie	113
6.2	Beleidsaanbevelingen	116
6.3	Reflectie	117

Literatuurlijst

Bijlagen

- Bijlage 1: Interviewverslag
- Bijlage 2: Figuren- en tabellenindex
- Bijlage 3: Fotolocaties

1 Inleiding

In dit inleidende hoofdstuk wordt de basis gelegd voor dit onderzoek. Deze basis wordt vormgegeven door een uiteenzetting van de aanleiding tot dit onderzoek in paragraaf 1.1. Hierin zal duidelijk naar voren komen dat het onderzoeksonderwerp een zeer actueel thema betreft. Vervolgens zullen in paragraaf 1.2 de doel- en vraagstellingen worden gepresenteerd, waarna in paragraaf 1.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek. Ten slotte dient paragraaf 1.4 als een leeswijzer om de hoofdstukkenindeling overzichtelijk te maken.

1.1 Aanleiding

Dit onderzoek zal worden vormgegeven vanuit een planologisch perspectief, waarbij aldus de nadruk zal liggen op de ruimtelijke ordening. Siraa, van der Valk & Wissink (1995: 44) definiëren ruimtelijke ordening als ‘een weerspiegeling van het maatschappelijk gebeuren in de wijze waarop het leefmilieu gestalte krijgt’. Wellicht is dit ietwat vaag geformuleerd en zou een andere definiëring beter schikken, zoals die door de Rijksplanologische Dienst (1982: 13; ook: Dauvellier & Wardenaar, 1982: 1) is geformuleerd: ‘de taak van de ruimtelijke ordening is het goed afwegen van conflicterende aanspraken op de schaarse ruimte. In die afweging moeten enerzijds de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving, zoals woonwensen en behoefte aan werkgelegenheid, zoveel mogelijk tot hun recht komen en anderzijds de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysisch milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd’. Die diversiteit, samenhang en duurzaamheid zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit in een gebied. Juist deze ruimtelijke kwaliteit staat centraal in dit onderzoek.

De gedachte is dat elke ingreep in de ruimte moet leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit (Van der Wijk, 2009: 35; Lautenbach, 2008: 38). Deze gedachte komt bijvoorbeeld voort uit de wensen van burgers uit de praktijk, zoals een steeds nadrukkelijker roep om de woonkwaliteit te verhogen (Lekkerkerker & Wallagh, 2009: 15). De VROMRaad (2011: 13) stelt dat de ruimtelijke kwaliteit in Nederland onder druk staat. Bovendien constateert het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2004: 24) een zogenaamde verrommeling van het landschap, hetgeen ertoe leidt dat de ‘kwaliteit van natuur, landschap en cultuurhistorie onder druk [staat]’. Aldus zal de ruimtelijke ordening een oplossing moeten vinden om verrommeling tegen te gaan en daarmee de verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit in Nederland te voorkomen. Deze koppeling tussen ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit kan beleidsmatig worden verantwoord, daar ruimtelijke kwaliteit wordt gezien als het kerndoel van de ruimtelijke ordening (Reijndorp, Kompier, Nio, Truijens

& Visser, 1998: 8; Ministerie van VROM, 1988). Reijndorp et al. (1998: 13) zijn voorts van mening dat 'in alle nota's en notities [...] ruimtelijke kwaliteit als doelstelling zou [moeten] worden opgenomen'. Om ruimtelijke kwaliteit te realiseren moeten er in de ruimtelijke ordening integrale afwegingen worden gemaakt, zo ook in gebiedsontwikkeling. Dauvellier (1991: 13) plaatst echter de kanttekening dat het inzetten op ruimtelijke kwaliteit geen wondermiddel is voor 'goede' gebiedsontwikkeling. Vanuit de wetenschappelijke vakliteratuur rijzen tevens vragen omtrent de procesgang die 'gevolgd moet worden om tot ruimtelijke kwaliteit te komen' (Lekkerkerker & Wallagh: 9). Een hoge ambiguïteit over wie verantwoordelijk is voor die procesgang is hiervan de oorzaak.

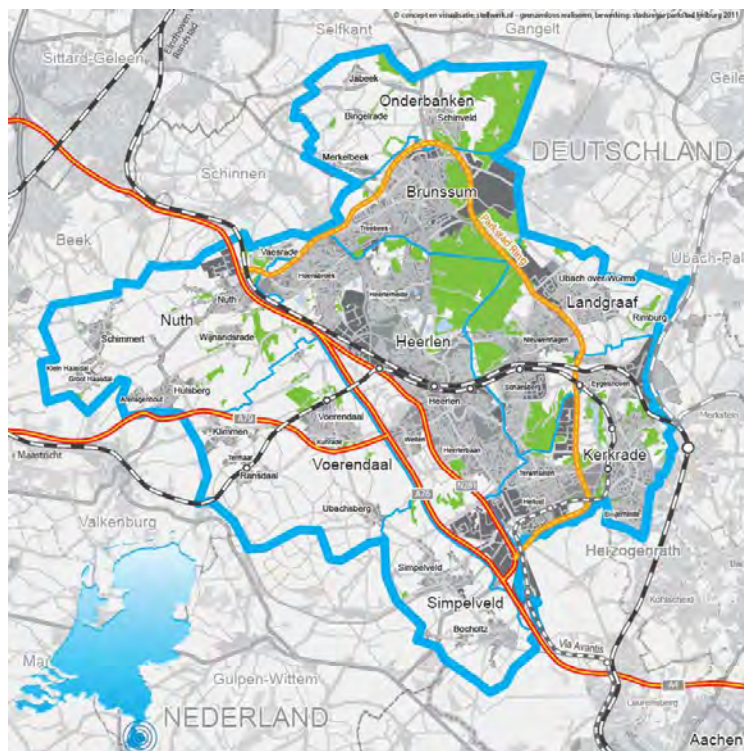
Vanuit de beginselen van de ruimtelijke ordening en de wetenschappelijke vakliteratuur, wordt dus steeds nadrukkelijker de focus gelegd op het inzetten op ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling. Deze nadruk kan verklaard worden door wensen vanuit de bevolking omtrent de leefomgeving alsook ruimtelijke problemen, waarvan verrommeling het beste voorbeeld is. De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat zowel vanuit de samenleving als de overheid de urgentie gedeeld wordt om in te zetten op ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling (Adviescommissie Gebiedsontwikkeling, 2005: 4, 13). De Zeeuw (2007: 14) noemt 'gebiedsurgentie', als het ware de betrokkenheid van belanghebbende actoren bij de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in een bepaalde gebied, één van de twee speerpunten van integrale gebiedsontwikkeling. Samenvattend: in de ruimtelijke ordening staat ruimtelijke kwaliteit in een hoog vaandel, waarbij die laatste gezien wordt als één van de speerpunten van integrale gebiedsontwikkeling. Ruimtelijke kwaliteit is daarom het centrale thema van dit onderzoek, waarbij de VROMRaad (2011: 31, 57) nog aangeeft dat de realisatie daarvan geregisseerd dient te worden vanuit het regionale schaalniveau.

1.2 Doel- en vraagstelling

Vanuit het standpunt dat ruimtelijke kwaliteit het centrale thema is in dit onderzoek, zullen in deze paragraaf de doel- en vraagstellingen worden gepresenteerd. Deze zijn opgesteld op basis van de door Verschuren & Doorewaard (2007: 33, 36, 97-102), Flick (2009: 97-104, 129), Saunders, Lewis & Thornhill (2008: 54-56) gegeven doel- en vraagstellingeisen. Alvorens de doel- en vraagstellingen worden neergezet is het van belang om in het kort te vermelden welke casus in dit onderzoek centraal staat.

Deze casuïstieke setting is de Stadsregio Parkstad Limburg, een zeer dichtbevolkt en verstedelijkt gebied in het zuidoosten van Nederland, zie figuur 1. Parkstad is een bestuurlijk samenwerkingsorgaan van acht gemeenten, te weten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth,

Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal. Deze regio telt vandaag de dag ongeveer 250.000 inwoners, en is bij uitstek dé krimpregio van Nederland¹. Vandaar dat er op regioniveau een enorme ruimtelijke opgave ligt om dat krimpproces te begeleiden. Het inzetten op ruimtelijke kwaliteit is een van de belangrijkste beleidssporen van de regio (Parkstad Limburg, 2009: 5; 2010: 13). Een actueel voorbeeldproject om de regionale bereikbaarheid te vergroten, en daarmee de economische structuur te versterken, is de zogenaamde ‘Buitenring Parkstad Limburg’ waarbij door het bestaande stedelijke gebied een provinciale ringweg wordt aangelegd. Deze casuïstieke context zal verder worden uiteengezet in paragraaf 2.5.



Figuur 1: Stadsregio Parkstad Limburg – met Buitenring ingepast (Parkstad Limburg, 2011)

Dit onderzoek kan worden getypeerd als een verkennende praktijkgerichte casestudy, daar de doelstelling betrekking heeft op een aanpassing van de bestaande situatie (lees: de realisatie van het infrastructuurproject Buitenring Parkstad Limburg) vanuit beleid zoals dat door het regionale bestuursorgaan Parkstad Limburg is vormgegeven in haar regioprogramma ‘Naar een duurzaam vitale regio’ (2010: 46). Daarbij kampt het regio-orgaan met een begrotingstekort van € 15 miljoen op het project Buitenring, dat eventueel kan worden opgevangen door bijvoorbeeld in te zetten op

¹ Gebaseerd op: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80226NED&D1=0&D2=0,57-78&D3=1,16&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>, waarbij het stadsgewest Heerlen (Brunssum, Landgraaf en Kerkrade worden daarbij meegerekend) de grootste relatieve krimp laat zien.

integrale gebiedsontwikkeling rondom die infrastructuur (Parkstad Limburg, 2010: 5, 41). In combinatie met de beleidsfocus van Parkstad Limburg om in te zetten op ruimtelijke kwaliteit dient deze aanleiding als basis voor het onderzoeksdoel.

Het hoofddoel van dit onderzoek is om vanuit de ruimtelijke ordening aanknopingspunten te bieden voor het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring, door:

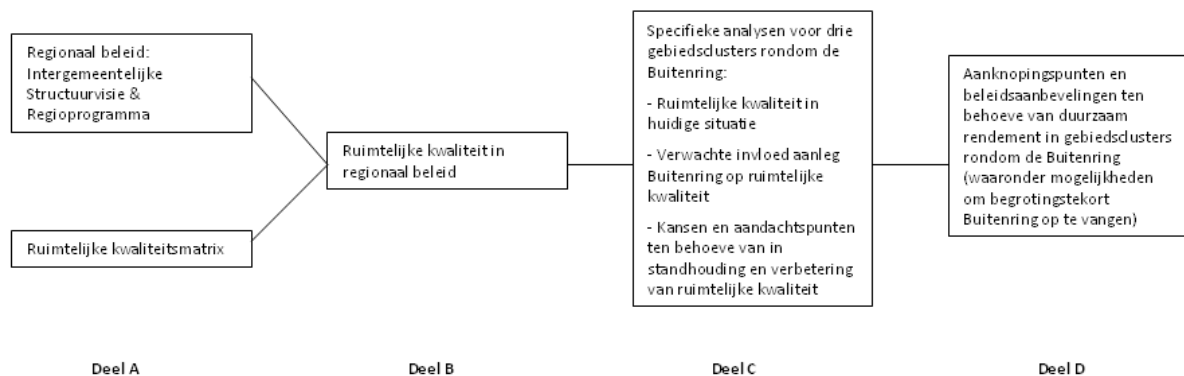
1. gebruik te maken van de ruimtelijke kwaliteitsmatrix uit Hooimeijer et al. (2001) als het startpunt van het onderzoek;
2. deze uitgangspunten toe te passen op het huidige regionaal ruimtelijk beleid van Parkstad Limburg;
3. in het licht daarvan specifieke analyses uit te voeren voor drie gebiedsclusters en daarbij te bezien in hoeverre de aanleg van de Buitenring invloed zal uitoefenen op de bestaande ruimtelijke kwaliteit, de van daaruit voortvloeiende kansen en aandachtspunten inzake ruimtelijke kwaliteit in kaart te brengen en vervolgens in perspectief te bezien van het toekomstige duurzaam rendement² (met onder andere veranderende vastgoed- en grondprijzen). Dit kan uiteindelijk een bijdrage leveren aan het opvangen van het begrotingstekort op het project Buitenring, in geval opbrengen vermogen kan worden gegenereerd vanuit die integrale gebiedsontwikkeling.

Vanuit deze doelstellingen kan een onderzoeksmodel worden gepresenteerd, dat omschreven wordt als 'een schematische weergave van het doel van het onderzoek en de globale stappen die gezet moeten worden om dit doel te bereiken' (Verschuren & Doorewaard: 67). Het zorgt ervoor dat in één oogopslag duidelijk wordt gemaakt welke fasen het onderzoek als het ware doorloopt en hoe deze onderling samenhangen. In figuur 2 is dit onderzoeksmodel te zien, waarin vier delen zijn te onderscheiden:

- Deel A gaat in op de twee bases van het onderzoek, te weten het huidige regionaal beleid van Parkstad Limburg en de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit van Hooimeijer et al. (2001). Dit zijn de fundamenten van het onderzoek;
- Deel B betreft de analyse van het regionaal beleid, aldus in hoeverre ruimtelijke kwaliteit te herkennen is in het regionaal beleid;

² Duurzaam rendement moet gezien worden als een geheel van economische, maatschappelijke (in dit onderzoek: culturele) en ecologische aspecten van een project, gebaseerd op de duurzaamheidriedriehoek (zie ook: Hermans & Knippenberg, 2006: 3; Parkstad Limburg, 2003).

- Deel C omhelst het op detailniveau uitvoeren van gebiedsanalysen omtrent de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters, de verwachte invloed van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit, alsook het definiëren van kansen en aandachtspunten voor het in standhouden dan wel verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Deel D is ten slotte het resultaat van de eerdere fasen in het onderzoek. Hierin zal worden bekeken of de doelstelling is behaald en aanbevelingen worden gedaan omtrent het mogelijke toekomstig duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring.



Figuur 2: Onderzoeksmodel

Vanuit het voorgaande kunnen vervolgens verschillende onderzoeksvragen worden geformuleerd, waarbij de beantwoording van die vragen ertoe moet leiden dat de doelstelling zal worden gehaald. Op basis van de door Verschuren & Doorewaard (97-102) geformuleerde functie- en vormeisen wat betreft vraagstellingen, en voortbouwende op de gepresenteerde doelstelling en de stappen uit het onderzoeksmodel, zijn de volgende vraagstellingen geformuleerd:

Hoofdvraag:

In hoeverre biedt ruimtelijke kwaliteit aanknopingspunten ten behoeve van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom het project Buitenring, gezien vanuit het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'?

Deze hoofdvraag is onder te verdelen in de volgende deelvragen:

Deelvraag 1:

Hoe wordt ruimtelijke kwaliteit omschreven en gebruikt in de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad' en het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'?

Deelvraag 2:

In welke mate is er in de huidige situatie in gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring sprake van ruimtelijke kwaliteit?

Deelvraag 3:

Welke invloed kan de realisatie van de Buitenring uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters rondom die infrastructuur?

Deelvraag 4:

Hoe kan integrale gebiedsontwikkeling via het spoor van ruimtelijke kwaliteit bijdragen aan het duurzaam rendement in gebiedsclusters rondom de Buitenring in de nabije toekomst?

1.3 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

Vervolgens is het van belang om de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek duidelijk uiteen te zetten en scherp te definiëren. Hierbij gaat het er om op welke wijze dit onderzoek een bijdrage kan leveren aan de maatschappij en de wetenschap. Allereerst zal worden ingegaan op de maatschappelijke relevantie, waarna ook de wetenschappelijke relevantie aan bod zal komen.

Hooimeijer, Kroon & Luttik (2001) zetten in hun publicatie 'Kwaliteit in meervoud' een matrix uiteen omtrent ruimtelijke kwaliteit. Deze matrix kan worden aangewend bij integrale gebiedsontwikkeling, als een flexibel analysekader omtrent de mate van ruimtelijke kwaliteit in een gebied. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zou moeten leiden tot minder ruimtelijke conflicten, op zichzelf al een maatschappelijk verantwoorde gedachte (15). In positieve zin wordt ruimtelijke kwaliteit gezien als een gevolg van de onderlinge versterking van verschillende vormen en functies. De heersende opvatting is dat hoe hoger de ruimtelijke kwaliteit, hoe beter de leefomgeving van mensen. Daar in dit onderzoek het concept ruimtelijke kwaliteit centraal staat, alsook gekeken zal worden hoe deze te verhogen, kan gesteld worden dat dit onderzoek een bijdrage levert aan de casuïstieke mogelijkheden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Samengevat: op welke wijze ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd in bepaalde gebieden, hetgeen een positief effect

zal hebben op de directe leefomgeving van mensen. Nog concreter geformuleerd biedt dit onderzoek voor beleidsmakers aanknopingspunten om te investeren in ruimtelijke kwaliteit in drie gebieden rondom de te realiseren Buitenring in Parkstad Limburg.

De wetenschappelijke relevantie kan deels worden teruggekoppeld aan het voorgaande. Omdat Hooimeijer et al. (2001) ruimtelijke kwaliteit voornamelijk hebben geoperationaliseerd voor stationslocaties, kan dit onderzoek een theoretische bijdrage leveren in het operationaliseren van datzelfde concept voor gebieden rondom weginfrastructuur (met als casus: Buitenring). Vandaar dat in hoofdstuk 2, waarin de theorievorming omtrent ruimtelijke kwaliteit centraal staat, dieper zal worden ingegaan op de kanttekening dat enkele operationalisering door Hooimeijer et al. (2001) dienen te worden aangepast en afgestemd voor weginfrastructuur. Daarnaast is de onderzoeksregio Parkstad Limburg een unieke regio in Nederland, daar het als een van de meest verstedelijkte gebieden van Nederland te maken heeft met bevolkingskrimp.

Bovendien komt uit de wetenschappelijke literatuur duidelijk naar voren dat er geen vaststaande analysevorm is voor ruimtelijke kwaliteit, maar dat deze per context anders moet zijn. Deze constatering wordt aangegrepen om de analysewijze van ruimtelijke kwaliteit naar eigen inzichten uit te voeren.

Ten slotte kan de combinatie van de analyses omtrent ruimtelijke kwaliteit, bevolkingskrimp en duurzaam rendement (met aandacht voor economische, ecologische en culturele aspecten) gezien worden als een wetenschappelijk relevante verbinding tussen drie verschillende planologische velden. Hierbij zal de theoretische kennis omtrent ruimtelijke kwaliteit worden gekoppeld aan de praktijk, waarbij mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen worden gepresenteerd met bijbehorende inzichten in duurzaam rendement.

1.4 Leeswijzer

Deze paragraaf vormt de afronding van het inleidende hoofdstuk 1, en geeft beknopt weer hoe deze onderzoeksscriptie is opgebouwd. Kort samengevat vormt hoofdstuk 2 het theoretisch kader van dit onderzoek en hoofdstuk 3 de methodologie. Het middenstuk van deze scriptie bestaat uit de hoofdstukken 4 en 5, waarin praktisch en gedetailleerd zal worden ingegaan op de onderzoekscasus. Hoofdstuk 6 vormt ten slotte de conclusie.

Meer gedetailleerd omschreven, zullen in hoofdstuk 2 wetenschappelijke theorieën over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling uiteen worden gezet, waarbij een afgebakend theoretisch kader zal worden gepresenteerd in de vorm van een ruimtelijke kwaliteitsmatrix. Vervolgens zal in hoofdstuk 3 de onderzoeksmethodologie worden uitgewerkt. In hoofdstuk 4 zal worden bestudeerd hoe ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven en gebruikt in de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad' en het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio', zoals gepubliceerd door Parkstad Limburg. Voorts zal de huidige ruimtelijke kwaliteit in drie gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring in kaart worden gebracht aan de hand van de in hoofdstuk 2 gepresenteerde ruimtelijke kwaliteitsmatrix.

Vervolgens zal in hoofdstuk 5 worden ingegaan op de bestaande plannen over de Buitenring, alsook hoe ruimtelijke kwaliteit daarin wordt omschreven en gebruikt. Van daaruit zal per gebiedscluster in kaart worden gebracht welke mogelijke effecten de aanleg van de Buitenring kan hebben op de geconstateerde ruimtelijke kwaliteit in hoofdstuk 4. Vervolgens zullen per gebiedscluster ontwikkelingskansen worden geformuleerd, welke zijn afgeleid van de wetenschappelijke inzichten over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling, de bevindingen uit de beleidsanalyses, de huidige ruimtelijke kwaliteit en de mogelijke effecten van de Buitenring daarop. Deze ontwikkelingskansen worden daarbij samengevoegd tot één integraal ontwikkelingsperspectief voor elk cluster. Daarbij zal in kaart worden gebracht in hoeverre deze ontwikkelingsperspectieven kunnen bijdragen aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling aldaar. Ten slotte zal worden ingegaan op de procesgang van integrale gebiedsontwikkeling, waarna een terugkoppeling van de ontwikkelingsperspectieven naar het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' de afsluiting van hoofdstuk 5 vormt.

Ten slotte vormt hoofdstuk 6 de conclusie van deze onderzoeksscriptie, waarbij antwoord zal worden gegeven op de in paragraaf 1.2 geformuleerde hoofd- en deelvragen. Voorts zullen enkele beleidsaanbevelingen worden gedaan, waarna een kritische reflectie het hoofdstuk zal afsluiten.

Het gehele scriptieverslag lijkt wellicht lang, echter dit kan worden verklaard door de toevoeging van vele figuren (voornamelijk foto's) en tabellen³. Deze zijn slechts ingevoegd waar nodig, en dienen ertoe om geïnteresseerden zonder affiniteit met Parkstad Limburg visuele beelden te laten zien en daarbij de begrijpelijkheid van de gebiedsanalyses en integrale ontwikkelingsperspectieven te verbeteren. Een overzicht van alle opgenomen figuren en tabellen is opgenomen in bijlage 2.

³ De omvang van de tekst is ongeveer gelijk aan de voorgeschreven omvang in de 'Handleiding Master Thesis Planologie'.

2 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk zal het theoretisch kader uiteen worden gezet. Dit kader stoelt op theoretische denkbeelden over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling zoals die voortkomen uit de wetenschappelijke literatuur. Het uitvoerig neerzetten van een dergelijk theoretisch kader is van essentieel belang, en vormt het houvast voor het uitvoeren van dit onderzoek. Alvorens een start wordt gemaakt met het uitwerken van de theorie, zal allereerst een korte leeswijzer de opzet van dit hoofdstuk verduidelijken.

2.1 Leeswijzer

Paragraaf 2.2 dient als inleiding van dit hoofdstuk, waarin de rol van ruimtelijke kwaliteit in het ruimtelijke ordeningsbeleid in Nederland uiteen wordt gezet. Van daaruit zal in paragraaf 2.3 dieper worden ingegaan op de vanuit de wetenschappelijke vakliteratuur opgestelde matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit, waarbij ook kritische geluiden op die matrix zullen worden opgesomd. In paragraaf 2.4 zal vervolgens een koppeling worden gemaakt tussen ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling, daar deze reeds in de in hoofdstuk 1 gepresenteerde doel- en vraagstellingen duidelijk naar voren is gekomen. In paragraaf 2.5 wordt de casuïstieke context uiteen gezet, waarna in paragraaf 2.6 een definitieve afbakening wordt geformuleerd, met betrekking tot de rol die ruimtelijke kwaliteit in dit onderzoek speelt en wat hieronder wordt verstaan.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Wat is ruimtelijke kwaliteit? Allereerst moet worden geconstateerd dat de definitie van ruimtelijke kwaliteit afhangt van het doel dat voor ogen wordt gehouden en dus niet eenvoudig te definiëren is (Janssen-Jansen, Klijn, Opdam, 2009: 6; Lautenbach, 2008: 38). Ruimtelijke kwaliteit verwijst grofweg naar de waarde die belanghebbenden toekennen aan het landschap (Janssen-Jansen et al.: 9). Het begrip heeft daarom een normatief karakter, en wordt vanuit verschillende disciplines anders beschouwd (Siraa, van der Valk & Wissink, 1995: 144; Beukema, 1996: 8; Lekkerkerker & Wallagh, 2009: 5; Traudes, 2008: 14). Bovendien is ruimtelijke kwaliteit contextgebonden, en bestaat de ruimtelijke kwaliteit niet (Baarveld, 2007: 14; Lautenbach: 40; VROMRaad, 2011: 19). Echter, Reijndorp, Kompier, Nio, Truijens & Visser (1998: 57) constateren dat de meeste mensen die werkzaam zijn binnen de ruimtelijke ordening die ambiguïteit helemaal niet erg vinden. Hooimeijer, Kroon & Luttik (2001: 17) vatten ruimtelijke kwaliteit samen als een maatschappelijke waardering voor een bepaald gebied. De heersende opvatting over ruimtelijke kwaliteit is dat het een middel is om ruimtelijke conflicten te vermijden en vormen en functies onderling te versterken (15). Aldus,

respectievelijk de negatieve spanning te verminderen en de positieve spanning te versterken. ‘De meerwaarde die hierdoor ontstaat wordt vaak geïdentificeerd met ruimtelijke kwaliteit’ (15). Ruimtelijke kwaliteit ontstaat wanneer zowel maatschappelijke als fysiekruimtelijke activiteiten goed op elkaar aansluiten ofwel de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde in balans zijn (Beukema: 10; VROMRaad: 13). Deze trits zal later in deze paragraaf terugkomen.

Om de huidige standpunten omtrent ruimtelijke kwaliteit te begrijpen, zal allereerst een overzicht worden gegeven van de rol die ruimtelijke kwaliteit heeft gespeeld in de geschiedenis van de ruimtelijke ordening in Nederland. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen de bevindingen omtrent toepassings- en ontwikkelingsplanologie, de impliciete dan wel expliciete rol van ruimtelijke kwaliteit en de focus op centralisatie of decentralisatie in de nota’s over de ruimtelijke ordening. Volgend uit tabel 1 is een onderscheid gemaakt tussen de eerste drie (Eerste, Tweede en Derde Nota), en de laatste vier (Vierde, Vierde Extra, Vijfde, Nota Ruimte) nota’s over de ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot de eerste drie nota’s, is in de laatste vier nota’s sprake van (of in mindere mate) ontwikkelingsplanologie, een expliciete rol van ruimtelijke kwaliteit alsook (een meer) decentrale ruimtelijke ordening. De standpunten die in deze nota’s worden ingenomen zijn de ruimtelijke ordeningsbeginselen van ruimtelijke kwaliteit in het overheidsbeleid.

	Toelatings-/ Ontwikkelingsplanologie	Impliciete / Expliciete rol van ruimtelijke kwaliteit	Centrale / Decentrale focus in beleid
Eerste Nota Ruimtelijke Ordening (1960)	Toelatingsplanologie	Impliciet	Centraal kader, ingepast door lagere overheden
Tweede Nota Ruimtelijke Ordening (1966)	Toelatingsplanologie	Impliciet	Centraal kader, ingepast door lagere overheden
Derde Nota Ruimtelijke Ordening (1973)	Toelatingsplanologie	Impliciet	Centraal kader, ingepast door lagere overheden
Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (1988)	Uitnodiging- en uitvoeringsplanologie als zweefgebied tussen toelatings- en ontwikkelingsplanologie	Expliciet	Meer focus op uitvoering door lagere overheden vanwege langzaam terugtrekkende centrale overheid
Vierde Nota Extra Ruimtelijke Ordening (1990)	Voorbode van ontwikkelingsplanologie	Expliciet	Meer focus op uitvoering door lagere overheden vanwege langzaam terugtrekkende centrale overheid
Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (2001) (niet vastgesteld)	Ontwikkelingsplanologie	Expliciet	Sturing door Rijk, uitvoering door en nog meer verantwoordelijkheid bij provincies, regio’s en gemeenten
Nota Ruimte (2004)	Ontwikkelingsplanologie	Expliciet	Decentraal wat kan, centraal wat moet

Tabel 1: Overzicht nota’s over de ruimtelijke ordening

2.2.1 De Eerste, Tweede, Derde Nota's over de Ruimtelijke Ordening

De Eerste Nota inzake de Ruimtelijke Ordening uit 1960 bevat inhoudelijke denkbeelden over de gewenste ruimtelijke inrichting van Nederland (Siraa, van der Valk & Wissink, 1995: 26). De Nederlandse politiek was tot de ietwat logische conclusie gekomen dat de verwoesting van vele steden tijdens de Tweede Wereldoorlog een enorme impact had gehad op de ruimte. Om de wederopbouw van de steden, alsook het land als geheel vorm te geven werd een sterke nadruk gelegd op de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland. Een eerste implicatie van het belang van ruimtelijke kwaliteit is wellicht de nadruk op het tegengaan van suburbanisatie van 'het Open Middengebied van de Randstad', het gebied dat nu het Groene Hart wordt genoemd. De Eerste Nota kan tevens worden gezien als een vorm van toelatingsplanologie, hetgeen inhoudt dat 'het streven [is] om ruimtelijke ontwikkeling in goede banen te leiden door het weren van ongewenste ontwikkelingen' (29).

Hoewel, reeds vóór de inwerkingtreding van de Eerste Nota werd er impliciet aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit. In het zogenaamd 'Nationaal Plan' uit 1950, een algeheel grondgebruikplan voor Nederland, werd aangegeven dat '[...] alle belangen van landbouw, handel en nijverheid, natuurschoon, recreatie, woningbouw, verkeer en defensie' tegen elkaar moesten worden afgewogen, dat zou moeten leiden tot een beter op elkaar afgestemde leefomgeving. De in het Nationaal Plan opgenomen 'meldingsgebieden', die vandaag de dag vallen onder de 'Natura-2000'-regeling, dienden in de gemeentelijke bestemmingsplannen te worden opgenomen om de bescherming van die gebieden te waarborgen (35).

Hieruit volgend ontstond in het begin van de jaren '60 een grotere behoefde om suburbanisatie in het Groene Hart tegen te gaan. Om de ruimtelijke ordening in Nederland een 'krachtig impuls' te geven, werd in 1966 de Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening vastgesteld (36). Siraa et al. (54) stellen dat de Tweede Nota het begin markeert 'van de bemoeienis van de Rijksplanologische Dienst met de zorg voor de duurzame kwaliteit van de leefomgeving'. Deze nota wordt gezien als een 'groeinota', waarin indicatieve streefbeelden zijn geformuleerd. Het is 'doortrokken van optimisme over de mogelijkheden om aan de woonwensen tegemoet te komen en tegelijk de nadelige effecten voor de leefomgeving beperkt te houden'. Een voorbeeld hiervan is de gebundelde decentralisatie, waarbij werd ingespeeld op de ontwikkeling van woonkernen in de directe invloedssfeer van stedelijke gebieden. Hierdoor zouden de burgers beschikken over 'een goed voorzieningenniveau [...], een behoorlijk verkeer en openbaar vervoer en een aantrekkelijke woonomgeving [...]' (39-40).

Voorts werd aandacht geschonken aan het milieuvraagstuk, waarbij ongewenste gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in kaart werden gebracht zoals geluidsoverlast, lucht- en watervervuiling, en verstoring van de natuur (52).

In 1972 werd de Nota Volkshuisvesting vastgesteld, waardoor het discours omtrent de volkshuisvesting in Nederland op de schop ging. In plaats van een focus op de kwantiteit van woningen (na de Tweede Wereldoorlog) vond een verschuiving plaats richting de kwaliteit van woningen en de directe leefomgeving (Van der Cammen & De Klerk, 2003: 173, 269). 'Het besef dringt [door] dat de plaatskeuze voor nieuwe woningen een essentieel onderdeel is van het streven naar een kwalitatief hoog peil van de woningbouw' (Siraa et al.: 114). Als planninginstrument werd hierbij voortgeborduurd op de in de Tweede Nota voorgestelde gebundelde decentralisatie en het groeikernenbeleid om nieuwe woonwijken te lokaliseren.

De in 1973 vastgestelde Derde Nota ofwel Oriënteringsnota was een reactie op de toen al achterhaalde uitgangspunten van de Tweede Nota wat betreft bevolkingsprognoses en het tegengaan van suburbanisatie (Siraa et al.: 92; Ministerie van VROM, 1974). Het doel van de Derde Nota is omschreven als 'het bevorderen van zodanige ruimtelijke en ecologische condities dat [...] de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysieke milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd' (Siraa et al.: 93, 137; Dauvellier & Wagenaar, 1982: 1; Ministerie van VROM, 1974: 99; 1975: 9). Ook werd er aandacht besteed aan het sociale doel van ruimtelijke ordening: het scheppen van voorwaarden voor de ontwikkeling van individuen. De Nederlandse regering streefde naar een samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, om van daaruit een meer doelmatige en kwalitatieve ruimtelijke inrichting te realiseren. Hierbij werd gebruik gemaakt van de begrippen 'coördinatie' en 'afstemming' (Siraa et al.: 96). Als uiteindelijk, ietwat vaag omschreven doel werd een synthese van verschillende aspecten van ruimtelijke ordening genoemd als de meest ideaal en efficiënt ingerichte ruimte.

Een ander belangrijk aspect dat voorkomt uit de Oriënteringsnota is de nadruk op procesplanning. De idee was dat een plan moest worden opgevat als 'een beweeglijk plan, [terwijl] de nationale ruimtelijke ordening als een proces [zou worden vormgegeven]' (102). Deze opvatting vertaalt de toen al aanwezige pluriformiteit en belangenstrijd in de Nederlandse samenleving, om aldus deze belangendiversiteit in acht te nemen bij planontwikkelingen.

De Nederlandse regering liet in de Structuurschets uit 1983 doorschemeren dat de uitgangspunten van de Verstedelijkingsnota, gepubliceerd in 1976 als deel twee van de Derde Nota, nog steeds golden. Hoewel, een belangrijke aanvulling ging in op het leggen van 'een sterker accent op het voorwaardenscheppende karakter van de ruimtelijke ordening in de economische sfeer' (132). Aldus, ruimtelijke ordening moest vooral worden ingezet om economische activiteiten te stimuleren. Ook werd er impliciet verwezen naar het concept ruimtelijke kwaliteit wat betreft de woonomgeving in de steden.

2.2.2 De Vierde, Vierde Extra, Vijfde Nota's over de Ruimtelijke Ordening en de Nota Ruimte

In de jaren '80 ontstond de roep om de identiteit van de ruimtelijke ordening in Nederland te verstevigen, vereenvoudigen en verduidelijken, daar de gedachte was dat burgers geen zicht hadden op het complexe ruimtelijke ordeningsstelsel (Siraa et al., 1995: 134-137). Dit leidde tot de expliciete introductie van het concept ruimtelijke kwaliteit in het ruimtelijke ordeningsbeleid, alsook het begin van de overgang tussen toepassings- en ontwikkelingsplanologie. De Rijksplanologische Dienst kwam tot de conclusie dat in bestaande schetsen en schema's te weinig aandacht werd besteed aan ruimtelijke kwaliteit. Volgend uit het debat over de toekomst van de Rijksplanologische Dienst tussen 1982 en 1986, werd een notitie opgesteld waarin werd geformuleerd dat de identiteit van de nationale ruimtelijke ordening kon worden versterkt door het uitwerken van het concept ruimtelijke kwaliteit (Siraa et al.: 143; Reijndorp, Kompier, Nio, Truijens, Visser, 1998: 16; Rijksplanologische Dienst, 1982-1986). Ruimtelijke kwaliteit werd hierdoor een belangrijk onderwerp bij de totstandkoming van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Lautenbach, 2008: 40; Lekkerkerker & Wallagh, 2009: 7). Het inzetten op ruimtelijke kwaliteit werd gezien als een van de centrale wegen van de Vierde Nota (Siraa et al.: 328). Bovendien wordt ruimtelijke kwaliteit sinds die tijd expliciet genoemd als de centrale doelstelling van het ruimtelijk beleid (Reijndorp et al.: 8, 13, 57; Ministerie van VROM, 1988: 7). Daarbij zijn drie punten van belang:

- zorg voor de vormgeving en inrichting van de ruimte;
- fungeer als geweten van de samenleving bij het gebruik van de ruimte;
- maak een zorgvuldige afweging van belangen en waarden (Siraa et al.: 144).

Ter operationalisering van ruimtelijke kwaliteit werd een onderscheid gemaakt tussen compositie (als zijnde belevingswaarde), integratie (als zijnde gebruikswaarde) en ontwikkeling (als zijnde toekomstwaarde) (ook: Dauvellier, 1991: 7; Rijksplanologische Dienst, 1996: 16-17). In de Notitie Ruimtelijke Perspectieven uit 1986 werd deze driedeling overgenomen, waarbij een nieuwe

doelstelling van de ruimtelijke ordening werd geformuleerd: 'de ruimtelijke ordening richt zich op een zodanige organisatie en vormgeving van de gebouwde omgeving dat er sprake is van:

- een aantrekkelijke omgeving (verscheidenheid);
- mogelijkheden voor een sterke onderlinge afstemming van functies (efficiency);
- mogelijkheden voor beleving en gebruik in de toekomst (duurzaamheid)' (144).

Aldus, een ruimtelijke ontwikkeling of structuurplan dient altijd in te gaan op het verstevigen van de bestaande gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Het Ministerie van VROM (1988: 7) stelt dat: 'het ruimtelijk beleid [...] er op gericht [is] de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen, en de toekomstwaarde te vergroten' (ook: Lautenbach: 44). De concrete invulling van de ruimtelijke kwaliteit zal van geval tot geval verschillen. Dauvellier (8) is van mening dat 'ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door drie factoren in onderlinge samenhang' waarbij hij per factor refereert aan de drie zojuist genoemde waarden: functie (gebruikswaarde), vorm (belevingswaarde) en tijd (toekomstwaarde). De Rijksplanologische Dienst (12) geeft aan dat die factoren in de loop der tijd zijn vervangen door de waarden.

De Notitie Ruimtelijke Perspectieven fungeerde als uitgangspunt bij het opstellen van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. In die nota, vastgesteld in 1988, werd 'ruimtelijke kwaliteit op nationaal niveau' opgenomen als één van de zes centrale onderwerpen, waarbij de focus lag op een integraal perspectief voor de ruimtelijke inrichting van Nederland tot 2015 (Siraa et al.: 149, 322). In de Vierde Nota lag de nadruk ook op stads- en dorpsvernieuwing, geformuleerd als een 'stelselmatige inspanning zowel op stedenbouwkundig als op sociaal, economisch, cultureel en milieuhygiënisch gebied, gericht op het behoud, herstel, verbetering, herindeling of sanering van bebouwde gedeelten van het gemeentelijk grondgebied' (171). Siraa et al. (181) concluderen dat de stadsvernieuwing, in combinatie met het groeikernenbeleid, een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de duurzame kwaliteit van de leefomgeving.

Het derde hoofdstuk van de Vierde Nota omhelst in zijn geheel het concept ruimtelijke kwaliteit, waarbij dit geprojecteerd wordt op de dagelijkse leefomgeving van burgers. Vanwege forse kritiek omtrent de financiële middelen en de te sterke focus op economie zette de nieuwe minister van VROM (Alders) zich in om de Vierde Nota te corrigeren. De aankondiging van de Vierde Nota Extra (VINEX) uit 1990 was hiermee een feit en hierin zou moeten worden ingezet op milieuaspecten, het terugdringen van automobiliteit en de leefbaarheid (335). Zo werden er voor het behoud van

milieukwaliteit zogenaamde ROM-gebieden aangewezen, alsook werden voorbereidingen getroffen voor de realisering van de ecologische hoofdstructuur.

Samenvattend concluderen Reijndorp et al. (17-18) vanuit de Vierde Nota dat 'het begrip ruimtelijke kwaliteit het snijpunt vormt voor drie samenhangende veranderingen in de aard en de positie van het ruimtelijk beleid als onderdeel van het algemene overheidsbeleid':

- het ruimtelijk beleid is minder gericht op de uitvoering en meer op ontwikkeling;
- het overheidsbeleid moet zich richten op het uitbuiten van ontwikkelingsmogelijkheden in plaats van het versterken van datgene wat als zwak wordt gekwalificeerd;
- de rol van de overheid verandert van een sturende naar een stimulerende en voorwaardenscheppende rol.

Siraa et al. (344) stellen dat 'met de VINEX [...] de concrete invulling [is] gegeven aan de bijdrage die de nationale ruimtelijke ordening kan leveren aan de zorg voor de duurzame kwaliteit van de leefomgeving' (ook: Ministerie van VROM, 1990: 9). Om die kwaliteit te garanderen, dient vanuit de ruimtelijke ordening en het milieubeheer integraal beleid te worden opgesteld, waarbij alle ruimtelijke aspecten moeten worden gezien in samenhang met milieuaspecten die daarbij een rol spelen. Op die manier ontstaat het meest efficiënt ruimtegebruik. Ook dient het ruimtelijke ordeningsperspectief gericht te zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de open ruimte (Ministerie van VROM: 145).

Op de gedachten uit voorgaande nota's is voortgebouwd bij de totstandkoming van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening uit 2001, waarin ruimtelijke kwaliteit dieper is uitgewerkt in vergelijking met de Vierde Nota (Extra). Zo stelt het Ministerie van VROM (2001: 10) dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van stad en land breed wordt ondersteund door de landelijke overheid. De verantwoordelijkheid van 'de nadere invulling en uitvoering van het beleid' wordt in de Vijfde Nota voornamelijk gelegd bij decentrale overheden (23). In deze nota is ruimtelijke kwaliteit vertaald in de rode en groene contouren, inzake respectievelijk het bebouwde gebied en het buitengebied. Ook wordt specifiek de nadruk gelegd op zeven criteria van ruimtelijke kwaliteit: economische en maatschappelijke functionaliteit, ruimtelijke diversiteit, culturele diversiteit, sociale rechtvaardigheid, duurzaamheid, aantrekkelijkheid en de zogenaamde menselijk maat van gebieden (86-91; Lautenbach: 40).

De Nota Ruimte (Ministerie van VROM, 2004: 20), de huidige geldende ruimtelijke nota in Nederland, hanteert voor het hele land een aantal regels omtrent de basiskwaliteit, als het ware een ondergrens op het gebied van veiligheid, groen, water, verstedelijking en milieu. De uitvoering van dit nationaal beleid dient waar mogelijk op decentraal niveau plaats te vinden, en de desbetreffende decentrale overheid draagt ook de verantwoordelijkheid voor het waarborgen van die basiskwaliteit (25). Hierbij wordt uitgegaan van ontwikkelingsplanologie, aldus dient er gewerkt te worden vanuit een gebiedsgerichte aanpak met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied (36). Voor een bedrijfsterrein kan bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat de ruimtelijke randvoorwaarden behelst voor het in standhouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit aldaar (Van Kempen, n.d.).

Het hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is als volgt geformuleerd: 'op een duurzame wijze ruimte [...] scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland [...] waarborgen en [...] vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland [...] verbeteren [...]' (Ministerie van VROM, 2004: 22; Janssen-Jansen, 2009: 23). Deze visie dient bij te dragen aan de economische, ecologische en sociaal-culturele ontwikkeling van Nederland.

Evenals in de Vierde (Extra) en Vijfde Nota gaat de Nota Ruimte in op de trits over gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Het Ministerie van VROM (28), Janssen-Jansen et al. (6), Beukema (1996: 4), Van der Wijk (2009: 33), De Zeeuw (2007: 51) en Lautenbach (40) definiëren deze waarden als volgt:

- Gebruikswaarde: een veilig gebruik van de ruimte voor verschillende functies, waarbij die functies elkaar onderling niet hinderen, elkaar zoveel mogelijk versterken en toegankelijk zijn voor alle bevolkingsgroepen. Daarbij is het streven een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik;
- Belevingswaarde: de beleving van de ruimte in relatie tot de verwachting, cultureel besef en diversiteit, identiteit, schoonheid en ruimtelijke variatie;
- Toekomstwaarde: hieronder vallen kernbegrippen als biodiversiteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit in de tijd wat betreft toekomstig functiegebruik alsook het 'duurzaam in stand houden van een goede kwaliteit van het milieu' (Ministerie van VROM: 65).

Deze waarden zijn te herleiden uit de eerste eeuw voor Christus, toen de Romeinse architect Vitruvius de kwaliteit van een bouwwerk definieerde aan de hand van de samenhang tussen 'firmitas' (constructie, stevigheid en duurzaamheid), 'utilitas' (functionele- en gebruikskwaliteiten) en

‘venustas’ (schoonheid, authenticiteit en oorspronkelijkheid) (Lautenbach: 39; Lekkerkerker & Wallagh: 5; Traudes, 2008: 15; VROMRaad, 2011: 17). Bij de definitie van belevingswaarde wordt de indicator ‘identiteit’ genoemd, dat pas sinds de beleidsintroduktie van de zojuist gepresenteerde driedeling een rol speelt in de ruimtelijke ordening in Nederland. Ten slotte stelt Traudes (15) dat de toekomstwaarde ‘de resultante’ is van de gebruiks- en belevingswaarde, aangezien op basis van de huidige waardering van een gebied beleidskeuzes worden gemaakt ten aanzien van de toekomst.

2.3 Matrix vanuit de wetenschap

Vanuit de wetenschap is kritiek geuit op de operationalisering van de drie hoofdcriteria, zoals die in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Nota Ruimte duidelijk zijn omschreven. Dit betreft de operationalisering van de trits gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde, zoals in paragraaf 2.2.2 aan bod zijn gekomen. Hooimeijer, Kroon & Luttik (2001: 17) zijn van mening dat ‘de genoemde begrippen [oftewel operationalisering] slechts iets operationeler zijn dan de hoofdcriteria waar ze onder vallen’. De operationalisering worden wel gezien als een eerste stap richting een meer concrete uitwerking van indicatoren voor het beoordelen van de mate van ruimtelijke kwaliteit.

Ook geven Hooimeijer et al. (18) aan dat het sociale belang sinds de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINO) uit het zicht is geraakt, en dat voornamelijk wordt ingespeeld op economische specialisatie. Vóór de inwerkingtreding van de VINO ‘was sociale rechtvaardigheid nog een belangrijke legitimering van beleid’, waarbij gedacht kan worden aan de bestrijding van economische (en dus sociale) ongelijkheid tussen regio’s. Kortom, ofschoon Hooimeijer et al. (18) aangeven dat de VINO voornamelijk ingaat op economische belangen, dat overigens voor de toenmalige minister van VROM Alders de aanleiding was om de Vierde Nota Extra vorm te geven, is er te weinig aandacht geweest voor het sociale belang. Welnu, Hooimeijer et al. (38) hebben in de matrix betreffende ruimtelijke kwaliteit het sociale belang een plaats gegeven.

Volgend uit de trits gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde, en gekoppeld aan de in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (Ministerie van VROM, 2001: 86-91) gestelde publieke belangen, hebben Hooimeijer et al. (38) een matrix opgesteld betreffende ruimtelijke kwaliteit. Hierin zijn verschillende criteria af te lezen waaraan een gebied kan worden getoetst. In tabel 2 is de matrix weergegeven. In de horizontale kolom zijn de publieke belangen (economisch, sociaal, ecologisch en cultureel) geplaatst; verticaal zijn de hoofdcriteria zichtbaar. In deze matrix zijn publieke belangen gekoppeld

aan ontwerpgegevens, waarbij die opgaven in de kruispunten zijn vertaald in globale indicatoren van ruimtelijke kwaliteit (Visser, 2002: 6).

Een kanttekening die hierbij moet worden gemaakt is de vereenvoudiging van zeven criteria (zie paragraaf 2.2.2; Ministerie van VROM, 2001: 86-91; Lautenbach, 2008: 40) naar vier wetenschappelijke criteria voor ruimtelijke kwaliteit (zie Hooimeijer et al.: 38) wat betreft ruimtelijke kwaliteit. Deze vereenvoudiging is te verklaren doordat de publieke belangen (te weten: economische, sociale, ecologische en culturele) en de ontwerpgegevens (te weten: ruimtelijke diversiteit, culturele identiteit en menselijke maat) door elkaar heen lopen (18-19; Lautenbach: 41). Hierdoor is ‘begripsverwarring’ ontstaan wat betreft de concretisering van ruimtelijke kwaliteit. De gehanteerde vier publieke belangen in tabel 2 dienen dan ook ter vereenvoudiging en verduidelijking van het concept ruimtelijke kwaliteit.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	• Allocatie-efficiëntie • Bereikbaarheid • Externe effecten • Multi-purpose	• Toegang • Verdeling • Deelname • Keuze	• Veiligheid, Hinder • Verontreiniging • 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

Tabel 2: Matrix ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer et al., 2001: 38).

2.3.1 Kanttekeningen bij de matrix

De in tabel 2 weergegeven matrix over ruimtelijke kwaliteit heeft echter beperkingen. In één volzin kan worden gesteld dat vanwege het hoge normatieve en subjectieve karakter van de in tabel 2 weergegeven indicatoren, alsmede de daarmee gepaard gaande verschillende interpretaties van actoren, leidt tot de constatering dat de door Hooimeijer, Kroon & Luttik (2001: 38) ontworpen matrix slechts kan worden gezien als een ‘flexibel analysekader’ en hulpmiddel (Visser, 2002: 7-12).

Ook Hooimeijer et al. (16) plaatsen kanttekeningen bij de door hun ontworpen matrix. Zij stellen dat: '[...] aan ruimtelijke kwaliteit dermate veel beoordelingsaspecten zitten dat er slechts in beperkte mate aanspraak kan worden gemaakt op objectief of intersubjectief bepaalde gegevens' (16). Hieruit concluderen zij dan ook dat voornamelijk 'subjectieve maatstaven' een rol spelen bij het beoordelen van de mate van ruimtelijke kwaliteit in een bepaald gebied. Het antwoord op de vraag wat ruimtelijke kwaliteit precies is blijft dan ook een normatieve aangelegenheid, en valt aldus niet direct uiteen te leggen in concrete indicatoren. Elke actor heeft namelijk een eigen visie op ruimtelijke kwaliteit, vaak beredeneerd vanuit het eigen belang (Visser: 10).

Bovendien wordt gesteld dat de matrix over ruimtelijke kwaliteit gezien moet worden als een hulpmiddel om ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Een reden die hiervoor gegeven kan worden is dat 'ruimtelijke kwaliteit [...] altijd sterk afhankelijk [zal] zijn van de locatie en de condities van de betrokken actoren' (Visser: 7). Volgens Habiforum, een kennisnetwerk in de ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling, kan de matrix niet gezien worden als een checklist voor ruimtelijke kwaliteit en dus niet als een vaststaand pakket van criteria. Peter Dauvellier (n.d.), adviseur ruimtelijke planning, geeft een tweede reden waarom de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit slechts als een hulpmiddel kan worden gezien. Hij stelt zelfs dat de door Hooimeijer et al. (38) geformuleerde indicatoren slechts 'ter inspiratie' mogen dienen bij het maken van een ruimtelijke kwaliteitsanalyse. Daar komt nog bij dat Dauvellier & Luttik (2003: 8) stellen dat het beter 'een matrix voor het zoeken naar wensen' genoemd kan worden. Dit omdat 'ruimtelijke kwaliteit [...] niet voor elk project hetzelfde [is]' (Visser: 12). Dit kritiekpunt op de door Hooimeijer et al. (38) ontworpen matrix sluit aan bij het kritiekpunt over de hoge mate van subjectiviteit van de definitie van ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat voor elk project afzonderlijk dient te worden gezien hoe de matrix concreter in te vullen of te interpreteren. Van der Wijk (2009: 34) geeft aan dat sommige indicatoren zoals die door Hooimeijer et al. (38) zijn opgesteld een mate van overlap vertonen, hetgeen een bevestiging is dat de indicatoren uit de matrix zeker niet als harde toetsingscriteria moeten worden gezien.

Daarbij botst de opzet van de matrix met de bijbehorende omschrijvingen van Hooimeijer et al. zoals zojuist zijn weergegeven. Hoewel nadrukkelijk wordt gesteld dat de matrix dient als een flexibel analysekader en een integratief hulpmiddel voor ruimtelijke kwaliteit, kan niet worden verzwegen dat diezelfde matrix verschillende indicatoren lijkt te 'verhokken'. In plaats van een integraal analysekader wordt het dan een sectoraal analysekader. Enfin, in dit onderzoek wordt uitgegaan van

de argumentatie zoals zojuist is neergezet: de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit is een integraal flexibel analysekader, die voor elk project anders dient te worden vormgegeven.

Dauvellier (n.d.) heeft op basis van de in tabel 2 weergegeven matrix aanpassingen gedaan, die als het ware gezien kunnen worden als een eerste, milde stap richting concretisering van de door Hooimeijer et al. (2001) ontworpen indicatoren. Deze hernieuwde matrix is te zien in tabel 3.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	• Bereikbaarheid • Stimulerende effecten • Gecombineerd gebruik	• Toegang • Eerlijke verdeling • Inbreng • Keuzemogelijkheden	• Externe veiligheid • Schoon milieu • Water in balans • Ecologische structuur	• Keuzevrijheid • Culturele verscheidenheid
Belevingswaarde	• Imago / Uitstraling • Aantrekkelijkheid	• Gelijkwaardigheid • Verbondenheid • Sociale veiligheid	• Rust en ruimte • Schoonheid der natuur • Gezonde leefomgeving	• Eigenheid • Schoonheid der cultuur • Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	• Stabiliteit en flexibiliteit • Agglomeratie • Gebundelde aantrekkelijkheid	• Iedereen aan boord • Sociaal draagvlak	• Ecologische voorraden • Gezonde ecosystemen	• Erfgoed • Integratie • Culturele vernieuwing

Tabel 3: Aangepaste matrix ruimtelijke kwaliteit (Dauvellier Planadvies, n.d.)

Dauvellier (1991: 8) stelt reeds in 1991 dat de Rijksplanologische Dienst (RPD) de wens heeft verlaten om ruimtelijke kwaliteit te definiëren in harde toetsingscriteria. Ook Hooimeijer et al. (68) hebben dat streven uit hun hoofden gezet. Deze gedachtegangen komen mede voort uit de zojuist genoemde kanttekeningen dat actoren verschillende belangen hebben en dus ruimtelijke kwaliteit anders zullen definiëren. Dit leidt tot een hoge mate van verwarring en discrepanties tussen opvattingen over dat begrip. Daar in de wetenschappelijke vakliteratuur expliciet benadrukt wordt dat de matrix slechts gezien kan worden als een integratief hulpmiddel en flexibel analysekader, wordt die gedachte in dit onderzoek gevolgd, en aldus zullen er geen harde toetsingscriteria worden ontwikkeld (ook: VROMRaad, 2011: 33). Het gaat erom de koppeling te maken tussen ruimtelijke kwaliteit en de inhoudelijke maatschappelijke opgave.

2.4 Ruimtelijke kwaliteit in integrale gebiedsontwikkeling

Deze paragraaf staat in het teken van de verbinding tussen ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling. De uitwerking hiervan is een belangrijk onderdeel van dit onderzoek, daar de doel- en vraagstellingen als omschreven in hoofdstuk 1 ingaan op de wijze waarop ruimtelijke kwaliteit een rol kan spelen in integrale gebiedsontwikkeling en wat hierbij het duurzaam rendement kan zijn.

Allereerst moet duidelijk worden gemaakt wat wordt verstaan onder de term integrale gebiedsontwikkeling. De Zeeuw (2007: 7) definieert integrale gebiedsontwikkeling als 'de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied'. Integrale gebiedsontwikkeling kan ook wel gezien worden als een proces waarbij 'publieke en private partijen gezamenlijk investeren in de ruimte' (Traudes, 2008: 16). 'Gebiedsontwikkeling betekent het versterken van slagvaardigheid, een oriëntatie op uitvoeren, het synchroniseren van belangen, het koppelen van dossiers, het genereren van snelheid en het op gang brengen van kwalitatieve en duurzame bewegingen' (Adviescommissie Gebiedsontwikkeling, 2005: 9). Vanuit de trend rondom ruimtelijke kwaliteit, zoals die is ingezet sinds de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening (Ministerie van VROM, 1988), wordt gebiedsontwikkeling voorts getypeerd als een praktijkvorm van ontwikkelingsplanologie. De naam zegt het eigenlijk al: ontwikkeling.

De Zeeuw (14) definieert twee belangrijke 'drivers' voor gebiedsontwikkeling: urgentie en investeringsgeld. De Adviescommissie Gebiedsontwikkeling (4) onderstreept dit. Ook is het belangrijk dat bij het voorbereiden van een integraal gebiedsontwikkelingsplan verbindingen worden gelegd tussen betrokken actoren. Het is de gedachte dat die actoren beschikken over specifieke kennis over het gebied, en van daaruit het proces rondom die gebiedsontwikkeling kunnen versterken (Van der Wijk, 2009: 28; Dauvellier & Luttik, 2003: 16; Snelders, Van Doorn & De Hullu, 2003: 22). Hierbij moet het uitgangspunt zijn dat proces en inhoud met elkaar verbonden zijn. Tenslotte is de financiële haalbaarheid van een specifieke gebiedsontwikkeling essentieel, daar een project simpelweg te realiseren en te exploiteren moet zijn (Van der Wijk: 23). De belangrijkste gedachte is dat een hogere kwaliteit rendementsverhogend kan werken (Traudes: 14).

Traudes (14) voegt hieraan toe dat 'iedere partij die betrokken is bij gebiedsontwikkelingen zal moeten investeren in het proces', dat in de vorm van geld, kennis, arbeid of grond kan worden begrepen. Janssen-Jansen, Klijn & Opdam (2009: 29) stellen dat 'de optimale ruimtelijke kwaliteit de

resultante is van een proces van benoemen en wegen van de wensen van gebruikers en randvoorwaarden die het fysieke systeem stelt'. Aldus, de vormgeving van het proces en daarbij te betrekken stakeholders zijn zeer belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hierbij is het dus van belang om aan het begin van integrale gebiedsontwikkeling te bezien welke belanghebbende partijen er zijn. De perceptie van dergelijke actoren ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is essentieel, alsook de financiële middelen die zij mogelijk beschikbaar willen stellen voor kwaliteitsinvesteringen. Dit wordt een netwerkanalyse of wel netwerkmanagement genoemd (Janssen-Jansen et al.: 29, De Zeeuw, 2007: 58). Daarbij hoort ook het sluiten van allianties tussen verschillende partijen (De Zeeuw: 58). Kortom, 'processturing in gebiedsontwikkeling vergt het smeden van een coalitie of alliantie uit het netwerk' (De Zeeuw: 59). Hierbij adviseert De Zeeuw (2007: 60) ook om een procesmanager of projectmanager aan te stellen.

Integrale gebiedsontwikkeling leidt dus tot meerwaarde: 'een integrale benadering probeert de samenhang te creëren tussen verschillende functies en objecten waarmee wordt verondersteld dat synergie kan worden bereikt in ruimtelijke, functionele en / of financiële zin' (Baarveld, 2007: 19, Uit: Bult-Spiering, 2005).

De Adviescommissie Gebiedsontwikkeling (3, 9, 39) geeft aan dat integrale gebiedsontwikkeling ingezet kan worden om complexe maatschappelijke opgaven vorm te geven, waarbij altijd aandacht moet worden besteed aan de financiële aspecten van die ontwikkeling, alsook de bestuurlijke verhoudingen die van belang zijn. Ook is integrale gebiedsontwikkeling alleen maar mogelijk als overheden zich actief opstellen, en in het proces een ontwikkelende rol spelen.

Van der Wijk (19) en Traudes (16) verdelen integrale gebiedsontwikkeling in drie zogenaamde 'hoekpunten', te weten marktkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en beschikbare middelen. Deze drie hoekpunten staan in relatie tot elkaar en oefenen invloed op elkaar uit. Hierbij heeft marktkwaliteit betrekking op 'een afnemende of veranderende vraag' en beschikbare middelen op de financiële haalbaarheid van een bepaalde gebiedsontwikkeling. Hierbij dient één gemeenschappelijk doel te worden nagejaagd, te weten de creatie van ruimtelijke kwaliteit (Traudes: 14; Fleurke, 2010: 73). De in dit hoofdstuk omliggende definitie van ruimtelijke kwaliteit sluit aan bij hetgeen Van der Wijk (19) hieronder verstaat. Hiermee is de link gelegd tussen integrale gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. 'Een van de meest gebruikte begrippen in discussies over gebiedsontwikkeling is kwaliteit' (De Zeeuw: 51). Een term die tekenend is voor het sterke verband tussen de twee is 'ruimtelijk investeren' (Traudes: 15). Traudes (16) benadrukt dat: 'de afbakeningen van ruimtelijke

investerings en gebiedsontwikkeling [...] een hoge mate van overlap [vertonen]; ze zijn met elkaar te verbinden. De ruimtelijke component kan worden gekoppeld aan de kwaliteitscomponent; de middelen aan de economische component en de belangen [die] worden behartigd in het proces, oftewel de bedrijfskundige component’.

Een ruimtelijke investering houdt aldus in dat er een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, welke ingepast moet worden in de bestaande ruimtelijke structuur. De ruimtelijke kant is daarmee het sterkst verbonden met de kwaliteit’ (Traudes: 15-16). De ruimtelijke kwaliteit in een gebied staat daarom centraal in een gebiedsontwikkelingsproces. Uit de bevindingen van Fleurke (3, 75) is dit terecht, daar integrale gebiedsontwikkeling juist kan leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit in een gebied. De gedachte is dat, vanwege het integrale karakter van de gebiedsontwikkeling, het mogelijk is om alle aspecten met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit te controleren in het gehele ontwikkelingsproces. Hierdoor kan de mate van ruimtelijke kwaliteit in een gebied worden gewaarborgd. Een integrale aanpak is dus van belang voor de realisatie van ruimtelijke kwaliteit in een gebied (Lautenbach, 2008: 42; ook: Baarveld: 13-15). Andersom kan ook gesteld worden dat ruimtelijke kwaliteit ‘een succesfactor is voor integrale gebiedsontwikkeling’ (Van der Wijk: 34, 41). Dit is wellicht een logische constatering daar eerder in deze paragraaf de constatering werd gedaan dat kwaliteit het centrale doel moet zijn van gebiedsontwikkeling.

Een belangrijk aandachtspunt bij integrale gebiedsontwikkeling is de bestaande identiteit van het te ontwikkelen gebied. Dit houdt in dat gekeken moet worden naar de huidige specifieke kenmerken van het gebied, waarop dient te worden voortgeborduurd bij de voorbereiding van een integraal gebiedsontwikkelingsplan. ‘Bij het inpassen van nieuwe functies dient rekening te worden gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied en de mogelijk door het project aan het gebied toe te voegen kwaliteit’ (Snelders, Van Doorn & De Hullu: 14, 22). Hierbij moet altijd beredeneerd worden vanuit het lange termijnperspectief.

Aldus, gelet op de opzet van dit onderzoek is de koppeling tussen ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling wetenschappelijk relevant. Beide zijn twee op zichzelf bestaande concepten en theorieën, echter ze vertonen overlap. In dit onderzoek zal dan ook nadrukkelijk de focus liggen op het inzetten van ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling, waarmee in de toekomst mogelijk duurzaam rendement (in economische zin: stijging van vastgoed- en grondprijzen) kan worden behaald. Om met de woorden van Traudes (16) te spreken, in hoeverre de kwaliteitscomponent te vertalen is in de ruimtelijke component met daarbij de economische component als hoofdzak.

2.5 Casuïstieke context

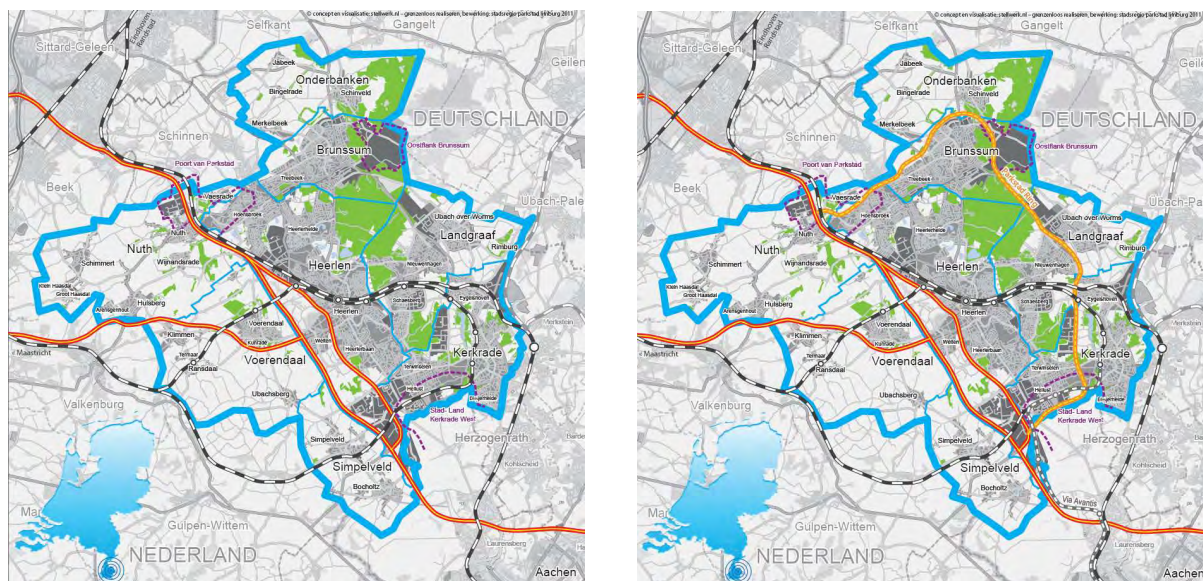
Na een theoretische uiteenzetting van de wetenschappelijke theorieën omtrent ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling, zal in deze paragraaf dieper worden ingegaan op de casuïstieke context van dit onderzoek. Dit betreft de specifieke situatie van de onderzoeksregio (te weten: Parkstad Limburg) alsook de provincie Limburg als geheel. Dit laatste is van belang omdat Parkstad met vrijwel alle provinciale problemen kampt, hetzij in sommige gevallen in een ietwat extremere mate. Een door de provincie Limburg (2011) ontwikkelde SWOT-analyse (dat ingaat op de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van de provincie) brengt deze problematiek aan het licht.

De belangrijkste problemen die hierin worden genoemd zijn de economische situatie en de bevolkingskrimp. Deze bevolkingsontwikkeling wordt cijfermatig onderbouwd door onderzoeken van Derks, Hensgens en Nieuweboer (2003) en de provincie Limburg (2008). Daarin laat de Stadsregio Parkstad Limburg de grootste relatieve krimp zien tot 2040, waardoor het gezien kan worden als dé krimpregio van Limburg alsook Nederland⁴. Dit heeft tot gevolg dat de regionale woningmarkt, de economie, infrastructuur alsook voorzieningen onder druk staan. Parkstad Limburg (2010: 3) onderschrijft in haar regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' dat dient te worden ingezet op het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving: de samenhang tussen woningaanbod, bedrijfsterreinen, ecologie, recreatie en infrastructuur. Kwaliteit is dus het leidende ruimtelijke ordeningsprincipe van de regio (Parkstad Limburg, 2006: 23). De gedachte is dat investeringen in ruimtelijke kwaliteit in de toekomst kunnen bijdragen aan de economische ontwikkeling van de regio, waarbij bijvoorbeeld gedacht kan worden aan het inzetten op leisure en toerisme.

Welnu, dit onderzoek staat in het teken van de mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen in drie door Parkstad Limburg afgebakende gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring. Deze clusters zijn gelegen op strategische posities langs de Buitenring, en zijn zichtlocaties langs die ringweg. Van daaruit, alsmede de mogelijke ontwikkelingskansen en problemen die de Buitenring met zich mee zal brengen, is het streven om die gebiedsclusters integraal te ontwikkelen. In de figuren 3 en 4 (voor een grotere weergave zie paragrafen 4.2 en 5.1) zijn deze gebiedsclusters weergegeven, waarbij moet worden opgemerkt dat een oorspronkelijk vierde cluster (Parc Gravenrode) niet zal worden meegenomen in dit onderzoek daar het vrijwel in zijn geheel een natuurgebied betreft (met uitzondering van bedrijfsterrein Dentgenbach). Veel interessanter zijn de

⁴ Gebaseerd op: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80226NED&D1=0&D2=0,57-78&D3=1,16&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>, waarbij het stadsgewest Heerlen (Brunssum, Landgraaf en Kerkrade worden daarbij meegerekend) de grootste relatieve krimp laat zien.

overige drie clusters, te weten: Poort van Parkstad (daarbij inbegrepen het gebied rondom Kasteel Hoensbroek, vanwege het feit dat het een cultuurhistorisch waardevol landschapselement is), Oostflank Brunssum en Stad-Land Kerkrade-West. In die dynamische gebieden zal de verwevenheid van verschillende functies een belangrijk aandachtspunt zijn voor het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Ten slotte moet worden opgemerkt dat de afbakening en begrenzing van de clusters open staan voor discussie, en als arbitrair moeten worden gezien⁵.



Figuren 3 en 4 (v.l.n.r.): Gebiedsclusters Parkstad Limburg – nu en na aanleg van de Buitenring (Parkstad Limburg, 2011)

Kortom, deze paper staat in het teken van een onderzoek naar de kansen om te investeren in ruimtelijke kwaliteit in de drie afgebakende gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring, en daarbij inzicht te verkrijgen in de mogelijke effecten daarvan op de vastgoed- en grondprijzen aldaar. Dit kan leiden tot duurzaam rendabele gebiedsclusters rondom de Buitenring. Dit duurzaam rendement gaat in op economische (bijvoorbeeld het opvangen van het begrotingstekort van € 15 miljoen), ecologische en culturele aspecten.

2.6 Ruimtelijke kwaliteit in dit onderzoek – een afbakening

In dit onderzoek zullen de uit eerdere paragrafen voortgekomen uitgangspunten omtrent ruimtelijke kwaliteit worden aangehouden. Dit houdt tevens in dat er geen harde toetsingscriteria zullen worden ontwikkeld om de mate van ruimtelijke kwaliteit in een gebied vast te stellen. Daar zijn in paragraaf 2.3 reeds redenen voor gegeven vanuit de wetenschappelijke vakliteratuur (Dauvellier, 1991;

⁵ Wat betreft het gebiedscluster 'Oostflank Brunssum' zal worden vastgehouden aan de toeristische plannen (Gemeente Brunssum & Add Ventures, 2010).

Hooimeijer et al., 2001; Visser, 2002). Aldus zullen de geschetste ideeën omtrent ruimtelijke kwaliteit worden gehanteerd als globale streefdoelen, dat ook wordt ondersteund door de VROMRaad (2011: 55) die ruimtelijke kwaliteit omschrijven als 'een eigenschap van het overkoepelend perspectief of de richtinggevende maatschappelijke opgave'. In de onderstaande onderzoeksafbakening van ruimtelijke kwaliteit is het van belang de in paragraaf 2.5 geschetste casuïstieke context in gedachte te houden.

2.6.1 Focus op economisch belang

In relatie tot de geformuleerde doel- en vraagstellingen in het inleidende hoofdstuk, wordt ruimtelijke kwaliteit voornamelijk gezien als een beleidsaandachtspunt om invloed uit te oefenen op het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in gebiedsclusters rondom de Buitenring. In dit onderzoek staat centraal hoe ruimtelijke kwaliteit kan leiden tot meer meerwaarde in integrale gebiedsontwikkelingsprojecten. Integrale gebiedsontwikkeling leidt namelijk op zichzelf al tot een meerwaarde, vanwege de procesorganisatie dat inhoudt dat vele belanghebbenden worden betrokken bij de besluitvorming (Baarveld, 2007: 19). Ruimtelijke kwaliteit kan hier nog een schep bovenop doen. Toespitsend op het economisch rendement, zal worden bestudeerd op welke manier ruimtelijke kwaliteit vastgoed- en grondprijzen in een bepaalde financiële richting kan sturen. De VROMRaad (2011: 45) is van mening dat het belangrijk is om in te zien dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen geld kost, maar dat het ook vele maatschappelijke en financiële baten (stijging van de vastgoed- en grondprijzen) met zich mee kan brengen. De theoretische focus in dit onderzoek ligt dus voornamelijk op die financiële kant van ruimtelijke kwaliteit, hoewel ook de andere twee hoeken van duurzaamheid (ecologie en cultuur) zullen worden belicht. Dauvellier & Luttik (2003: 10) zijn van mening dat 'het zwaartepunt [...] van de matrix [...] bij de combinatie economisch belang en gebruikswaarde [ligt]', aldus vergelijkbaar met het standpunt dat in dit onderzoek wordt aangehouden.

Van Dam en Visser (2006: 29) onderscheiden vier aspecten die kunnen worden aangewend bij het analyseren van de invloed van de woonomgeving op de woningprijs, aldus veranderingen in de vastgoed- en grondprijzen na investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Zij veronderstellen het volgende causale verband: woonomgeving → woningkeuzegedrag mensen → woningprijs. De daarbij gehanteerde aspecten zijn, met daarbij gegeven de mate van invloed op de woningprijzen:

1. Fysieke woningkenmerken, zoals woningtype, oppervlakte, inhoud: beperkte invloed op de woningprijs;

2. Fysieke woonomgevingskenmerken, zoals de hoeveelheid groen en water: bescheiden rol in de prijsvorming;
3. Sociaal-culturele en sociaal-economische woonomgevingskenmerken, zoals bevolkingssamenstelling, werkloosheidscijfer, percentage huur- en koopwoningen: lage verklaringskracht in relatie tot woningprijs;
4. Functionele woonomgevingskenmerken, zoals bereikbaarheid van en de afstand tot voorzieningen, werkgelegenheid: zeer grote rol in prijsvorming.

Aldus blijkt uit de analyse van Van Dam en Visser (102-103) dat de functionele woonomgevingskenmerken (lees: ruimtelijke kwaliteit met de nadruk op gebruikswaarde en economisch belang) de meeste invloed uitoefenen op de vastgoed- en grondprijzen en het dus relevant is om te onderzoeken op welke wijze de integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring Parkstad Limburg dient te worden vormgegeven en economisch rendement kan worden bereikt (en eventueel opbrengend vermogen kan worden gegenereerd). Vergelijkend met deze specifieke theorie omtrent de invloed van investeringen in ruimtelijke kwaliteit op de woningprijzen, zal evenveel aandacht worden geschonken aan de mogelijke effecten van investeringen in ruimtelijke kwaliteit op ander functiegebruik zoals bedrijvigheid en recreatie. De theorie van Van Dam & Visser (102-103) dient slechts als wetenschappelijke legitimatie van de relatie tussen investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de prijs van onroerend goed.

Vanuit die gedachten is er voor gekozen om het door Hooimeijer et al. (2001: 18, 38) en Dauvellier (n.d.) geherintroduceerde sociale belang te schrappen uit de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit. Hoewel aan het verkrijgen van inzicht in de sociale indicatoren van ruimtelijke kwaliteit veel waarde wordt gehecht, zal een analyse daarvan zeer tijdrovend zijn (Hooimeijer et al., 27). Beukema (1996: 10) heeft een hele studie gewijd aan de analyse van de 'sociaalpsychologische aspecten' van ruimtelijke kwaliteit. Dit onderzoek stoelt voornamelijk op het sociale belang van ruimtelijke kwaliteit. Gelet op de in tabellen 2 en 3 gepresenteerde matrices is bovendien op voorhand de conclusie te trekken dat de sociale indicatoren een relatief hoog subjectiviteitsgehalte hebben.

Daarnaast zullen het ecologische en culturele (waarbij laatstgenoemde in dit onderzoek kan worden gezien als de maatschappelijke hoek van duurzaamheid) belang ook worden gezien vanuit het economische perspectief, nogmaals ter benadrukking dat in dit onderzoek centraal staat op welke wijze ruimtelijke kwaliteit kan bijdragen aan het creëren van meer meerwaarde in gebiedsontwikkeling en kan bijdragen aan het duurzaam rendement. Daar bovenop kan gesteld

worden dat de versterking van de relatief slechte huidige economische situatie van essentieel belang is voor de toekomst van de regio. De focus op cultuur en ecologie is te verklaren vanuit het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' alsook het uit 2003 daterende rapport 'Op hete kolen', beide gepubliceerd door Parkstad Limburg (2003, 2010). Zo moet het landschap, en de daarbij horende cultuurhistorische waarden, voortaan leidend zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het centrum van Parkstad (lees: het centrum van Heerlen) wordt vandaag de dag gesproken over een zogenaamde 'Culturele Lente', een symbool voor de wederopstanding van het zelfbewustzijn en zelfvertrouwen bij burgers, ondernemers en politici, die door het Heerlens gemeentebestuur is vertaald in een extra subsidiebijdrage in de culturele sector waar andere gemeenten in Nederland hier juist op bezuinigen (Parkstad Limburg, 2010: 55).

Kortom, hoewel de sociale, ecologische en culturele belangen van ruimtelijke kwaliteit worden onderkend, zal bij het duurzaam rendement (hoofdstuk 5) de nadruk liggen op de wijze waarop de ecologische en culturele aspecten in een bepaald gebied de economische ontwikkeling kunnen stimuleren en aldus via het inzetten op ruimtelijke kwaliteit financiële voordelen kunnen worden behaald in integrale gebiedsontwikkeling.

Het streven is om via een goede onderbouwing te komen tot een vereenvoudigde matrix, die wellicht meer handvaten biedt om inzicht te krijgen in het vraagstuk rondom ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt echter niet in dat de in de nieuwe matrix weggelaten indicatoren volledig buiten beschouwing worden gelaten in het maken van gebiedsclusteranalyses. Daarvoor vertonen de geformuleerde indicatoren in de matrices uit paragraaf 2.3 teveel overlap. In paragraaf 2.6.3 zal dan ook een nieuwe matrix worden gepresenteerd omtrent ruimtelijke kwaliteit. Deze zal als houvast dienen bij het analyseren van de huidige ruimtelijke kwaliteit en het formuleren van toekomstperspectieven voor de gebiedsclusters. Het dient als basis 'voor het ontwikkelen van een gemeenschappelijke taal om over ruimtelijke kwaliteit te discussiëren', en dan specifiek over de casuïstieke context van dit onderzoek (Hooimeijer et al., 2001: 8).

2.6.2 Ruimtelijke kwaliteit als ontwikkelingsspoor

Ruimtelijke kwaliteit is in dit onderzoek hét ruimtelijke ordeningsspoor waarlangs alle toekomstige ontwikkelingen dienen te worden gestructureerd. Dit houdt in dat bestaande ruimtelijke kwaliteiten dienen te worden versterkt, zowel intern als extern (lees: verbindingsstructuren tussen bijvoorbeeld groengebieden). Gelet op de geprognosticeerde bevolkingskrimp zal er in de nabije toekomst minder

ruimtedruk ontstaan, hetgeen ertoe kan leiden dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen optimaler op elkaar kunnen worden afgestemd.

Het investeren in ruimtelijke kwaliteit, zowel in de bestaande goede en slechte kwaliteiten, zal aldus leiden tot een ruimtelijke meerwaarde. In die zin moet verstaan worden dat er een betere afstemming en samenhang kan worden vormgegeven tussen verschillende functiegebruiken, zoals wonen, werken, infrastructuur, natuur en recreatie. Dit is, onder andere in de vorige paragraaf, ook wel omschreven als duurzaam rendement. Aldus, ruimtelijke kwaliteit wordt in dit onderzoek geïnterpreteerd als een leidraad voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Parkstad Limburg, mede gelet op het feit dat de geprognoseerde bevolkingskrimp (en alle ruimtelijke gevolgen van dien) daarvoor simpelweg de 'ruimte' biedt. Ruimtelijke kwaliteit is dus een spoor om duurzaam rendement vorm te geven, of in ieder geval voldoende aanknopingspunten te bieden om dat te kunnen bewerkstelligen.

2.6.3 Aanpassing matrix ruimtelijke kwaliteit

Zoals reeds is aangekondigd zullen in deze paragraaf aanpassingen worden gedaan aan de eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde matrices omtrent ruimtelijke kwaliteit. In tabel 4 is de nieuwe matrix voor ruimtelijke kwaliteit weergegeven. Deze is gebaseerd op de door Hooimeijer et al. (2001) en Dauvellier (n.d.) ontwikkelde matrices en de motiveringen uit paragraaf 2.6.1 betreffende het weglaten van het sociale belang. Volgens Dauvellier & Luttik (2003: 17) is 'een vrije interpretatie van de matrix [...] nodig'. Ter aanvulling kan nogmaals gesteld worden dat de matrix gezien wordt als een flexibel instrument, en dat het moet verschillen per context (Baarveld, 2007: 14; Visser, 2002: 7-12). De beginselen van ruimtelijke kwaliteit, zoals Hooimeijer et al. die hebben gedefinieerd, zijn echter het begin van de realisatie van die kwaliteit. Een verbetering van de huidige ruimtelijke kwaliteit moet veeleer gezien worden als het resultaat van integrale gebiedsontwikkeling, waarin proces en inhoud op elkaar worden afgestemd (De Zeeuw, 2007: 52; VROMRaad, 2011: 19).

De indicatoren die in tabel 4 zijn opgenomen kunnen worden gezien als de kernindicatoren van het ruimtelijke kwaliteitsvraagstuk voor de casus in dit onderzoek, waarbij het belangrijk is te onderkennen dat de indicatoren invloed uitoefenen op elkaar. De interactie tussen de indicatoren is dus heel belangrijk, zoals ecologische en culturele indicatoren die het economische belang dienen. In hoofdstuk 5 (aangaande duurzaam rendement) zal worden verduidelijkt welke indicatoren kunnen bijdragen aan het economisch rendement van integrale gebiedsontwikkeling. Dit klinkt wellicht ietwat vaag, echter in hoofdstuk 5 zal het een en ander verhelderend werken.

	Economisch	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	• Bereikbaarheid • Externe effecten • Meervoudig ruimtegebruik • Agglomeratie-effecten	• Veiligheid en hinder • Versnippering • Ecologische structuur	• Culturele en recreatieve verscheidenheid
Belevingswaarde	• Imago en uitstraling	• Schoonheid • Tastbaarheid	• Eigenheid • Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	• Stabiliteit en flexibiliteit • Gebundelde aantrekkelijkheid • Beleggingswaarde	• Ecologische voorraden	• Erfgoed • Integratie

Tabel 4: Zelfaangepaste matrix ruimtelijke kwaliteit

2.6.4 Begripsdefinities

Ter ondersteuning van de in paragraaf 2.6.3 weergegeven nieuwe matrix over ruimtelijke kwaliteit, zal in deze paragraaf elke indicator kort worden beschreven. Deze definities zijn echter niet uitputtend, maar bieden houvast bij de analyses. In volgorde zal allereerst het economische belang aan bod komen (tabel 5), waarna het ecologische (tabel 6) en culturele belang (tabel 7) zullen volgen.

	Economisch belang
Gebruikswaarde	• Bereikbaarheid: de mate van bereikbaarheid van een gebied voor gebruikers, klanten en leveranciers in de zin van verschillende vervoersmogelijkheden om in een gebied te komen. • Externe effecten: zij treden op wanneer functies goed bij elkaar passen en elkaar versterken ofwel niet goed bij elkaar passen en elkaar tegenwerken. • Meervoudig ruimtegebruik: het mengen en / of combineren van verschillende functiegebruiken (extensief: mengen, dan wel intensief: combineren en stapelen) (Visser, 2002: 20). • Agglomeratie-effecten: de mate van ruimtelijke concentratie van bepaalde functies in een gebied.
Belevingswaarde	• Imago en uitstraling: een gebied met een goed imago of grote uitstraling is verkoopbaar en trekt marktpartijen aan. Als het ware een duidelijk beeld van het gebied.
Toekomstwaarde	• Stabiliteit en flexibiliteit: in hoeverre de aanwezigheid van verschillende functies in een gebied de economische levenscyclus kan verduurzamen, alsook de mogelijkheden om nieuwe functies in te passen in het gebied. • Gebundelde aantrekkelijkheid: de combinatie van verschillende functies ten behoeve van één gemeenschappelijke aantrekkelijkheid voor consumenten. • Beleggingswaarde: toekomstig potentieel ten aanzien van veranderende vastgoed- en grondprijzen.

Tabel 5: Omschrijving indicatoren economisch belang

	Ecologisch belang
Gebruikswaarde	• Veiligheid en hinder: directe of indirecte veiligheidsrisico's die voortvloeien uit de mate van externe effecten in een gebied en de geluid- of geurhinder die zich voordoen. • Versnippering: de mate waarin het bestaand functiegebruik leidt tot een ruimtelijke fragmentatie van groene ruimten. • Ecologische structuur: de onderlinge verbinding van groene ruimten.
Belevingswaarde	• Schoonheid: de natuurlijke schoonheid van een gebied draagt bij aan het welzijn. • Tastbaarheid: de (toeristische) beleving van een gebied en relatieve ecologische meerwaarden.
Toekomstwaarde	• Ecologische voorraden: de ruimte gezien als provisiekast, waarbij natuurlijke waarden in acht worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld biodiversiteit.

Tabel 6: Omschrijving indicatoren ecologisch belang

	Cultureel belang
Gebruikswaarde	• Culturele en recreatieve verscheidenheid: de mate waarin culturele en recreatieve functies elkaar onderling beïnvloeden en eventueel een culturele of recreatieve meerwaarde creëren.
Belevingswaarde	• Eigenheid: gericht op bijzondere bestaande ruimtelijke kenmerken van het gebied en daarbij behorende identiteit (en relatie met drager: economisch / recreatief / ecologisch / cultureel). • Contrastrijke omgeving: het contrast tussen bebouwd en onbebouwd, rood en groen.
Toekomstwaarde	• Erfgoed: aandacht voor cultureel erfgoed, daar deze een meerwaarde betekent voor het gebied. • Integratie: het inpassen en het vormgeven van nieuwe cultuurontwikkelingen in het bestaande gebied.

Tabel 7: Omschrijving indicatoren cultureel belang

Voorts zijn in tabel 8 de keuzen beargumenteerd omtrent de daadwerkelijk weggelaten indicatoren, zoals die in de matrices van Hooimeijer et al. (2001) en Dauvellier (n.d.) zijn opgenomen. Dit betreft alleen de weggelaten economische, ecologische en culturele indicatoren, daar gemeend wordt dat het buiten beschouwing laten van het gehele sociale belang reeds in paragraaf 2.6.1 voldoende is beargumenteerd.

	Hooimeijer et al. (2001)	Dauvellier (n.d.)	In nieuwe matrix	Argumentatie
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiëntie (E)		Niet opgenomen vanwege overlap: externe effecten	Wordt deels vertaald in externe effecten: is het ruimtegebruik efficiënt?
	Externe effecten (E)	Stimulerende effecten (E)	Externe effecten	Deze terminologie omvat zowel positieve als negatieve externe effecten
	Multi-purpose (E)	Gecombineerd gebruik (E)	Meervoudig ruimtegebruik	Uit Visser (2002), als een samenvoeging van de betekenissen van multi-purpose en gecombineerd gebruik
	Verontreiniging (EG)	Schoon milieu (EG)	Niet concreet opgenomen in nieuwe matrix.	De termen veiligheid en hinder, alsook versnippering en ecologische structuur omvatten de weggelaten indicatoren. Verontreiniging kan leiden tot problemen omtrent veiligheid en hinder. Verdroging en water in balans heeft van doen met de totaliteit van de ecologische structuur
	Verdroging (EG)	Water in balans (EG)		
	Keuzevrijheid (C)	Keuzevrijheid (C)	Niet opgenomen vanwege overlap: keuzemogelijkheden (sociaal belang)	Keuzevrijheid om culturele zaken te bezoeken is niet van belang, daar het in eerste instantie erom gaat de cultuur in de gebiedsclusters aan zich in kaart te brengen
	Ontmoeting (C)		Niet opgenomen	Wordt inbegrepen in culturele en recreatieve verscheidenheid, als een eigenschap van een bepaalde culturele of recreatieve voorziening
Belevingswaarde	Attractiviteit (E)	Aantrekkelijkheid (E)	Niet opgenomen vanwege overlap: imago en uitstraling, gebundelde aantrekkelijkheid	Inzicht in imago, uitstraling evenals gebundelde aantrekkelijkheid is overkoepelend
	Ruimte, Rust (EG)	Rust en ruimte (EG)	Niet opgenomen	Vanwege moeilijkheid om streefbeelden te omschrijven ten behoeve van rust en ruimte in een gebied
	Gezondheid (EG)	Gezondheid (EG)	Niet opgenomen	Wordt bepaald door de mate van veiligheid en hinder, aldus levert dit geen nieuwe inzichten ten opzichte van de nieuwe matrix uit tabel 4.
	Schoonheid (C)	Schoonheid der cultuur (C)	Niet opgenomen	Vanwege moeilijkheid om streefbeelden te omschrijven ten behoeve van schoonheid van cultuur in een gebied
	Agglomeratie (E)	Agglomeratie (E)	Opgenomen als gebundelde aantrekkelijkheid	Concentratie van functies, die leiden tot een gezamenlijke (gebundelde) aantrekkelijkheid (en dus tot imago en uitstraling) van een gebied
Toekomstwaarde	Ecosystemen (EG)	Gezonde ecosystemen (EG)	Niet opgenomen	De kwaliteit van flora en fauna is zeer moeilijk meetbaar (Koomen et al., 2005: 17)
	Vernieuwing (C)	Culturele vernieuwing (C)	Niet opgenomen vanwege overlap: integratie	Onder het begrip integratie wordt reeds verstaan de inpassing van culturele vernieuwing in de bestaande ruimte (Hooimeijer et al., 2001: 38)

Tabel 8: Argumentatie weggelaten indicatoren

Noot: (E) = Economisch belang, (EG) = Ecologisch belang, (C) = Cultureel belang.

3 Methodologie

In dit hoofdstuk zullen de onderzoeksstrategie en -methoden worden beschreven. Volgens Verschuren & Doorewaard (2007: 159) behelst dit 'een geheel van met elkaar samenhangende beslissingen over de wijze waarop [...] het onderzoek [uitgevoerd zal worden]'. Met andere woorden, op welke wijze in dit onderzoek wordt getracht om de in hoofdstuk 1 gepresenteerde doel- en vraagstellingen respectievelijk te behalen en te beantwoorden.

3.1 Onderzoeksstrategie

In dit onderzoek, zoals reeds in hoofdstuk 1 naar voren is gekomen, staat de casus Buitenring Parkstad Limburg centraal en met name de door Parkstad Limburg afgebakende gebiedsclusters rondom die ring. Vandaar dat de onderzoeksstrategie een casestudy is, gedefinieerd als 'een onderzoek waarbij de onderzoeker probeert om een diepgaand en integraal inzicht te krijgen in één of enkele tijdruimtelijk begrensde objecten of processen' (Verschuren & Doorewaard, 2007: 183). Saunders, Lewis & Thornhill (2008: 129) onderschrijven dit, en benadrukken nog dat de context van de studieobjecten belangrijk is. De begrenzing van die objecten hoeft daarbij niet altijd duidelijk te zijn, zoals bij de drie gebiedsclusters duidelijk het geval is.

De nadruk ligt hierbij op de mate van ruimtelijke kwaliteit in de drie afgebakende gebiedsclusters, welke in paragraaf 2.5 zijn weergegeven in figuur 4. Het streven is om te bezien in hoeverre ruimtelijke kwaliteit een rol kan spelen in integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring Parkstad Limburg, en hoe hiermee financiële meerwaarden kunnen worden bereikt in termen van vastgoed- en grondprijzen. Daarbij kunnen die meerwaarden worden gezien als één van de drie aspecten van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom die ring. Naast het financiële ofwel economische rendement zullen ook het ecologisch en cultureel rendement worden bestudeerd.

Om uiteindelijk tot dergelijke inzichten te komen is het van groot belang dat de drie gebiedsclusters een diepgaande analyse ondergaan wat betreft de huidige ruimtelijke kwaliteit, waarbij ook de huidige ruimtelijke structuur relevant is. Vervolgens zal worden gekeken in hoeverre de realisatie van de Buitenring invloed zal uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit in de gebiedsclusters. Een dergelijk diepteonderzoek naar een specifieke casus relateren Verschuren & Doorewaard (2007: 183-184) aan kwalitatief onderzoek. Voorts geven zij aan dat kwalitatief onderzoek een sterke methoden- en bronnentriangulatie vereist (ook: Saunders et al.: 129). Binnen dit onderzoek kunnen enkele verschillende methoden worden genoemd die aan bod zullen komen. Zo zal er gebruik worden gemaakt van expertinterviews (zie bijlage 1 voor de beargumentering van de geïnterviewden),

veldobservaties en inhoudsanalysen van literatuur. Daarmee is direct de link gelegd met bronnentriangulatie, dat inhoudt dat gebruik zal worden gemaakt van verschillende literatuurvormen. Door in te zetten op methoden- en bronnentriangulatie is het mogelijk om een integraal beeld te vormen van de drie gebiedsclusters met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, en daarbij dieper in te gaan op het duurzaam rendement van de gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring (Verschuren & Doorewaard: 139, 184-185). Dit draagt bij aan de interne validiteit van dit onderzoek. Als gezegd staat daarbij de economische ofwel financiële meerwaarde van investeringen in ruimtelijke kwaliteit centraal, waarbij zal worden toegespitst op veranderingen in de vastgoed- en grondprijzen in de gebiedsclusters (ook: Verschuren & Doorewaard: 190).

De externe validiteit van een enkelvoudige casestudy is laag (191). Dit kan worden verklaard door de constatering dat Parkstad Limburg wat betreft demografie een speciale regio in Nederland is, daar het wordt gezien als dé krimpregio bij uitstek. Die demografische krimp oefent vandaag de dag reeds een negatieve invloed uit op de grond- en vastgoedprijzen in de regio. Daarom moet wellicht op voorhand worden gesteld dat de onderzoeksresultaten niet relevant zouden kunnen zijn voor stabiele en / of groeiregio's in Nederland (Brounen & Eichholtz, 2004).

Samenvattend kan dit onderzoek worden getypeerd als een verkennende en praktijkgerichte casestudy, waarbij de focus sterk beleidsgericht is. Met beleidsgericht wordt bedoeld op het formuleren van beleidsaanbevelingen over het investeren in ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters. De geformuleerde doel- en vraagstellingen hebben namelijk duidelijk gemaakt dat de kern van dit onderzoek is om aanknopingspunten te bieden voor het duurzaam rendement van investeringen in ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters rondom het project Buitenring. Het praktijkgerichte element kan verklaard worden vanuit het feit dat Parkstad Limburg middels het project Buitenring, als een project uit het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio', veranderingen teweeg wilt brengen in de regio (Parkstad Limburg, 2010: 46). Het is dus een aanpassing van de bestaande situatie, waarbij in dit onderzoek zal worden gekeken in hoeverre de bestaande ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters zal worden beïnvloed door de aanleg van de Buitenring alsmede in hoeverre het investeren in ruimtelijke kwaliteit kan leiden tot veranderingen in de vastgoed- en grondprijzen in die gebieden. Daar Parkstad Limburg ten slotte aangeeft dat de zoektocht naar de mogelijkheden om het opbrengend vermogen rondom de Buitenring in kaart te brengen in een beginstadium verkeert, dient dit onderzoek als een verkenning van die mogelijkheden via het spoor van ruimtelijke kwaliteit⁶.

⁶ Stadsregio Parkstad Limburg stelt dat integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring een verkennend karakter heeft.

3.2 Onderzoeksmethoden

In deze paragraaf zal uiteen worden gezet hoe het onderzoek is opgebouwd en op welke wijze de verschillende informatiebronnen zullen worden aangewend. Ook zullen de onderzoeksperspectieven en -standpunten worden uitgewerkt. Zoals in de vorige paragraaf is gesteld zal in dit onderzoek gebruik worden gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden, te weten expertinterviews, veldobservaties en inhoudsanalysen van literatuur. Tezamen moet dit leiden tot valide onderzoeksresultaten en juiste conclusies. Ter verduidelijking is in tabel 9 een kort overzicht weergegeven van de belangrijkste onderzoeksfasen, met daarbij de vorm van vast te houden onderzoeksmethoden.

Onderzoeksfasen	Onderzoeksmethoden
Theorievorming over ruimtelijke kwaliteit	Inhoudsanalyse
Analysen gebiedsclusters wat betreft de huidige ruimtelijke kwaliteit – en inzicht geven in de mogelijke veranderingen daarin door de realisatie van de Buitenring	Inhoudsanalyse Veldobservaties Kaartanalyse
Aanknopingspunten bieden ten behoeve van het duurzaam rendement van investeringen in ruimtelijke kwaliteit in de gebiedsclusters rondom de Buitenring, gezien vanuit integrale gebiedsontwikkeling;	Inhoudsanalyse Expertinterviews Veldobservaties Kaartanalyse

Tabel 9: Schematisch overzicht onderzoeksmethoden

Allereerst is op basis van wetenschappelijke vakliteratuur, zoals boeken, rapporten en artikelen, een samenhangende theorie over ruimtelijke kwaliteit gevormd. Dit dient als basis en uitgangspunt voor het verdere onderzoek. Deze inhoudsanalyse is van belang geweest om een duidelijke uiteenzetting te presenteren van bestaande theorieën en inzichten over ruimtelijke kwaliteit, en op basis daarvan een afbakening te maken die in dit onderzoek gevolgd zal worden. Daar in hoofdstuk 2 nadrukkelijk is vermeld dat het begrip ruimtelijke kwaliteit een relatief hoge mate van subjectiviteit omvat, is het voor het interpreteren van dit onderzoek uitdrukkelijk van belang dat de in paragraaf 2.6 geformuleerde definities dé bases vormen van dit onderzoek.

De gebiedsclusteranalysen in hoofdstuk 4 zullen onder andere worden uitgevoerd met behulp van inhoudsanalysen, voornamelijk vanuit locatiespecifieke bronnen, zoals die bijvoorbeeld door Parkstad Limburg zijn gepubliceerd. Ook is het analyseren van bestaande cartografie en bestemmingsplannen van belang om de huidige gebiedsinvulling weer te geven. Ten slotte zullen veldobservaties worden uitgevoerd en foto-impressies worden gemaakt, teneinde een beter visueel beeld te krijgen van de gebiedsclusters.

Allereerst zal per gebiedscluster (achtereenvolgens Poort van Parkstad, Oostflank Brunssum en Stad-Land Kerkrade-West) de ruimtelijke structuur uiteen worden gezet. Op basis van onder andere Hamers, Nabielek, Piek & Sorel (2009: 13) en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2001: 109-113) zijn deze analyses gestructureerd aan de hand van vijf functies, te weten wonen, werken, recreatie, natuur en infrastructuur. De laatste functie is relevant vanwege de onderzoeksnadruk op het infrastructuurproject Buitenring. Van daaruit is het van belang om de bestaande infrastructuur per gebiedscluster in kaart te brengen. In tabel 10 wordt omschreven wat onder elke functie wordt verstaan. Dit draagt bij aan de overzichtelijkheid en begrijpbaarheid van de analyses. Op basis van de in paragraaf 2.6.3 gepresenteerde nieuwe matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit, zal voor elk gebiedscluster een specifieke analyse worden uitgewerkt (dat wil zeggen, ingaande op de huidige gebruiks-, beleavings- en toekomstwaarde). Hierdoor wordt inzicht verkregen in de huidige ruimtelijke kwaliteit van elk cluster.

Functie	Operationalisatie
Wonen	Bebouwing die gebruikt wordt en/of bestemd is als zijnde woondoeleinde.
Werken	Bebouwing die gebruikt wordt en/of bestemd is als zijnde werkdoeleinde, aldus het economisch belang dient. Daarbij worden zowel bedrijfsterreinen als gefragmenteerde bedrijvigheid meegenomen in de analyses.
Recreatie	Grond die bestemd is en/of gebruikt wordt ten behoeve van recreatieve doeleinden, zoals sportvelden, landschapsparken. Bij overlap tussen de functies recreatie en werken (bijvoorbeeld een dierenpark, ook bedrijvigheid) zal deze gezien worden als zijnde recreatief.
Natuur	Grond die op kaarten is weergegeven als zijnde groen gebied, dus ook agrarische gebieden. Hierbij zullen aangeduide bosgebieden en water (zoals beken en plassen) expliciet worden genoemd.
Infrastructuur	Verkeersinfrastructuur die zorgt voor de ontsluiting van een gebied. Hieronder worden de spoor-, auto-, provinciale, en lokale ontsluitingswegen verstaan.

Tabel 10: Operationalisatie functies ten behoeve van gebiedsanalysen

Twee locatiespecifieke bronnen vormen de grondslag van het onderzoek, namelijk de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad' en het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' (Parkstad Limburg, 2009; 2010). Het is van belang om op deze plaats uit te werken welke rol beide bronnen innemen in dit onderzoek. Samen met de wetenschappelijke inzichten over ruimtelijke kwaliteit, vormen beide gepubliceerde rapporten het startpunt van dit onderzoek. Op basis van de gedachten die daarin zijn geschetst is het onderzoek vormgegeven en zijn de doel- en vraagstellingen geformuleerd. Er bestaan echter belangrijke verschillen tussen beide bronnen:

- de intergemeentelijke structuurvisie heeft een juridische status, het regioprogramma niet;
- de intergemeentelijke structuurvisie is gedetailleerder, het regioprogramma is overwegend sturend en indicatief;
- het regioprogramma is een samenhangende visie, geformuleerd vanuit de intergemeentelijke structuurvisie, waarbij afzonderlijke ruimtelijke projecten aan elkaar lijken te zijn gekoppeld; de intergemeentelijke structuurvisie is toegespitst op afzonderlijke thema's;
- het regioprogramma kent duidelijk geformuleerde doelstellingen op regioniveau, dus streefdoelen voor de toekomst.

Op basis van bovenstaande constatering is het logisch dat beide rapporten op een andere wijze bijdragen aan, alsook een andere rol innemen binnen dit onderzoek. Gelet op de hoge mate van detailniveau van de intergemeentelijke structuurvisie ligt het voor de hand om deze publicatie te gebruiken bij de analyses van de huidige situatie van de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring. In die visie zijn enkele bruikbare kaarten opgenomen, zoals bijvoorbeeld een ecologische kwaliteitenkaart. De structuurvisie heeft als voornaamste rol het bieden van bruikbare informatie en hulp bij het uitvoeren van de gebiedsanalysen.

Het regioprogramma daarentegen moet gezien worden als het beginselrapport, als het onderzoeksperspectief van deze studie. Daar in dit programma zowel het project Buitenring alsook de integrale gebiedsontwikkeling rondom die ring worden omschreven, kan dit onderzoek worden gezien als een proeftuin om beide met elkaar te verbinden. De verbinding tussen beide projecten wordt gelegd vanuit het spoor van ruimtelijke kwaliteit, als het ware het creëren van meer meerwaarde via integrale gebiedsontwikkeling.

Vervolgens zal in hoofdstuk 5, op basis van de huidige ruimtelijke kwaliteit in elk cluster, worden bekeken in hoeverre de Buitenring (mogelijkerwijs) invloed zou kunnen hebben op die huidige kwaliteit. Het wegontwerp van de Buitenring, zoals dat is uitgewerkt in het omgevingsplan, wordt daarbij gezien als een gegeven (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Hierbij wordt per cluster een waardering gegeven van de mogelijke effecten van de Buitenring op elke indicator uit de ruimtelijke kwaliteitsmatrix (variërend van positief – neutraal – negatief). De term neutraal houdt hierbij in dat op voorhand niet duidelijk is te stellen of de Buitenring positieve dan wel negatieve effecten met zich mee zal brengen voor de desbetreffende indicator. Deze waarden zijn gebaseerd op de bestaande plannen en onderzoeken met betrekking tot de Buitenring, gezien in relatie tot de theorievorming over ruimtelijke kwaliteit als uiteengezet in hoofdstuk 2.

De bevindingen aldaar worden vervolgens aangegrepen om ontwikkelingskansen te definiëren omtrent toekomstige investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Het betreft bijvoorbeeld concrete kansen om bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden met elkaar te verbinden of te versterken teneinde de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Deze kansen zijn onderverdeeld per functiegebruik, zoals die in tabel 10 zijn uitgewerkt. Nogmaals, ter benadrukking dient vermeld te worden dat het concept ruimtelijke kwaliteit een normatief karakter heeft en benoemde ontwikkelingskansen in het kader van integrale gebiedsontwikkeling voor discussie vatbaar zijn (Siraa, van der Valk & Wissink, 1995: 144; Beukema, 1996: 8). Voorts is het belangrijk te stellen dat de aan te dragen ontwikkelingskansen aansluiten op de ruimtelijke richtlijnen die door Parkstad Limburg (2009; 2010) in de intergemeentelijke structuurvisie en het regioprogramma zijn uitgewerkt. Bestaande plannen omtrent de ontwikkeling van bepaalde gebieden binnen de clusters worden niet in beschouwing genomen, daar het in dit onderzoek van belang is om te bekijken hoe toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden vormgegeven vanuit het spoor van ruimtelijke kwaliteit⁷. De verwachting is dat in bestaande plannen ook andere ontwikkelingsperspectieven een rol hebben gespeeld. Vandaar dat deze buiten beschouwing blijven.

Uiteindelijk zullen dergelijke ontwikkelingskansen worden voorgelegd aan een aantal experts (zie bijlage 1) op het gebied van integrale gebiedsontwikkeling, vastgoed- en grondprijzen, en de specifieke gebiedsclusters. Het doel hierbij is om in kaart te brengen of investeringen in dergelijke kansen kunnen bijdragen aan het duurzaam rendement van elk gebiedscluster alsook het project Buitenring. Deze zullen aan de hand van de door Flick (2009: 165-169) ontworpen richtlijnen hieromtrent worden vormgegeven. Deze methodische aanpak wordt ondersteund door Van Dam & Visser (2006: 24-25). Zij stellen dat het interviewen van experts over vastgoed- en grondprijzen ‘vooral toe te passen [is] bij kleinschalig verkennend onderzoek (één studiegebied of een vergelijking van enkele studiegebieden) naar de meerwaarde van bepaalde omgevingskenmerken [...]’. Kortom, om inzicht te verkrijgen in de mogelijke veranderingen in de vastgoed- en grondprijzen (van woningen, bedrijfsgebouwen en –percelen en recreatievoorzieningen en aldus economisch rendement) in de drie gebiedsclusters is het een vanuit de wetenschap verantwoorde onderzoekskeuze om deze te steunen op expertinterviews. Dit geldt ook voor het zoeken naar mogelijkheden om opbrengend vermogen te genereren uit integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring.

In hoofdstuk 5 zal wat betreft ruimtelijke kwaliteit ook, zoals reeds in paragraaf 2.6.1 is gesteld, worden gezien in hoeverre culturele en ecologische kenmerken van een gebied kunnen inwerken op

⁷ Slechts de nadruk op toeristische ontwikkelingen in de Oostflank Brunssum wordt in acht genomen bij te formuleren ontwikkelingskansen, hetgeen echter ook al voortkomt uit de intergemeentelijke structuurvisie (Parkstad Limburg, 2009: 113-115).

het economisch rendement aldaar. In die paragraaf is uitgewerkt dat de in paragraaf 2.6.3 genoemde indicatoren uit de ruimtelijke kwaliteitsmatrix invloed uitoefenen op elkaar. Zo zal bij de definiëring van ontwikkelingskansen worden gekeken in hoeverre ecologische indicatoren mogelijk invloed kunnen uitoefenen op de economische indicatoren. Kortom, de verwevenheid van de in tabel 4 weergegeven indicatoren van ruimtelijke kwaliteit zal hier worden geconcretiseerd. Ook zullen de procesmatige aspecten van integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters worden besproken, stoelend op expertinterviews en theoretische inzichten over het integrale gebiedsontwikkelingsproces. Voorts is het hierbij mogelijk om de mate van duurzaam rendement per cluster terug te koppelen aan de toekomstdoelen en –streefbeelden zoals die geformuleerd zijn in het regioprogramma.

4 Ruimtelijke kwaliteit in Parkstad Limburg

Op basis van de theorievorming rondom ruimtelijke kwaliteit en de onderzoeksmethodiek wordt in dit hoofdstuk de casuïstiek gedetailleerd uitgewerkt. Allereerst zal in paragraaf 4.1 worden ingegaan op het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' en de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park en stad' zoals die door Parkstad Limburg zijn gepubliceerd (Parkstad Limburg: 2009; 2010). In het licht van die beleidsvisies staat paragraaf 4.2 in het teken van het analyseren van drie gebiedsclusters rondom de Buitenring. Paragraaf 4.3 heeft ten slotte een concluderend karakter.

4.1 Ruimtelijke kwaliteit in regionaal beleid

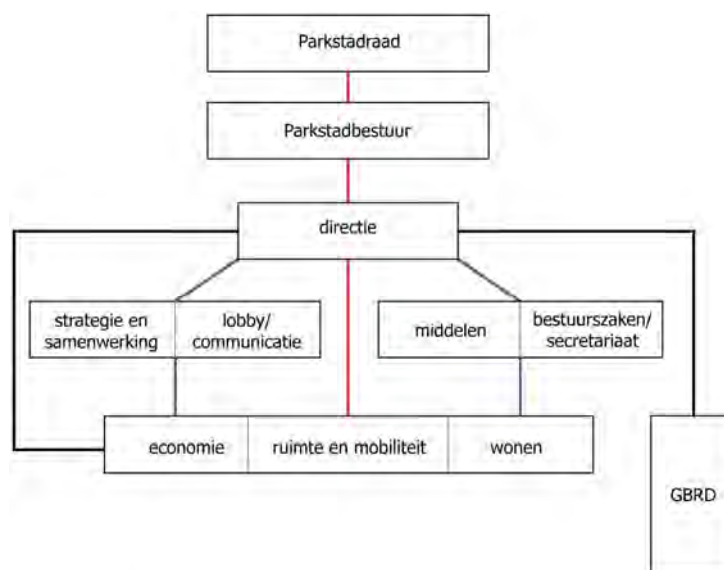
In deze paragraaf zal nader worden gezien in hoeverre in het bestaande regionaal beleid van Parkstad Limburg aandacht wordt geschonken aan ruimtelijke kwaliteit. Om hierover conclusies te kunnen trekken, is het allereerst van belang weer te geven binnen welke bestuurlijke kaders dat regionaal beleid is opgesteld. Vervolgens zal in paragraaf 4.1.2 het huidige kaderbeleid, bestaande uit het regioprogramma en de intergemeentelijke structuurvisie, op hoofdlijnen uiteen worden gezet. Van daaruit omvat paragraaf 4.1.3 een toespitsing van dat beleid op ruimtelijke kwaliteit. Paragraaf 4.1.4 vormt de conclusie van deze beleidsanalyse.

4.1.1 Pact van Parkstad

De Stadsregio Parkstad Limburg is door de nationale overheid benoemd tot WGR+-regio, dat 'het enige instrument [is] om de regionale samenwerking te formaliseren en doelen op regionaal niveau te bereiken' (Parkstad Limburg, 2010: 9). Parkstad Limburg heeft in 2010 een regioprogramma gepubliceerd, als een intergemeentelijke toekomstvisie met een blikveld tot 2040. De voornaamste aanleiding hiervoor is een gemeenschappelijk gevoel van urgentie voor het aanpakken van de dreigende economische, ruimtelijke, ecologische en sociaal-culturele gevolgen van de bevolkingskrimp, een ontwikkeling die cijfermatig is onderbouwd door de provincie Limburg (2008) en Derks, Hensgens & Nieuweboer (2003). Parkstad Limburg (3) stelt zich ten doel om die problematiek aan te pakken, en voorts de ruimtelijke kansen die krimp met zich meebrengt te benutten. Deze zijn onder andere het ontstaan van nieuwe open ruimten door de sloop van bestaande bebouwing, het beter afstemmen van het retail-aanbod, het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woonomgeving en het vergroten en verbeteren van de kwaliteit van het groenareaal.

De vraag is hoe deze ambitie in bestuurlijke zin wordt vormgegeven. In februari 2010 is het zogenaamde 'Pact van Parkstad' gesloten, waarin alle acht deelnemende gemeenten (Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Nuth, Onderbanken, Simpelveld en Voerendaal) zijn overeengekomen

dat 'de samenwerking verder moet worden geïntensiveerd om de opgave daadkrachtig te kunnen oppakken' (9). Hierbij heeft elke gemeente zich gecommitteerd aan het regio-orgaan Parkstad Limburg, welke in de huidige situatie over meer bestuurskracht en uitvoeringsmacht beschikt. Parkstad wordt geleid door het Parkstadbestuur, dat bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en acht vertegenwoordigers (per gemeente één). Dit bestuur moet verantwoording afleggen bij de Parkstadraad, een delegatie van 37 vertegenwoordigers uit de acht gemeenten. Ter verduidelijking is in figuur 5 een organogram weergegeven van de organisatorische structuur van de Stadsregio Parkstad Limburg.



Figuur 5: Organogram Parkstad Limburg (Parkstad Limburg, 2011)

4.1.2 Regioprogramma en Intergemeentelijke Structuurvisie op hoofdlijnen

In het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' zijn drie belangrijke pijlers geformuleerd, welke zijn onderverdeeld in verschillende kernthema's. Deze pijlers, kernthema's en daarbij belangrijke inhoudelijke punten zijn bondig weergegeven in tabel 11. Dit zijn als het ware de belangrijkste (ruimtelijk gerelateerde) streefdoelen van Parkstad Limburg. Daar het regioprogramma steunt op de in 2009 gepubliceerde intergemeentelijke structuurvisie (alook de toevoeging uit 2011 vanwege de aansluiting van de gemeente Nuth bij Parkstad in 2010), is ook die visie relevant voor de uitvoering van de kernthema's. Bovendien heeft de structuurvisie een juridische status, dit in tegenstelling tot het regioprogramma. Dat maakt de positie van de structuurvisie in beginsel sterker en concreter dan het regioprogramma. De intergemeentelijke structuurvisie 'is een integrerend kader voor de thema's ruimte, wonen, economie en mobiliteit [...] met als doel de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken' (Parkstad Limburg, 2010: 13). In tabel 12 is de structuur van deze visie weergegeven, waarbij ruimtelijke kwaliteit zichtbaar is. Daarbij is de zogenaamde 'Visie 2030', het toekomststreven op Parkstadniveau, uiteengelegd in twee

structuurdragers. Deze structuurdragers worden vormgegeven door vier thema's, welke op hun beurt aan enkele ruimtelijke randvoorwaarden dienen te voldoen.

	Structuurdragers	Thema's	Ruimtelijke randvoorwaarden
(Structuur) Visie 2030	- Maatschappelijke en economische groei - Creëren van ruimtelijke kwaliteit	- Ruimtelijke identiteit - Economie - Wonen - Mobiliteit	- Landschap leidt - Eén hoofdcentrum - Energie als fundament - Netwerk van park & stad - Economische slagader N281 - Buitenring = Parkstadring

Tabel 11: Overzicht opzet intergemeentelijke structuurvisie (Parkstad Limburg, 2009)

Pijlers	Kernthema's / Prioriteiten	Inhoud
1 Herstructurering	Herstructurering	Vormgegeven vanuit maatschappelijk en ruimtelijk oogpunt, met als doel de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. De strategie is een integrale aanpak op wijkniveau. Hierbij kunnen vier aspecten worden onderscheiden, die tezamen moeten leiden tot een duurzame woon-, werk- en leefomgeving: wonen, zorg & welzijn, groen & openbare ruimte, retail.
2 Economische structuurversterking	Parkstad Centrum	Investeren in Heerlen-centrum, als het centrum van Parkstad, ter versterking van de identiteit, kwaliteit en levendigheid.
	Gebiedsontwikkeling Parkstadring	Parkstadring / Buitenring zien als unieke kans om lokale kwaliteiten en functies in gebiedsclusters langs de ringweg te verbinden en te versterken.
	Grensoverschrijdend Openbaar Vervoer	Investeren in grensoverschrijdend openbaar vervoer tussen Parkstad en de Städteregion Aachen, via twee spoorlijnen: - Intercityverbinding Eindhoven – Heerlen – Aken; - Avantislijn (Heerlen - Aken via Avantis).
	Campus Avantis & Nieuwe Energie	Wetenschap- en bedrijfsterreinontwikkeling op het grensoverschrijdend bedrijfsterrein Avantis, waarbij de focus sterk ligt op nieuwe energie.
3 Integrerend en verbindend proces: IBA Parkstad ⁸	Procesverbinding tussen de andere twee pijlers, gezien vanuit een transformatieperspectief.	Inzetten op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het is een soort ontwikkelingsprogramma, dat gevoed wordt door problemen en kansen die er zijn met betrekking tot krimp. Hierbij staat transformatie van de regio voor ogen.

Tabel 12: Regionale beleidspijlers en kernthema's uit regioprogramma (Parkstad Limburg, 2009; 2010: 4, 13-61)

⁸ IBA betekent Internationale BauAusstellung, hetgeen kan worden gezien als een podium of platform om projecten te tonen of aan te leveren die de andere twee pijlers versterken en kwalitatief daarin passen, als een transformatieproces van een regio. Aangezien het IBA-proces zich in een startfase bevindt, zijn er nog geen kwaliteitscriteria opgesteld waaraan een IBA-gerelateerd project aan moet voldoen. Voorbeelden van geslaagde IBA's zijn het Duitse Emscherpark en Sachsen-Anhalt (Parkstad Limburg, 2010: 63-64).

Uit tabel 11 is af te leiden dat ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol speelt bij het vormgeven van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Parkstad Limburg. In het regioprogramma zijn de in tabel 12 weergegeven structuurdragers min of meer geconcretiseerd in drie regiopijlers: herstructurering, economische structuurversterking en de verbinding daartussen via IBA. Deze IBA komt voort uit de ruimtelijke problemen die bevolkingskrimp met zich meebrengt, zoals leegstand en sloop van woningen. IBA dient als podium voor het opzetten van projecten die kunnen bijdragen aan de algehele transformatieopgave van Parkstad, welke dus betrekking kunnen hebben op de economische structuurversterking en herstructurering.

Bij deze laatste twee pijlers zijn enkele kernthema's onderscheiden, welke zijn samen te vatten als de 'Strategische Agenda Parkstad Limburg 2007-2011': de vijf topprioriteiten voor de toekomst van de regio wat betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Aldus moet bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling worden gekeken in welke mate het bijdraagt aan maatschappelijke en economische groei en ruimtelijke kwaliteit (vanuit de structuurvisie), te categoriseren is onder de noemer herstructurering dan wel economische structuurversterking (vanuit het regioprogramma), onder welk thema en kernthema / prioriteit het valt, en of het de ruimtelijke randvoorwaarden (uit de structuurvisie) in acht neemt. Integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring is daarbij één van de vijf prioriteiten van de Strategische Agenda.

Middels deze uiteenzetting is de relatie tussen de meer gedetailleerde intergemeentelijke structuurvisie uit 2009 en het (globalere) regioprogramma uit 2010 gelegd. In het op methodologie gefocuste hoofdstuk 3 is reeds uitgewerkt en beargumenteerd dat de analyses en toekomstperspectieven van de gebiedsclusters na afloop zullen worden gezien vanuit een regionaal perspectief: als voedingsstoffen en aanknopingspunten die kunnen bijdragen aan het behalen van de streefdoelen en -pijlers van het regioprogramma.

Ten slotte toont tabel 12 aan dat dit onderzoek, een studie naar het duurzaam rendement van investeringen in ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters rondom de Buitenring, alle pijlers alsook enkele kernthema's (herstructurering – gebiedsontwikkeling Parkstadring) omvat en hieraan een bijdrage kan leveren.

4.1.3 Focus op ruimtelijke kwaliteit

In deze paragraaf zal worden gezien in hoeverre ruimtelijke kwaliteit in concrete zin te herkennen is in het regioprogramma alsook de intergemeentelijke structuurvisie. In een bondige uiteenzetting zal blijken in hoeverre ruimtelijke kwaliteit een rol speelt in het ruimtelijk beleid van Parkstad Limburg.

Parkstad Limburg (2009: 31) heeft 'een unieke [ruimtelijke] structuur', met combinaties tussen 'water, bodem, reliëf, waaronder breuken, ecologie, dynamische afwisseling, cultuurhistorie en bebouwde omgeving'. Als gevolg van de explosieve bevolkingsgroei in het begin van de 20^e eeuw, met als oorzaak de bloeiende mijnindustrie, werd er in rap tempo gebouwd. Hierdoor is de natuur in korte tijd enorm aangetast, en is de kwaliteit van de groene randen van het stedelijke gebied vandaag de dag relatief slecht te noemen (30). Anderzijds heeft de gefragmenteerde ruimtelijke structuur van de regio ook geleid tot een grote afwisseling van de functies rood en groen, waardoor inwoners in korte tijd een natuurlijke omgeving kunnen bereiken.

Wat betreft de herkenning van ruimtelijke kwaliteit in bestaand regionaal beleid kan allereerst gesteld worden dat de Stadsregio Parkstad Limburg (2010: 3) inzet om de bevolkingskrimp te zien als een kans om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. De in tabel 12 weergegeven beleidspijlers classificeert zij als een 'integrale kwalitatieve herstructureringsstrategie en – programmering', waarbij kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit (4). Dat is op zichzelf een nogal logische beleidskeuze, gelet op de geprognosticeerde bevolkingskrimp. In het nationaal interbestuurlijk actieplan 'Krimpen met kwaliteit', zoals gepubliceerd door het Rijk, VNG en IPO (2009), wordt gesteld dat bevolkingsdaling effecten heeft voor de kwaliteit van de open ruimte, de economische gesteldheid en de leefbaarheid in wijken. Investeren in die kwaliteit is dan ook noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid van Parkstad Limburg voor bewoners en bedrijven, en dus voor de toekomst van de regio. 'Het samenspel tussen de bestuurlijke, fysieke, sociale, culturele, economische en ecologische kwaliteiten zullen het uiteindelijke resultaat van de transformatie van Parkstad Limburg bepalen' (Parkstad Limburg: 16). Daarbij zijn, zoals reeds in de vorige paragraaf naar voren is gekomen, twee zogenaamde 'structuurdragers' onderscheiden waarlangs alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen te verlopen: maatschappelijke en economische groei, en het creëren van ruimtelijke kwaliteit (Parkstad Limburg, 2009: 21).

In het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio' wordt blijkens tabel 12 ingezet op de pijlers herstructurering en economische structuurversterking, welke aldus gestructureerd dienen te worden langs de zojuist genoemde structuurdragers. Wat betreft herstructurering kunnen concrete aspecten worden genoemd als investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt gesteld dat het verdwijnen (lees: sloop) van de functie rood ruimte schept voor het aanbrengen van groene en blauwe structuren, waarbij deze als groene vingers kunnen binnendringen in de stedelijke structuur (Parkstad Limburg, 2010: 13, 28). Diezelfde sloop van woningen gaat gepaard met investeringen in de kwaliteit van bestaande woningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de noodzaak van het terugdringen van het woningaanbod wordt aangegrepen als een kans om te investeren in de

ruimtelijke kwaliteit. Inzake groen en de openbare ruimte is hiervoor een overkoepelende noemer geformuleerd: de zogenaamde 'Groene Agenda' waarin projectgewijs invulling zal worden gegeven 'aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en de interactie tussen het landelijk en stedelijk gebied' (28). Van daaruit heeft Parkstad Limburg duidelijke standpunten neergezet wat betreft de landschapsontwikkeling op regioniveau, die in acht moeten worden genomen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen: 'het landschap is leidend', 'beekdalen zijn heilig' en 'groen voor rood'.

Parkstad Limburg kent een rijk natuurlijk landschap, met daarin beekdalen en cultuurhistorisch erfgoed. Deze karakteristieke fysieke landschapskwaliteiten vormen de basis voor 'duurzame versterking en vitaliteit' van de regio (29). Hiermee wordt in concrete zin bedoeld dat deze landschapskwaliteiten de leidraad moeten zijn in de toekomstige ruimtelijke invulling van de regio, en de overgangen tussen de functies groen en rood zorgvuldig worden vormgegeven. Daarbij is uit tabel 11 te concluderen dat de ruimtelijke randvoorwaarden 'landschap leidt' (vanuit een perspectief van gebruiks-, beleavings- en toekomstwaarde) en 'netwerk van park en stad' concreet ingaan op ruimtelijke kwaliteit.

Het landschap wordt dus gezien als de basiskwaliteit van de gehele regio, als het ware de belangrijkste fysieke structuur in het gebied. In samenhang met de andere relevante ruimtelijke randvoorwaarde, netwerk van park en stad, moeten toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen ertoe bijdragen dat de functie groen en rood met elkaar worden verweven waar nodig en dat de kwaliteit van dergelijke stadsranden wordt verbeterd (Parkstad Limburg, 2008: 28-29). Voorts mag er buiten de bestaande rode contouren niet gebouwd worden. Dat draagt uiteindelijk ook bij aan de ruimtelijke identiteit van de regio als geheel: een accentuering en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in grensgebieden tussen park en stad, dus Parkstad. In het beleidsdocument 'Identiteit Parkstad Limburg' worden bestaande ecologische kwaliteiten uitgewerkt, alsook dieper ingegaan op de relatie tussen stad en land in stadsranden (Parkstad Limburg, 2004).

Economische structuurversterking is als gezegd de tweede pijler uit het regioprogramma. Hieronder wordt verstaan om de bestaande economische kerngebieden kwalitatief te verbeteren en economische activiteiten rondom de te realiseren Buitenring te stimuleren. Echter, 'van de totale oppervlakte aan bedrijfsterreinen voldoet ongeveer 70% niet meer aan de functionele en ruimtelijke kwaliteitseisen' (Parkstad Limburg, 2010: 49). Bestaande economische clusters dienen dus kwalitatief te worden opgewaardeerd en landschappelijk gezien beter te worden verbonden met eventueel omliggende natuurlijke landschappen. In het kader daarvan moet het overwegend extensief ruimtegebruik op bestaande bedrijfsterreinen worden getransformeerd tot overwegend intensief

ruimtegebruik. Op deze wijze kan een 'kwalitatief hoogwaardig vestigingsmilieu' worden gecreëerd voor bestaande en nieuwe bedrijven (Parkstad Limburg, 2009: 72).

Ten slotte is in de intergemeentelijke structuurvisie een zogenaamde beheer- en sturingskaart gepresenteerd, welke kan worden gezien als een gebiedsdekkende kaart met betrekking tot de huidige kwaliteiten in Parkstad Limburg (2009: 56). Deze geeft op een hiërarchische wijze de mate van regionale relevantie weer, dat wil zeggen in hoeverre het investeren in die gebieden van belang is op regionaal schaalniveau. Via deze planologische kaders moeten de basiskwaliteiten van Parkstad worden beschermd, en ontwikkelingen die daartoe bijdragen worden ondersteund (57).

4.1.4 Conclusie

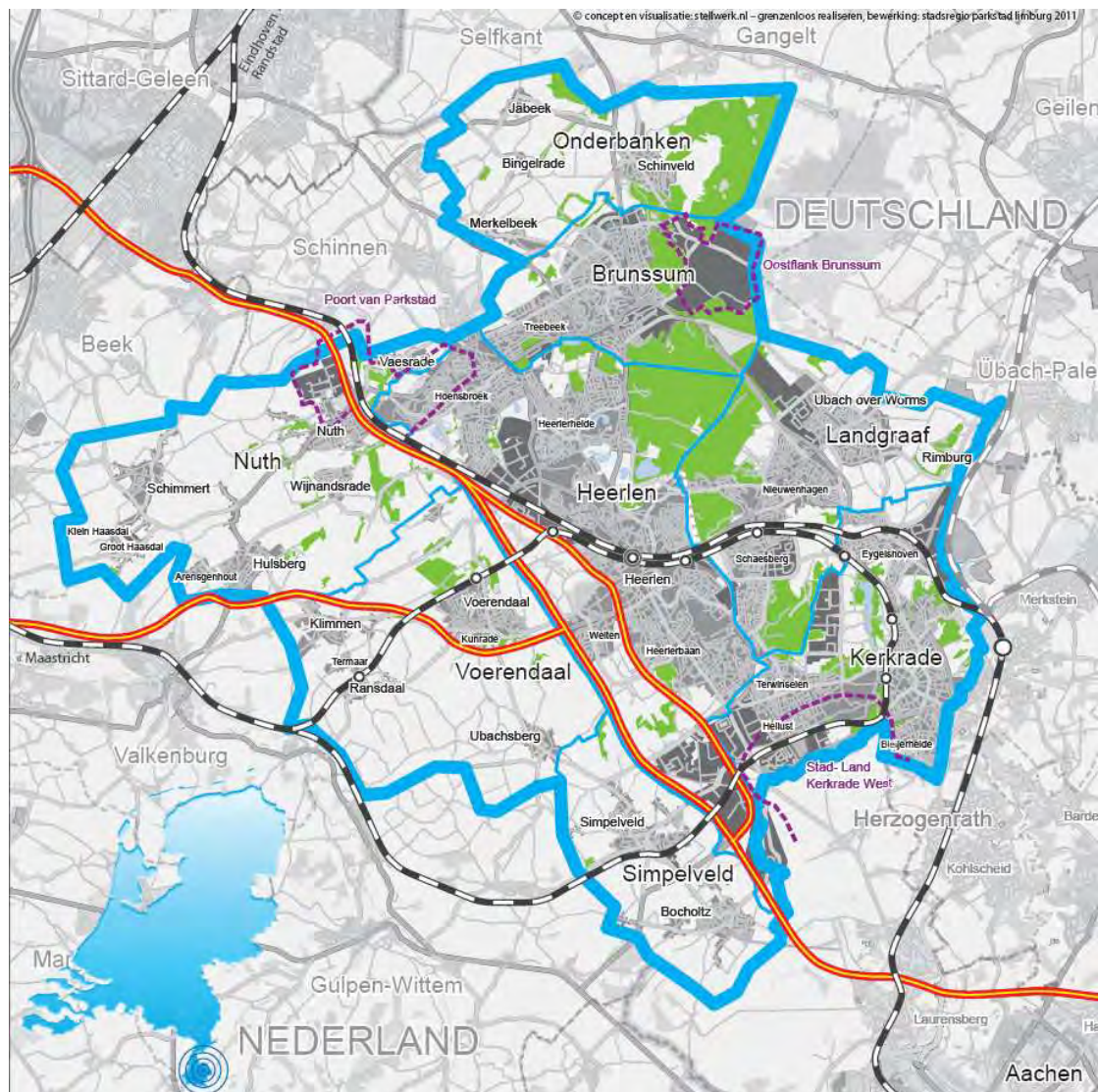
Welke conclusies kunnen er worden getrokken over de uiteenzetting van de kernpunten van het regionaal ruimtelijk beleid van Parkstad Limburg? In beide geanalyseerde beleidsvisies, te weten de intergemeentelijke structuurvisie uit 2009 en het regioprogramma uit 2010, is het concept ruimtelijke kwaliteit te herkennen. Echter wat betreft de mate van concreetheid scoort de structuurvisie beter dan het regioprogramma. In eerstgenoemde beleidsvisie worden namelijk specifieke ruimtelijke randvoorwaarden genoemd waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen, dat concreet inhoudt dat elk van die ontwikkelingen dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (en dus de regio). Deze conclusie volgt uit het feit dat in de intergemeentelijke structuurvisie 'het creëren van ruimtelijke kwaliteit' gedefinieerd is als één van de twee structuurdragers van het ruimtelijk beleid van Parkstad. Zo dient het bestaande landschap leidend te zijn in de ruimtelijke ordening en dient het concept 'netwerk van park & stad', als zijnde het Parkstadkarakter, verder geaccentueerd en versterkt te worden.

Vanuit het regioprogramma kan voorts worden geconcludeerd dat de belangrijkste inzet van de herstructurering van de bestaande bebouwde omgeving is om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Dat behelst de verbetering van de kwaliteit van de bestaande bebouwing (zoals huizen, bedrijfsgebouwen, cultuurhistorische elementen) en landschappelijke gebieden. Wat betreft de andere pijler, economische structuurversterking, wordt ook ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op bedrijfsterreinen.

Uit dit alles blijkt dat de Stadsregio Parkstad Limburg de geprognosticeerde, en reeds in werking getreden bevolkingskrimp beleidsmatig aanpakt en aangrijpt als een kans om de gefragmenteerde stedelijk-ruimtelijke structuur te herstructureren, en daarbij ruimtelijke kwaliteit te bezien als een drager van het Parkstadkarakter. Hierbij wordt ruimtelijke kwaliteit gezien als een duurzame combinatie tussen de functies wonen, werken, natuur en recreatie. De bevolkingskrimp wordt dus

gezien als een aanleiding om de relatie tussen stad en land te verstevigen en beide te verweven om de karakteristieke regionale fragmentatie van bebouwing en groen kwalitatief te verbeteren en te versterken; Parkstad biedt daarvoor beleidsuitgangspunten.

Het project Buitenring is één van de middelen om de beoogde economische structuurversterking (als één van de twee beleidspijlers) te stimuleren. Om de ringweg op een verantwoorde manier in te bedden in de bestaande omgeving, alsook de positieve en negatieve effecten ervan te bestuderen, wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij is het streven om een meerwaarde te creëren (lees: duurzaam rendement) in afgebakende gebiedsclusters. Vanuit de ruimtelijke ordening is reeds uitgewerkt dat investeringen in ruimtelijke kwaliteit hiertoe een bijdrage kunnen leveren. Deze investeringen kunnen bijdragen aan de meerwaarde van het project Buitenring, en dus aan het duurzaam rendement van desbetreffende gebiedsclusters (zie figuur 6).



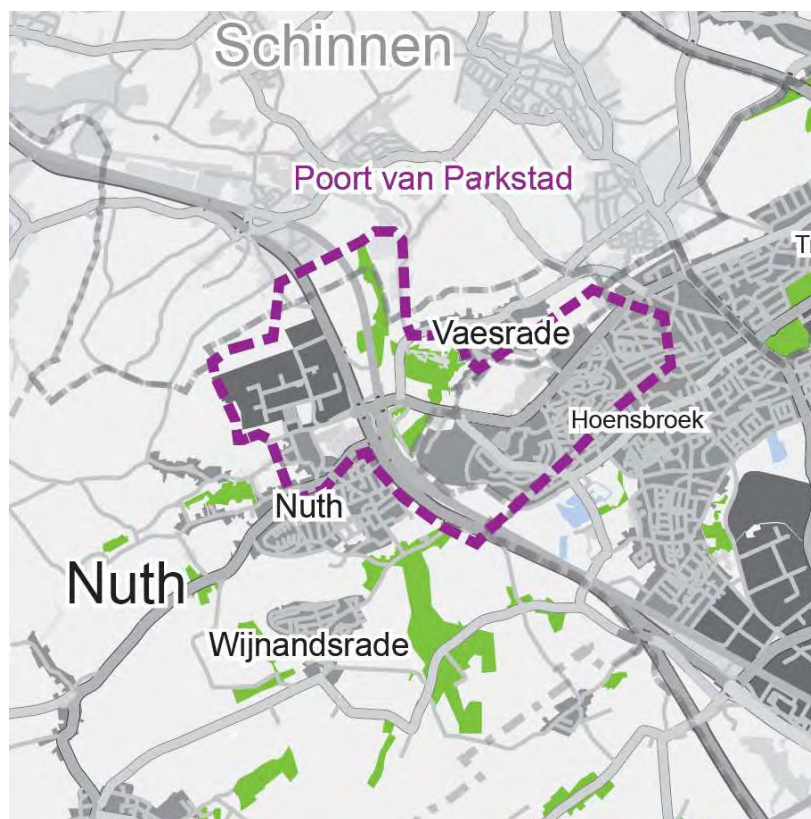
Figuur 6: Gebiedsclusters Parkstad Limburg (Poort van Parkstad, Oostflank Brunssum, Stad-Land Kerkrade-West) (Parkstad Limburg, 2011)

4.2 Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters

Volgend uit de uiteenzetting over de inhoud van de intergemeentelijke structuurvisie en het regioprogramma van Parkstad Limburg, zullen in deze paragraaf de analyses worden uitgewerkt betreffende de ruimtelijke kwaliteit in drie van de vier door Parkstad afgebakende gebiedsclusters rondom de Buitenring (Parkstad Limburg, 2010; 2011). Deze gebiedsclusters zijn te zien in figuur 6, waarbij nogmaals opgemerkt moet worden dat het oorspronkelijk vierde cluster (Parc Gravenrode) niet is geanalyseerd. Redenen hiervoor zijn reeds gegeven in hoofdstuk 3. De aangegeven gebiedsgrenzen zijn wat betreft de analyses aangehouden, echter op deze plaats is het belangrijk nogmaals te vermelden dat die grenzen arbitrair zijn en voor aanpassingen vatbaar zijn. De locaties van de weergegeven foto's zijn te vinden in bijlage 3.

4.2.1 Poort van Parkstad

De 'Poort van Parkstad' (figuur 7) is een relatief jong afgebakend gebiedscluster binnen de Stadsregio Parkstad Limburg. Het is gelegen in de noordwestzijde van de regio en beslaat delen van de gemeenten Nuth en Heerlen (stadsdeel Hoensbroek). In de intergemeentelijke structuurvisie uit 2009 is dit cluster niet benoemd; een logische verklaring hiervoor is dat de gemeente Nuth in die tijd niet bij Parkstad hoorde. Nuth is vanaf het reeds genoemde 'Pact van Parkstad' van februari 2010 aangesloten bij de Stadsregio.



Figuur 7: Poort van Parkstad in de huidige situatie (Parkstad Limburg, 2011)

Ruimtelijke structuur

De Poort van Parkstad kent een versnipperde ruimtelijke structuur wat betreft stedelijk en landelijk gebied. De gemeente Nuth kan in het kader van de Stadsregio Parkstad Limburg worden aangeduid als een landelijke gemeente, terwijl Heerlen genoemd wordt als een stedelijke gemeente (ook: Parkstad Limburg, 2009: 27). Daar dit gebiedscluster beide gemeenten omvat, kan het gezien worden als een overgangszone tussen stad en land: een zogenaamde stadsrandzone (Hamers, Nabielek, Piek & Sorel, 2009). Zo is het Heerlense stadsdeel Hoensbroek een dichtbevolkt woongebied (verdeeld in de wijken Schuureik, Maria Gewanden / Terschuren en Mariarade), terwijl de overige woongebieden voornamelijk als dorpskernen omringd door groengebieden kunnen worden aangeduid (Vaesrade, Nuth, Kamp, zie figuren 8 en 9).

Wat betreft de functie werken is het bedrijfsterrein De Horsel getypeerd als één van de economische trekkers van de regio (Parkstad Limburg, 2011: 16). De reeds aanwezige natuur rondom bedrijfsterrein De Horsel is als zodanig bestemd. Bedrijvigheid op kleinere schaal is het terrein Kathagen, werkboerderij Naanhof, revalidatie- en zorgcentrum Adelante en zandgroeve Hommert. Deze zijn ruimtelijk gefragmenteerd gelegen in het gebiedscluster.



Figuren 8 en 9 (v.l.n.r.): Woonkernen Vaesrade en Nuth

Het recreatieaanbod wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van drie sportcomplexen, te weten een in Vaesrade en twee in Hoensbroek. Deze worden omgeven door natuur, zowel bebossing als overige groene elementen. Dit geldt overigens voor het gehele cluster, waarin het tussengebied een overwegend groen karakter heeft. In dat gebied bevinden zich tevens de Platsbeek en de Geleenbeek, welke respectievelijk vanuit zuidoostelijke en noordelijke richting in het gebiedcluster stromen. Voorts zijn in het cluster enkele recreatieve, autoluwe wegen te herkennen.

Ten slotte kent het gebiedscluster een sterke infrastructuur, voornamelijk in de vorm van een op- en afrit van de snelweg A76 en het NS-station Nuth. Beide zijn vormen van hoofdinfrastructuur, en zijn

een verbinding tussen Sittard-Geleen en Parkstad Limburg. De lokale verkeersontsluiting vindt plaats via de Randweg / Naanhofsweg, N298 en de Schuureikenweg.

Huidige ruimtelijke kwaliteit

Vervolgens zal de huidige ruimtelijke kwaliteit van de Poort van Parkstad worden uitgewerkt op basis van de opgestelde matrix uit paragraaf 2.6.3. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de economische, ecologische en culturele kwaliteiten van het gebiedscluster.

Economisch: Het gehele gebiedscluster is goed bereikbaar per weg en spoor, gelet op de aanwezigheid van een op- en afrit van de snelweg A76 en het NS-station Nuth. Ook de in de vorige paragraaf benoemde lokale ontsluitingswegen dragen bij aan de bereikbaarheid van het gebied. Daarbij moet een kanttekening worden geplaatst dat het NS-station relatief ver verwijderd is van het grote bedrijfsterrein in het cluster, te weten De Horsel. Overigens zijn alle bedrijfslocaties slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. De woongebieden in Nuth en Hoensbroek zijn goed ontsloten door het busvervoer.



Figuren 10 en 11 (v.l.n.r.): Randweg en A76

Negatieve externe effecten zijn duidelijk te herkennen. Zo is de overgang tussen de functies werken en natuur nabij bedrijfsterrein De Horsel ietwat hard afgebakend, waardoor het terrein als een afzonderlijke ruimtelijke entiteit kan worden getypeerd. Hierdoor ontbreekt ruimtelijke samenhang in de westelijke flank. Ook kan het bedrijf Stelrad (figuur 12), gelegen op bedrijfsterrein Kathagen, gezien worden als een sta-in-de-weg voor de cultuurhistorische en landschappelijke noordzuidcorridor. Ten slotte kan worden opgemerkt dat deze landschapszone doorsneden wordt door infrastructuur, te weten de A76, de Randweg / Naanhofsweg alsook de spoorlijn (figuren 10 en 11). Dit belemmert de ruimtelijke samenhang tussen het gebied ten

westen van de snelweg en de spoorlijn, en het gebied dat ten oosten daarvan is gelegen. De samenhang tussen het woongebied in Hoensbroek en het noordelijk gelegen natuurgebied is daardoor ook niet optimaal.

Belangrijke positieve externe effecten zijn te benoemen in termen van de nabijheid van de functies werken en infrastructuur, dat terug te koppelen is op de wegbereikbaarheid van de bedrijfsterreinen en de daarmee (mogelijk) vermeden lokale verkeersdruk en –hinder door bijvoorbeeld vrachtwagens in woon- en natuurgebieden. Ook kan worden gesteld dat de inwoners van de woongebieden relatief snel kunnen recreëren in de aangrenzende natuurgebieden, dat kan worden gezien als een kwaliteit van de directe leefomgeving.

Alle in dit gebied aanwezige functies zijn ruimtelijk gefragmenteerd, hoewel er op sommige plaatsen clusters van functies te ontdekken zijn: de westflank is te typeren als bedrijvigheid, de oostflank als woongebied en alles wat hier tussen is gelegen is een cultuurhistorische en landschappelijke zone. Hierin zijn de functies recreatie en werken gefragmenteerd en op kleine schaal aanwezig. Voorts is het woongebied in Hoensbroek ruimtelijk doorweven met groene elementen. Het imago van het gebiedscluster kan worden gecategoriseerd als een overgangsgebied tussen stad en land, een zogenaamde stadsrandzone (Hamers et al., 2009).



Figuren 12 en 13 (v.l.n.r.): Stelrad / Kathagen en bedrijfsterrein De Horsel

Wat betreft meervoudig ruimtegebruik is het moeilijk gebleken om concrete voorbeelden aan te wijzen waarbij verschillende functies ‘duurzaam’ worden gecombineerd of gemengd. Dit geldt ook voor de toekomstige mogelijkheden ten aanzien van gebundelde aantrekkelijkheid. De functies hebben voornamelijk onafhankelijk van elkaar plaats. De dorpskern Nuth en woongebied Vaesrade kennen

een goede lokale ruimtelijke samenhang, als het product van de menging tussen de functies wonen en natuur. Dit leidt tot een relatief hoge ruimtelijke kwaliteit in die woonkernen. De kwaliteit van de woningen in het Heerlense stadsdeel Hoensbroek is daarentegen overwegend negatief (Gemeente Heerlen, 2009: 55). Volgend uit de geprognosticeerde bevolkingskrimp is het mogelijk dat in het Hoensbroekse deel van het gebiedscluster woningen gesloopt zullen worden.

Ten slotte zal de toekomstwaarde van bedrijfsterein De Horsel worden uitgelicht (figuur 13). Vanuit economisch perspectief bezien is de geografische ligging uitstekend te noemen. Hier liggen dus mogelijkheden om de beleggingswaarde te verhogen⁹. Dit is namelijk de entree (lees: poort) en de eerste visuele blik van snelweg- en spoorgebruikers op Parkstad Limburg. Daarbij moet echter gesteld worden dat De Horsel is verouderd. In de huidige situatie is er sprake van extensief ruimtegebruik, en een duidelijk economisch profiel en identiteit van het terrein ontbreekt. De rommelige ruimtelijke structuur van het terrein is noemenswaardig, dat volgt uit de onduidelijke rooilijnen op het bedrijfsterein (Inbo Adviseurs Vastgoed & Ruimte, 2003).

Ecologisch: De landschappelijke noordzuidcorridor is ruimtelijk dominant in het gebiedscluster. De ecologische structuur is duidelijk te herkennen, echter het totale natuurgebied is versnipperd in een viertal gebieden. Dit is te verklaren door de aanwezige infrastructuur (A76, Randweg / Naanhofsweg en de spoorlijn, zie figuren 14 en 15)). De ruimtelijke en infrastructurele verbinding van de onderlinge natuurgebieden is door verschillende ruimtelijke ingrepen in de loop der jaren verloren gegaan.



Figuren 14 en 15 (v.l.n.r.): A76 en spoorlijn (Sittard-Heerlen)

⁹ Gelet op het positieve verband tussen bereikbaarheid en economische activiteiten (Ecorys, 2010: 62).

De onderlinge verbinding tussen de 'aparte' groene gebieden is dan ook slecht te noemen, waardoor het voor natuurrecreanten relatief lastig is om bijvoorbeeld te wandelen of te fietsen met als doel het gehele natuurgebied aan te doen. In het gehele cluster zijn enkele autoluwe wegen te ontdekken, die dienst doen als fiets- en voetpaden waardoor recreatie mogelijk is. Dit draagt bij aan de tastbaarheid aldaar. Echter, door de geconstateerde ecologische versnippering, alsook de weinige oversteekverbindingen, is die tastbaarheid niet optimaal (figuren 16 en 17).

De aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in het gehele gebied zijn aldus ontoereikend bereikbaar voor recreanten, hoewel de esthetische schoonheid van de van elkaar afgesneden natuurgebieden zeer zeker moet worden erkend.



Figuren 16 en 17: Onderdoorgangen van A76

Naast de versnipperde ecologische structuur, kunnen ook de gefragmenteerde afzonderlijke ruimtelijke entiteiten (lees: functie werken en recreatie) gezien worden als slecht voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebiedscluster. Deze kwalificatie kan worden ondersteund vanuit de door Parkstad Limburg (2009: 45) geformuleerde beleidslijn 'landschap is leidend', hetgeen in acht moet worden genomen bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Met andere woorden, met dien verstande dat het aanwezige cultuurhistorische en natuurlijke landschap leidend moet zijn in ruimtelijke ordening, staan sommige functiegebruiken in de weg om die aanwezige kwaliteiten volledig te benutten. Als overgangszone tussen stad en land kunnen de ecologische voorraden als uniek worden gezien, zeker gelet op de combinatie tussen de natuur- en waterelementen. De aanwezigheid van de Geleenbeek en de Platsbeek

vormen de leidraad van het cultuurhistorisch en natuurlijk landschap in het middengebied van het cluster (figuren 18 en 19).

Volgend uit de negatieve externe effecten, zoals die bij het economisch belang aan bod zijn gekomen, kunnen voorts veiligheidsrisico's worden aangeduid. Zo is de Randweg, deels een 80-kilometerweg, een harde barrière voor inwoners van het woongebied in Hoensbroek om in het noordelijk gelegen natuurgebied te komen.

Daarnaast wordt de toegangsweg tot bedrijfsterrein De Horsel, gezien vanaf de afrit van de A76, voornamelijk gedeeld door inwoners van buurtschap Kamp en bestemmingsverkeer voor De Horsel. Dit heeft onder andere tot gevolg dat deze weg ook gebruikt wordt door vrachtverkeer, dat als storend en onveilig kan worden ervaren door buurtbewoners. Echter van significante geluid- en geurhinder door bedrijvigheid is geen sprake, mede verklaard door de relatief hoge mate van ruimtelijke afzondering van de in het gebiedscluster aanwezige bedrijfsterreinen en – activiteiten ten opzichte van overig functiegebruik.

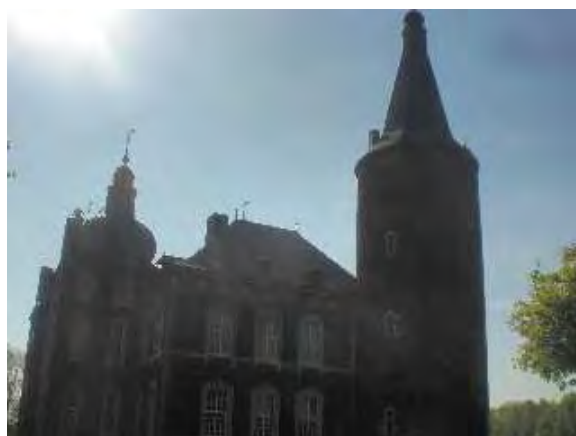


Figuren 18 en 19 (v.l.n.r.): Geleenbeek en Platsbeek

Cultureel: Cultuurhistorische elementen in het gebiedscluster zijn concreet te herkennen in Kasteel Reijmersbeek, Kasteel Hoensbroek en Kasteel De Dael (figuren 20 en 21). Deze zijn allen georiënteerd op de Geleenbeek. In combinatie met het aanwezige natuurlandschap en de onvoldoende oversteekmogelijkheid voor langzaam verkeer (lees: recreanten), kan gesteld worden dat de verbinding tussen recreatie, natuur en cultuurhistorie niet optimaal ruimtelijk is vormgegeven. Het totale natuurlandschap (met daarin cultuurhistorische elementen als waterlopen en kastelen) is versnipperd in afzonderlijke, niet optimaal met elkaar verbonden (ecologisch, dan wel infrastructureel) natuurgebieden die elkaar van daaruit niet kunnen versterken. De

specifiek benoemde vormen van recreatie dragen hiertoe ook niet bij, daar deze sportvelden gelegen zijn in het natuurlijk landschap en verdere natuurlijke ontwikkeling in de weg staan. Dit is het geval voor de sportvelden langs de Randweg; de sportvelden in Vaesrade sluiten in morfologisch oogpunt beter aan op de bestaande omgeving.

Het contrast tussen rood en groen, als het ware de kwaliteit van de stadsranden, is ook van belang om de mate van ruimtelijke kwaliteit te bepalen (ook: Parkstad Limburg & Provincie Limburg, 2004: 50, Parkstad Limburg, 2008: 28)¹⁰. Daarbij heeft Parkstad groene en rode randen gedefinieerd, die gekwalificeerd zijn als al dan niet 'van belang'. Zo is de relatief slechte rode rand ten noorden van het stedelijk gebied in Hoensbroek van belang, alsook de goede groene rand in het zuiden van het gebiedscluster (Schuureik). Dit laatste geldt tevens voor de groene omlijning van de dorpskern Vaesrade. Ook de groene rand aan de westkant van bedrijfsterein De Horsel is geclassificeerd als een 'van belang' stadsrandzone, waarbij reeds is gesteld dat de verwevenheid van de functies natuur en werken er onvoldoende is.



Figuren 20 en 21 (v.l.n.r.): Kasteel Reijmersbeek en Kasteel Hoensbroek

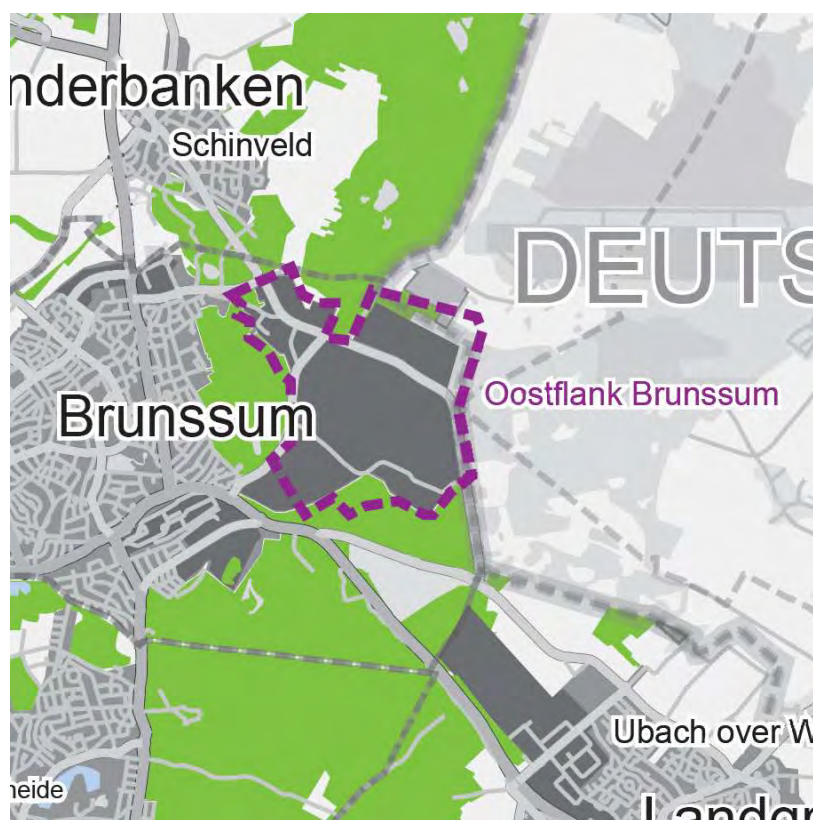
De eigenheid, ofwel het eigen karakter van het gebiedscluster is ietwat lastig te definiëren, mede gelet op de bevindingen die in deze paragraaf zijn geconstateerd. Enerzijds wordt bedrijfsterein De Horsel geclassificeerd als zijnde een belangrijke economische trekker van Parkstad, anderzijds omvat het gebiedscluster een significant woongebied van het Heerlense stadsdeel Hoensbroek (Parkstad Limburg, 2011: 16). Daarnaast omslaat vrijwel het gehele gebied tussen deze twee concentraties van wonen en werken in, een aan natuurlijke en cultuurhistorische

¹⁰ Kwalificatie stadsranden ook gebaseerd op Parkstad Limburg (2008: 28).

waarden rijk landschappelijk gebied. De conclusie is dus dat de Poort van Parkstad, vanwege de veelheid aan functies, geen duidelijk ruimtelijke identiteit heeft. Hoewel, bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen de ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten leidend moeten zijn om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen (Parkstad Limburg, 2009: 45). De versterking hiervan leidt wellicht tot een meer eenduidige ruimtelijke identiteit.

4.2.2 Oostflank Brunssum

De 'Oostflank Brunssum' (figuur 22) kan worden gezien als een specifiekere afbakening van het Oostflankgebied zoals die in de intergemeentelijke structuurvisie uit 2009 is omschreven (Parkstad Limburg, 2009: 113). Het gehele gebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Brunssum en grenst aan de oostzijde aan Duitsland, ter hoogte van het natuurgebied Teverenerheide. Aan de westkant is het stedelijke gebied van Brunssum gelegen en aan de zuidkant het Natura2000-gebied Brunssummerheide.



Figuur 22: Oostflank Brunssum in de huidige situatie (Parkstad Limburg, 2011)

Ruimtelijke structuur

De huidige ruimtelijke structuur van de Oostflank is weliswaar overzichtelijk, doch wordt als niet wenselijk ervaren. Het huidige functiegebruik is relatief monotoon, voornamelijk de functie werken is aanwezig. In het gebiedscluster zijn drie bedrijfsterreinen gelegen, te weten Bouwberg, Ora et Labora en Hendrik, waarbij laatstgenoemde kan worden onderverdeeld in een zuidelijk en noordelijk gedeelte (figuren 25 en 26). Het noordelijke gedeelte, waar zich een grote steengroeve bevindt, is een uitbreiding van het zuidelijke terrein. Op sommige plaatsen is er sprake van ruimtelijke fragmentatie van de functie wonen, zie figuur 23.



Figuren 23 en 24 (v.l.n.r.): Woningbouw Eindstraat en Ganzepool

Een klein gedeelte van het gebiedscluster is te kenmerken als recreatie, te weten de sportvelden (van NATO-basis AFCENT) die gelegen zijn aan de zuidrand van het gebied. De overige, niet specifiek benoemde gebieden binnen het cluster kunnen worden aangeduid als natuur, welke overblijfselen zijn van de oude uitlopers van de Brunssummerheide. Voorts is er een kleine waterplas gesitueerd aan de zuidoostkant van het gebied.



Figuren 25 en 26 (v.l.n.r.): Bedrijfsterreinen Bouwberg en Ora et Labora

De aanwezige infrastructuur is minimaal. Het cluster wordt vanuit het stedelijk gebied slechts door twee wegen ontsloten, namelijk de Hoogenboschweg (daarna verandert de naam in opeenvolgend Boschstraat, Waubacherweg, Grensweg) en Ganzepool (figuur 24).

Huidige ruimtelijke kwaliteit

Vervolgens zal de huidige ruimtelijke kwaliteit van de Oostflank Brunssum worden uitgewerkt vanuit de opgestelde matrix over ruimtelijke kwaliteit. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de economische, ecologische en culturele kwaliteiten van het gebiedscluster.

Economisch: Vooropgesteld kent de Oostflank als geheel een slechte ruimtelijke kwaliteit. Wethouder Eric Geurts (persoonlijke communicatie, 2-6-2010) stelt dat het gebied sterk verrommeld is en dat de functies natuur en werken botsen. Dit kan worden aangeduid als de negatieve externe effecten binnen het gebiedscluster. Van versterkende externe ruimtelijke effecten is geenszins sprake. Dit geldt ook voor meervoudig ruimtegebruik.

Op basis van de ruimtelijke structuur kan worden geconstateerd dat de functie werken de functie natuur domineert (figuren 27 en 28). De groengebieden tussen de bedrijfsterreinen kunnen worden gezien als overgebleven restruimten van de Brunssummerheide. Aldus, slechts bij de functie werken kan gesproken worden van agglomeratie- ofwel clustereffecten. De Oostflank is een enorm groot gebied, echter gelet op de verhouding tussen de totale oppervlakte, het aantal gevestigde bedrijven en arbeidsplaatsen is er sprake van overwegend extensief ruimtegebruik¹¹. De gehele Oostflank is door Parkstad Limburg aangewezen als één van de vier belangrijkste te herstructureren bedrijfsgebieden.

De bereikbaarheid is beperkt, wat volgt uit de constatering dat er slechts een tweetal belangrijke ontsluitingswegen te herkennen zijn (Ganzepool en Hoogenboschweg – Boschstraat – Waubacherweg – Grensweg). Dit leidt ertoe dat het gehele Oostflankgebied ruimtelijk is afgesloten van het stedelijk gebied van Brunssum. Voor de dominante functie van het gebied, als gezegd werken, is de bestaande infrastructuur voldoende. De ontsluiting per openbaar vervoer is slecht, daar slechts in de nabijheid van bedrijfsterrein Bouwberg een bushalte is gelegen. De ruimtelijke

¹¹ Bouwberg is 38,9 hectare (bruto) groot, onderverdeeld in 33 bedrijven met in totaal 905 werkplaatsen (intensief). Ora et Labora is 48,2 hectare (bruto) groot, onderverdeeld in 4 bedrijven met in totaal 15 werkplaatsen (extensief). Hendrik is 99,1 hectare (bruto) groot, waar 24 bedrijven zijn gevestigd en 133 mensen werkzaam zijn (extensief) (BTM Parkstad Limburg, 2011).

afzondering en de interne ruimtelijke structuur van het gebied leidt ertoe dat de Oostflank kan worden getypeerd als een verrommeld gebied.

Wat betreft de toekomstige beleggingwaarde van het gebied, kan gesteld worden dat deze in de huidige situatie niet rooskleurig is. Zo staan er veel bedrijfspanden leeg en zijn er veel braakliggende terreinen (Gemeente Brunssum & Add Ventures, 2010: 19). De gebundelde aantrekkelijkheid is nihil, daar in de Oostflank de functie werken ruimtelijk dominant is en deze niet samenhangt met de overige functies. Ook de relatief slechte bereikbaarheid draagt eraan bij dat het economisch toekomstperspectief negatief is.



Figuren 27 en 28: Bedrijfsactiviteiten langs Kranenpool

Ecologisch: De aanwezige groengebieden zijn als gezegd ruimtelijk versnipperd. De functie werken heeft in de loop der jaren de functie natuur zo goed als doen verdwijnen, en slechts in restruimten tussen bedrijfsterreinen zijn nog groenstroken aanwezig. Vandaar dat van enige ecologische structuur geen sprake is. Slechts wanneer buiten de grenzen van de Oostflank wordt gekeken is dit het geval. Zo is het bedrijfsterrein Bouwberg in zijn geheel omgeven door een bosgebied (deels Schutterspark met daarin de waterloop Roode Beek). Dit bosgebied strekt zich in oostelijke richting uit tot aan bedrijfsterrein Ora et Labora. Ten zuiden van bedrijfsterrein Hendrik is ook een bosgebied gelegen, welke een overblijfsel is van het nog zuidelijker gelegen Natura2000-gebied Brunssummerheide. Dat wordt echter van de Brunssummerheide afgesloten door de Rimburgerweg. Aan de oostzijde van het cluster is het Duitse natuurgebied Teverenerheide gelegen. Ten slotte zijn wat betreft veiligheid en hinder geen relevante zaken op te merken; slechts hinder in de zin van de

dominantie van de functie werken ten opzichte van de functie natuur is hierbij aan te geven.

Met betrekking tot de ecologische belevingswaarde van de Oostflank, is het een logisch gevolg vanuit het voorgaande dat de natuurlijke schoonheid van het cluster als negatief kan worden gekarakteriseerd. Een bijkomend gevolg is dat er, voortbouwend op het geringe aandeel van natuur en recreatie, totaal geen sprake is van enige toeristische beleving of tastbaarheid van het gebied.

Het gebiedscluster wordt als gezegd omgeven door enkele natuurgebieden, te weten Brunssummerheide, Teverenerheide, Schutterspark en de Schinveldse bossen (ook: Gemeente Brunssum & Add Ventures, 2010: 24). Er zijn echter geen ecologische verbindingen tussen deze gebieden, wat voorts wordt bemoeilijkt door het overwegend extensief ruimtegebruik in de Oostflank en de daarbij dominante functie werken. Versterking van de aanwezige ecologische voorraden middels groenverbindingen wordt dus onmogelijk gemaakt.

Cultureel:

De culturele waarde van de Oostflank is nihil. Er is geen sprake van enige recreatieve en / of culturele meerwaarden in het gebiedscluster, mede gelet op de afwezigheid van fiets- en wandelpaden. Er zijn geen enkele cultuurhistorische elementen te benoemen, en als gezegd zijn de aanwezige groengebieden ruimtelijk gefragmenteerd en niet met elkaar verbonden. De enige concrete vorm van recreatie in het gebied zijn de sportvelden van de NATO-basis AFCENT.

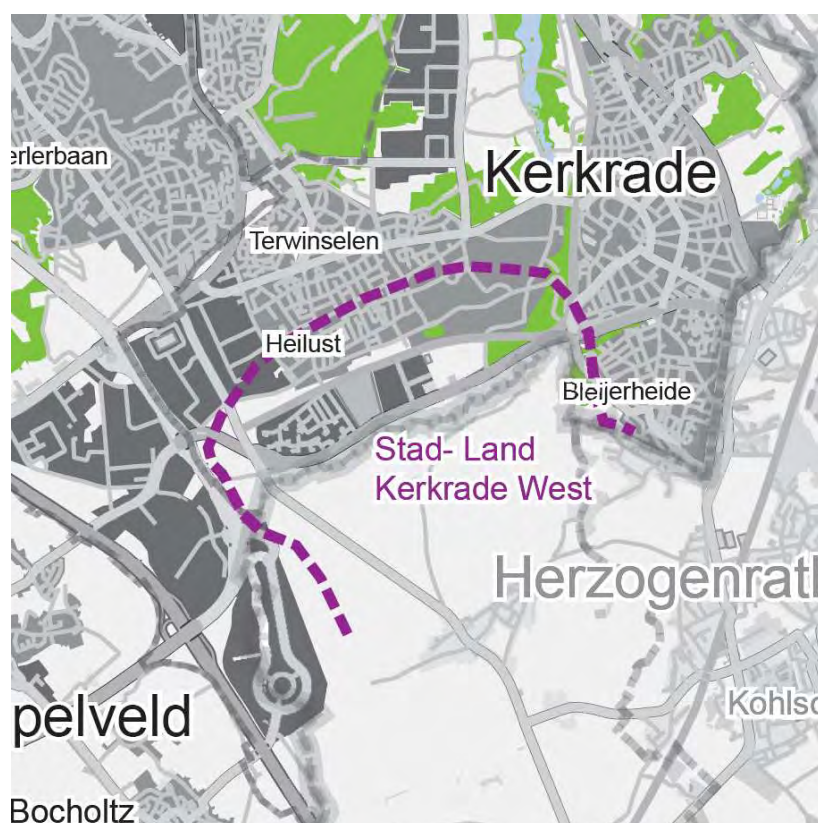
De ruimtelijke identiteit is voornamelijk van negatieve aard. Het gebied is eerder in deze paragraaf getypeerd als verrommeld, waarbij de functie werken dominant is ten opzichte van de functie natuur. Enige contrastrijke landschappelijke overgangen zijn er niet. Hoewel, de groenrode overgang tussen bedrijfsterrein Bouwberg en de omliggende groene omgeving wordt getypeerd als 'van belang' (Parkstad Limburg & Provincie Limburg, 2004: 50)¹². Daar de functies werken en natuur zodanig conflicteren in dat gebied, is Bouwberg echter gelegen als een afgescheiden ruimtelijke entiteit in een groene bosomgeving. De kwaliteit van de stadsranden in het gebiedscluster is slecht (Parkstad Limburg, 2008: 28).

¹² Kwalificatie stadsranden ook gebaseerd op Parkstad Limburg (2008: 28).

De culturele toekomstwaarde van de Oostflank is moeilijk te definiëren. In de huidige situatie is het getypeerd als een groot verrommeld werkgebied, waarbij sprake is van overwegend extensief ruimtegebruik en een slechte ruimtelijke kwaliteit. De unieke ecologische kwaliteiten aan de randen van het cluster kunnen wellicht als uitgangspunt dienen bij toekomstige ontwikkelingen. Ook is het van belang dat de Oostflank is gekarakteriseerd als een toekomstig recreatie- en toerismegebied (Parkstad Limburg, 2009: 113-115). De ruimtelijke opgave voor dit gebiedscluster is dan ook de inpassing van dergelijke toeristische ontwikkelingen zodanig vorm te geven dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied als geheel zal verhogen.

4.2.3 Stad-Land Kerkrade-West

Het derde gebiedscluster is 'Stad-Land Kerkrade-West' (figuur 29), gelegen in het zuiden van de Stadsregio Parkstad Limburg. Dit cluster is grotendeels gelegen op het grondgebied van de gemeente Kerkrade, hoewel ook een klein gedeelte zich bevindt op Heerlens en Duits grondgebied. Het is een sterk verstedelijkt gebied en wordt gekenmerkt door een veelheid aan functiegebruiken.



Figuur 29: Stad-Land Kerkrade-West in de huidige situatie (Parkstad Limburg, 2011)

Ruimtelijke structuur

Allereerst moet worden opgemerkt dat het gebiedscluster geen duidelijke gebiedsafbakening kent, gelet op het open karakter ervan in de richting van Duitsland. Echter, hiermee wordt de nadruk gelegd op de regionale ambitie om het verstedelijkte Nederlandse Kerkrade-West ruimtelijk te verbinden met het landelijke Duitse Pferdelandpark (Parkstad Limburg, 2009: 96, 117-119).

De functie wonen is sterk aanwezig in het gebiedscluster, en kan concreet benoemd worden in de wijken Spekholzerheide, Heilust, Kaalheide en Gracht (figuren 30 en 31). Vanuit ruimtelijk-morfologisch perspectief sluiten de eerste drie wijken naadloos op elkaar aan. Slechts woonwijk Gracht is afgezonderd: deze is namelijk gelegen ten zuidwesten van de andere wijken, en wordt hiervan afgescheiden door een spoorweg en een groenstrook. Deze groenstrook, als het ware een ruimtelijke omlijsting van de spoorweg, loopt dwars door het hele cluster heen. Een ander significant groengebied is aan de oostkant gelegen, te weten natuurgebied Hambos. Het al eerder genoemde Duitse Pferdelandpark is het overgangsgebied tussen stad en land.



Figuren 30 en 31 (v.l.n.r.): Lupinehof (Heilust) en Batastraat (Spekholzerheide)

Ook de functie werken is aanwezig in het gebied. Zo kunnen het noordwestelijk gelegen bedrijfsterrein Spekholzerheide en het zuidelijk gelegen bedrijfsterrein Willem-Sophia worden genoemd. Voorts is er een voorzieningencentrum gerealiseerd in de woonwijk Spekholzerheide, genaamd Carboonplein. Ook is er detailhandelfragmentatie langs de Akerstraat.

De functie recreatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van sportvelden langs de spoorlijn en een speeltuin in de woonwijk Gracht (figuur 32). In het noorden van het gebiedscluster is stadion Kaalheide gelegen (figuur 33). Ten zuiden van de Hamstraat is een ruitersportcentrum gevestigd. Een andere vorm van recreatie is de spoorlijn, welke alleen wordt gebruikt ten behoeve van het

zogenaamde 'Miljoenenlijntje'. Dit is een toeristische treinroute van Schin op Geul naar Kerkrade¹³. De relevante weginfrastructuur binnen het gebiedscluster bestaat uit de N300 (oftewel: Hamstraat), de N281 en de Beitel (die later overgaat in de naamgeving Drievogelstraat, Industriestraat, Schiffersheidestraat, Vauputsweg, Hambosweg).



Figuren 32 en 33 (v.l.n.r.): Sportvelden FC Kerkrade-West en Sportpark Kaalheide

Huidige ruimtelijke kwaliteit

Vervolgens zal de huidige ruimtelijke kwaliteit van Stad-Land Kerkrade-West worden uitgewerkt vanuit de opgestelde matrix over ruimtelijke kwaliteit. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op de economische, ecologische en culturele kwaliteiten van het gebiedscluster.

Economisch: De bereikbaarheid van het gebiedscluster is relatief goed te noemen, gelet op de goede ontsluiting per weg. Dwars door het gebied zijn twee belangrijke doorgangswegen te herkennen, namelijk de reeds in de vorige paragraaf benoemde Hamstraat (ofwel: N300, zie figuur 37) en de Beitel (ook: Drievogelstraat – Industriestraat – Schiffersheidestraat – Vauputsweg - Hambosweg). Voorts is in de westkant van het gebiedscluster de N281 gelegen, waarbij ter hoogte van de Hamstraat een op- en afrit gelegen zijn.

De woongebieden en het bedrijfsterrein Spekholzerheide zijn goed ontsloten per busvervoer (figuur 34). Dit geldt echter niet voor bedrijfsterrein Willem-Sophia (figuur 35). De gefragmenteerde bedrijvigheid ofwel commerciële voorzieningen aan de Akerstraat en het Carboonplein worden daarentegen wel ontsloten per busvervoer. De aanwezige spoorlijn wordt als gezegd slechts gebruikt ten behoeve van de functie recreatie, als een onderdeel van het traject van de toeristische attractie 'Miljoenenlijntje'.

¹³ Een andere route is er ook richting het Duitse Vetschau.



Figuren 34 en 35: Bedrijfsterreinen Willem-Sophia en Spekholzerheide

In tegenstelling tot de andere clusters kunnen wat betreft Stad-Land Kerkrade-West concrete voorbeelden worden genoemd van meervoudig ruimtegebruik. Zo zijn boven de clustervoorzieningen aan het Carboonplein alsook de Akerstraat woningen gelegen. In het geval van de Akerstraat betreft dit bovenwoningen; het Carboonplein is een bewust gepland combinatiecomplex tussen de functies wonen en werken (figuur 36). Beide voorzieningen zijn voorts in het hart van de woonwijk Spekholzerheide gelegen. De sportvelden zijn gelegen tussen de noordelijke en zuidelijke woongebieden. Deze ruimtelijke concentratie van voorzieningen en recreatie leidt tot positieve externe effecten tussen deze functiegebruiken (Buro 5, MUA & H&S|Croonen, 2010: 16). De bedrijvigheid op grotere schaal (Spekholzerheide en Willem-Sophia) zijn gelegen aan de randen van het cluster, waardoor ruimtelijke conflicten en negatieve externe effecten worden vermeden. Ook het natuurgebied Hambos is aan de rand van het gebied gelegen, namelijk ten oosten van de bebouwde omgeving. Ten slotte is aan de zuidkant van het gebiedscluster het Duitse recreatiegebied Pferdelandpark gelegen.



Figuren 36 en 37 (v.l.n.r.): Voorzieningencentrum Carboonplein en Hamstraat (N300) richting Pferdelandpark

Het imago van Kerkrade-West is voornamelijk gerelateerd aan de bevolkingskrimp. Dit stadsdeel wordt gezien als hét krimpgebied van Parkstad Limburg. Er vindt de nodige sloop plaats (bijvoorbeeld in de wijk Heilust), waardoor er groene binnenstedelijke ruimten zijn ontstaan (figuren 38 en 39). Een ander ruimtelijk gevolg van de bevolkingskrimp is relatief veel woningleegstand. Daarbij heeft er een daling plaats van vastgoedwaarden van woningen (Ecorys, 2011: 7).



Figuren 38 en 39 (v.l.n.r.): Lupinestraat en Papaverstraat (Heilust)

Kerkrade-West kent een relatief hoge sociaal-maatschappelijke problematiek, dat ook is terug te zien in het aantal leegstaande huizen (Buro 5, 2010: 14, 23). In combinatie met het verouderde en overwegend leegstaande bedrijfsterrein Willem-Sophia, alsook het geconstateerde slechte imago, is er sprake van een lage beleggingswaarde (BTM Parkstad Limburg, 2011: 21-24). Dit geldt ook voor de economische duurzaamheid¹⁴. Het gerealiseerde Carboonplein (in samenhang met de Akerstraat) heeft geleid tot een ruimtelijke concentratie van voorzieningen, en kan gezien worden als het centrum van het gebiedscluster met de hoogste gebundelde aantrekkelijkheid.

Ecologisch:

Het kwalitatief hoogwaardige natuurgebied Hambos is het belangrijkste ecologische gebied binnen de grenzen van het gebiedscluster. Hierbij is ook de waterloop Anstelerbeek noemenswaardig, die vanuit het noorden het bos in stroomt (figuur 42). In het zuiden van het gebiedscluster wordt een gedeelte van de bestuurlijke grens tussen Nederland en Duitsland gevormd door de Crombacherbeek en de Bleijerheidebeek (figuur 43). Deze zijn beide gelegen in het Pferdelandpark.

¹⁴ De zogenaamde 'netto constante waarde' van het bedrijfsterrein Willem-Sophia is negatief: -2.200.000 (BTM Parkstad Limburg, 2011: 23).

Vanuit het Hambos is in westelijke richting een groene voeg te ontdekken, als een ruimtelijke omlijsting van de spoorlijn (figuur 41). Deze fungeert bovendien als een groene buffer tussen de dichtbevolkte noordelijk en zuidelijk gelegen woongebieden in Kerkrade-West (figuur 40). Voorts is het reeds genoemde Pferdelandpark een uitstreckende groene zone. Voorbeelden van ecologische versnippering zijn niet te herkennen. Voortbouwend op de constatering dat de mate van negatieve externe effecten laag is, doen er zich geen hindersituaties voor en bestaan er geen veiligheidsrisico's wat betreft de afwenteling van de functie werken op de functies wonen en natuur. Hoewel, het bedrijfsterrein Willem-Sophia staat in ruimtelijke zin een verbetering van het ecologische gebied in de weg¹⁵.



Figuren 40 en 41 (v.l.n.r.): Pferdelandpark en spoorlijn (Plein, Spekholzerheide)

De ruimtelijke gevolgen van de sloop van woningen heeft geleid tot het ontstaan van groene open ruimten in het stedelijk gebied en een grotere fragmentatie van de functie wonen. Dit zorgt voor een vergrote leefbaarheid en schoonheid van de woonwijken, dat ook leidt tot een verminderde ruimtelijke concentratie van de functie wonen. Het lijkt er echter op dat de meeste ontstane open ruimten nog geen nieuwe bestemming hebben¹⁶. Echter, duidelijk is dat het ontstaan van nieuwe open ruimten kansen biedt voor het versterken en vergroten van de bestaande ecologische structuur en kwaliteit, en eventueel extra ruimte en leefkwaliteit voor mensen alsook flora en fauna.

Een ecologische meerwaarde, in de zin van recreëren in de aanwezige natuur, is duidelijk te herkennen in natuurgebied Hambos. De mogelijkheid tot het recreatief 'uitbuiten' van het Pferdelandpark is wellicht niet optimaal, het gebruiksperspectief

¹⁵ Zie verder paragraaf 5.4.2.

¹⁶ Tijdens veldwerk is gebleken dat sloopplaatsen zijn veranderd in grasgebieden.

van het ruitersentrum daargelaten. De infrastructurele verbindingen (lees: fiets- en voetpaden) tussen het Nederlandse en Duitse deel van het cluster zijn niet optimaal, waarbij de Hamstraat fungeert als ruimtelijke barrière tussen het stedelijke en landelijke gebied. In de beschreven groene voeg, als de groene strook die vanuit het Hambos de spoorlijn ruimtelijk omlijst, zijn enkele parallelwandelpaden te ontdekken. Dit verhoogt de ecologische meerwaarde en tastbaarheid van dit groengebied.



Figuren 42 en 43 (v.l.n.r.): Anstelerbeek (Hambos) en Crombacherbeek (Pferdelandpark)

Cultureel: De eigenheid van het cluster Stad-Land Kerkrade-West sluit aan bij het omschreven imago, namelijk dat het een van de meest significante krimpgebieden van Parkstad Limburg is. Daarbij kent het in ruimtelijke zin een multifunctioneel karakter, gelet op het feit dat alle omschreven functies uit paragraaf 3.2 aanwezig zijn. Voor de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het gebied is het dan ook uiterst belangrijk om al deze functies ruimtelijk te verweven en dus samenhang te creëren.

Het contrast tussen rode en groene functies is binnen het cluster duidelijk aanwezig, al worden de meeste stadsranden als ‘niet van belang’ getypeerd¹⁷. De als goed gekwalificeerde groenrode overgang tussen het stedelijke gebied en het Duitse Pferdelandpark wordt daarentegen aangeduid als ‘van belang’, wat ook geldt voor de kwalitatief goede stadsrandzone van Kaalheide in de richting van het Hambos (Parkstad Limburg & Provincie Limburg, 2004: 50). Kortom, het contrast tussen rood en groen is kwalitatief goed te noemen op plaatsen waar deze stadsranden als ‘van belang’ zijn getypeerd.

¹⁷ Kwalificatie stadsranden ook gebaseerd op Parkstad Limburg (2008: 28).

Wat betreft de toekomstwaarde kan gesteld worden dat de hoge ecologische kwaliteiten binnen het gebiedscluster het uitgangspunt moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (Parkstad Limburg, 2009: 5). Deze ecologie kan betiteld worden als het erfgoed van dit gebiedscluster, daar de aanwezige groen- en blauwstructuren wat betreft de ruimtelijke identiteit en kwaliteit bepalend zijn. Aantasting van deze structuren zal dan ook een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit aldaar.

4.3 Vergelijkende analyse

In deze concluderende slotparagraaf zullen de analyses van de drie gebiedsclusters in samenhang worden bestudeerd. Tabel 13 geeft verhoudingsgewijs weer hoe het is gesteld met de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters. Deze scores zijn gebaseerd op de in paragraaf 4.2 uitgewerkte analyses. Hierbij is een schaalniveau van +, ++ en +++ gehanteerd, waarbij + inhoudt dat er relatief weinig sprake is van de betreffende indicator en +++ inhoudt dat hier juist relatief veel sprake van is. Hierbij is een hiërarchie gevormd wat betreft het voorkomen van elke indicator: per indicator is een verdeling gemaakt tussen +, ++ en +++. Des te meer +-symbolen, des te hoger de ruimtelijke kwaliteit¹⁸.

Hoewel, de in tabel 13 weergegeven +-symbolen kunnen ietwat vertekenend werken. Zo is in paragraaf 4.2 duidelijk gebleken dat de drie gebiedsclusters een slecht ofwel geen eenduidig imago hebben. Zo is de Poort van Parkstad getypeerd als een stadsrandzone, welke geen eenduidig (ruimtelijk) imago heeft. De Oostflank Brunssum is getypeerd als een verrommeld gebied, waarbij het imago van negatieve aard is. Ten slotte is Stad-Land Kerkrade-West gekarakteriseerd als het meest significante krimpgebied van Parkstad. Mede gelet op de sociaaleconomische problematiek aldaar, zoals een hoog werkloosheidspercentage en een gemiddeld laag opleidingsniveau, heeft het gebied een slecht imago (Buro 5, 2010: 14, 23). Wat betreft de ruimtelijke kansen die voortkomen uit de bevolkingskrimp (lees: sloop vervangen door groenstroken en het investeren in ruimtelijke kwaliteit) kan het toekomstige imago wellicht op voorhand toch als positief worden betiteld.

Alle waardeoordelen per indicator zijn slechts bedoeld ter indicatie van de relatieve mate van ruimtelijke kwaliteit per gebiedscluster. Het is niet zo dat een score van +++ wat betreft 'meervoudig ruimtegebruik' inhoudt dat er sprake is van de meest optimale situatie. Het is slechts, in verhouding

¹⁸ Bij de indicator 'externe effecten' moet, gelet op de distictie tussen positieve en negatieve externe effecten, worden vermeld dat het aantal +-symbolen duidt op de verhouding tussen deze twee. Aldus, hoe meer +-symbolen, hoe groter het positieve saldo van externe effecten (globaal: positieve – negatieve externe effecten). Dit geldt ook voor de indicatoren 'hinder' en 'versnippering': hoe minder hinder hoe beter, dus hoe meer +-symbolen.

tot de andere clusters, een indicatie dat het in het desbetreffende cluster relatief veel voorkomt en in positieve zin bijdraagt aan de mate van ruimtelijke kwaliteit aldaar.

			Poort van Parkstad	Oostflank Brunssum	Stad-Land Kerkrade-West
Gebruikswaarde	Economisch belang	Bereikbaarheid	+++	+	++
		Externe effecten	++	+	+++
		Meervoudig ruimtegebruik	++	+	+++
		Agglomeratie-effecten	++	+	+++
	Ecologisch belang	Veiligheid en hinder	+	++	+++
		Versnippering	++	+	+++
		Ecologische structuur	++	+	+++
	Cultureel belang	Culturele en recreatieve verscheidenheid	+++	+	++
Belevingswaarde	Economisch belang	Imago en uitstraling	+++	+	++
	Ecologisch belang	Schoonheid	+++	+	++
		Tastbaarheid	++	+	+++
	Cultureel belang	Eigenheid	++	+	+++
		Contrastrijke omgeving	++	+	+++
Toekomstwaarde	Economisch belang	Stabiliteit en flexibiliteit	+++	+	++
		Gebundelde aantrekkelijkheid	++	+	+++
		Beleggingswaarde	+++	+	++
	Ecologisch belang	Ecologische voorraden	++	+	+++
	Cultureel belang	Erfgoed	+++	+	++
		Integratie	+++	+	++
Totaalscore wat betreft algehele ruimtelijke kwaliteit			+ = 45	+ = 20	+ = 49
Totaalscore wat betreft economisch belang			+ = 20	+ = 8	+ = 20

Tabel 13: Schematische weergave ruimtelijke kwaliteit per gebiedscluster (op een
schaalniveau van +, ++ en +++)

In de huidige situatie vertoont het gebiedscluster Stad-Land Kerkrade-West de hoogste ruimtelijke kwaliteit en de Oostflank Brunssum de laagste. Tabel 13 biedt voorts inzichten waar voor elk gebiedscluster de aandachtspunten liggen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Ook is in tabel 13 rekening gehouden met de focus op het economisch belang, zoals reeds in paragraaf 2.6.1 is uitgewerkt. Hierin is een totaalscore weergegeven die ingaat op de economische gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van elk gebiedscluster. Daarbij scoren de clusters Poort van Parkstad en Stad-Land Kerkrade-West gelijk, en valt op dat de Oostflank Brunssum laag scoort.

4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring bestudeerd en in kaart gebracht. Op deze plek is het echter lastig om een duidelijk standpunt in te nemen over die ruimtelijke kwaliteit; of het goed of slecht is kan niet worden gesteld, wel dat er kwaliteitsverschillen zijn tussen de gebiedsclusters. Mede op basis van de in dit hoofdstuk geconstateerde ruimtelijke kwaliteit kunnen in hoofdstuk 5 ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten worden uitgewerkt. Daarbij zal worden ingegaan op de bijdrage die bestaande (of veranderingen in) ecologische en culturele kwaliteiten kunnen bijdragen aan de economische kwaliteiten per gebiedscluster. Ook de versterking van de economische kwaliteiten op zichzelf zal ter sprake komen. Bij een optimale samenhang tussen economische, ecologische en culturele gebiedskwaliteiten kan er gesproken worden over duurzaam rendement.

5 Toekomstperspectieven gebiedsclusters

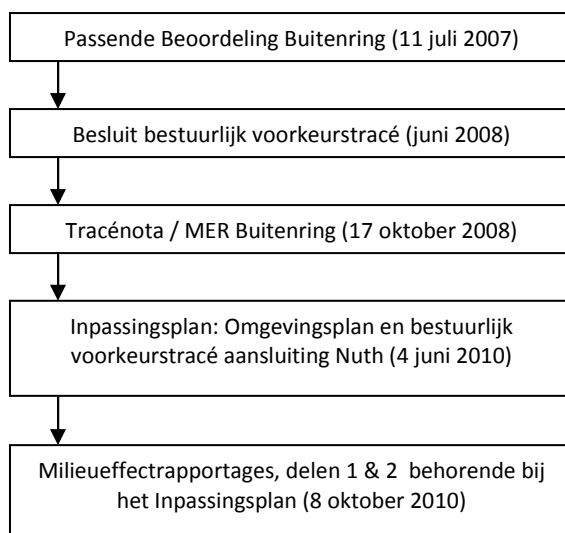
Voortbouwend op de in het vorige hoofdstuk geconstateerde en uitgewerkte huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring, staat dit hoofdstuk in het teken van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling aldaar. In paragraaf 5.1 zal allereerst globaal worden ingegaan op het project Buitenring. In de paragrafen 5.2 tot en met 5.4 zal per gebiedscluster worden gezien welke mogelijke effecten de aanleg van de Buitenring zou kunnen hebben op de huidige ruimtelijke kwaliteit. In beginsel kan worden gesteld dat gebieden die in de huidige situatie aan de achterkant van Parkstad zijn gelegen, na aanleg van de Buitenring als het ware aan de voorkant komen te liggen (E. Schreuders, persoonlijke communicatie, 18-05-2011). Dit vraagt een onderzoek naar de mogelijke ontwikkelingskansen en aandachtspunten die de Buitenring aldaar met zich mee neemt. Vanuit de intergemeentelijke structuurvisie worden de ruimtelijke randvoorwaarden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, te weten 'landschap leidt' en 'netwerk van park en stad', als hulpmiddel gebruikt bij het beoordelingsperspectief van (mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit (Parkstad Limburg, 2009). Deze (mogelijke) effecten zijn gecategoriseerd aan de hand van de in dit onderzoek aangehouden matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit.

Van daaruit zullen dus ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten worden gepresenteerd, uitgewerkt vanuit het spoor van ruimtelijke kwaliteit. Deze moeten bijdragen aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring. Daarbij zal per gebiedsparagraaf in sommige gevallen worden verwezen naar afgenomen expertinterviews. Deze experts zullen aan begin van die paragrafen expliciet worden genoemd; op deze plaats is het van belang te vermelden dat de meer algemene inzichten van Jan Blokker (directielid van projectontwikkelaar Grouwels Daelmans), Eric Schreuders (projectmanager LIOF / LHB) en Frank van Dam (Planbureau voor de Leefomgeving) daarin ook zijn verwerkt, zie ook bijlage 1. De locaties van de weergegeven foto's zijn te vinden in bijlage 3. Daarna zal in paragraaf 5.5 worden ingegaan op procesaspecten bij integrale gebiedsontwikkeling, waarna paragraaf 5.6 de gepresenteerde ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten beziet vanuit het perspectief van het regioprogramma. Paragraaf 5.7 tenslotte vormt de concluderende paragraaf van dit hoofdstuk.

5.1 Buitenring Parkstad Limburg

Deze paragraaf vormt de inleiding van dit hoofdstuk, waarin de huidige stand van zaken en tot dusver gepubliceerde planvorming rondom het project Buitenring aan bod komt. Allereerst is daartoe in figuur 44 een beleidsoverzicht weergegeven. Dit overzicht is belangrijk voor de begrijpelijkheid van deze paragraaf.

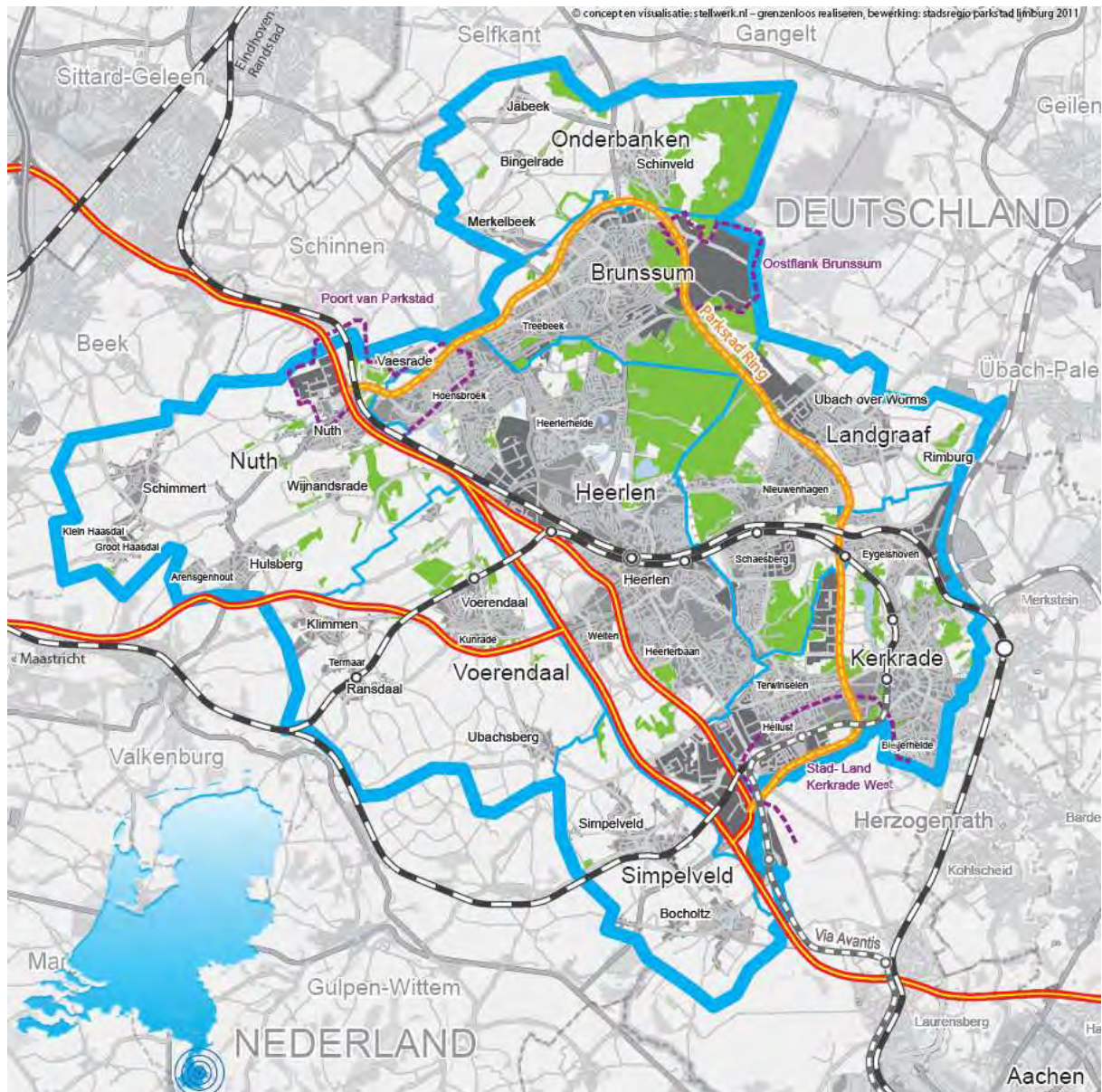
Allereerst is in juli 2007 een ‘passende beoordeling’ gepubliceerd (Arcadis & Provincie Limburg, 2007). Het doel van de passende beoordeling wordt omschreven als het in kaart brengen van de effecten van de Buitenring op de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden Brunssummerheide en Geleenbeekdal. Hieruit volgt dat er in het laatstgenoemde gebied geen significante negatieve effecten zullen optreden door de aanleg van de ringweg; voor het gebied Brunssummerheide dienen een aantal mitigerende maatregelen genomen te worden (4, 32).



Figuur 44: Beleidsoverzicht omtrent Buitenring

Vervolgens hebben de provincie Limburg en Parkstad Limburg in juni 2008 een voorkeursalternatief gekozen uit verschillende tracéalternatieven (Provincie Limburg & Parkstad Limburg, 2008). Van daaruit is een tracénota, ofwel milieueffectrapportage (MER) opgesteld dat dient als het vooronderzoek voor het inpassingsplan. Dat MER is erop gericht om het milieubelang ‘een volwaardige plaats’ te geven in de uiteindelijke besluitvorming door Provinciale Staten (Arcadis & Provincie Limburg, 2008: 9).

Uiteindelijk is in juni 2010 het omgevingsplan gepubliceerd, als onderdeel van het inpassingsplan (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Dit omgevingsplan gaat concreet in op de landschappelijke inpassing van de ringweg, waarbij wordt benadrukt dat deze is vormgegeven vanuit de huidige gebiedskenmerken (57). Ten slotte is er in oktober 2010 een MER gepubliceerd betreffende het omgevingsplan, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op bepaalde effecten van de Buitenring op de bestaande omgeving (Provincie Limburg, 2010). Het geplande tracé van de Buitenring, inclusief de ligging van de gebiedsclusters, is te zien in figuur 45.



Figuur 45: Ligging gebiedsclusters in regionaal perspectief inclusief Buitenring (Parkstad Limburg, 2011)

Het project Buitenring Parkstad Limburg omhelst als gezegd de aanleg van een infrastructurele ringweg in en rond het stedelijke gebied van Parkstad. De Stadsregio heeft daartoe een viertal redenen gegeven die de relevantie van het project aanduiden. Dit zijn als het ware de vier grote positieve regionale ruimtelijke effecten van de Buitenring:

1. De huidige druk op het lokale wegennet verminderen en de leefbaarheid en veiligheid in woonkernen verbeteren;
2. Het verbeteren van de bereikbaarheid van de regio als geheel, als het ware een nieuwe regionale verbindingsweg met een verbeterde regionale verkeersstructuur;
3. Een afname van emissies, geluidhinder, verkeersonveiligheid en barrièrewerking in woonkernen;

4. Het benutten van het economische potentieel van de regio, en een bijdrage leveren aan de economische structuurversterking alsook de ruimtelijk-economische ontwikkelingsmogelijkheden van de regio (Provincie Limburg, 2010: 20; Ecorys, 2011: 24; Parkstad Limburg, 2009: 5, 13, 99, 100; 2010: 41). Voorbeelden hiervan zijn recreatie, toerisme en leisure.

De realisatie van de Buitenring brengt ook negatieve effecten met zich mee, zoals in de milieueffectrapportages zijn beschreven:

1. Doorsnijding van het bestaande stedelijke en landelijke landschap;
2. Aantasting van bestaande blauw- en groenstructuren, daar de ringweg op sommige plaatsen natuurgebieden, beekdalen en recreatieverbindingen zal doen verdwijnen of versnipperen;
3. Mogelijke geluidshinder in aangrenzende woongebieden, veroorzaakt door gebruikers van de weg (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 14; Provincie Limburg, 2010: 78-84).

Tengevolge van die voorspelde negatieve effecten, hebben Parkstad Limburg en de provincie Limburg zich ten doel gesteld om die effecten te verminderen of zelfs te neutraliseren. Concreet gesteld is 'de landschappelijke inpassing van de Buitenring [...] een belangrijk aandachtspunt' (Arcadis & Provincie Limburg: 7). Een goede inpassing is van belang om zo min mogelijk afbreuk te doen aan bestaande landschapskwaliteiten (32). Om dit te bewerkstelligen is het eerder genoemde omgevingsplan gepubliceerd, waarin is gesteld dat het wegontwerp is vormgegeven vanuit de bestaande omgeving (57). Daarbij zijn bijzondere bestaande landschapskwaliteiten in acht genomen, hetgeen ook aansluit op de in de intergemeentelijke structuurvisie van Parkstad Limburg geformuleerde ruimtelijke randvoorwaarden inzake toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (7; ook: Parkstad Limburg, 2009: 5). Dus is zoveel mogelijk getracht om ecologische en landschappelijke negatieve effecten te vermijden. Waar dit niet mogelijk is gebleken, zijn mitigatie- en compensatiemaatregelen gedefinieerd (Provincie Limburg, 2010: 30). Concretisering van dergelijke maatregelen is op deze plaats niet van belang; in de paragrafen 5.2 tot en met 5.4 zullen deze waar relevant aan bod komen.

De probleemstelling van het omgevingsplan voor het project Buitenring is door Arcadis en de provincie Limburg (2010: 7) als volgt geformuleerd: 'een bijdrage leveren aan de versterking van het landschap en de stedelijke structuur, alsmede aan de beleving van de weg vanuit de omgeving'. Het omgevingsplan voor het project Buitenring is vormgegeven aan de hand van enkele ruimtelijke leidraden, dus op basis waarvan de toekomstige ruimtelijke inpassing van de ringweg zal geschieden:

- Morfologie: behouden van een herkenbaar reliëf. Concreet houdt dit in dat de Buitenring op sommige plaatsen ingesneden dan wel opgehoogd dient te worden aangelegd;
- Historie: rekening houden met de aanwezige cultuurhistorie;
- Ecologie: behouden van bestaande natuurgebieden en ecologische verbindingen, alsook het versterken ervan;
- Gebruik: grondgebruik, waarbij extra aandacht is besteed aan plaatsen waar gebruikseenheden worden doorsneden;
- Beeld: de beeldvorming van de Buitenring voor toekomstige gebruikers als een versterking van de ruimtelijke identiteit van Parkstad Limburg, inspelend op de versteviging van het 'park-stad'-karakter (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 11-15).

Deze ruimtelijke leidraden zijn zeer goed te herkennen in de gehanteerde matrix over ruimtelijke kwaliteit. Daar het project een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling is, zal een korte concretisering worden beschreven van de verbinding tussen het project Buitenring en de toekomstwaarde van gebieden rondom die ringweg in zijn algemeenheid.

	Economisch	Ecologisch	Cultureel
Toekomstwaarde	• Stabiliteit en flexibiliteit • Gebundelde aantrekkelijkheid • Beleggingswaarde	• Ecologische voorraden	• Erfgoed • Integratie

Tabel 14: Toekomstwaarde uit de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt is dat de Buitenring zal zorgen voor een verbetering van de bereikbaarheid van de regio als geheel. De aanname is voorts dat dit project een bijdrage zal leveren aan de economische structuurversterking en versterking van bestaand functiegebruik, in tabel 14 te verstaan als stabiliteit en flexibiliteit (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 5; Parkstad Limburg, 2009: 5, 13, 99, 100; 2010: 41). Laatstgenoemde kan worden gezien als één van de in het omgevingsplan geformuleerde ruimtelijke leidraden, namelijk gebruik.

Door de aanleg van de Buitenring ontstaan er voorts nieuwe aantrekkelijke gebieden, die voorheen slecht (of in ieder geval minder) bereikbaar waren. Dergelijke gebieden zijn interessant om ruimtelijke vorm te geven en daarbij een mate van gebundelde aantrekkelijkheid te creëren. Wat betreft de veranderingen in het potentieel ten aanzien van de vastgoed- en grondprijzen, kan niets uit het omgevingsplan worden aangewend. Dit is logischerwijs ook een aspect dat niets te maken heeft met de landschappelijke inpassing van de Buitenring op zichzelf, en dus niet van toepassing is op het omgevingsplan.

Dat geldt echter wel voor de ecologische kwaliteiten, in tabel 14 geformuleerd als ecologische voorraden. Zoals reeds is gebleken is ecologie één van de ruimtelijke leidraden bij het ontwerp van het omgevingsplan. Dit is ook van toepassing op het culturele belang van de matrix, gelet op de indicatoren erfgoed en integratie. Daarbij kan erfgoed worden gezien als de ruimtelijke leidraad historie, en integratie als de inpassing van het project Buitenring in dat cultuurhistorische landschap. Ten slotte biedt de leidraad beeld aanknopingspunten om de totale belevingswaarde van de Buitenring en gebieden daaromheen positief te beïnvloeden.

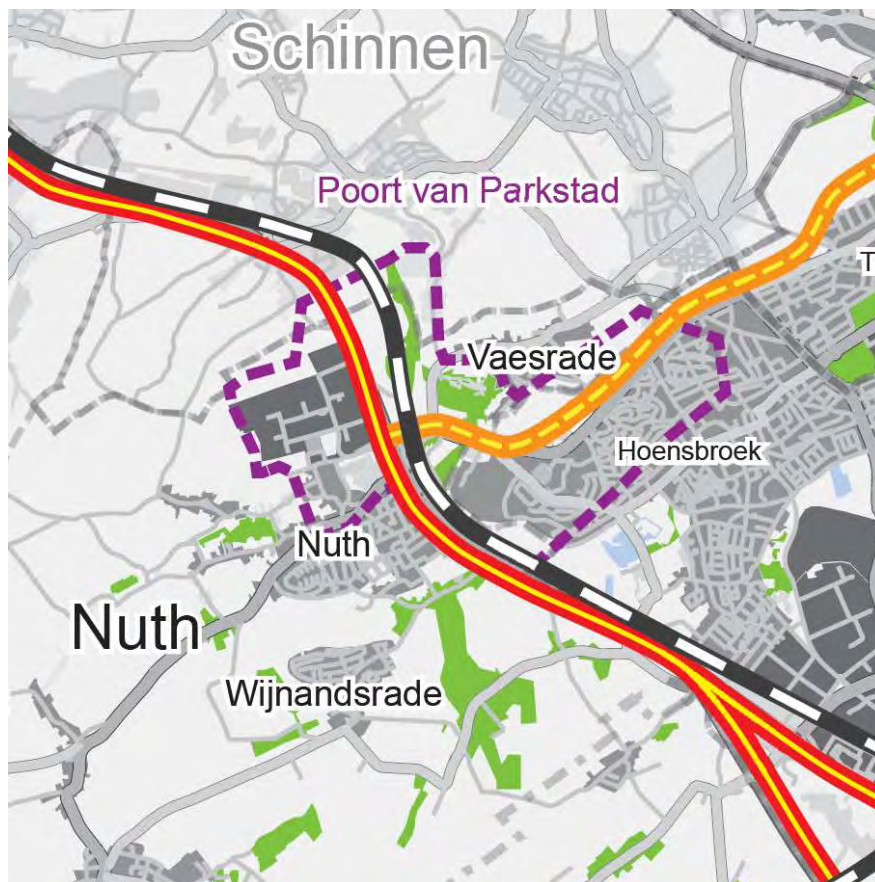
Volgend uit deze overeenkomsten (als een vertaling van de uitgangspunten op basis waarvan het omgevingsplan is ontworpen en opgesteld in de matrix over ruimtelijke kwaliteit) zal in de volgende paragrafen specifiek en gedetailleerder worden ingegaan op de (mogelijke) ruimtelijke effecten van de Buitenring op de in hoofdstuk 4 beschreven huidige ruimtelijke kwaliteit per gebiedscluster, alsook ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten voor de nabije toekomst worden gepresenteerd.

5.2 Poort van Parkstad

In deze paragraaf zal vanuit het gedachtegoed over integrale gebiedsontwikkeling een toekomstperspectief voor het gebiedscluster Poort van Parkstad uiteen worden gezet. Allereerst zal in paragraaf 5.2.1 worden ingegaan op de (mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Vervolgens worden op basis daarvan, alsook vanuit de theorievorming en inzichten over ruimtelijke kwaliteit, ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten geformuleerd in paragraaf 5.2.2. Deze worden gepresenteerd als één integraal ontwikkelingsperspectief in paragraaf 5.2.3, waarbij voorts zal worden gekeken of er eventueel opbrengend vermogen kan worden gegenereerd vanuit integrale gebiedsontwikkeling in Poort van Parkstad. Daarbij komt ook het duurzaam rendement van het integraal ontwikkelingsperspectief ter sprake.

5.2.1 Effect(en) van Buitenring

De aanleg van de Buitenring brengt positieve en negatieve ruimtelijke effecten met zich mee voor het gebiedscluster Poort van Parkstad (figuur 16). Deze effecten worden in tabel 15 opgesomd. Het is relevant te vermelden dat het aansluitingsontwerp van de Buitenring op de A76 (aldus in het gebiedscluster) het meest milieuvriendelijk alternatief is (Provincie Limburg, 2010: 13, 65).



Figuur 46: Poort van Parkstad na aanleg van de Buitenring (Parkstad Limburg, 2011)

	Belang	Indicator	Effect	Omschrijving
G E B R U I K S W A A R D E	Economisch	<i>Bereikbaarheid</i>	Positief	Verkeersmatig een verbetering van de huidige bereikbaarheid (Provincie Limburg, 2010: 34-39, 49, 79-80). Dit geldt voornamelijk voor de bereikbaarheid van het gebied vanuit Parkstad (vooral Brunssum en Landgraaf), daar de aanwezige op- en afrit van de A76 reeds het gebied ontsluiten vanuit noordelijke en zuidelijke richting.
		<i>Externe effecten</i>	Positief / Negatief	De nieuwe infrastructuur leidt tot een versterkte barrièrewerking tussen versnipperde natuur- en woongebieden, als een voorbeeld van een negatief extern effect. Een positief extern effect is de bereikbaarheidsverbetering voor woon- en bedrijfsgebieden. Ook is het voor de aanleg van de Buitenring noodzakelijk dat de zandgroeve Hommert verdwijnt.
		<i>Meervoudig ruimtegebruik</i>	Positief	Een extensieve menging tussen de nieuwe infrastructuur en de daardoor beter bereikbare bedrijf- en woongebieden.
		<i>Agglomeratie-effecten</i>	Positief	Door de aansluiting van de Buitenring op de A76 ter hoogte van bedrijfsterrein De Horsel, wordt het mogelijk gemaakt om de functie werken op dat terrein te versterken als een van de belangrijkste en meest strategisch gelegen bedrijfsterreinen van Parkstad. Het ruimtebeslag voor de functie infrastructuur zal in ieder geval vergroten ten opzichte van de huidige situatie (Provincie Limburg: 15, 50, 79).
		<i>Veiligheid en hinder</i>	Positief	Hoewel de verkeersintensiteit naar verwachting toeneemt, worden middels geluid- en veiligheidsmaatregelen wetgevende normen (ook: luchtkwaliteit) gehaald. Ook vergroot de Buitenring de leefbaarheid en veiligheid in woonkernen (14, 20).
B E L E V I	Ecologisch	<i>Versnippering</i>	Negatief	De Buitenring zal ertoe leiden dat de nu al versnipperde ecologische structuur verder wordt aangetast en gefragmenteerd (15).
		<i>Ecologische structuur</i>	Negatief	Zie versnippering. De landschappelijke noordzuidcorridor in het gebiedscluster zal worden doorkruist, waardoor de huidige gefragmenteerde structuur verder zal versnipperen en aldus de kwaliteit van de gehele ecologische structuur zal verminderen.
		<i>Culturele en recreatieve verscheidenheid</i>	Negatief	In het omgevingsplan is slechts een onderdoorgang van de Geleenbeek opgenomen, alsook één langzaamverkeerovergang ter hoogte van Vaesrade ¹⁹ . De aanwezige cultuurhistorie raakt hierdoor verder gefragmenteerd gelegen ten opzichte van elkaar.
		<i>Imago en uitstraling</i>	Positief	Hoewel dit effect heel subjectief van aard is, moet worden gesteld dat de Buitenring wordt gezien als een toekomstig icoon en identiteitsdrager voor de gehele regio (Parkstad Limburg, 2010: 37). Gebieden in de nabijheid van die ringweg zullen daar wat imago betreft naar verwachting eerder voor- dan nadelen van ondervinden. Voor de Poort van Parkstad is het tevens belangrijk om te vermelden dat het dé entree van de regio is voor snelweg- en spoorgebruikers vanuit noordelijke richting.
	Ecologisch	<i>Schoonheid</i>	Negatief	Volgend uit de verwachte ecologische versnippering zal de ecologische schoonheid worden aangetast door de aanleg van de Buitenring. Hoewel, ter hoogte van Vaesrade zal de ringweg verdiept worden aangelegd (Arcadis & Provincie Limburg: 58).

¹⁹ Op basis van de 'Weg en Reliëf'-kaart behorende bij het Omgevingsplan (Arcadis & Provincie Limburg, 2010).

N G S W A A R D E		<i>Tastbaarheid</i>	Negatief	Vanwege de geschetste cultuurhistorische en ecologische versnippering, en gelet op de in het omgevingsplan beperkt aantal opgenomen langzaamverkeerpassages, zal de tastbaarheid van het gebiedscluster verminderen en zullen er geen nieuwe ecologische meerwaarden ontstaan door de Buitenring (Provincie Limburg: 15-16, 42-45, 58, 80).
	Cultureel	<i>Eigenheid</i>	Neutraal	Zie imago en uitstraling. Het gebiedscluster is wat betreft functiegebruik heel divers, daar alle in paragraaf 4.2.1 genoemde functies voorkomen. Echter, door de aanleg van de Buitenring komen vooral de functies natuur en recreatie onder druk te staan, en dus ook de eigenheid van het gebied (zie onder meer 'tastbaarheid', 'versnippering', 'ecologische voorraden').
		<i>Contrastrijke omgeving</i>	Positief	Volgend uit de Parkstad-ambitie om het contrast tussen stad en land te vergroten, alsmede het omgevingsplan van de Buitenring, zal de ringweg bijdragen aan de versterking van die ambitie (Parkstad Limburg, 2009: 88). Dit is voornamelijk van toepassing op de afbakening tussen het stedelijke gebied Hoensbroek en het landelijke Nuth en Schinnen.
T O E K O M S T W	Economisch	<i>Stabiliteit & flexibiliteit</i>	Positief	De Buitenring leidt tot een verbeterde ontsluiting van het gebiedscluster, en biedt kansen voor een verduurzaming van economische activiteiten (bijvoorbeeld De Horsel), alsook een meer aantrekkelijke woonomgeving.
		<i>Gebundelde aantrekkelijkheid</i>	Positief	De relatief gunstige geografische ligging van bedrijfsterrein De Horsel biedt kansen voor een versterking van de economische concentratie aldaar. Het aanwezige rijke cultuurhistorische en ecologische landschap kan worden ingezet voor recreatiedoelen.
		<i>Beleggingswaarde</i>	Positief	De nabijheid van infrastructuur, en in dit geval een ringweg op regionaal schaalniveau, zal naar verwachting een waardestijging van grond en vastgoed met zich meebrengen. Voorts zorgt de Buitenring voor een ontlasting van verkeer in woonkernen, waardoor de leefbaarheid en veiligheid aldaar wordt verbeterd (Provincie Limburg: 20). Dergelijke functionele omgevingskenmerken leiden veelal tot waardestijgingen van grond en vastgoed, zo ook wat betreft de Buitenring (Van Dam & Visser, 2006: 102; Ecorys, 2011: 66).
A A R D E	Ecologisch	<i>Ecologische voorraden</i>	Negatief	De ecologische voorraden worden door de aanleg van de Buitenring enorm aangetast in de vorm van versnippering (dat tegenstrijdig is met het leidend ruimtelijk beginsel 'landschap leidt'). Dit geldt ook voor de versterkende barrièrewerking en verstoring voor flora en fauna (Provincie Limburg: 136-137; Parkstad Limburg, 2009: 5).
	Cultureel	<i>Erfgoed</i>	Negatief	Alle in dit gebiedscluster aangewezen cultuurhistorische elementen zullen hinder ondervinden van de Buitenring, in die zin dat de onderlinge langzaamverkeerverbindingen tussen deze elementen zal verslechteren door een versterkte barrièrewerking.
		<i>Integratie</i>	Neutraal	Dit is moeilijk te beoordelen, daar in het omgevingsplan wordt gesteld dat bij de landschappelijke inpassing de huidige gebiedskenmerken het uitgangspunt zijn (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 57). Daarbij is er slechts één langzaamverkeerroute gepland waarbij de Buitenring doorkruist kan worden, namelijk ter hoogte van Vaesrade.

Tabel 15: (Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Poort van Parkstad

5.2.2 Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten

In deze paragraaf zullen concrete ontwikkelingskansen beleidsaandachtspunten worden gedefinieerd, volgend uit de huidige ruimtelijke kwaliteit in de Poort van Parkstad en de (mogelijke) invloed die de Buitenring hierop zal hebben. Allereerst zijn per functie enkele ontwikkelingskansen omschreven, welke aldus op zichzelf al een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit²⁰. Wat betreft sommige van die kansen zal direct blijken dat zij samenhangen en in relatie gezien moeten worden tot bij andere functies omschreven ontwikkelingskansen. Waar mogelijk is voorts aangegeven of desbetreffende ontwikkelingskansen kunnen leiden tot veranderingen in vastgoed- en grondprijzen. Daarbij is ook het interview met Harry Aben (programmamanager fysieke leefomgeving van de gemeente Nuth), alsook de bevindingen uit de Werkgroep Integrale Gebiedsontwikkeling Poort van Parkstad²¹ verwerkt.

Wonen: In het geval dat de geprognosticeerde bevolkingskrimp zou leiden tot de sloop van woningen in de stedelijke rand van Hoensbroek, liggen er kansen om de verweving tussen weerszijden van de Randweg ruimtelijk vorm te geven middels groenstroken (zie ook de kopjes 'infrastructuur' en 'natuur'). De daarbij voorgestelde infrastructurele verandering zal daartoe een positieve bijdrage leveren aan geluid en luchtkwaliteit, alsook een verbetering van de leefbaarheid en verkeerveiligheid in de stedelijke rand van Hoensbroek (ook: Brouwer-Korf, 2007: 3). Hoewel, wat betreft sloop in dat gebied stelt Parkstad Limburg (2009: 58-59) dat deze stedelijke rand een 'beheergebied' is en geen verdunningsgebied. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de sloop van woningen hier niet zal plaatsvinden.



Figuren 47 en 48 (v.l.n.r.): Makro gezien vanaf buurtschap Kamp en bedrijfsterrein De Horsel

²⁰ Voor een definitieomschrijving van elke functie, zie paragraaf 3.2, tabel 10.

²¹ Bestaande uit; V. Delheij, H. Klinkers en Ralph van der Straten (Parkstad Limburg), M. Wilbers (Provincie Limburg), C. Thevis (Gemeente Nuth) en R. Roelofs (Gemeente Heerlen).

Wat betreft de aanwezige woningbouw in Nuth, zoals bijvoorbeeld buurtschap Kamp, is de nabijheid van het bedrijfsterrein De Horsel cruciaal (figuur 47). De versterking van de bestaande ecologische kwaliteiten van het gebied (Ecologische Hoofdstructuur), met daarin de waterloop Platsbeek, lijkt daarbij voor de hand te liggen en kansrijk. Daarmee kan worden benadrukt dat dit woongedeelte daadwerkelijk in een hoogwaardige groene omgeving gelegen is.

Werken: Gelet op de sterke economisch-strategische ligging van bedrijfsterrein De Horsel alsook de nog betere bereikbaarheid na aanleg van de Buitenring, zal moeten worden ingezet op een duidelijke terreinprofilering. Samen met een bereikbaarheidsverbetering kan een dergelijke imagoversterking mogelijk leiden tot de waardestijging van vastgoed en grond (ook: H. Aben, persoonlijke communicatie, 28-04-2011). De Horsel wordt aan de noord-, zuid- en westzijde omgeven door natuur, waarbij een duidelijkere ruimtelijke verwevenheid van de functies natuur en werken voor de hand lijkt te liggen (figuur 48). Dit geldt ook voor nadrukkelijke aandacht voor de overgang van het bedrijfsterrein met het buurtschap Kamp. Ten behoeve van een optimale perceelbenutting dient waar mogelijk het huidige extensieve ruimtegebruik te worden getransformeerd in intensief ruimtegebruik (Inbo Adviseurs Vastgoed & Ruimte, 2003; H. Aben, persoonlijke communicatie, 28-04-2011). Hierdoor kan er ruimte ontstaan voor nieuwe bedrijfspercelen en dus mogelijk nieuwe bedrijven. Dit kan leiden tot een verhoogde kwaliteit en economische duurzaamheid van het bedrijfsterrein, een verbetering van het imago alsook een stijging van de onroerend goedwaarde (ook: Gemeente Amsterdam, 2007: 29, 31).

Een ander aandachtspunt, zoals onder het kopje 'natuur' zal blijken, volgt uit de constatering dat het bedrijf 'Stelrad' op terrein Kathagen in de weg staat om een optimale ecologische structuur in het gebiedscluster te realiseren (ook: J. Blokker, persoonlijke communicatie, 17-05-2011). In het meest ideale scenario zou dit bedrijf verplaatst kunnen worden, zoals naar het bedrijfsterrein De Horsel.

Infrastructuur: De Buitenring zal naar verwachting de leefbaarheid en veiligheid in woonkernen verbeteren, alsook de geluid- en stankhinder van auto's doen verminderen (Provincie Limburg, 2010: 20). Voor de Poort van Parkstad kan dit wellicht betekenen dat de verkeersintensiteit op de Randweg zal verminderen, daar weggebruikers richting Brunssum bijvoorbeeld in de vernieuwde situatie ook via de Buitenring hun

bestemming kunnen bereiken. Dit kan worden aangegrepen om de Randweg vanaf het stedelijke gebied van Hoensbroek beter in te bedden in de directe omgeving. In de huidige situatie zijn geluidswallen te herkennen, waardoor de ruimtelijke verbinding tussen het groene en rode gebied niet optimaal is. Een snelheidsvermindering van de Randweg (van 80 km/h naar bijvoorbeeld 50 km/h) is hiertoe een suggestie, waardoor die groenrode verbinding beter tot stand kan komen en de barrièrewerking zal verminderen.

Ter versterking van de functie recreatie in het gebiedscluster, zie bij het kopje 'recreatie', kan het NS-station Nuth fungeren als een kleinschalig transferium waar toeristen per trein of auto kunnen overstappen op de fiets. Vervolgens kunnen zij de voorgestelde recreatieroute volgen (zie onder het kopje 'recreatie'), en daarbij zowel hoogwaardige ecologische gebieden als cultuurhistorie aandoen. Hierbij kan ook de Mijnspoorontwikkeling vanaf Kasteel Hoensbroek een rol spelen, die van daaruit als forensen- en toeristenroute kan worden ingezet (figuren 49 en 50).



Figuren 49 en 50 (v.l.n.r.): Mijnspoor en Station Nuth

Natuur:

Functionele groene elementen in een woonwijk leiden tot een verhoging van de vastgoedwaarden (ook: Gemeente Amsterdam, 2007: 29). Voortbouwend op de zojuist voorgestelde verbetering van de verbinding tussen groen en rood aan weerszijden van de Randweg, kan deze eventueel versterkt worden door het aanbrengen van groene vingers in de woonwijken Schuureik, Maria Gewanden / Terschuren en Mariarade. Daarnaast is het in dit gebiedscluster van essentieel belang om bij toekomstige ontwikkelingen uit te gaan van de bestaande ecologische gebiedskwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het Gebrookerbos, Kathagerbeemden (beschermde natuurmonument), Geleenbeekdal (Natura 2000) (H. Aben & J. Blokker, persoonlijke communicatie, 28-04-2011 & 17-05-2011). Deze natuurgebieden zijn in

de huidige situatie reeds versnipperd, hetgeen door de Buitenring alleen maar zal verergeren (Provincie Limburg, 2010: 15). Het is dus in belang van de algehele ecologische kwaliteit van het gebiedscluster om deze gebieden met elkaar te verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van ecoducten. In het landschappelijke inpassingontwerp is slechts een onderdoorgang van de Geleenbeek ter hoogte van Naanhof weergegeven²². Ook is de blauwe verbinding tussen de Platsbeek en de Geleenbeek een kritiek aandachtspunt. Deze Geleenbeek zou moeten worden gezien, ook vanuit het Parkstadbeginsel 'landschap leidt', als de landschappelijke drager van het cluster.

Een andere, meer drastische versterking van de ecologische structuur in de Poort van Parkstad is het verwijderen van het bedrijf 'Stelrad' op het terrein Kathagen, daar deze gelegen is langs het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal en tegenover het beschermd natuurmonument Kathagerbeemden. De verplaatsing van dit bedrijf naar bijvoorbeeld het dichtstbijzijnde bedrijfsterrein De Horsel zou vanuit ecologisch perspectief bekeken een ideaal scenario zijn.



Figuren 51 en 52 (v.l.n.r.): Nieuwe recreatieve route (Nuth-Schinnen) en recreatiegebied nabij Kasteel Hoensbroek

Recreatie: In aansluiting op de voorgestelde aan te leggen ecologische verbindingen, kan ook worden ingespeeld op de versterking van de functie recreatie in de Poort van Parkstad. In paragraaf 4.2.1 is gesteld dat deze functie slechts op kleine schaal aanwezig is, terwijl dit gebiedscluster juist kansrijk daarvoor is. De hoogwaardige ecologie, als erkend blijkt de aanwijzing tot Natura 2000-gebied, Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciaal Omgevingszone Groen (Provincie Limburg, 2010: 15), is onvoldoende bereikbaar voor recreanten (H. Aben, persoonlijke communicatie, 28-04-2011). Deze onderbenutting van het potentieel wordt versterkt

²² Op basis van de 'Weg en Reliëf'-kaart behorende bij het Omgevingsplan (Arcadis & Provincie Limburg, 2010).

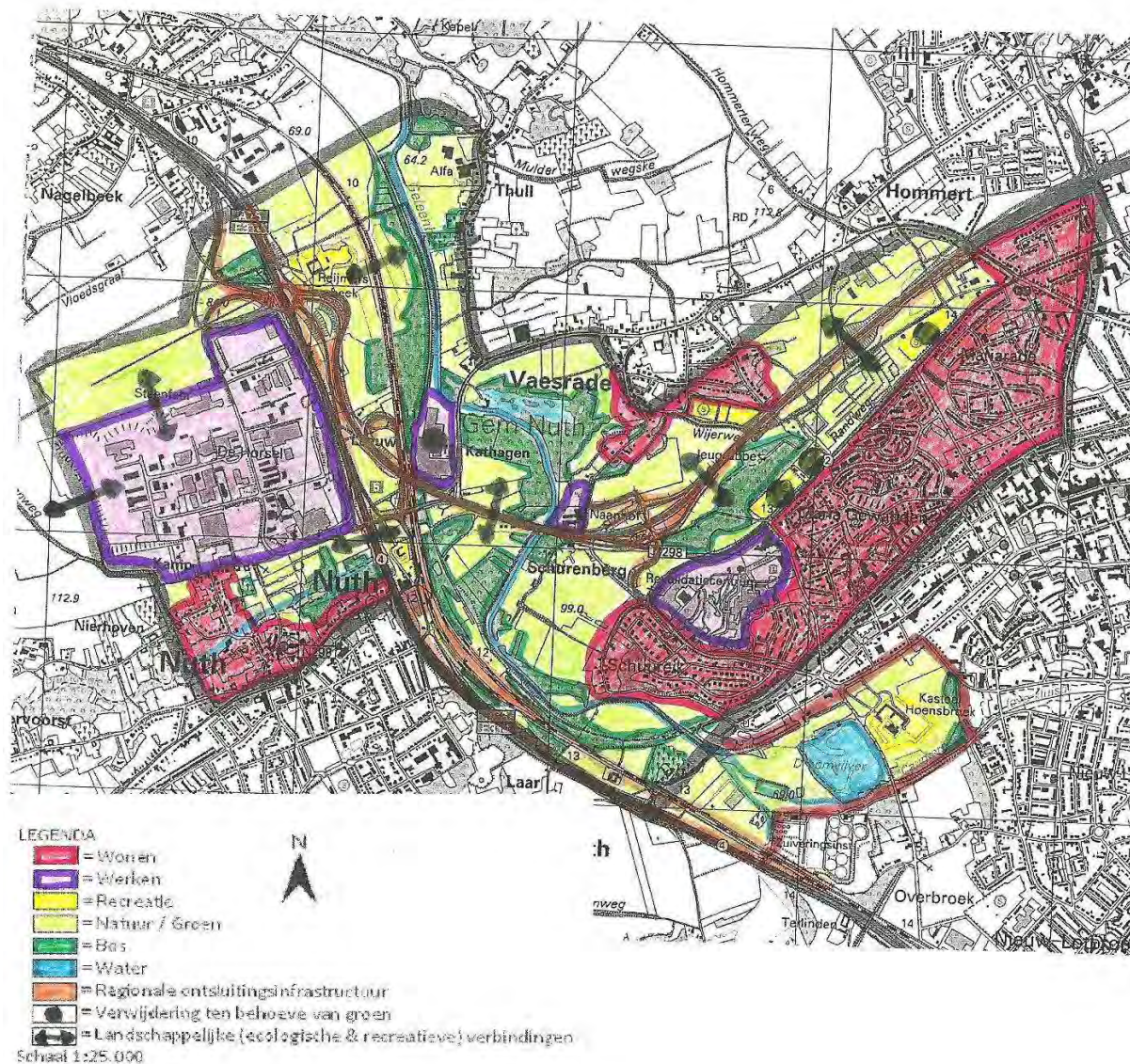
door de slechte onderlinge verbinding tussen de cultuurhistorische driehoek, te weten Kasteel Reijmersbeek, Kasteel De Dael en Kasteel Hoensbroek (figuur 52). Deze driehoek biedt aanknopingspunten om een recreatieve verbindingsroute te realiseren, zodat de recreatieve aantrekkelijkheid van het gehele gebiedscluster zal verhogen. Onder het kopje 'infrastructuur' is reeds besproken dat het NS-station Nuth hierbij een belangrijke rol kan spelen. Een andere recreatieve langzaamverkeerverbinding kan worden aangelegd tussen de dorpskernen van Nuth en Schinnen (weliswaar deels buiten het gebiedscluster gelegen, zie figuur 51). Hiervoor hoeft slechts het bestaande pad vanaf Kathagen in noordelijke richting te worden verhard. Andere verbindingen zouden kunnen worden vormgegeven door recreatieve doorgangen bij kruisingen met bestaande weg- en spoorinfrastructuur (alsook ter hoogte van de Buitenring als vanzelfsprekend).

5.2.3 Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen

De ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten als omschreven in paragraaf 5.2.2 komen voort uit de geconstateerde ruimtelijke kwaliteit in de Poort van Parkstad en de gedachtegang over integrale gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit. Alle kansen kunnen als complementair worden gezien, waarbij het doel is om meer samenhang te creëren tussen alle aanwezige functies in het gebied: integrale gebiedsontwikkeling. Ter indicatie zijn de ontwikkelingskansen voor de Poort van Parkstad geprojecteerd in figuur 53, waarbij het nadrukkelijk niet de intentie is om op deze plaats een ruimtelijk inrichtingsplan te presenteren. Door figuur 53 wordt duidelijk dat alle genoemde ontwikkelingskansen elkaar versterken in plaats van tegenwerken. Daarbij is het belangrijk de volgende opmerkingen in acht te nemen met betrekking tot de weergave in figuur 53:

- de landschappelijke overgangen zijn slechts voorbeelden van mogelijke ecologische en recreatieve verbindingen, die het duurzaam rendement van dit gebiedscluster kunnen versterken;
- het gebied rondom het cultuurhistorisch element Kasteel Hoensbroek is toegevoegd aan het gebiedscluster, zoals reeds in paragraaf 2.5 is omschreven;
- de verwijdering van de sportvelden langs de Randweg kan worden beargumenteerd vanuit het 'landschap is leidend'-beginsel, wat een kwalitatief betere overgang tussen het stedelijke deel in Hoensbroek en het landschappelijke deel ten noordwesten daarvan mogelijk maakt bijvoorbeeld in de vorm van groene vingers;

- de te realiseren recreatieve verbinding tussen de cultuurhistorische elementen Kasteel Hoensbroek, Kasteel De Dael en Kasteel Reijmersbeek is niet expliciet ingepast in figuur 53, daar de ruimtelijke vormgeving daarvan niet op deze plaats dient te geschieden.



Figuur 53: Integraal ontwikkelingsperspectief Poort van Parkstad

Van daaruit zal in deze paragraaf worden bekeken in hoeverre een dergelijk integraal perspectief duurzaam rendabel kan zijn. Daarbij zal ook worden ingegaan op het mogelijk opbrengend vermogen van integrale gebiedsontwikkeling in de Poort van Parkstad²³.

De sectorale (lees: per functie) ontwikkelingskansen uit paragraaf 5.2.2 kunnen dus worden samengevoegd tot één integraal ontwikkelingsperspectief voor de Poort van Parkstad. Hoewel reeds is gesteld dat het verkeersmatige aansluitingsontwerp van de Buitenring op de A76 het meest

²³ Mede gebaseerd op Aben (persoonlijke communicatie, 28-04-2011).

milieuvriendelijke alternatief is, zijn het toekomstige ecologische en culturele rendement afhankelijk van de barrièrewerking van de Buitenring (Provincie Limburg, 2010: 13, 65). Daarbij zijn in paragraaf 5.2.2 aanbevelingen gedaan over de realisatie van ecologische en recreatieve onder- of bovendoorgangen, zodat het westelijke deel optimaal wordt verbonden met het oostelijke deel van het gebiedscluster (ten opzichte van de A76). Ook de vergroening van het bestaande stedelijk gebied, zoals de woonwijken in Hoensbroek en bedrijfsterrein De Horsel, kunnen bijdragen aan een betere ruimtelijke samenhang tussen verschillende functiegebruiken. Hierdoor is het mogelijk de groene en rode functies in elkaar te verweven, en aldus de kwaliteit van de overgang tussen stad en land te verbeteren. Bij sommige ontwikkelingskansen is in paragraaf 5.2.2 expliciet benoemd of zij eventueel kunnen leiden tot waardeinstijgingen van grond en vastgoed. Dit behelst voornamelijk de verbetering van de ruimtelijke samenhang tussen het westelijke en oostelijke deel van het gebiedscluster (bezien vanuit de barrièrewerking van de A76) alsook de imagoversterking van bedrijfsterrein De Horsel (H. Aben, persoonlijke communicatie, 28-04-2011). De verplaatsingskosten van het bedrijf 'Stelrad' zullen hoog zijn, die het economisch rendement negatief zullen beïnvloeden.

Enkele kanttekeningen omtrent integrale gebiedsontwikkeling in de Poort van Parkstad moeten worden benoemd. Harry Aben (persoonlijke communicatie, 28-04-2011) stelt dat integrale gebiedsontwikkeling inderdaad kansen biedt, hoewel hij betwijfelt of er nog sprake is van zuivere integrale gebiedsontwikkeling. Het tracé van de Buitenring is immers al uitgewerkt in het omgevingsplan, terwijl het proces rondom integrale gebiedsontwikkeling later is gestart en zich pas in een verkennende fase bevindt.



Figuren 54 en 55 (v.l.n.r.): Kasteel De Dael langs A76 en nieuw uitgegeven bedrijfskavels De Horsel op A76-zichlocatie

Ook is het van belang om, wat betreft de recreatieve verbinding tussen de drie cultuurhistorische elementen in het gebiedscluster, te vermelden dat Kasteel Reijmersbeek en Kasteel De Dael in privébezit zijn en in de huidige situatie geen toeristische attracties zijn (figuur 54). Om het voor

toeristen mogelijk te maken om alle kastelen te bezoeken, dienen laatstgenoemde kastelen openlijk toegankelijk te worden voor toeristen en recreanten.

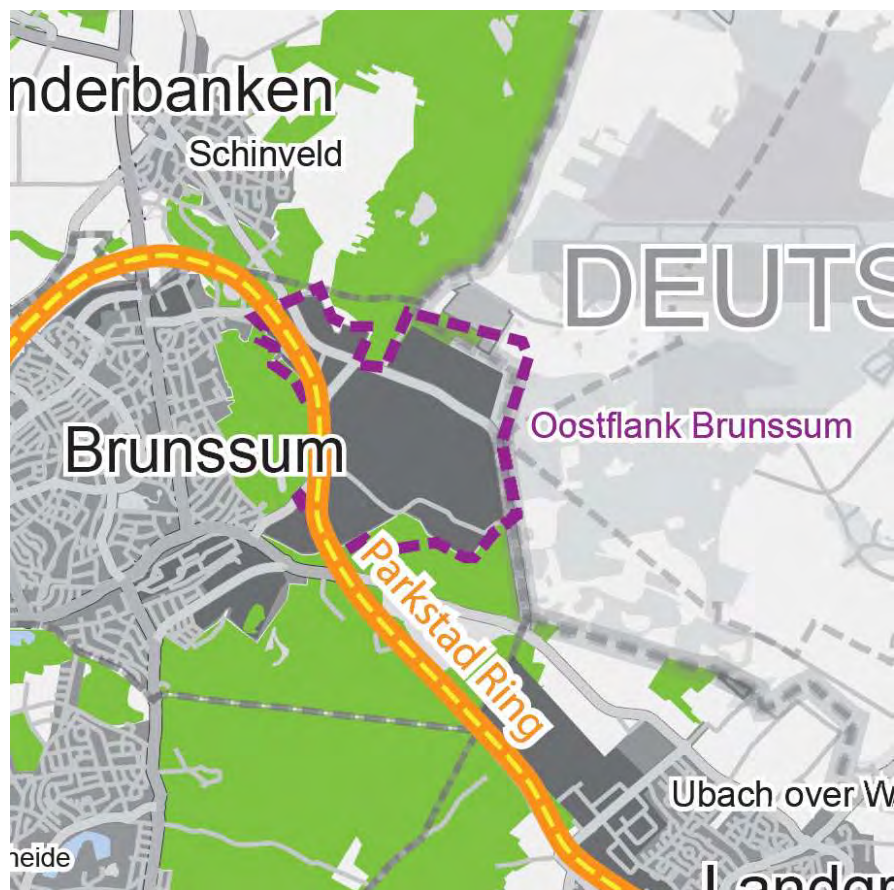
Wat betreft opbrengend vermogen is er slechts één concrete mogelijkheid op te noemen, namelijk de verkoop van de nieuw uitgegeven kavels aan de A76 op bedrijfsterrein De Horsel (figuur 55). Op abstractieniveau kan gesteld worden dat integrale gebiedsontwikkeling kan dienen als vliegwiel voor een imagooversterking van het gebiedscluster als de entree en dus poort van Parkstad. De ruimtelijke samenhang tussen het economisch strategisch gelegen bedrijfsterrein De Horsel, de dorpskernen Nuth en Vaesrade, de stedelijke woongebieden in Hoensbroek, de hoogwaardige EHS- en Natura 2000-gebieden Kathagerbeemden en Geleenbeekdal en cultuurhistorische elementen, moeten tezamen leiden tot een verduurzaming van het gebiedscluster. Een dergelijke samenhang biedt kansen voor het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling (H. Aben, persoonlijke communicatie, 28-04-2011). Mogelijkheden tot het genereren van opbrengend vermogen zijn minimaal. Integrale gebiedsontwikkeling in de Poort van Parkstad behelst daarom voornamelijk het verbeteren van de algehele ruimtelijke kwaliteit middels het verweven van verschillende functies en het opheffen van de barrièrewerking door infrastructuur.

5.3 Oostflank Brunssum

In deze paragraaf zal dieper worden ingegaan op integrale gebiedsontwikkeling in de Oostflank Brunssum. Daartoe zullen in paragraaf 5.3.1 de (mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit uiteen worden gezet, van waaruit in paragraaf 5.3.2 ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten zullen worden geformuleerd. Deze kansen en aandachtspunten zullen daarbij worden samengevoegd tot één integraal ontwikkelingsperspectief in paragraaf 5.3.3. Die paragraaf geeft tenslotte weer hoe via integrale gebiedsontwikkeling in Oostflank Brunssum eventueel opbrengend vermogen kan worden gegenereerd. Ook geeft het inzicht in het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in het gebiedscluster.

5.3.1 Effect(en) van Buitenring

In deze paragraaf zal duidelijk worden dat de aanleg van de Buitenring voornamelijk positieve ruimtelijke effecten met zich mee zal brengen in de Oostflank. Deze zullen in tabel 16 kort en bondig worden opgesomd.



Figuur 56: Oostflank Brunssum na aanleg van de Buitenring (Parkstad Limburg, 2011)

	Belang	Indicator	Effect	Omschrijving
G E B R U I K S W A A R D E	Economisch	<i>Bereikbaarheid</i>	Positief	Verkeersmatig een verbetering van de huidige bereikbaarheid (Provincie Limburg, 2010: 68). Het gebiedscluster is in de huidige situatie slechts via het lokale wegennet bereikbaar; na aanleg van de Buitenring is het gelegen langs een regionale ringweg.
		<i>Externe effecten</i>	Positief	De nieuwe infrastructuur leidt tot een ruimtelijke afbakening tussen het natuurgebied Schutterspark en de bedrijvigheid in de Oostflank. Hierdoor zullen geenszins negatieve externe effecten optreden. Van conflicterend ruimtegebruik zal daardoor geen sprake zijn. Een belangrijk positief extern effect is de bereikbaarheidsverbetering van de bestaande bedrijfsterrinen in het gebiedscluster (68).
		<i>Meervoudig ruimtegebruik</i>	Positief	Een effect wat betreft meervoudig ruimtegebruik is het ontstaan van potentiële zichtlocaties langs de ringweg, hetgeen wellicht voor bedrijven aantrekkelijk is. Dit kan resulteren in een extensieve menging van bedrijven langs de weg. Van intensief meervoudig ruimtegebruik, dus meerdere functies geclusterd op één plek, zal geen sprake zijn omdat ruimte in overvloed is en het huidige functiegebruik relatief monotoon is.
		<i>Agglomeratie-effecten</i>	Positief	Het ruimtebeslag voor de functie infrastructuur zal in ieder geval vergroten ten opzichte van de huidige situatie (68). Daarbij biedt de Buitenring, evenals is gesteld voor meervoudig ruimtegebruik, mogelijkheden om de functie werken te clusteren langs de ringweg met betrekking tot de potentiële zichtlocaties.
	Ecologisch	<i>Veiligheid en hinder</i>	Positief	Hoewel de verkeersintensiteit naar verwachting toeneemt, worden middels geluid- en veiligheidsmaatregelen wetgevende normen (ook: luchtkwaliteit) gehaald. Daarbij wordt gesteld dat het aantal geluidsgehinderten niet afneemt, echter wordt het algemene effect van de Buitenring op geluidshinder als licht positief beoordeeld (68, 70).
B E L	Cultureel	<i>Versnippering</i>	Positief	De Buitenring doorsnijdt binnen het gebiedscluster geen natuurgebied, echter bedrijf- en woongebieden (ook: 29). Van ecologische versnippering is dus geen sprake (68, 70).
		<i>Ecologische structuur</i>	Positief	De ringweg biedt kansen om de hoogwaardige ecologie rondom de Oostflank met elkaar te verbinden, vanwege de constatering dat de Buitenring niet leidt tot significante negatieve effecten voor natuurgebied Teverenerheide, en bovendien een positief effect heeft op de natuurlijke habitats in de Brunssummerheide (26-29; Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 65).
		<i>Culturele en recreatieve verscheidenheid</i>	Neutraal	Gelet op het huidige relatief monotone functiegebruik, zullen enige culturele of recreatieve meerwaarde niet direct ontstaan door de aanleg van de Buitenring.
	Economisch	<i>Imago en uitstraling</i>	Positief	Hoewel dit effect heel subjectief van aard is, moet worden gesteld dat de Buitenring wordt gezien als een toekomstig icoon en identiteitsdrager voor de gehele regio (Parkstad Limburg, 2010: 37). Gebieden in de nabijheid van die ringweg zullen daar wat imago betreft naar verwachting eerder voor- dan nadelen van ondervinden. De Oostflank is door Parkstad (2009: 183-185)

E				getypeerd als een gebied waar in de toekomst toeristische ontwikkelingen kunnen worden geclusterd.
	Ecologisch	<i>Schoonheid</i>	Neutraal	Daar het gebied in paragraaf 4.2.2 is getypeerd als een verrommeld gebied met een behorende lage ruimtelijke kwaliteit, is het aannemelijk dat de Buitenring uiteindelijk zal dienen als een ruimtelijk structureringsselement. Het directe effect van de Buitenring op de schoonheid van de Oostflank is niet op voorhand te beargumenteren.
G		<i>Tastbaarheid</i>	Positief	De toeristische beleving van de Oostflank kan alleen maar stijgen, mede gelet op de geplande toeristische ontwikkeling en de daarbij passende toekomstige regionale ontsluiting door de Buitenring (183-185; Provincie Limburg, 2010: 68).
	Cultureel	<i>Eigenheid</i>	Positief	De eigenheid van de Oostflank kan mede door de aanleg van de Buitenring worden getransformeerd. Het huidige verrommelde gebied kan hierdoor anders worden ingedeeld en voorts zal de grootschalige toeristische ontwikkeling ertoe leiden dat het huidige imago (een verrommeld werkgebied) een positieve impuls zal krijgen.
R		<i>Contrastrijke omgeving</i>	Positief	Volgend uit de Parkstad-ambitie om het contrast tussen stad en land te vergroten, alsmede het omgevingsplan van de Buitenring, zal de ringweg bijdragen aan de versterking van die ambitie (Parkstad Limburg, 2009: 88). De Buitenring zorgt voor een harde ruimtelijke afbakening (en dus contrast) tussen het natuurgebied Schutterspark en de bedrijvigheid in de Oostflank.
	Economisch	<i>Stabiliteit & flexibiliteit</i>	Positief	De Buitenring leidt tot een verbeterde ontsluiting van het gebiedscluster, en biedt kansen voor een verduurzaming van economische activiteiten. Dit is van toepassing op de bestaande bedrijvigheid, alsook op de toekomstige toeristische attractie.
O		<i>Gebundelde aantrekkelijkheid</i>	Neutraal	De aanleg van de Buitenring zorgt ervoor dat de Oostflank in de nabije toekomst gekarakteriseerd kan worden als een werk- en recreatiegebied, waarbij beide functies in onafhankelijkheid van elkaar functioneren.
		<i>Belegingswaarde</i>	Positief	De nabijheid van infrastructuur, en in dit geval een ringweg op regionaal schaalniveau, zal naar verwachting een waardestijging van grond en vastgoed met zich meebrengen op bedrijfsterreinen. Dergelijke functionele omgevingskenmerken leiden veelal tot waardestijgingen van grond en vastgoed, zo ook wat betreft de Buitenring (Van Dam & Visser, 2006: 102; Ecorys, 2011: 66).
T	Ecologisch	<i>Ecologische voorraden</i>	Positief	De Buitenring zal het contrast tussen de rode en groene functies versterken en duidelijk afbakenen, waarbij de verplaatsing of verwijdering van bedrijven aan de westkant van de ringweg een kwaliteitsimpuls van de ecologie aldaar mogelijk maakt.
	Cultureel	<i>Erfgoed</i>	Neutraal	Gelet op de afwezigheid van erfgoed in de Oostflank, kan de Buitenring aldus geen effect hebben hierop.
A		<i>Integratie</i>	Neutraal	Dit is moeilijk te beoordelen, daar in het omgevingsplan wordt gesteld dat bij de landschappelijke inpassing de huidige gebiedskenmerken het uitgangspunt zijn (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 57). Daarbij is er slechts één op- en afrit van de Buitenring in het omgevingsplan te vinden, namelijk ter hoogte van Kranenpool (63). Nogmaals, de Buitenring leidt voor de Oostflank alleen tot ontwikkelingsmogelijkheden; het heeft geen negatieve effecten op het gebiedscluster.

Tabel 16: (Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Oostflank Brunssum

5.3.2 Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten

Deze paragraaf staat in het teken van mogelijke ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten voor het gebiedscluster Oostflank Brunssum. Deze zijn gebaseerd op de geconstateerde huidige ruimtelijke kwaliteit en de (mogelijke) invloed die de Buitenring hierop zal hebben. Allereerst zijn per functie ontwikkelingskansen gedefinieerd²⁴. De samenhang van dergelijke ontwikkelingen zullen hierbij zichtbaar worden. Waar mogelijk zal hierbij worden aangegeven of deze mogelijk kunnen leiden tot veranderingen in vastgoed- en grondprijzen. Hierbij zijn de interviews met Boy Raets (projectleider Oostflank Brunssum van de gemeente Brunssum) en Harry van Dijck (manager vastgoed woningcorporatie Weller) verwerkt.

Wonen: De aanwezige woningbouw in het gebiedscluster, gelegen op bedrijfsterrein Bouwberg, zal deels moeten worden verwijderd ten behoeve van de aanleg van de Buitenring. Het tracé uit het omgevingsplan laat dit zien (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Daarbij is het meest ideale scenario dat de gefragmenteerde woningbouw in zijn geheel zal verdwijnen, zodat die ruimte kan worden ingevuld als de bestemming werken. Dit hangt ook samen met de voorgestelde ontwikkelingskansen met betrekking tot de functie werken.

Werken: Door de aanleg van de Buitenring zullen de bedrijfsterreinen beter bereikbaar worden, waardoor het wellicht aantrekkelijker wordt voor bedrijven om zich daar te vestigen. Boy Raets (persoonlijke communicatie, 11-05-2011) spreekt over een mogelijke waarde stijging van bedrijfsvastgoed en –grond door die verbeterde bereikbaarheid op bedrijfsterrein Bouwberg, omdat sommige percelen op A-locaties gelegen zullen zijn. Daartoe kunnen ook huidige groengebieden langs het toekomstig tracé van de Buitenring worden bestemd als bedrijfsgebieden. Deze bestemmingswijzigingen vinden plaats op postzegelniveau (B. Raets, E. Schreuders, J. Blokker, persoonlijke communicatie, 11-05-2011, 18-05-2011, 17-05-2011).

Bedrijfsterrein Bouwberg dient voorts geherstructureerd te worden zodat een transformatie van extensief naar intensief ruimtegebruik kan plaatsvinden. Wat betreft de bedrijven die gelegen zijn in het zuidwestelijke deel van het gebiedscluster, kan worden voorgesteld om deze te verplaatsen naar het overwegend extensieve bedrijfsterrein Ora et Labora (ook: B. Raets, persoonlijke communicatie, 11-05-2011; figuur 57). Hierdoor is het mogelijk om een ecologische

²⁴ Voor een definitieomschrijving van elke functie, zie paragraaf 3.2, tabel 10.

verbinding te realiseren tussen de natuurgebieden Schutterspark en Brunssummerheide, zie ook onder het kopje 'natuur'. Voorts zal, zoals Boy Raets (persoonlijke communicatie, 11-05-2011) dat omschrijft, 'de lelijke puist' als zijnde het bedrijf 'Vossenberg', op die manier verdwijnen op een zichtlocatie langs de Buitenring. Dit is ook belangrijk voor het toekomstige imago en identiteit van zowel de Buitenring als het gebiedscluster Oostflank Brunssum. De toeristische ontwikkeling, wat ook werkgelegenheid zal opleveren, zal ter sprake komen onder het kopje 'recreatie'.

Infrastructuur: De aanleg van de Buitenring leidt tot een verbeterde bereikbaarheid van het gebiedscluster alsook zal het bijdragen aan de ruimtelijke verkeersstructuur in het gebiedscluster (Provincie Limburg, 2010: 68). De huidige verkeersontsluiting is onvoldoende om een grootschalige toeristische attractie in de Oostflank goed te ontsluiten. Een op- en afrit van de Buitenring in de nabijheid van die ontwikkeling is daarbij essentieel, zoals ook is opgenomen in het omgevingsplan (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Deze verbeterde ontsluiting kan gezien worden als een aanleiding om de bestaande bedrijfsterreinen kwalitatief te verbeteren en te herstructureren.



Figuren 57 en 58 (v.l.n.r.): Verplaatsing bedrijfsactiviteiten en ecologische omzoming van Oostflank

Natuur: Uit paragraaf 4.2.2 is gebleken dat het ruimtelijk aandeel van natuur of bos nihil is. Kansen om ecologische kwaliteiten optimaal te benutten zijn voornamelijk te herkennen om het gebiedscluster heen. Oostflank Brunssum wordt omgeven door de hoogwaardige natuurgebieden Schinveldse bossen, Schutterspark, Brunssummerheide en Teverenerheide (figuur 58). Echter, de ecologische verbindingen daartussen zijn in de huidige situatie niet optimaal. De herstructurering van de Oostflank biedt hiertoe kansen. In relatie tot de functie werken is reeds gesteld dat de bedrijven die gelegen zijn in het zuidwesten van de Oostflank dienen

te worden verplaatst naar het bedrijfsterrein Ora et Labora, zodat de ecologische verbinding kan worden gelegd tussen Brunssummerheide en Schutterspark. Ten slotte dienen waar mogelijk groene voegen te worden ingepast, met als doel de rode functies in het gebiedscluster te verweven met de groene functies om het cluster heen (B. Raets, persoonlijke communicatie, 11-05-2011).

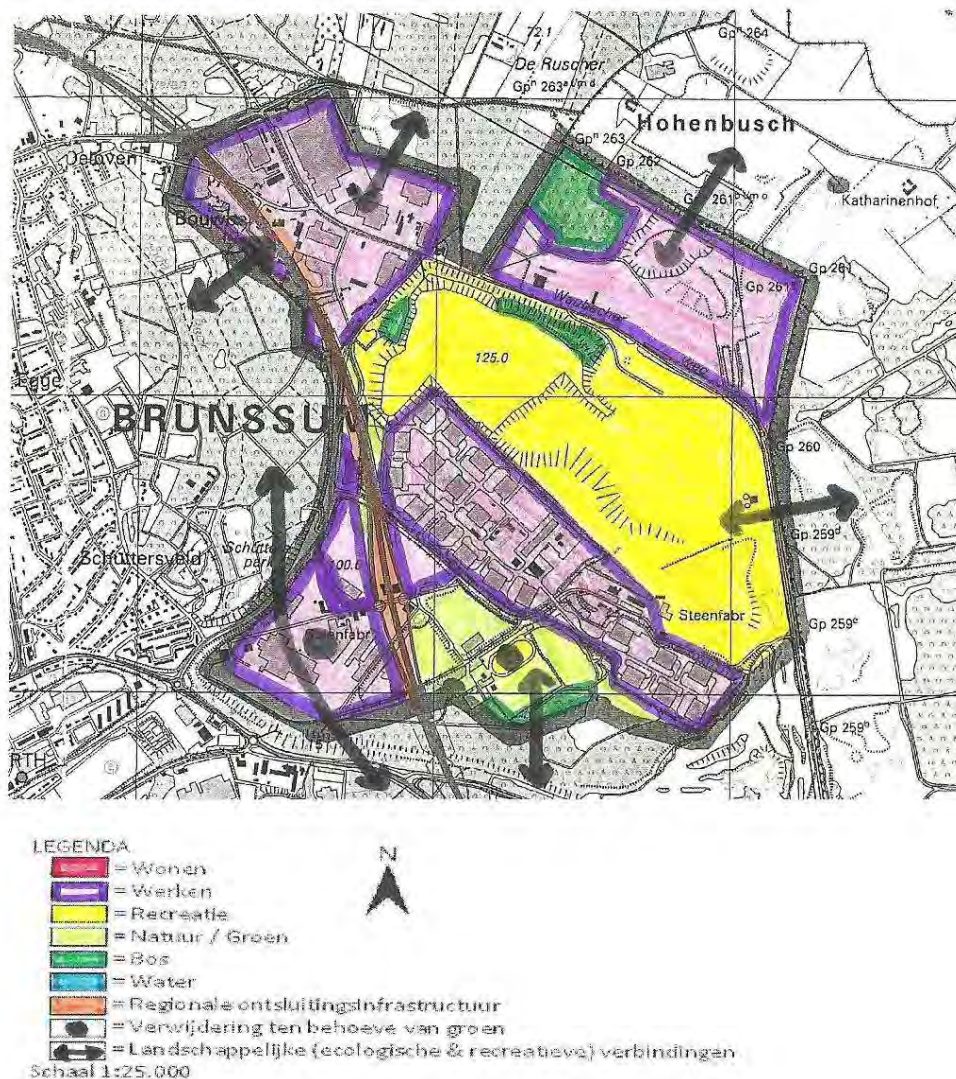
Recreatie: De aanwezige sportvelden van AFCENT kunnen worden verwijderd en eventueel verplaatst naar een andere locatie in de gemeente Brunssum, gelet op de voorgestelde ecologische verbindingen in het zuidelijke gedeelte van het gebiedscluster. Daarbij is de Oostflank in de intergemeentelijke structuurvisie (Parkstad Limburg, 2009: 113-115) aangewezen als een gebied waar in de nabije toekomst kan worden ingezet op toeristische ontwikkelingen. Hiervoor trachten de gemeente Brunssum & Add Ventures (2010) de grote steengroeve te ontwikkelen als een toeristische attractie (figuren 59 en 60). Deze attractie zal zorgen voor een enorme positieve impuls voor het gebied en draagt bij aan het imago van de Buitenring (J. Blokker, persoonlijke communicatie, 17-05-2011). Kortom, de functie recreatie zal in de toekomst een grote rol spelen in de Oostflank en op zichzelf een bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in Parkstad Limburg (ook: H. van Dijck, persoonlijke communicatie, 11-05-2011). De verplaatsing van bedrijven die momenteel in de weg staan (naar bijvoorbeeld het extensieve bedrijfsterrein Ora et Labora) is daarbij cruciaal in het ontwikkelingsproces (B. Raets, persoonlijke communicatie, 11-05-2011).



Figuren 59 en 60: Locatie voor toekomstige toeristische ontwikkeling

5.3.3 Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen

De ontwikkelingskansen voor het gebiedscluster Oostflank Brunssum bieden mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij zijn alle genoemde ontwikkelingskansen complementair en kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden bewerkstelligd middels het ruimtelijk verweven van verschillende functiegebruiken. Slechts ter indicatie zijn alle in paragraaf 5.3.2 benoemde ontwikkelingskansen samengevoegd in figuur 61, waarbij het op deze plaats niet de intentie is om een concreet ruimtelijk inrichtingsplan te presenteren.



Figuur 61: Integraal ontwikkelingsperspectief Oostflank Brunssum

Enkele opmerkingen die bij figuur 61 moeten worden geplaatst zijn als volgt geformuleerd:

- de landschappelijke verbindingen zijn voornamelijk gericht op de ecologische gebieden rondom de Oostflank, daar het voorgestelde toekomstig ruimtegebruik voornamelijk gericht is op de functies recreatie en werken. Mogelijkheden om functies met elkaar te verweven

moeten dus vooral richting de omgeving van het gebiedscluster worden gezocht. Het aanbrengen van zogenaamde groene vingers zal de ruimtelijke kwaliteit in positieve zin beïnvloeden;

- de verwijdering van onder meer de steenfabriek in het zuidwesten van het gebiedscluster is essentieel om de landschappelijke verbinding tussen Schutterspark en Brunssummerheide te kunnen vormgeven. Deze en andere bedrijven in datzelfde gebied kunnen wellicht worden verplaatst naar het zeer extensieve bedrijfsterrein Ora et Labora, gelegen in het noordoosten van het gebiedscluster;
- de gefragmenteerde woningbouw op bedrijfsterrein Bouwberg dient te worden verwijderd om de realisatie van de Buitenring mogelijk te maken. Daarbij kan voorts de herstructurering en kwalitatieve verbetering van Bouwberg worden genoemd, beredeneerd vanuit de verbeterde bereikbaarheid van het terrein door de aanleg van de Buitenring;
- de inpassing van het recreatieve toerismegebied op de voormalige steengroeve is reeds ingepast in figuur 61.

Van daaruit zal worden bekeken in hoeverre het integraal ontwikkelingsperspectief duurzaam rendabel kan zijn. Ook zal worden ingegaan op het mogelijk opbrengend vermogen van integrale gebiedsontwikkeling in Oostflank Brunssum²⁵.

Daarbij moeten enkele kanttekeningen worden geplaatst. Harry Van Dijck (persoonlijke communicatie, 11-05-2011) is stellig van mening er geen sprake is van integrale gebiedsontwikkeling in de Oostflank. Hij noemt het huidige proces, waarbij de mogelijkheden tot integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring worden onderzocht, een 'deflatie van de terminologie' (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Deze stelling wordt onderschreven door Boy Raets (persoonlijke communicatie, 11-05-2011), die daar aan toevoegt dat het proces rondom integrale gebiedsontwikkeling reeds had moeten beginnen bij aanvang van de planvorming over de Buitenring.

Duidelijk is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebiedscluster in beginsel alleen maar kan worden verbeterd, gelet op de huidige verrommeling en lage ruimtelijke kwaliteit (ook: H. van Dijck, persoonlijke communicatie, 11-05-2011). De verbeterde bereikbaarheid van het gebied door de aanleg van de Buitenring is evident, wat op sommige plaatsen kan leiden tot stijgingen in de vastgoed- en grondprijzen vanwege het ontstaan van A-locaties. Daarbij zal het mogelijk zijn op die zichtlocaties ruimtelijke verevening te laten plaatsvinden, volgend uit de waardeestijging van gronden en de toevoeging van enkele nieuwe bedrijfspercelen (B. Raets & J. Blokker, persoonlijke

²⁵ Mede gebaseerd op Raets & Van Dijck (persoonlijke communicatie, 11-05-2011).

communicatie, 11-05-2011, 17-05-2011). Deze mogelijkheid voor het genereren van opbrengend vermogen geldt voornamelijk nabij bedrijfsterrein Bouwberg. Boy Raets (persoonlijke communicatie, 11-05-2011) geeft daarbij echter aan dat dergelijke vastgoed- en grondwaardestijgingen afhankelijk zijn van de schaarste en relatieve aantrekkelijkheid van dergelijke bedrijfsgronden op regionaal en wellicht COROP-schaalniveau. Uit de toeristische ontwikkeling is geen opbrengend vermogen te genereren; wel moet de huidige bestemming werken nog worden gewijzigd in de bestemming recreatie (B. Raets, persoonlijke communicatie, 11-05-2011)²⁶.

Via de ontwikkelingsperspectieven zoals gepresenteerd liggen er dus kansen ten behoeve van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling van Oostflank Brunssum. Zoals beargumenteerd zal de Buitenring invloed uitoefenen op het economisch rendement van het gebied, dat is vertaald in mogelijke waardeestijgingen van vastgoed en grond op A-locaties langs de Buitenring. Dit geldt ook voor de intensivering van het ruimtegebruik op bedrijfsterreinen (mede door bedrijfsverplaatsingen) en de transformatie van een groevegebied in een aantrekkelijk toeristisch gebied (ook: cultureel rendement). De verplaatsingskosten van bedrijven moeten echter nader in kaart worden gebracht, die wellicht tot een negatief economisch rendement kunnen leiden. Het ecologische (en in mindere mate het culturele) rendement is vooral te behalen op de integratie van het gebiedscluster met de omliggende hoogwaardige natuurgebieden, te weten Schutterspark, Brunssummerheide, Teverenerheide en Schinveldse bossen.

²⁶ De ondernemer die in de Oostflank een toeristische attractie wilt ontwikkelen hoeft geen financiële bijdrage te leveren aan de bestemmingswijziging (B. Raets, persoonlijke communicatie, 11-05-2011).

5.4 Stad-Land Kerkrade-West

Ten slotte zal ook voor het gebiedscluster Stad-Land Kerkrade-West in kaart worden gebracht op welke wijze integrale gebiedsontwikkeling kan worden vormgegeven vanuit ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zal in paragraaf 5.4.2 worden ingegaan op de effecten die de Buitenring mogelijk heeft op de huidige ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Vervolgens worden aan de hand daarvan, alsook vanuit de theorievorming en inzichten over ruimtelijke kwaliteit, ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten geformuleerd in paragraaf 5.4.2. Daarna worden deze in paragraaf 5.4.3 samengevoegd tot een integraal ontwikkelingsperspectief. In diezelfde paragraaf zal ook gekeken worden of er eventueel opbrengend vermogen kan worden gegenereerd vanuit integrale gebiedsontwikkeling in Kerkrade-West. Daarbij komt ook het duurzaam rendement van het integraal ontwikkelingsperspectief ter sprake.

5.4.1 Effect(en) van Buitenring

De aanleg van de Buitenring brengt positieve en negatieve ruimtelijke effecten met zich mee. Dat geldt ook voor dit gebiedscluster. Deze effecten worden in tabel 17 kort en bondig opgesomd.



Figuur 62: Stad-Land Kerkrade-West na aanleg van de Buitenring (Parkstad Limburg, 2011)

	Belang	Indicator	Effect	Omschrijving
G E B R U I K S W A A R D E	Economisch	<i>Bereikbaarheid</i>	Positief	Zowel verkeersmatig als economisch een verbetering van de huidige bereikbaarheid (Provincie Limburg, 2010: 83).
		<i>Externe effecten</i>	Positief / Negatief	Negatieve externe effecten in de vorm van conflicterend ruimtegebruik tussen infrastructuur en natuur / recreatie. Positieve externe effecten in de combinatie tussen een verbeterde bereikbaarheid en de bestaande bedrijven en woonwijken.
		<i>Meervoudig ruimtegebruik</i>	Positief	Woon- en bedrijfsgebieden worden beter bereikbaar, dus een extensieve menging van de versterkte functie infrastructuur in het bestaande functiegebruik.
		<i>Agglomeratie-effecten</i>	Neutraal	Hangt af van het perspectief, namelijk of de toename van de ruimtelijke concentratie van de functie infrastructuur al dan niet als wenselijk wordt ervaren. Gegeven is in ieder geval dat het ruimtebeslag voor infrastructuur vergroot (84).
	Ecologisch	<i>Veiligheid en hinder</i>	Positief	Hoewel de verkeersintensiteit naar verwachting toeneemt, worden middels geluid- en veiligheidsmaatregelen wetgevende normen (ook: luchtkwaliteit) gehaald. Ook vergroot de leefbaarheid en veiligheid in woonkernen (14, 20, 82, 87).
B E L E V I N G S		<i>Versnippering</i>	Negatief	De ringweg doorkruist vanaf de Dentgenbacherweg een bestaand groengebied en leidt tot versnippering van open landschap (84, 86). Bovendien is het aannemelijk dat de ringweg ter hoogte van de Hamstraat leidt tot een versterking van de barrièrewerking tussen het Nederlandse stedelijke en het Duitse landelijke gedeelte.
		<i>Ecologische structuur</i>	Negatief	Zie versnippering. Voorts kan gesteld worden dat de groenkorridor Hambos – Spoorlijn wordt onderbroken (86).
	Cultureel	<i>Culturele en recreatieve verscheidenheid</i>	Neutraal	De ringweg heeft op zichzelf geen effect op de culturele en/of recreatieve meerwaarde van het gebiedscluster, gelet op de creatie van een langzaamverkeerderdoorgang ter hoogte van de ecologische route Hambos – Spoorlijn ²⁷ .
B E L E V I N G S	Economisch	<i>Imago en uitstraling</i>	Positief	Hoewel dit effect heel subjectief van aard is, moet worden gesteld dat de Buitenring wordt gezien als een toekomstig icoon en identiteitsdrager voor de gehele regio (Parkstad Limburg, 2010: 37). Gebieden in de nabijheid van die ringweg zullen daar wat imago betreft naar verwachting eerder voor- dan nadelen van ondervinden.
	Ecologisch	<i>Schoonheid</i>	Negatief	Gelet op het feit dat de Buitenring een bestaand groengebied doorkruist, en vanuit het 'landschap leidt'-perspectief bekeken.
		<i>Tastbaarheid</i>	Negatief	Zie schoonheid. Hoewel, wellicht is het door de verbeterde bereikbaarheid 'tastbaarder' voor de recreant om er überhaupt te recreëren. Echter gelet op de in dit onderzoek omschreven definitie van tastbaarheid (zie paragraaf 2.6.4) is het onwaarschijnlijk dat er nieuwe ecologische meerwaarden ontstaan door de Buitenring.
S	Cultureel	<i>Eigenheid</i>	Positief	Zie imago en uitstraling. Het negatieve imago van nu (krimp, leegstand en sociaaleconomische problematiek) kan wellicht

²⁷ Op basis van de 'Weg en Reliëf'-kaart behorende bij het Omgevingsplan (Arcadis & Provincie Limburg, 2010).

W A A R D E				een positieve impuls krijgen door de Buitenring, omdat woon-, werk-, natuur- en recreatiegebieden aldaar aantrekkelijk worden vanuit het bereikbaarheidsperspectief.
	<i>Contrastrijke omgeving</i>		Positief	Gelet op de Parkstad-ambitie om het contrast tussen stad en land te vergroten, draagt de Buitenring ter hoogte van de Hamstraat daar aan bij (Parkstad Limburg, 2009: 88). De ringweg zal daar een harde afbakening vormen tussen stedelijk en landelijk gebied.
T O E K O M S T	Economisch	<i>Stabiliteit & flexibiliteit</i>	Positief	De Buitenring zorgt voor een verbeterde ontsluiting van het gebiedscluster, en wordt als cruciaal betiteld voor de ontsluiting en herontwikkeling van bedrijfsterrein Willem-Sophia (Provincie Limburg: 83; BTM Parkstad Limburg, 2011: 21). Deze verbeterde ontsluiting biedt kansen voor een verduurzaming van economische activiteiten, alsook een meer aantrekkelijke woon- en recreatieomgeving.
		<i>Gebundelde aantrekkelijkheid</i>	Positief	De geplande op- en afritten van de Buitenring bieden kansen voor de concentratie van verschillende functiegebruiken, daar de functies wonen, werken en recreatie baat hebben bij een goede bereikbaarheid.
		<i>Beleggingswaarde</i>	Positief	De nabijheid van infrastructuur, en in dit geval een ringweg op regionaal schaalniveau, zal naar verwachting een waardestijging van grond en vastgoed met zich meebrengen. Voorts zorgt de Buitenring voor een ontlasting van verkeer in woonkernen, waardoor de leefbaarheid en veiligheid aldaar wordt verbeterd (Provincie Limburg: 20). Dergelijke functionele omgevingskenmerken leiden veelal tot waardestijgingen van grond en vastgoed, zo ook wat betreft de Buitenring (Van Dam & Visser, 2006: 102; Ecorys, 2011: 66).
	Ecologisch	<i>Ecologische voorraden</i>	Negatief	De Buitenring zal de natuurcorridor Hambos – Spoorlijn doorkruisen, waardoor die zal versnipperen in twee afzonderlijke gebieden (Provincie Limburg: 84, 86). Echter, in het omgevingsplan betreffende de Buitenring wordt meermaals gesteld dat bij het landschappelijke inpassingontwerp rekening is gehouden met de bestaande ecologische kwaliteiten (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 57). Het feit blijft dat de bestaande ecologie in beginsel wordt aangetast.
		<i>Erfgoed</i>	Negatief	Gelet op het omschreven erfgoed van dit cluster, zie paragraaf 4.2.4, zorgt de Buitenring voor een aantasting daarvan (ook op basis van het principe 'landschap leidt' (Parkstad Limburg, 2009: 5)).
W A A R D E	Cultureel	<i>Integratie</i>	Neutraal	Dit is moeilijk te beoordelen, daar in het omgevingsplan wordt gesteld dat bij de landschappelijke inpassing de huidige gebiedskenmerken het uitgangspunt zijn (Arcadis & Provincie Limburg, 2010: 57). Een kanttekening daarbij is dat er slechts één langzaamverkeerroute gepland is waarbij de Buitenring doorkruist kan worden, namelijk ter hoogte van Hambos (24).

Tabel 17: (Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Stad-Land Kerkrade West

5.4.2 Ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten

In deze paragraaf zullen concrete ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten worden gedefinieerd, volgend uit de huidige ruimtelijke kwaliteit in Stad-Land Kerkrade-West en de (mogelijke) invloed die de Buitenring hierop zal hebben. Allereerst zijn per functie enkele ontwikkelingskansen omschreven, welke op zichzelf al een bijdrage kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit²⁸. Wat betreft sommige van die kansen zal overigens direct blijken dat zij samenhangen en in relatie gezien moeten worden tot bij andere functies behorende ontwikkelingskansen. Waar mogelijk gebleken is expliciet vermeld of bepaalde ontwikkelingskansen kunnen leiden tot veranderingen in vastgoed- en grondprijzen. Om daarover uitspraken te kunnen doen zijn de interviews met Johan de Niet (gebiedsontwikkelaar bij Woningmaatschappij Hestia Groep) en Kerensa Giesen (clusterleider van het Ontwikkelingsbedrijf Kerkrade, als een onderdeel van de afdeling Ruimtelijke Ordening van de gemeente Kerkrade) verwerkt.

Wonen: Vanwege de bevolkingskrimp in Kerkrade-West ligt er een herstructureringsopgave wat betreft het huidige woningaanbod en de kwaliteit daarvan (Parkstad Limburg, 2009: 94-96). Het gevolg is dat er woningen gesloopt dienen te worden, alsook kwaliteitsinvesteringen te worden verricht in de bestaande woningvoorraad (ook: Buro 5, MUA & H&S|Croonen, 2010: 28). Het is van belang om woningen te slopen die niet meer gevraagd worden door consumenten, zodat uiteindelijk een betere balans ontstaat tussen vraag en aanbod op de woningmarkt (figuren 63 en 64). Deze krapte ofwel schaarste leidt normaliter tot een stijging van de vastgoedwaarde van woningen (J. de Niet, K. Giesen & F. van Dam, persoonlijke communicatie, 26-04-2011, 10-05-2011, 01-06-2011)²⁹. Gelet op de herstructureringsopgave die er momenteel ligt, zullen er ongeveer 530 woningen worden gesloopt tegenover 70 nieuw te bouwen woningen (ook: Ecorys, 2011: 11). Het financieel saldo van die twee ontwikkelingen is vanzelfsprekend negatief; de vraag is dan ook of het kwalitatief aanpakken van krimp in een woonwijk an sich economisch rendabel kan zijn, of dat het vrijwel altijd afhangt van subsidies (ook: F. van Dam, persoonlijke communicatie, 01-06-2011).

Samen met de verbeterde bereikbaarheid van de woongebieden in Kerkrade-West door de aanleg van de Buitenring, is een kwaliteitsimpuls van de bestaande woonomgeving dus essentieel om het gebied aantrekkelijk te maken. Dit kan

²⁸ Voor een definitieomschrijving van elke functie, zie paragraaf 3.2, tabel 10.

²⁹ Daarbij in acht nemend de regionale herstructureringsopgave, daar de woningen in Kerkrade-West onderdeel zijn van de regionale woningmarkt van Parkstad.

bijvoorbeeld door gericht te slopen en op die plaatsen groenstroken te realiseren, dat zal bijdragen aan de leefbaarheid van de woonwijken (Brouwer-Korf, 2007: 3). Ook het functioneel gebruiken van de nieuw ontstane openbare ruimte kan daaraan bijdragen, bijvoorbeeld in de vorm van speeltoestellen en parken waardoor de wijk wellicht voor jonge gezinnen aantrekkelijk wordt. De waardering en beleving van binnenwijkse groenvoorzieningen is echter zeer subjectief en verschilt per inwoner (K. Giesen, persoonlijke communicatie, 10-05-2011). Ook kunnen er autoluwe wijkzones worden gerealiseerd, zie onder het kopje 'infrastructuur'.



Figuren 63 en 64: Sloopopgave Kerkrade-West (Heilust)

Ten slotte is het volgens Kerensa Giesen (persoonlijke communicatie, 10-05-2011), van belang om nieuw te bouwen ouderenwoningen te concentreren rondom het huidige voorzieningencluster, te weten Carboonplein / Akerstraat in Spekholzerheide. Hierdoor zullen ouderen minder afhankelijk zijn van andere mensen of het openbaar vervoer om in hun behoeften te voorzien.

Werken:

Het verouderde bedrijfsterrein Willem-Sophia moet worden opgewaardeerd tot een hoogwaardig en modern bedrijfsterrein, waarbij in plaats van het huidige extensief ruimtegebruik meer intensief ruimtegebruik dient plaats te vinden (figuren 65 en 66). In combinatie met de toekomstige optimale ontsluiting door de Buitenring, zal de economische aantrekkelijkheid van het terrein verhogen. Daarbij is het van belang om de huidige kavelverdeling te herstructureren, en wel dusdanig dat intensief ruimtegebruik kan worden gerealiseerd. Door verplaatsingen van bedrijven bestaat er voorts de mogelijkheid om een groene bufferzone te creëren tussen woonwijk Gracht en het bedrijfsterrein, alsook zogenaamde groene vingers aan te leggen. Deze kunnen leiden tot een verhoogde kwaliteit en duurzaamheid van de ruimtelijke

inrichting van het bedrijfsterrein, een verbetering van het imago en een stijging van de onroerend goedwaarde (ook: Gemeente Amsterdam, 2007: 29, 31).

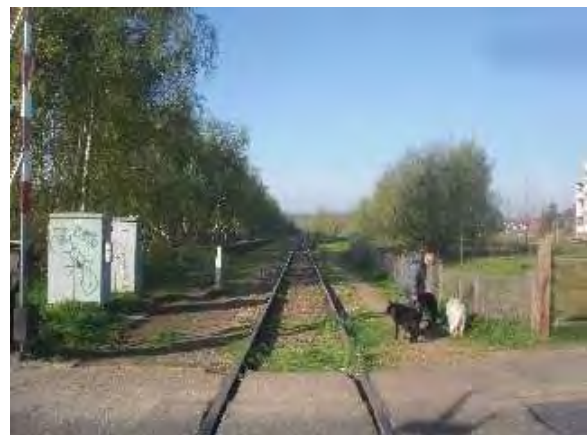


Figuren 65 en 66: Herstructurering bedrijfsterrein Willem-Sophia

Daarbij moeten twee kanttekeningen worden geplaatst. Zo geeft Kerensa Giesen (persoonlijke communicatie, 10-05-2011) aan dat eventuele vereveningen (bijvoorbeeld van investeringen in groen) schier onmogelijk zijn gelet op het huidig grondbezit. Volgens Johan de Niet (persoonlijke communicatie, 26-04-2011; ook: F. van Dam, persoonlijke communicatie, 01-06-2011) is het wellicht een utopie om veel nieuwe bedrijvigheid op Willem-Sophia aan te trekken, gelet op de deels braakliggende bedrijfsterreinen Trilandis en Avantis in Heerlen. Eric Schreuders (persoonlijke communicatie, 18-05-2011) weerlegt dit met het argument dat de doelgroep van bedrijfsterreinen verschilt. Trilandis en Avantis behoren tot het regionaal of bovenregionaal segment, terwijl Willem-Sophia gericht is op het aantrekken van lokale bedrijven. Trilandis en Avantis zijn gelegen langs de snelweg A76, in beginsel op een gunstigere (zicht)locatie dan langs de nog te realiseren Buitenring zoals in het geval van Willem-Sophia. Vanuit zijn eerder genoemde stellingname pleit Johan de Niet (persoonlijke communicatie, 26-04-2011) er dan ook voor om Willem-Sophia een onderscheidend karakter te geven, wellicht in de sfeer van duurzame energie. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een biomassacentrale, waarbij materialen die voortkomen uit de sloop van woningen kunnen worden hergebruikt binnen Parkstad Limburg en dus ook in Kerkrade-West. Onderzocht moet worden of een biomassacentrale financieel rendabel kan zijn, en of een specialisering van Willem-Sophia wat betreft duurzame energie niet concurreert met de toekomstvisie voor het grensoverschrijdend 'duurzame' bedrijfsterrein Avantis.

Infrastructuur: Door de aanleg van de Buitenring is de verwachting dat de leefbaarheid en veiligheid in de woonkernen zal verbeteren, en daarbij geluid- en stankhinder van auto's zal afnemen (Provincie Limburg, 2010: 20). Ook zal de verkeersdruk op huidige lokale verbindingswegen afnemen, waardoor de barrièrewerking voor bewoners ook zal afnemen (bijvoorbeeld: Kaalheidersteenweg) (ook: K. Giesen, persoonlijke communicatie, 10-05-2011). Door die verminderde 'binnenstedelijke' verkeersdruk bestaan er kansen om sommige straten te transformeren in autoluwe zones, die een extra bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid en veiligheid in woonkernen (ook: Gemeente Zutphen, n.d.: 5). Hiervoor dienen elders in de wijk, bijvoorbeeld op nieuw ontstane openbare ruimten door de sloop van woningen, parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd.

Een belangrijk aandachtspunt, zie ook onder de kopjes 'natuur' en 'recreatie', is dat de aanleg van de Buitenring zeker niet moet leiden tot een harde ruimtelijke afbakening tussen het verstedelijkte Kerkrade-West enerzijds en het omliggende natuurlijke landschap anderzijds. Het aanbrengen van ecologische (ook: groene vingers) en recreatieve doorgangen is dan ook van belang ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit.



Figuren 67 en 68 (v.l.n.r.): Verwijdering vervallen sportveld FC Gracht en lightrailtraject Heerlen-Aken

Ten slotte noemen zowel Johan de Niet als Kerensa Giesen (persoonlijke communicatie, 26-04-2011 en 10-05-2011) de lightrailverbinding tussen Heerlen en Aken (met een treinhalt in Spekholzerheide) een grote kans voor de toekomst van Kerkrade-West (figuur 68). Hierdoor zal dit gebied ook per openbaar vervoer goed ontsloten zijn, waardoor de relatieve aantrekkelijkheid van het gebied voor wonen, werken en recreëren wellicht zal verbeteren. Dit zal vervolgens ook doorwerken in de

vraag naar woningen en bedrijfsgebouwen, wat leidt tot een stijging van de vastgoedwaarden (F. van Dam, persoonlijke communicatie, 01-06-2011).

Natuur:

Door de noodzakelijke sloop van woningen ontstaan er nieuwe open ruimten die een overwegend groen karakter hebben. Door gericht te slopen kunnen in een woonwijk groene stroken worden gecreëerd, welke als bufferzone of park kunnen dienen en daarmee een mate van rust en ontspanningsmogelijkheden in de wijk kunnen brengen. Daarbij moet worden benadrukt dat dergelijke groenruimten functioneel moeten zijn, bijvoorbeeld in de vorm van parken en speeltoestellen (K. Giesen, persoonlijke communicatie, 10-05-2011). Deze groengebieden verhogen de ruimtelijke kwaliteit aldaar, en kunnen leiden tot een stijging van de vastgoedwaarden (Gemeente Amsterdam, 2007: 29; J. de Niet, persoonlijke communicatie, 26-04-2011; ook: Van Dam & Visser, 2006: 29). De kosten van de aanleg en inrichting van dergelijke gebieden kunnen eventueel worden verevend met de bouw van de 70 nieuwe woningen, onder voorbehoud dat die woningprijzen daardoor niet extreem zullen stijgen en dus onverkoopbaar worden (E. Schreuders, persoonlijke communicatie, 18-05-2011).

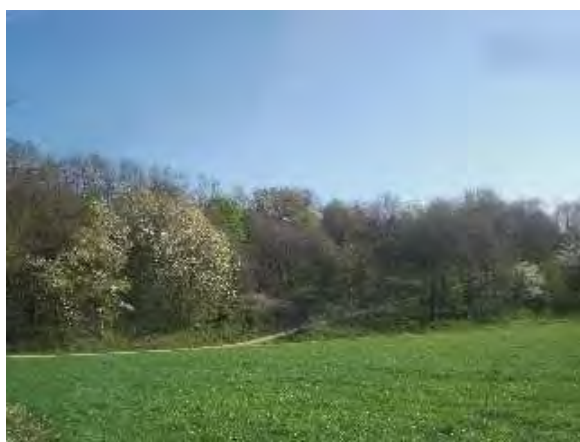
Een ander belangrijk aandachtspunt is dat de Buitenring als gezegd leidt tot versnippering van natuurgebieden in het gebiedscluster. Deze versnippering en aantasting van de ecologische structuur kan worden tegengaan (of in ieder geval worden geaccommodeerd) middels natuurovergangen, bijvoorbeeld onderdoorgangen³⁰. De mogelijkheid tot het creëren van een groene bufferzone op het bedrijfsterrein Willem-Sophia kan zorgen voor een ecologische verbinding tussen de groene zone rondom de spoorlijn en het Duitse Pferdelandpark (zie ook onder het kopje 'recreatie').

Recreatie:

Als gezegd is er in de afgelopen jaren een kwalitatief hoogwaardig sportcomplex gerealiseerd in het midden van het gebiedscluster. Wat betreft de recreatieve meerwaarde van de natuurgebieden is gebleken dat de aanleg van de Buitenring slechts negatieve effecten met zich mee brengt. Een voorbeeld hiervan is dat het geplande traject van de Buitenring op de huidige N300 / Hamstraat zal fungeren als een nog grotere ruimtelijke barrière richting het Pferdelandpark dan nu het geval is, waardoor de mogelijkheid tot oversteken vanuit het stedelijke naar het landelijke

³⁰ In het omgevingsplan is een overgang aangegeven tussen de groene zone rondom de spoorlijn en het Hambos; er wordt echter niets aangegeven over een ecologische verbinding tussen het Hambos en het Pferdelandpark (Arcadis & Provincie Limburg, 2010).

gebied wordt bemoeilijkt (figuren 69 en 70). Vandaar dat het van belang is om recreatieve en ecologische verbindingen te realiseren tussen de afgezonderde natuurgebieden alsook vanuit stedelijke richting landelijke gebieden. De barrièrewerking door bijvoorbeeld infrastructuur dient van daaruit te worden opgeheven (K. Giesen, persoonlijke communicatie, 10-05-2011). Daardoor kunnen recreatieve meerwaarden ontstaan, daar het de recreant mogelijk wordt gemaakt om probleemloos in verschillende natuurgebieden te recreëren. Ten slotte kan, daar de sportvereniging niet meer bestaat, het vervallen sportveld van FC Gracht worden verwijderd voor de functie natuur (figuur 67).



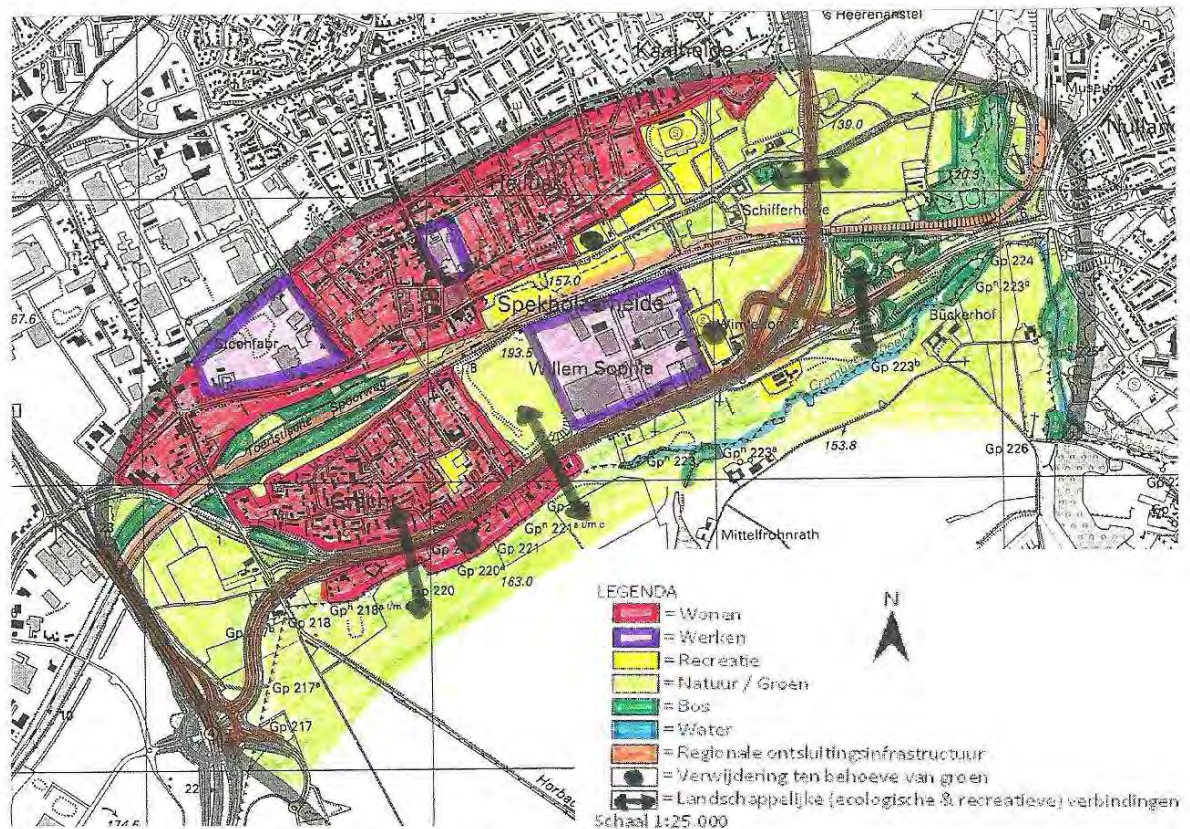
Figuren 69 en 70 (v.l.n.r.): Barrièrewerking Hamstraat (N300) / Buitenring en Pferdelandpark

5.4.3 Integrale gebiedsontwikkeling en opbrengend vermogen

De zojuist omschreven ontwikkelingskansen bieden mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling in Kerkrade-West. Alle ontwikkelingskansen zijn complementair. Slechts ter indicatie zijn deze geprojecteerd in figuur 71. Het is niet de ambitie om op deze plaats een ruimtelijk inrichtingsplan te presenteren, echter hierdoor is het mogelijk om zichtbaar te maken op welke wijze de voorgestelde ontwikkelingskansen vormgegeven zouden kunnen worden. Enkele opmerkingen die hierbij gemaakt moeten worden kunnen als volgt worden gesommeerd:

- de vergroening en herstructurering van de woonwijken Spekholzerheide, Heilust en Kaalheide blijft gehandhaafd, maar is niet expliciet te zien in figuur 71 omdat de specifieke ruimtelijke inpassing daarvan niet op deze plaats dient te worden vormgegeven;
- de woningen gelegen aan de Hamstraat / N300 moeten worden verwijderd ten behoeve van de Buitenring, daar deze bestaande weg een transformatie zal ondergaan waarbij die woningen de aanleg van de Buitenring in de weg staan ofwel in de toekomst moeilijk te bereiken zullen zijn vanwege die transformatie;

- de ecologische en recreatieve verbindingen zoals aangegeven zijn slechts voorstellen om de ecologische kwaliteiten te behouden en recreatieve doorgangen te creëren;
- de groene buffer tussen woonwijk Gracht en bedrijfsterrein Willem-Sophia is ingepast in figuur 71, en is gelegen op het huidige steengroeventerrein.



Figuur 71: Integraal ontwikkelingsperspectief Stad-Land Kerkrade-West

Daarbij moet worden bekeken of het integrale ontwikkelingsperspectief duurzaam rendabel kan zijn. Hierbij zal ook worden ingegaan op het mogelijk opbrengend vermogen van integrale gebiedsontwikkeling in Stad-Land Kerkrade-West³¹.

Paragraaf 5.4.2 heeft laten zien dat verschillende sectorale (lees: per functie) ontwikkelingskansen kunnen worden samengevoegd tot één integraal ontwikkelingsperspectief voor Kerkrade-West. Daarbij zijn echter kanttekeningen te plaatsen met betrekking tot de inpassing van de Buitenring zoals dat in het omgevingsplan is vormgegeven (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). Zo hangt het toekomstig ecologisch en cultureel rendement af van doorgangen over of onder de Buitenring en verbindingen tussen ecologische en recreatieve gebieden onderling. De vergroening van bedrijfsterrein Willem-Sophia en de woonwijken kunnen daarbij leiden tot een samenhangende ruimte, hetgeen ten goede zal komen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebiedscluster. Wat

³¹ Mede gebaseerd op De Niet & Giesen (persoonlijke communicatie, 26-04-2011 en 10-05-2011).

betreft het economisch rendement is het van belang dat er herstructurering zal plaatsvinden, waardoor de aantrekkelijkheid van woon- en bedrijfsgebieden zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit kan mogelijk leiden tot stijgingen in vastgoed- en grondprijzen. Daarvoor moeten wel investeringskosten worden gemaakt, dat het economisch rendement zal doen afnemen. Wanneer op korte termijn echter niet wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, zal dat leiden tot een verdere daling van de vastgoed- en grondprijzen, en zullen dus op de lange termijn relatief hogere kosten moeten worden gemaakt om die prijsniveaus te herstellen (F. van Dam & E. Schreuders, persoonlijke communicatie, 01-06-2011 & 18-05-2011).

Wat betreft integrale gebiedsontwikkeling in Kerkrade-West moeten enkele opmerkingen worden geplaatst. Zo stelt Johan de Niet (persoonlijke communicatie, 26-04-2011) dat de idee rondom integrale gebiedsontwikkeling wellicht te laat komt, gelet op het feit dat het omgevingsplan voor de Buitenring reeds sectoraal is opgeleverd (Arcadis & Provincie Limburg, 2010). De situatie die is ontstaan houdt in dat het tracé van de Buitenring een gegeven is, en daarbij per gebiedscluster zal worden bekeken waar mogelijke ontwikkelingskansen te definiëren zijn. Van volledig 'zuivere' integrale gebiedsontwikkeling is dus geen sprake meer.

Het opbrengend vermogen van integrale gebiedsontwikkeling in Stad-Land Kerkrade-West is nihil te noemen. Johan de Niet (persoonlijke communicatie, 26-04-2011) onderstreept dit. Zo wijst hij bij de herstructurering van het bedrijfsterrein Willem-Sophia op de sleutelposities van bestaande bedrijven, dat een herverkaveling in de meest optimale wijze zal bemoeilijken. Dit geldt ook voor de eventuele verwerving van grond door de gemeente Kerkrade; de garantie dat diezelfde grond naderhand met winst verkocht kan worden is er niet in een krimpende markt (F. van Dam, persoonlijke communicatie, 01-06-2011). Diezelfde onzekerheid is reeds benoemd inzake de vergroening van hetzelfde bedrijfsterrein, waarbij Kerensa Giesen (persoonlijke communicatie, 10-05-2011) te kennen geeft de verevening daarvan als 'zeer lastig' te beschouwen.

Ook is reeds gesteld dat de sloop- en herstructureringsopgave in Kerkrade-West enorm veel geld kost en zal kosten; daar tegenover staat de nieuwbouw van significant minder woningen. Dat roept meer vraagtekens op over de financiële aspecten van een dergelijk ontwikkelingsproces. Kerensa Giesen (persoonlijke communicatie, 10-05-2011) vraagt zich daarbij af of een krimp-, sloop- en herstructureringsproces wat betreft woningbouw zichzelf kan betalen, of dat het altijd afhankelijk is van subsidies van gemeenten, regio-organen, provincie of het Rijk.

5.5 Procesaspecten bij integrale gebiedsontwikkeling

Volgend uit de ontwikkelingsperspectieven en beleidsaandachtspunten per gebiedscluster, zullen in deze paragraaf procesmatige aspecten worden opgesomd die bij integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring een rol kunnen spelen. Deze paragraaf stoelt dan ook op de verbinding tussen theorieën over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling. Daarbij zal een stappenplan worden gepresenteerd dat kan dienen als spoorboekje bij integrale gebiedsontwikkeling. Ook een concreet praktijkvoorbeeld van een poging tot integrale gebiedsontwikkeling zonder een dergelijke procesgang zal worden besproken, met als doel om aan te tonen dat het volgen van een stappenplan en gestructureerd proces essentieel is om zekerheden in te bouwen.

Gebleken is dat bij integrale gebiedsontwikkeling en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit de procesvormgeving essentieel is. Ook het betrekken van relevante stakeholders is hierbij van belang (H. van Dijck, persoonlijke communicatie, 11-05-2011). Daarbij moet de perceptie van die stakeholders ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en de financiële middelen die zij beschikbaar willen stellen voor de verbetering daarvan in kaart worden gebracht. Ten slotte is ook het sluiten van allianties tussen verschillende partijen belangrijk voor het integrale gebiedsontwikkelingsproces. Vanuit succesvolle voorbeelden van integrale gebiedsontwikkeling worden door De Zeeuw (60) en Janssen-Jansen et al. (2009) het volgende stappenplan voorgesteld, dat ook voor Parkstad kan worden geadviseerd:

1. Krachtenveldanalyse: in kaart brengen van grondposities, alsmede verschillende stakeholders en hun belangen;
2. Procesontwerp: tijdpad en voortgangsmomenten structureren;
3. Gezamenlijke ambitie: alle stakeholders moeten zich committeren aan een gemeenschappelijk doel, dat in de gebiedsclusters rondom de Buitenring een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet zijn;
4. Plan in hoofdlijnen: concreet ontwikkelingsplan hoe instandhouding of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt;
5. Formele besluitvorming: mogelijk in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst per gebiedscluster en / of intentieverklaringen, waarbij ook financiële en coördinerende verantwoordelijkheden moeten worden geformaliseerd. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit kunnen daarbij niet alleen door publieke partijen worden gefinancierd, maar moeten ook worden bekostigd door private partijen.

Hierbij kan worden aanbevolen om per gebiedscluster een procesmanager of projectmanager aan te stellen. Die moet in staat zijn om de verschillende belangen van stakeholders te manoeuvreren in één gemeenschappelijk belang, te weten ruimtelijke kwaliteit. Het verbinden van alle actoren is dus essentieel. 'Integrale gebiedsontwikkeling is één groot onderhandelingsproces', aldus Eric Schreuders (persoonlijke communicatie, 18-05-2011).

Wanneer deze inzichten niet worden geconcretiseerd voor elk gebiedscluster, is het aannemelijk dat integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring als volgt te werk zal gaan bij een poging om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren: bij de herstructurering van bedrijfsterrein Bouwberg, gelegen in het gebiedscluster Oostflank Brunssum, zou de gemeente Brunssum een begin kunnen maken aan het ontwikkelingsproces aldaar om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijfsterrein aan sich te verhogen. De gemeente kan het goede voorbeeld geven door het verwerven van strategische grondposities op het bedrijfsterrein, en op die percelen de (door de gemeente) gewenste ruimtelijke kwaliteitsnormen te realiseren zoals gevelvernieuwing, de aanleg van groen en de vernieuwing van wegen (E. Schreuders, persoonlijke communicatie, 18-05-2011). Vervolgens is het aan de overige grondbezitters om mee te gaan in die positieve kwaliteitsontwikkeling en dat goede voorbeeld te volgen om van daaruit een hogere belevingswaarde van het terrein te genereren.

Dit is een voorbeeld van een investeringsmodel in de kwaliteit van het bedrijfsterrein aan sich, buiten beschouwing gelaten de ruimtelijke verweving van de functie werken met overige functiegebruiken. Dit voorbeeld laat echter zien dat er voor de gemeente Brunssum een grote mate van onzekerheid zal zijn of de gewenste ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd. Een ontwikkelingsproces zoals dat door Janssen-Jansen et al. (2009) en De Zeeuw (2007) is geformuleerd biedt daarom aannemelijk meer zekerheid. Simpel geformuleerd: als uit de eerste drie stappen van integrale gebiedsontwikkeling blijkt dat er geen gemeenschappelijk belang inzake ruimtelijke kwaliteit kan worden gedefinieerd dan is er ook in die situatie zekerheid, namelijk dat er geen draagvlak en commitment is bij stakeholders om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit. Als dat commitment er echter wel is, is er ook direct zekerheid over de ontwikkelingsmogelijkheden. In het investeringsmodel zoals Eric Schreuders (persoonlijke communicatie, 18-05-2011) dat omschrijft is daarentegen altijd sprake van onzekerheid. Het is aan beleidsbepalers of men dat risico wilt lopen bij het opzetten van integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring.

5.6 Integrale gebiedsontwikkeling en het regioprogramma

Zoals in paragraaf 3.2 en de introductie van hoofdstuk 5 is omschreven, zijn de geboden integrale ontwikkelingsperspectieven mede vormgegeven aan de hand van de richtlijnen zoals die in de intergemeentelijke structuurvisie en het regioprogramma zijn genoemd (Parkstad Limburg, 2009;

2010). In deze paragraaf zal een terugkoppeling worden gemaakt tussen die ontwikkelingsperspectieven en het regioprogramma, daar laatstgenoemde een strategisch toekomstperspectief voor Parkstad is met een tijdshorizon tot 2020 (zie ook: paragraaf 4.1.2). Dus, welke bijdrage(n) kunnen de gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven leveren aan de drie strategische pijlers uit het regioprogramma? Deze pijlers zijn als gezegd herstructurering, economische structuurversterking en het integrerend en verbindend proces IBA.

Pijler 1: Herstructurering

Herstructurering is door Parkstad Limburg (2010: 13) gefocuseerd op het verbeteren en het verduurzamen van de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving. De integrale ontwikkelingsperspectieven als gepresenteerd per gebiedscluster passen binnen de herstructureringsvisie van Parkstad Limburg als geheel. De herstructurering van de bedrijfsterreinen Willem-Sophia, Bouwberg en De Horsel, alsook het woongebied in Kerkrade-West dragen bij aan deze beleidspijler. Daarbij is ook nadrukkelijk ingegaan op de herstructurering en verbinding van groengebieden en eventueel daarbij passende recreatie- en toerismemogelijkheden. Vanwege het integrale perspectief is het van belang om verschillende functies met elkaar te verweven, en waar mogelijk kansen te definiëren waarbij deze elkaar kunnen versterken. De ruimtelijke verweving van de verschillende aanwezige functies is daarbij essentieel ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Kortom: de Buitenring is wat betreft de verkeersstructuur van Parkstad op zichzelf al een structurerend project. De gebiedsclusters die gelegen zijn aan die ringweg zijn daarbij aangegrepen om te onderzoeken welke ontwikkelingskansen, problematiek en aandachtspunten de Buitenring met zich mee zou kunnen brengen.

Pijler 2: Economische structuurversterking

Als gezegd zorgt de Buitenring voor een verbeterde bereikbaarheid en ontsluiting van de drie gebiedsclusters. Voor bedrijfsterreinen is bereikbaarheid naast functionaliteit een zeer belangrijke vestigingsplaatsfactor (J. Blokker & E. Schreuders, persoonlijke communicatie, 17-05-2011 & 18-05-2011). Idealiter kan voor elk bedrijfsterrein een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, wat ertoe kan leiden dat investeringen worden gedaan wat betreft groen, wegen, hekwerken, opslagruimten, gevels et cetera. Tezamen met het behoud van de functionaliteit van de bedrijfsterreinen, alsook de verbeterde bereikbaarheid door de Buitenring, kunnen dergelijke terreinen aantrekkelijker worden voor bedrijven dan in de huidige situatie het geval is. Vanuit die gedachte bieden de ontwikkelingsperspectieven per gebiedscluster aanknopingspunten voor de economische structuurversterking van Parkstad. Daarbij kan integrale gebiedsontwikkeling voor de drie gebiedsclusters een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit aldaar, alsook het toekomstige

imago van de Buitenring positief beïnvloeden. Een goede kwaliteit van bedrijfsterreinen, recreatiemogelijkheden en toerisme / leisure, woongebieden en groen rondom de Buitenring zal alleen maar voordelen met zich meebrengen wat betreft het imago van de ringweg.

Pijler 3: Integrerend en verbindend proces IBA Parkstad

De Internationale BauAustellung Parkstad is 'een instrument dat met nieuwe ideeën en projecten in de economische, sociale en culturele sector economische zwakke steden of regio's tracht om te vormen tot economisch sterke en vitale gebieden'³² (Parkstad Limburg, 2010: 63). Hierbij moet een kwaliteitsverbetering het centrale uitgangspunt zijn, en niet zozeer kwantiteit. De IBA Parkstad is een soort ontwikkelingsprogramma, dat voortkomt uit problemen en kansen in de fysieke leefomgeving die volgen uit de bevolkingskrimp. Hierbij staat de transformatie van de regio (waar kwaliteitsimpulsen voorop staan) voor ogen. Vanwege de start- en opzet fase van de IBA Parkstad (waarbij kwaliteitscriteria nog moeten worden gedefinieerd), is het niet geschikt om op deze plaats concrete zaken op te sommen waarbij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in de drie gebiedsclusters kunnen worden verheven tot een IBA-project. De ontwikkelingsperspectieven als omschreven dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de clusters. In meer concrete zin, en vanuit een duurzaamheidsperspectief, is het bijvoorbeeld interessant om te onderzoeken of de sloopmaterialen als gevolg van herstructurering kunnen worden hergebruikt ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook kunnen wellicht projecten worden opgezet in het kader van energieverbruik in woonwijken en bedrijfsterreinen, met als doel de functies wonen en werken aldaar te verduurzamen. Ten slotte wordt burgerparticipatie genoemd als één van de mogelijke criteria voor een IBA-project. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de IBA Parkstad bijdraagt aan een identiteitsversterking van de gehele regio, en als het ware bewustzijn en draagvlak creëert onder de bevolking.

5.7 Conclusie

In de voorgaande paragrafen zijn ontwikkelingsperspectieven en beleidsaandachtspunten gedefinieerd voor de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring. Dergelijke toekomstperspectieven zijn als het ware het meest ideaal vanuit de ingenomen standpunten over ruimtelijke kwaliteit. Voorts is gebleken dat die perspectieven aansluiten bij de strategische beleidspijlers uit het regioprogramma van Parkstad. Een belangrijke succesfactor van integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring is de vormgeving van het proces, met als doel verschillende stakeholders te laten committeren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters.

³² Voorbeelden van succesvolle IBA's zijn Emscher Park, Sachsen-Anhalt en Île de Nantes.

Daarbij is beargumenteerd in hoeverre integrale gebiedsontwikkeling duurzaam rendabel kan zijn, gespecificeerd naar economisch, ecologisch en cultureel rendement. Wat betreft het ecologische en culturele rendement bieden de ontwikkelingskansen aanknopingspunten ten aanzien van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt in mindere mate ook voor het economische rendement, hoewel geconstateerd is dat de stijging van vastgoed- en grondprijzen als gevolg van investeringen in ruimtelijke kwaliteit minimaal zal zijn. Er zal eerder een behoud van de huidige prijsniveaus mogelijk zijn, dat mede wordt verklaard door de specifieke demografische situatie van Parkstad. Het op korte termijn investeren in ruimtelijke kwaliteit wordt gezien als noodzakelijk om de verdere daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen. Men vreest bovendien dat het uitblijven van dergelijke investeringen zal leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters. Er zal nader moeten worden onderzocht wat de precieze investeringskosten zijn van de aangedragen integrale ontwikkelingsperspectieven, zoals bij de verplaatsing van bedrijven en herstructurering van woonwijken en bedrijfsterreinen. Ook is het verevenen van investeringen in ruimtelijke kwaliteit zeer lastig gebleken.

Er zijn weinig mogelijkheden om uit integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring opbrengend vermogen te genereren. Slechts op postzegelniveau kunnen, mits bijvoorbeeld groenbestemmingen veranderen in woon- of werkbestemmingen, financiële winsten worden behaald. Deze vallen echter in het niets bij de kosten die ruimtelijke kwaliteitsinvesteringen ten behoeve van de ontwikkelingsperspectieven met zich mee zullen brengen.

Kortom, de toekomstperspectieven per gebiedscluster bieden inzichten om te investeren in ruimtelijke kwaliteit in die gebieden, voorts in lijn met het huidige beleid van Parkstad. Daarbij kan worden geconcludeerd dat de geschetste ontwikkelingsperspectieven kunnen bijdragen aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters. Het bewerkstelligen van opbrengend vermogen vanuit die ontwikkelingen is echter niet aannemelijk. Gelet op de strategische ligging van de onderzochte gebiedsclusters kunnen dergelijke integrale ontwikkelingsperspectieven worden aangegrepen om het imago van die gebieden te verbeteren. Dit geldt ook voor het toekomstige imago van de Buitenring. Daar de Buitenring wordt gezien als een toekomstig icoon van Parkstad, kunnen kwalitatief hoge gebieden daaromheen die icoonwerking alleen maar versterken.

6 Conclusie en beleidsaanbevelingen

Dit slothoofdstuk vormt de conclusie van dit onderzoek. Daarbij zal in paragraaf 6.1 antwoord worden gegeven op de in paragraaf 1.2 gepresenteerde hoofd- en deelvragen. Vervolgens zullen in paragraaf 6.2 beleidsaanbevelingen worden opgesomd. Ten slotte omvat paragraaf 6.3 een reflectie op dit onderzoek, waarbij enkele kritische kanttekeningen zullen worden uitgewerkt en beargumenteerd.

6.1 Conclusie

In deze studie is onderzoek gedaan naar integrale gebiedsontwikkeling in drie gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring Parkstad, te weten ‘Poort van Parkstad’, ‘Oostflank Brunssum’ en ‘Stad-Land Kerkrade-West’. Integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring is één van de vijf topprioriteiten van de Strategische Agenda van Parkstad Limburg. Een belangrijk aspect van integrale gebiedsontwikkeling is ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat vanuit het ontwikkelingspoot van ruimtelijke kwaliteit per gebiedscluster een integraal ontwikkelingsperspectief is uitgewerkt. Daarbij is bekeken in hoeverre die perspectieven duurzaam rendabel kunnen zijn, waarbij duurzaam rendement is onderverdeeld in economisch, ecologisch en cultureel rendement.

Ruimtelijke kwaliteit is een subjectief en normatief begrip. Bovendien is ruimtelijke kwaliteit niet meetbaar. In dit onderzoek is daarom een matrix opgesteld, dat dient als een flexibel analysekader voor het in kaart brengen van de ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring. De in tabel 18 weergegeven indicatoren van ruimtelijke kwaliteit bieden daarbij houvast.

	Economisch	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	• Bereikbaarheid • Externe effecten • Meervoudig ruimtegebruik • Agglomeratie-effecten	• Veiligheid en hinder • Versnippering • Ecologische structuur	• Culturele en recreatieve verscheidenheid
Belevingswaarde	• Imago en uitstraling	• Schoonheid • Tastbaarheid	• Eigenheid • Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	• Stabiliteit en flexibiliteit • Gebundelde aantrekkelijkheid • Belegingswaarde	• Ecologische voorraden	• Erfgoed • Integratie

Tabel 18: Gehanteerde matrix over ruimtelijke kwaliteit

Integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring verkeert in een verkennende fase. De aanleg van de Buitenring is een fysieke verandering van de huidige situatie, dat moet bijdragen aan de

ruimtelijke en economische transformatie van Parkstad Limburg. Dit onderzoek kan daarom worden getypeerd als een verkennende en praktijkgerichte casestudy naar het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in gebiedsclusters rondom de Buitenring. De interne validiteit van deze casestudy is hoog, daar gebruik is gemaakt van methoden- en bronnentriangulatie. De externe validiteit is laag, mede gelet op de specifieke demografische situatie van Parkstad Limburg in vergelijking met andere stedelijke regio's in Nederland.

Alvorens een antwoord zal worden gegeven op de in paragraaf 1.2 geformuleerde hoofdvraag van dit onderzoek, zullen allereerst de deelvragen kort worden beantwoord.

Deelvraag 1: Hoe wordt ruimtelijke kwaliteit omschreven en gebruikt in de intergemeentelijke structuurvisie 'Ruimte voor park & stad' en het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'?

Ruimtelijke kwaliteit speelt een belangrijke rol in de intergemeentelijke structuurvisie, daar het één van de twee dragers is waarlangs toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden vormgegeven. Ruimtelijke kwaliteit is echter niet concreet gedefinieerd, hoewel de drager 'het creëren van ruimtelijke kwaliteit' twee ruimtelijke randvoorwaarden omvat die nadrukkelijk ingaan op het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit: 'landschap is leidend' en 'netwerk van park en stad'.

Ook in het regioprogramma is ruimtelijke kwaliteit niet concreet gedefinieerd. Het regioprogramma is onderverdeeld in drie pijlers. De pijler herstructurering volgt uit de ruimtelijke gevolgen die de regionale bevolkingskrimp met zich mee brengt en zal brengen, en wordt aangegrepen om de algehele kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. De pijler economische structuurversterking gaat in op het versterken en verbinden van economische gebiedskwaliteiten en -functies. De derde pijler van het regioprogramma is het in een beginfase verkerende integrerend en verbindend proces IBA Parkstad. Dit instrument moet gezien worden als een antwoord op de ruimtelijke en sociaaleconomische problematiek die de bevolkingskrimp met zich meebrengt, en moet dienen als een vliegwiel voor de kwalitatieve transformatieopgave van de regio die daaruit volgt.

Deelvraag 2: In welke mate is er in de huidige situatie in gebiedsclusters rondom de te realiseren Buitenring sprake van ruimtelijke kwaliteit?

Aan de hand van de in tabel 18 weergegeven matrix is gebleken dat de huidige ruimtelijke kwaliteit relatief het hoogst is in het gebiedscluster 'Stad-Land Kerkrade-West', kort gevolgd door 'Poort van Parkstad'. De ruimtelijke kwaliteit van 'Oostflank Brunssum', dat gekarakteriseerd kan worden als een groot verrommeld gebied, blijft fors achter.

De planvorming over de Buitenring is vervolgens aangegrepen om te bezien in hoeverre de aanleg van die weg de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters mogelijkserwijs zal beïnvloeden.

Deelvraag 3: Welke invloed kan de realisatie van de Buitenring uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit in gebiedsclusters rondom die infrastructuur?

De Buitenring zal positieve effecten hebben op het economisch belang in alle clusters, waar de bereikbaarheidsverbetering van enkele bedrijfsterreinen een goed voorbeeld van is. Omdat de weg verschillende natuurgebieden zal doorsnijden, zal het ecologisch belang echter negatieve effecten ondervinden. De mogelijke effecten van de weg op het cultureel belang verschilt per gebiedscluster, en hangt voornamelijk af van de mate waarin de Buitenring zal fungeren als een landschappelijke en infrastructurele barrière tussen het stedelijke en landelijke gebied.

Vervolgens is per cluster een integraal ontwikkelingsperspectief uitgewerkt, op basis van de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters, de mogelijke effecten van de Buitenring hierop, de wetenschappelijke inzichten over ruimtelijke kwaliteit en integrale gebiedsontwikkeling alsmede de zojuist omschreven richtlijnen over ruimtelijke kwaliteit in het beleid van Parkstad Limburg.

Deelvraag 4:

Hoe kan integrale gebiedsontwikkeling via het spoor van ruimtelijke kwaliteit bijdragen aan het duurzaam rendement in gebiedsclusters rondom de Buitenring in de nabije toekomst?

De uitgewerkte integrale ontwikkelingsperspectieven dragen bij aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in de drie onderzochte gebiedsclusters. Het duurzaam rendement kan worden vormgegeven door het optimaal benutten, versterken en onderling verbinden van de bestaande kwaliteiten in de gebiedsclusters. Dit zal nader worden toegelicht bij de beantwoording van de hoofdvraag van dit onderzoek. Deze hoofdvraag is als volgt geformuleerd:

In hoeverre biedt ruimtelijke kwaliteit aanknopingspunten ten behoeve van het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling rondom het project Buitenring, gezien vanuit het regioprogramma 'Naar een duurzaam vitale regio'?

Integrale gebiedsontwikkeling vanuit het ontwikkelingsspoor van ruimtelijke kwaliteit is in dit onderzoek vertaald in integrale ontwikkelingsperspectieven voor de gebiedsclusters 'Poort van Parkstad', 'Oostflank Brunssum' en 'Stad-Land Kerkrade-West'. Deze perspectieven zijn gestoeld op de in tabel 18 weergegeven matrix over ruimtelijke kwaliteit, de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters en de mogelijke invloed van de Buitenring op die huidige ruimtelijke kwaliteit.

Voorts stroken de integrale ontwikkelingsperspectieven met de richtlijnen over ruimtelijke kwaliteit zoals die zijn omschreven in de intergemeentelijke structuurvisie en het regioprogramma van Parkstad Limburg, en dragen zij bij aan de uitvoering van die richtlijnen in de praktijk.

Gebleken is dat dergelijke ontwikkelingsperspectieven een positieve bijdrage zullen leveren aan het ecologisch en cultureel rendement van integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters. Dat rendement duidt op een verduurzaming van de ecologische en culturele gebiedskwaliteiten in de 'Poort van Parkstad', 'Oostflank Brunssum' en 'Stad-Land Kerkrade-West'. Hierbij zijn vooral recreatieve en ecologische verbindingen kansrijk. Het economisch rendement is echter negatief, vooral vanwege de hoge investeringskosten die de integrale ontwikkelingsperspectieven met zich mee zullen brengen. Ook is het daarbij slechts mogelijk gebleken om op postzegelniveau opbrengend vermogen te genereren. Hoewel het economisch rendement van de integrale ontwikkelingsperspectieven dus als negatief kan worden betiteld, is het op korte termijn investeren in de ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters noodzakelijk om de daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen. Dit zal uiteindelijk een positief effect hebben op het economisch rendement van de integrale ontwikkelingsperspectieven, hoewel moet worden benadrukt dat dit niet inhoudt dat het economisch rendement daardoor positief zal zijn.

6.2 Beleidsaanbevelingen

Volgend uit de conclusies van dit onderzoek is het mogelijk om enkele beleidsaanbevelingen te doen. Deze aanbevelingen zijn gericht op het toekomstig regionaal beleid wat betreft integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring.

Integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring is één van de vijf topprioriteiten van de Strategische Agenda van de Stadsregio Parkstad Limburg. In het regionaal ruimtelijk beleid is ruimtelijke kwaliteit omschreven als een belangrijke drager bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ontworpen matrix over ruimtelijke kwaliteit, als een flexibel analysekader, zijn voor de gebiedsclusters Poort van Parkstad, Oostflank Brunssum en Stad-Land Kerkrade-West integraal ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt. Het duurzaam rendement van die perspectieven is daarbij in kaart gebracht. Van daaruit zal het ecologisch en cultureel rendement positief zijn en het economisch rendement negatief. Op basis daarvan kunnen de volgende beleidsaanbevelingen worden gedaan:

1. De in dit onderzoek aangehouden definitie van ruimtelijke kwaliteit moet een leidend ruimtelijk beginsel zijn binnen het integrale gebiedsontwikkelingsproces in de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring, omdat dit bijdraagt aan het ecologisch en cultureel rendement van integrale gebiedsontwikkeling aldaar;

2. De financiële haalbaarheid en precieze ruimtelijke vormgeving van de integrale ontwikkelingsperspectieven moeten per gebiedscluster nader worden onderzocht;

Hoewel de realisatiekosten van de integrale ontwikkelingsperspectieven hoog zullen zijn, is het noodzakelijk gebleken om te investeren in ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters om de daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen. Op basis daarvan kan de volgende aanbeveling worden gedaan:

3. Investeren in ruimtelijke kwaliteit is noodzakelijk om de daling van vastgoed- en grondprijzen te doen stoppen.

Omdat een zorgvuldige procesopzet³³ een belangrijke succesfactor is van integrale gebiedsontwikkeling, kan de volgende aanbeveling worden gedaan:

4. Bij het praktiseren van integrale gebiedsontwikkeling in de drie gebiedsclusters rondom de Buitenring, dient een zorgvuldig beargumenteerd proces te worden opgezet.

Ten slotte is gebleken dat vanuit integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring, zoals uitgewerkt in de integrale ontwikkelingsperspectieven voor de drie gebiedsclusters, slechts op postzegelniveau opbrengend vermogen kan worden gegenereerd. Van daaruit kan de laatste aanbeveling worden gedaan:

5. Om opbrengend vermogen te genereren uit integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring dienen andere ontwikkelingsmogelijkheden te worden onderzocht.

6.3 Reflectie

In deze slotparagraaf zullen kritische kanttekeningen worden geplaatst bij dit onderzoek. Deze zullen worden opgesomd, met als doel op een overzichtelijke manier weer te geven welke tekortkomingen dit onderzoek heeft. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene, theoretische, methodologische, casuïstieke en persoonlijke reflectiepunten.

Algemene reflectie

- De onderzoeksdoelstelling uit paragraaf 1.2 is behaald. Vanuit wetenschappelijke inzichten over ruimtelijke kwaliteit van Hooimeijer et al. (2001) is het regionaal ruimtelijk beleid van Parkstad Limburg geanalyseerd. Vervolgens is uitgewerkt hoe ruimtelijke kwaliteit daarin wordt omschreven en gebruikt. Voorts is per gebiedscluster in kaart gebracht in hoeverre in de huidige situatie sprake is van ruimtelijke kwaliteit. Ook zijn de mogelijke effecten van de Buitenring daarop in kaart gebracht. Uiteindelijk zijn integrale ontwikkelingsperspectieven

³³ Zie paragraaf 5.5 voor de procesopzet.

uitgewerkt, waarbij is gebleken dat investeringen in ruimtelijke kwaliteit kunnen bijdragen aan het duurzaam rendement van integrale gebiedsontwikkeling in de drie onderzochte clusters. De mogelijkheden om opbrengend vermogen te genereren zijn echter nihil. Dit alles was onderdeel van de onderzoeksdoelstelling;

- De integrale ontwikkelingsperspectieven behoeven de nodige financiële investeringen, waarbij is aangegeven dat de perspectieven slechts op postzegelniveau opbrengend vermogen kunnen genereren. Er dient nader in kaart te worden gebracht wat de precieze investeringskosten zijn van de aangedragen ontwikkelingskansen, bijvoorbeeld in de vorm van een financiële haalbaarheidsanalyse;
- Hoewel ruimtelijke kwaliteit vanuit de wetenschappelijke literatuur wordt gezien als een belangrijk aspect van integrale gebiedsontwikkeling, is dit niet het enige onderdeel hiervan. Ook zal moeten worden onderzocht hoe het proces kan worden vormgegeven en welke stakeholders moeten worden betrokken. Daarbij past ook het in kaart brengen van de financiële huishouding. Het toekomstig duurzaam rendement van de drie gebiedsclusters hangt dus ook van deze aspecten af. Dit onderzoek biedt dus niet een compleet pakket van richtlijnen voor integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring, maar belicht ontwikkelingskansen en beleidsaandachtspunten vanuit de ruimtelijke ordening en in het bijzonder vanuit ruimtelijke kwaliteit;
- De integrale ontwikkelingsperspectieven zijn uitgewerkt vanuit ruimtelijke kwaliteit, en zijn ultieme wensbeelden wat betreft de toekomstige ruimtelijke kwaliteit in de onderzochte gebiedsclusters. Beleidsmakers van Parkstad Limburg moeten dit onderzoek daarom beschouwen als een discussiestuk, waarbij de toekomstige ruimtelijke kwaliteit in integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring in meest optimale zin is uitgewerkt.

Theoretische reflectie

- Zoals in hoofdstuk 2 is besproken is ruimtelijke kwaliteit een subjectief en normatief begrip. Het is daarom van belang om dit onderzoek te bezien vanuit het theoretisch raamwerk zoals dat in paragraaf 2.6 is uitgewerkt, omdat alleen op die manier de begrijpelijkheid van het scriptieonderzoek kan worden gegarandeerd. Een ander theoretisch standpunt over ruimtelijke kwaliteit zal leiden tot andere resultaten en ontwikkelingsperspectieven. De begripsdefinities van de indicatoren van ruimtelijke kwaliteit uit paragraaf 2.6.4 zijn daarbij niet uitputtend, maar dienen slechts als houvast;

- Vanuit de wetenschappelijke literatuur is gebleken dat ruimtelijke kwaliteit niet meetbaar is. De ruimtelijke kwaliteitsmatrix moet dienen als een flexibel analysekader en hulpmiddel om de mate van ruimtelijke kwaliteit in een gebied in kaart te brengen. Ook is gebleken dat de indicatoren van ruimtelijke kwaliteit overlap vertonen, zoals ook al in de literatuur is aangegeven. Deze overlap is een theoretische beperking met betrekking tot de gebiedsanalysen wat betreft de huidige ruimtelijke kwaliteit en de mede van daaruit aangedragen integrale ontwikkelingsperspectieven. Omdat deze beperking reeds vanuit de wetenschap is erkend, moet deze als geaccepteerd worden beschouwd bij een onderzoek naar ruimtelijke kwaliteit. Ook is gesteld dat de definitie van ruimtelijke kwaliteit per context moet verschillen. Een voordeel van beide constatering is de relatief vrije interpretatie van het begrip ruimtelijke kwaliteit;
- In de zelfontworpen en vereenvoudigde matrix over ruimtelijke kwaliteit, op basis waarvan de gebiedsanalysen zijn uitgevoerd en de integrale ontwikkelingsperspectieven zijn uitgewerkt, is het sociale belang geschrapt. In paragraaf 2.6.1 is deze keuze beargumenteerd. Op deze plaats moet het sociale belang van ruimtelijke kwaliteit worden onderschreven, daar dit in de wetenschappelijke literatuur uitvoerig uiteen is gezet. De tijdsduur van een dergelijk onderzoek is echter relatief lang. Toch kan deze weglating gezien worden als een theoretische beperking van dit onderzoek, daar de resultaten van een analyse naar het sociale belang van ruimtelijke kwaliteit wellicht tot andere analyseresultaten en integrale ontwikkelingsperspectieven zou hebben geleid;
- In paragraaf 2.3.1 is gesteld dat de door Hooimeijer et al. (2001) ontworpen ruimtelijke kwaliteitsmatrix lijkt te verhoeken, doordat zij de indicatoren sectoraal toeschrijven aan gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en het economisch, ecologisch en cultureel belang. Dit is tegenstrijdig met hun standpunt dat deze matrix een integraal analysekader is. Om de 'verhokking' van de matrix over ruimtelijke kwaliteit in dit onderzoek te voorkomen, is waar mogelijk getracht de indicatoren te bezien in relatie tot elkaar. Zodoende kan de invloed van bijvoorbeeld ecologische op culturele indicatoren worden bediscussieerd. Deze onderlinge beïnvloeding van indicatoren is dus van belang om die 'verhokking' te voorkomen. Ook is het essentieel om uiteindelijk integrale ontwikkelingsperspectieven uit te werken, daar het woord 'integraal' mijns inziens duidt op een allesomvattendheid van indicatoren.

Methodologische reflectie

- Deze verkennende praktijkgerichte casestudy dient als een beginstuk voor het in kaart brengen van de mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring,

waarbij de insteek is om via ruimtelijke kwaliteit een bijdrage te kunnen leveren aan het duurzaam rendement in de drie gebiedsclusters. Vandaar dat de geboden inzichten over het economisch rendement (ook: veranderingen in vastgoed- en grondprijzen) en het opbrengend vermogen indicatief zijn, daar vanuit de expertinterviews is aangegeven dat dergelijke financiële aspecten in deze verkennende fase niet exact te voorspellen zijn. Nader onderzoek naar deze financiële aspecten is dus noodzakelijk;

- Deze verkennende praktijkgerichte casestudy kent een lage externe validiteit. Dit volgt uit de demografische situatie van Parkstad Limburg als één van de meest significante krimpregio's van Nederland. De onderzoeksbevinding dat investeringen in ruimtelijke kwaliteit vanuit integrale gebiedsontwikkeling niet direct zullen leiden tot stijgingen van vastgoed- en grondprijzen, hoeft daarom niet te gelden voor regio's met een andere demografische ontwikkeling. Eenzelfde onderzoek in bijvoorbeeld een demografische groeiregio kan dit mogelijk aantonen. Ook kan eenzelfde studie in een andere krimpregio mogelijk de externe validiteit van dit onderzoek verhogen, mits vergelijkbare bevindingen worden gedaan;
- De mogelijke effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in de drie gebiedsclusters zijn moeilijk te voorspellen. Het zijn slechts verwachtingen op basis van de huidige plannen over de Buitenring, welke zijn bestudeerd vanuit het perspectief van de aangehouden ruimtelijke kwaliteitsmatrix. Het is lastig gebleken om dergelijke effecten op voorhand hard te maken. Pas na de aanleg van de Buitenring kunnen de daadwerkelijke effecten ervan in kaart worden gebracht;
- Bij de uitwerking van de integrale ontwikkelingsperspectieven zijn bestaande beleidsvisies met betrekking tot de drie gebiedsclusters niet meegenomen (ook: paragraaf 3.2). Voor de betreffende gemeenten en de Stadsregio Parkstad Limburg zou het praktischer zijn geweest als dit wel was gedaan. Omwille van de wetenschappelijkheid van dit onderzoek was het echter belangrijk om slechts vanuit theoretische inzichten over ruimtelijke kwaliteit dergelijke perspectieven uit te werken en te beargumenteren. Behalve ruimtelijke kwaliteit liggen aan bestaande beleidsvisies ook andere zaken ten grondslag. Deze methodologische keuze leidde tot een duidelijke afbakening van onderzochte beleidsdocumenten. Ook leidden de in paragraaf 3.2 omschreven functiesoorten ertoe dat de gebiedsanalysen en integrale ontwikkelingsperspectieven op eenzelfde wijze zijn gestructureerd.

Wel passen de integrale ontwikkelingsperspectieven binnen de richtlijnen van de intergemeentelijke structuurvisie en het regioprogramma. Parkstad Limburg (2009: 21)

noemt bijvoorbeeld 'het creëren van ruimtelijke kwaliteit' één van de twee structuurdragers van de intergemeentelijke structuurvisie waarlangs toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden vormgegeven;

- Om de onderbouwing over het economisch rendement (veranderingen in vastgoed- en grondprijzen) en opbrengend vermogen te versterken, zouden nog meer expertinterviews kunnen worden afgenomen. De bevindingen uit de afgenomen interviews verschillen echter niet van elkaar, waardoor aangenomen wordt dat het economisch rendement van integrale gebiedsontwikkeling en eventuele mogelijkheden om opbrengend vermogen te genereren voldoende zijn onderbouwd.

Persoonlijke reflectie

- Ten slotte zijn er nog enkele persoonlijke reflectiepunten te omschrijven. Over de procesgang van dit onderzoek ben ik zeer tevreden. De studie is in een tijdsbestek van vijf maanden afgerond, waarbij slechts in de beginfase op theoretische moeilijkheden is gestuit inzake de aanpassing van de ruimtelijke kwaliteitsmatrix. Later bleek het lastig om de vele gemeentelijke, regionale, provinciale en nationale beleidsdocumenten te structureren en te bestuderen. Wat betreft de onderzoeksresultaten had het mij wellicht een meer voldaan gevoel gegeven als het mogelijk was geweest om bij elk integraal ontwikkelingsperspectief een kostenverhaal te presenteren. Vanwege het feit dat integrale gebiedsontwikkeling rondom de Buitenring in een verkennende fase verkeert, bleek het onmogelijk om dergelijke kosteninzichten slechts op basis van interviews in kaart te brengen. Hierdoor is dit onderzoek meer een wensbeeld over de meest optimale ruimtelijke kwaliteit in de onderzochte clusters. Als gezegd is een onderzoek naar de financiële kosten van dergelijke integrale ontwikkelingsperspectieven wellicht de volgende stap die ondernomen moet worden.

Literatuurlijst

- Adviescommissie Gebiedsontwikkeling (2005) *Ontwikkel kracht! Eindrapport van de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling*. Amersfoort: Lysias Consulting Group B.V. [Electronic version]
- Arcadis & Provincie Limburg (2007) *Tracénota / MER-UVS Buitenring Parkstad Limburg. Passende beoordeling*.
- Arcadis & Provincie Limburg (2008) *Tracénota / MER Buitenring Parkstad Limburg. Aanvulling*.
- Arcadis & Provincie Limburg (2010) *Deelrapport 9 Omgevingsplan. Behorende bij het Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg*.
- Arcadis & Provincie Limburg (2010) *Bestuurlijk afwegingsnotitie voorkeursalternatief aansluiting Nuth*.
- Baarveld, M.Y. (2007) *Een onderzoek naar de eigenschappen van Policy-based Publiek-Private Samenwerking om de integrale aanpak in de Nederlandse stedelijke vernieuwingspraktijk te kunnen verbeteren en ruimtelijke kwaliteit te realiseren*. Enschede: Universiteit Twente. [Electronic version]
- Bedrijventerreinmanagement Parkstad Limburg (2011) *Herstructurering bedrijventerreinen in een krimpregio*.
- Beukema, K. (1996) *Rondom ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitsmeetlat als hulpmiddel voor het verkrijgen van inzicht in de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving*. Wageningen: Landbouwuniversiteit.
- Brounen, D., Eichholtz, P.M.A. (2004) *Vastgoedmarkt kraakt onder demografische druk*. In: ESB, 2004/89, nr. 4430, pp. 150-155. [Electronic version]
- Brouwer-Korf, A. (2007) *Verslag LNV Consumentenplatform*. Rotterdam. [Electronic version]
- Buro 5, Maurer United & H&S|Croonen (2010) *Stadsdeelvisie. De re-creatie van Kerkrade-West. Met minder meer creëren*.

- Cammen, H. van der, Klerk, L. de (2003) *Ruimtelijke ordening. Van grachtengordel tot VINEX-wijk*. Utrecht: Spectrum.
- Dam, F. van, Visser, P. (2006) *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Den Haag / Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau / NAI Uitgevers. [Electronic version]
- Dauvellier, P. (1991) *Ruimtelijke kwaliteit: de oorsprong en toepassing van een begrip*. In: Ampt-Rixsen, V. et al., *Hoe duurzaam is ruimtelijke kwaliteit? Discussiebijdragen naar aanleiding van de achtste studiedag van de Werkgroep Landelijk Gebied*. Wageningen: Werkgroep Landelijk Gebied. [Electronic version]
- Dauvellier, P., Luttik, J. (2003) *Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk*. Den Haag / Wageningen / Gouda: Dauvellier Planadvies / Alterra / Habiforum. [Electronic version]
- Dauvellier, P., Wagenaar, H. (1982) *Plan in openbaar bestuur: ruimtelijke kwaliteit*. [Electronic version]
- Derks, W.M., Hensgens, J.C.G., Nieuweboer, J.M.M.J. (2003) *Bevolking Limburg 2004-2035*. Maastricht: Etil. [Electronic version]
- Ecorys (2011) *Buitenring Parkstad Limburg. Toetsing op doelbereik & MKBA*. [Electronic version]
- Ecorys (2011) *Quick scan beoordeling Kerkrade-West Definitief*. [Electronic version]
- Flick, U. (2009) *An introduction to qualitative research. Fourth Edition*. Londen: SAGE.
- Gemeente Amsterdam (2007) *Bomen op bedrijventerreinen. 2000 bomen voor Westerpoort*. [Electronic version]
- Gemeente Brunssum & Add Ventures (2010) *Gebiedsontwikkeling Oostflank Brunssum*. [Electronic version]
- Gemeente Heerlen (2009) *Masterplan Hoensbroek* [Electronic version]
- Gemeente Kerkrade, Stadsregio Parkstad Limburg, Woonmaatschappij Hestia Groep & Provincie Limburg (2011) *West wint aan ruimte. Stadsdeelvisie 2020 Kerkrade-West*. Kerkrade: Gemeente Kerkrade.

- Gemeente Nuth (2006) *Parkmanagement Nuth* [Electronic version]
- Gemeente Zutphen (n.d.) *Wijkenaanpak Zutphen. Leesten.* [Electronic version]
- Hamers, D., Nabielek, K. Piek, M., Sorel, N. (2009) *Verstedelijking in de stadsrandzone. Een verkenning van de ruimtelijke opgave.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hermans, F., Knippenberg, L. (2006) *De Telosmethode en de duurzaamheidsdriehoek.* [Electronic version]
- Hooimeijer, P., Kroon, H., Luttik, J. (2001) *Kwaliteit in meervoud. Conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik.* Habiforum: Gouda. [Electronic version]
- Inbo Adviseurs Vastgoed & Ruimte (2003) *Revitaliseringvisie De Horsel.* [Electronic Version]
- Janssen-Jansen, L., Klijn, E.H., Opdam, P. (2009) *Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling.* Gouda: Habiforum. [Electronic version]
- Kempen, J. van (n.d.) *Beeldkwaliteit in theorie en praktijk.* [Electronic version]
- Koomen, A.J.M., Roos-Klein Lankhorst, J., Nieuwenhuizen, W. (2005) *Indicatoren voor landschapskwaliteit. Advies over de uitwerking van de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte voor monitoring.* Wageningen: Alterra [Electronic version]
- Lautenbach, R. (2008) *Spoorzones. Integrale gebiedsontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.* Amsterdam: Universiteit van Amsterdam. [Electronic version]
- Lekkerkerker, J., Wallagh, C. (2009) *Ruimtelijke kwaliteit. Zorgen om, zorgen voor.* Tilburg: Futura Wonen. [Electronic version]
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1974) *Oriënteringsnota ruimtelijke ordening. Derde nota over de ruimtelijke ordening in Nederland – Deel 1.* Den Haag: Staatsuitgeverij.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1975) *Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Deel 1: Oriënteringsnota – Deel 1c: Regeringsbeslissing nota met wijzigingen; toelichting.* Den Haag: Staatsuitgeverij.

- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1988) *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Deel a: beleidsvoornemen. Op weg naar 2015*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1990) *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. Deel 1: ontwerp – planologische kernbeslissing. Op weg naar 2015*. Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1996) *Ruimtelijk beter investeren*. Den Haag: Rijksplanologische Dienst.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2001) *Ruimte maken, ruimte delen. Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020. PKB Deel 3, Kabinetsstandpunt. PKB Deel 2, Resultaten van inspraak, bestuurlijk overleg en advies*. Den Haag: Rijksplanologische Dienst.
- Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ (2004) *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling. Deel 4: tekst na parlementaire instemming*. Den Haag.
- Parkstad Limburg (2003) *Op hete kolen. De beloftes voor 2030*. Heerlen: Parkstad Limburg. [Electronic version]
- Parkstad Limburg (2006) *Regionale woonvisie op hoofdlijnen Parkstad Limburg 2006-2010*.
- Parkstad Limburg (2008) *Kwaliteitsturing regionale woningmarkt. Van zeef naar zwengel*.
- Parkstad Limburg (2009) *Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg*.
- Parkstad Limburg (2009) *Ontwerp intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg. Ruimte voor park en stad*.
- Parkstad Limburg (2010) *Uitvoeringsprogramma toerisme Parkstad Limburg 2010-2014*.
- Parkstad Limburg (2010) *Naar een duurzaam vitale regio. Regioprogramma*.
- Parkstad Limburg (2010) *Naar een duurzaam vitale regio. Samenvatting Regioprogramma*.
- Parkstad Limburg (2011) *Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg. Aanvulling Nuth. Ruimte voor park en stad*.

- Parkstad Limburg & Provincie Limburg (2004) *Identiteit Parkstad Limburg*. [Electronic version]
- Parkstad Limburg & Provincie Limburg (2008) *De Buitenring en het Voorkeurstracé*. [Electronic version]
- Provincie Limburg (2008) *Buitenring Parkstad Limburg*. [Electronic version]
- Provincie Limburg (2008) *Bevolkingsprognose 2008-2040*. Maastricht: Provincie Limburg / Etil. [Electronic version]
- Provincie Limburg (2010) *Deelrapport 1. Tracénota / MER Aansluiting Nuth behorende bij het Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg*.
- Provincie Limburg (2010) *Deelrapport 2. Tweede Aanvulling MER behorende bij het Inpassingsplan Buitenring Parkstad Limburg*.
- Provincie Limburg (2011) *SWOT-analyse. De Limburg-SWOT*. Maastricht: Provincie Limburg. [Electronic version]
- Reijndorp, A., Kompier, V., Nio, I., Truijens, B., Visser, H. (1998) *De kern van het ruimtelijk beleid. Een onderzoek naar het begrip ruimtelijke kwaliteit*. Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- Rijk, VNG & IPO (2006) *Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. Krimpen met kwaliteit*. [Electronic version]
- Rijksplanologische Dienst (1982-1986) *Jaarverslagen Rijksplanologische Dienst*. Den Haag: Staatsuitgeverij.
- Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2008) *Methoden en technieken van onderzoek* (Vierde Editie). Amsterdam: Pearson Education Benelux.
- Siraa, H.T., Van der Valk, A.J., Wissink, W.L. (1995) *Met het oog op de omgeving. Een geschiedenis van de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (1965-1995)*. Den Haag: SDU-Uitgevers.

- Snelders, W., Doorn, A. van, Hullu, R. de (2003) *Inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit*. Nieuwegein: Infra Consult & Engineering. [Electronic version]
- Traudes, J. (2008) *Investeren in ruimte: het belang van kwaliteit*. In: Real Estate Magazine, 2008/56, pp. 14-17. [Electronic version]
- Verschuren, P., Doorewaard, H. (2007) *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: Uitgeverij Lemma.
- Visser, A.J. (2002) *Meervoudig besproken. Een analyse van de discoursen ruimtelijke kwaliteit bij projecten van meervoudig ruimtegebruik*. Gouda: Habiforum. [Electronic version]
- VROMRaad (2011) *Verkenning ruimtelijke kwaliteit*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. [Electronic version]
- Wijk, A. van der (2009) *Conceptuele gebiedsontwikkeling van werkmilieus. Een exploratieve studie naar succesfactoren voor vernieuwing*. Groningen / INBO: Rijksuniversiteit Groningen. [Electronic version]
- Zeeuw, F. de (2007) *De engel uit het marmer. Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft. [Electronic version]

Bijlagen

Bijlage 1: Interviewverslag

In het kader van dit onderzoek zijn enkele interviews afgenomen. Het doel van deze interviews was om meer inzicht te verkrijgen in de mogelijke ontwikkelingskansen van elk gebiedscluster, en daarbij te bezien in hoeverre deze kunnen bijdragen aan het duurzaam rendement. Ook hebben de bevindingen uit de interviews bevestigend gewerkt inzake de analyses van de huidige ruimtelijke kwaliteit in de gebiedsclusters, zoals in paragraaf 4.2 is uitgewerkt. In het zoeken naar mogelijke interessante gesprekspartners is ervoor gekozen om per gebiedscluster een of twee kandidaten te zoeken die kunnen worden getypeerd als een kennisexpert. Ook is geprobeerd om hierbij voornamelijk toe te spitsen op experts op het gebied van economisch rendement (met kennis van zaken over vastgoed- en grondprijzen), als het belangrijkste hoekpunt van het totale duurzaam rendement. Tevens zijn werknemers van verschillende organisaties geïnterviewd, om zo informatie te verkrijgen vanuit verschillende praktijkperspectieven. Hieronder is overzicht te zien van de geïnterviewden, hun werkfunctie en de interviewdata.

Gebiedscluster / Gespreksonderwerp	Instantie / Organisatie	Geïnterviewde	Werkfunctie	Interviewdatum
Poort van Parkstad	Gemeente Nuth	Harry Aben	Programmamanager Fysieke Leefomgeving	28-04-2011
Oostflank Brunssum	Gemeente Brunssum	Boy Raets	Projectmanager Oostflank Brunssum	11-05-2011
	Woningcorporatie Weller	Harry van Dijck	Manager Wellerteam Vastgoed	11-05-2011
	Gemeente Brunssum	Eric Geurts	Wethouder ruimtelijke ordening	01-06-2010 ³⁴
Stad-Land Kerkrade- West	Gemeente Kerkrade	Kerensa Giesen	Clusterleider Ontwikkelingsbedrijf Kerkrade (onderdeel van de afdeling RO)	10-05-2011
	Woonmaatschappij Hestia Groep	Johan de Niet	Gebiedsontwikkelaar	26-04-2011
Bedrijfsterreinen	LIOF / LHB	Eric Schreuders	Projectmanager	18-05-2011
Integrale gebiedsontwikkeling	Grouwels Daelmans Projectontwikkeling	Jan Blokker	Directielid	17-05-2011
Integrale gebiedsontwikkeling	Planbureau voor de Leefomgeving	Frank van Dam	Medewerker	01-06-2011

³⁴ Dit interview heeft plaatsgevonden in het kader van het bacheloronderzoek naar de stadrandzones in Parkstad Limburg, en waar relevant is dit gebruikt voor de gebiedsanalyse van het cluster 'Oostflank Brunssum'.

Bijlage 2: Figuren- en tabellenindex

Figuur	Paragraaf	Titel
1	1.2	Stadsregio Parkstad Limburg – met Buitenring ingepast
2	1.2	Onderzoeksmodel
3 & 4	2.5	Gebiedsclusters Parkstad Limburg – nu en na aanleg van de Buitenring
5	4.1.1.	Organogram Parkstad Limburg
6	4.1.4	Gebiedsclusters Parkstad Limburg
7	4.2.1	Poort van Parkstad in de huidige situatie
8	4.2.1	Woonkern Vaesrade
9	4.2.1	Woonkern Nuth
10	4.2.1	Randweg
11	4.2.1	A76
12	4.2.1	Stelrad / Kathagen
13	4.2.1	Bedrijfsterrein De Horsel
14	4.2.1	A76
15	4.2.1	Spoorlijn (Sittard – Heerlen)
16 & 17	4.2.1	Onderdoorgangen A76
18	4.2.1	Geleenbeek
19	4.2.1	Platsbeek
20	4.2.1	Kasteel Reijmersbeek
21	4.2.1	Kasteel Hoensbroek
22	4.2.2	Oostflank Brunssum in de huidige situatie
23	4.2.2	Woningbouw Eindstraat
24	4.2.2	Ganzepool
25	4.2.2	Bedrijfsterrein Bouwberg
26	4.2.2	Bedrijfsterrein Ora et Labora
27 & 28	4.2.2	Bedrijfsactiviteiten langs Kranenpool
29	4.2.3	Stad-Land Kerkrade-West in de huidige situatie
30	4.2.3	Lupinehof (Heilust)
31	4.2.3	Batastraat (Spekholzerheide)
32	4.2.3	Sportvelden FC Kerkrade-West
33	4.2.3	Sportpark Kaalheide
34	4.2.3	Bedrijfsterrein Willem-Sophia
35	4.2.3	Bedrijfsterrein Spekholzerheide
36	4.2.3	Voorzieningencentrum Carboonplein
37	4.2.3	Hamstraat (N300) richting Pferdelandpark
38	4.2.3	Lupinestraat (Heilust)
39	4.2.3	Papaverstraat (Heilust)
40	4.2.3	Pferdelandpark
41	4.2.3	Spoorlijn (Plein, Spekholzerheide)
42	4.2.3	Anstelerbeek (Hambos)
43	4.2.3	Crombacherbeek (Pferdelandpark)
44	5.1	Beleidsverzicht omtrent Buitenring
45	5.1	Ligging gebiedsclusters in regionaal perspectief inclusief Buitenring
46	5.2.1	Poort van Parkstad na aanleg Buitenring
47	5.2.2	Makro bezien vanaf buurtschap Kamp
48	5.2.2	Bedrijfsterrein De Horsel
49	5.2.2	Mijnspoor
50	5.2.2	Station Nuth
51	5.2.2	Nieuwe recreatieve route (Nuth – Schinnen)
52	5.2.2	Recreatiegebied nabij Kasteel Hoensbroek
53	5.2.3	Integraal ontwikkelingsperspectief Poort van Parkstad
54	5.2.3	Kasteel De Dael
55	5.2.3	Nieuw uitgegeven bedrijfskavels De Horsel op A76-zichtlocatie
56	5.3.1	Oostflank Brunssum na aanleg Buitenring
57	5.3.2	Verplaatsing bedrijfsactiviteiten
58	5.3.2	Ecologische omzoming van Oostflank
59 & 60	5.3.2	Locatie voor toekomstige toeristische ontwikkeling
61	5.3.3	Integraal ontwikkelingsperspectief Oostflank Brunssum

62	5.4.1	Stad-Land Kerkrade-West na aanleg Buitenring
63 & 64	5.4.2	Sloopopgave Kerkrade-West (Heilust)
65 & 66	5.4.2	Herstructurering bedrijfsterrein Willem-Sophia
67	5.4.2	Verwijdering vervallen sportveld FC Gracht
68	5.4.2	Lightrailtraject Heerlen-Aken
69	5.4.2	Barrièrewerking Hamstraat (N300) / Buitenring
70	5.4.2	Pferdelandpark
71	5.4.3	Integraal ontwikkelingsperspectief Stad-Land Kerkrade-West

Tabel	Paragraaf	Titel
1	2.2	Overzicht nota's over de ruimtelijke ordening
2	2.3	Matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit
3	2.3.1	Aangepaste matrix ruimtelijke kwaliteit
4	2.6.3	Zelfaangepaste matrix ruimtelijke kwaliteit
5	2.6.4	Omschrijving indicatoren economisch belang
6	2.6.4	Omschrijving indicatoren ecologisch belang
7	2.6.4	Omschrijving indicatoren cultureel belang
8	2.6.4	Argumentatie weggelaten indicatoren
9	3.2	Schematisch overzicht onderzoeksmethoden
10	3.2	Operationalisatie functies ten behoeve van gebiedsanalysen
11	4.1.2	Overzicht opzet intergemeentelijke structuurvisie
12	4.1.2	Regionale beleidspijlers en kernthema's uit regioprogramma
13	4,3	Schematische weergave ruimtelijke kwaliteit per gebiedscluster
14	5.1	Toekomstwaarde uit de matrix omtrent ruimtelijke kwaliteit
15	5.2.1	(Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Poort van Parkstad
16	5.3.1	(Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Oostflank Brunssum
17	5.4.1	(Mogelijke) effecten van de Buitenring op de huidige ruimtelijke kwaliteit in Stad-Land Kerkrade-West
18	6.1	Gehanteerde matrix over ruimtelijke kwaliteit

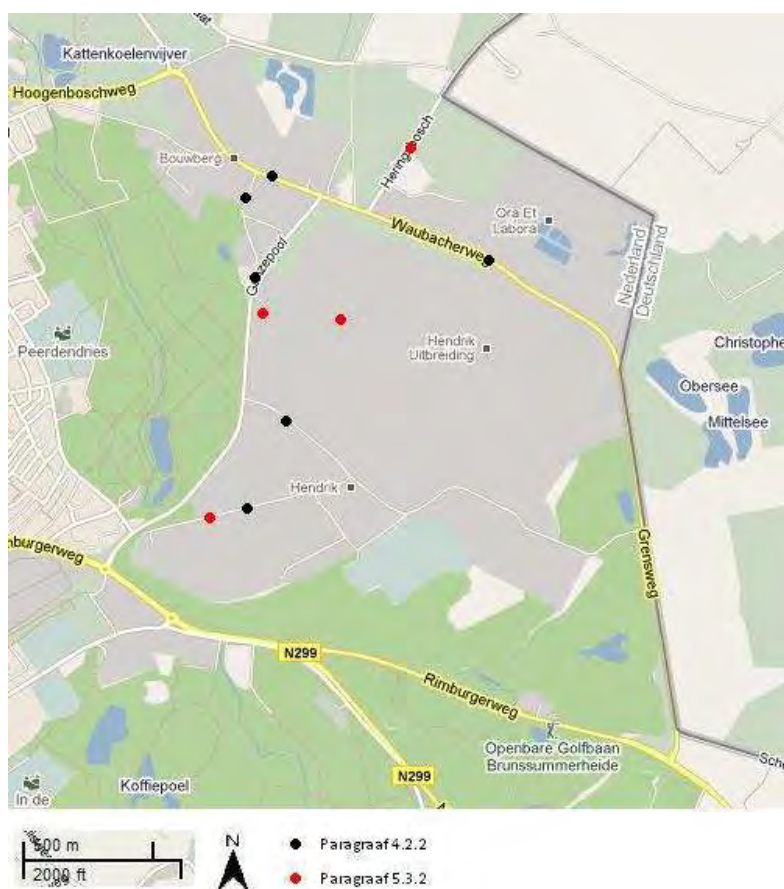
Bijlage 3: Fotolocaties

In deze bijlage zal per gebiedscluster een overzicht worden weergegeven van de fotolocaties, zoals die zijn gebruikt in de hoofdstukken 4 en 5. Ter verduidelijking is daarbij per gebiedscluster een plattegrond opgenomen om de fotostandpunten te specificeren.

Poort van Parkstad			
Paragraaf	Figuurnummer	Titel	Locatie
4.2.1	8	Woonkern Vaesrade	Op de Vijf Bunder
	9	Woonkern Nuth	Pad Platsmolenweg – Slagboomsweg
	10	Randweg	Randweg
	11	A76	Leeuwerweg
	12	Stelrad / Kathagen	Kathagen
	13	Bedrijfsterrein De Horsel	Thermiekstraat
	14	A76	Leeuwerweg
	15	Spoorlijn (Sittard-Heerlen)	Leeuwerweg
	16	Onderdoorgangen van A76	Leeuwerweg
	17	Onderdoorgangen van A76	Reijmersbekerweg
	18	Geleenbeek	Kathagen
	19	Platsbeek	Platsmolenweg
	20	Kasteel Reijmersbeek	Reijmersbekerweg
	21	Kasteel Hoensbroek	Binnenplein Kasteel Hoensbroek
5.2.2	47	Makro gezien vanaf buurtschap Kamp	Kamp
	48	Bedrijfsterrein De Horsel	Logistiekstraat
	49	Mijnspoor	Geitebeemderweg
	50	Station Nuth	Stationsplein
	51	Nieuwe recreatieve route (Nuth-Schinnen)	Voetpad Nuth-Schinnen
	52	Recreatiegebied nabij Hoensbroek	Voetpad Klinkertstraat richting spoor
5.2.3	54	Kasteel De Dael langs A76	Daelderweg
	55	Nieuw uitgegeven bedrijfskavels De Horsel op A76-zichlocatie	Reijmersbekerweg



Oostflank Brunssum			
Paragraaf	Figuurnummer	Titel	Locatie
4.2.2	23	Woningbouw Eindstraat	Eindstraat
	24	Ganze pool	Ganze pool
	25	Bedrijfsterrein Bouwberg	Boschstraat
	26	Bedrijfsterrein Ora et Labora	Waubacherweg
	27	Bedrijfsactiviteiten langs Kranenpool	Kranenpool
	28	Bedrijfsactiviteiten langs Kranenpool	Kranenpool
5.3.2	57	Verplaatsing bedrijfsactiviteiten	Kranenpool
	58	Ecologische omzoming van Oostflank	Heringsbosch
	59	Locatie voor toekomstige toeristische ontwikkeling	In de steengroeve Hendrik / Mourik
	60	Locatie voor toekomstige toeristische ontwikkeling	In de steengroeve Hendrik / Mourik



Stad-Land Kerkrade-West			
Paragraaf	Figuurnummer	Titel	Locatie
4.2.3	30	Lupinehof (Heilust)	Lupinestraat
	31	Batastraat (Spekholzerheide)	Batastraat
	32	Sportvelden FC Kerkrade-West	Parallelweg
	33	Sportpark Kaalheide	Sportstraat
	34	Bedrijfsterrein Willem-Sophia	Steenbergstraat
	35	Bedrijfsterrein Spekholzerheide	Spekhofstraat
	36	Voorzieningencentrum Carboonplein	Akerstraat
	37	Hamstraat (N300) richting Pferdelandpark	Calbertsweg
	38	Lupinestraat (Heilust)	Lupinestraat
	39	Papaverstraat (Heilust)	Papaverstraat

5.4.2	40	Pferdelandpark	Baamstraat
	41	Spoorlijn (Plein, Spekholzerheide)	Plein
	42	Anstelerbeek (Hambos)	Hammolenweg
	43	Crombacherbeek (Pferdelandpark)	Veld achter Baamstraat
	63	Sloopopgave Kerkrade-West (Heilust)	Gladiolenstraat
	64	Sloopopgave Kerkrade-West (Heilust)	Gladiolenstraat
	65	Herstructurering bedrijfsterrein Willem-Sophia	Steenbergstraat
	66	Herstructurering bedrijfsterrein Willem-Sophia	Steenbergstraat
	67	Verdwijning vervallen sportveld FC Gracht	Slakbeemdenweg
	68	Lightrailtraject Heerlen-Aken	Plein
5.4.2	69	Barrièrewerking Hamstraat (N300) / Buitenring	Veld achter Baamstraat
	70	Pferdelandpark	Baamstraat

