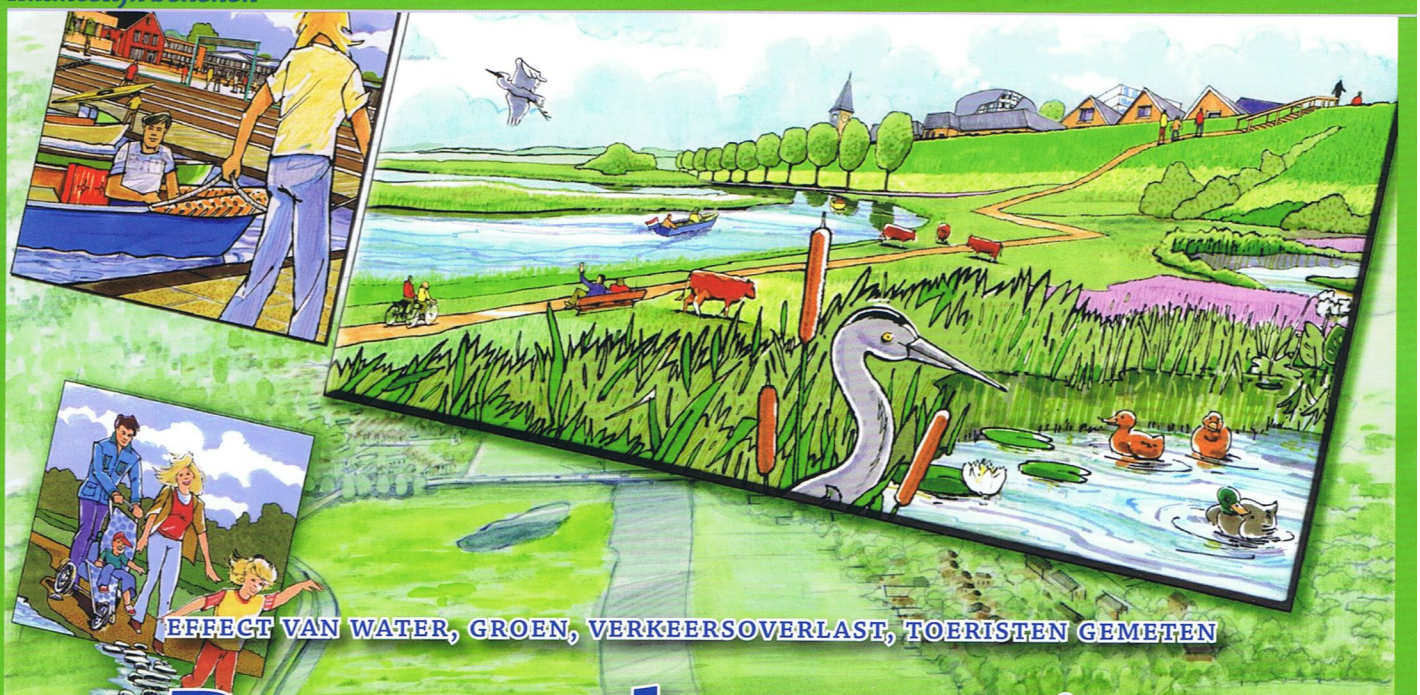

EFFECT VAN WATER, GROEN, VERKEERSOVERLAST, TOERISTEN GEMETEN

De openbare ruimte in geld uitgedrukt

Steden groeien – ook in populariteit. Belangenconflicten liggen continu op de loer. Moet er meer ruimte voor verkeer komen of juist meer ruimte voor verblijf in drukke straten en op pleinen? En welke prijskaartjes hangen daaraan? Bij beleidsmakers groeit de behoefte aan gegevens over de ontwikkeling van de economische waarde van openbare ruimte. Hoogleraar Piet Rietveld (VU Amsterdam) en beleidsambtenaar Fokko Kuik (gemeente Amsterdam) hebben recente uitkomsten van wetenschappelijk onderzoek hiernaar op een rijtje gezet.

Dat steden populairder worden, komt onder meer door de kwaliteit van de openbare ruimte. Om als stad op internationaal niveau te kunnen concurreren met andere steden, zijn aantrekkelijkheid en leefbaarheid steeds vaker net zo doorslaggevend als bereikbaarheid en economische diversiteit. Voor een aantal kwaliteitsaspecten van openbare ruimte zijn er al methoden ontwikkeld en toegepast om te komen tot een objectieve waardering. Voor een aantal andere aspecten is dat het nog niet het geval. Rietveld en Kuik schreven in opdracht van het NWO-programma Duurzame Bereikbaarheid van de Randstad een notitie met daarin globaal de stand van de kennis. Ze deden dat aan de hand van vijf actuele vraagstukken: water, groen, doorsnijding van ruimte, verkeersoverlast en toeristendrukte.

Meer water

Stedelijke groei heeft in het verleden geleid tot het dempen van heel wat grachten en singels. Inmiddels is er beleidsmatig 'meer ruimte voor blauw' ontstaan – ook in steden. Allereerst is er de behoefte aan waterberging die samenhangt met extreme neerslag waar Nederland van tijd tot tijd mee te maken heeft en die in het geval van klimaatverandering sterker wordt. Daarnaast is er het stedelijke hitte-eilandeffect dat gezondheidsrisico's met zich meebrengt bij zeer warme perioden, aangezien steden meer en sneller opwarmen dan het buitengebied. Meer ruimte voor water in de stad verhoogt de koelcapaciteit. Het is belangrijk deze vorm van klimaatadaptatie te verbinden met andere beleidsdoelen. Zo blijkt uit onderzoek dat water in de directe woonomgeving woningen tot maar liefst 24 procent meer waard maakt. Het zou dus goed zijn om grachten weer te 'ontdempen' en te zorgen voor een stevig blauw accent bij stedelijke uitbreidingen.

Klein groen

Groene ruimte wordt op prijs gesteld door bewoners van stedelijke gebieden. Dit geldt zowel voor groen in de directe woonomgeving als voor groen buiten de stad. Uit het

onderzoek blijkt dat in Amsterdam direct uitzicht op een stukje open ruimte vanuit de woning een extra waarde oplevert van ongeveer 5 procent. Een vergelijkbaar getal wordt gevonden voor de aanwezigheid van open ruimte op een afstand van 10-25 meter. Voorbij de 25 meter zijn de effecten veel kleiner en na 100 meter zijn ze niet langer meetbaar. Uitzicht en een plek waar kleine kinderen kunnen spelen, zijn dus veel belangrijker dan stukken groen die iets verder weg liggen in de wijk. De betekenis van de afstand tot het open buitengebied blijkt lastig te schatten. Onderzoek in Het Gooi liet een prijsdaling zien van circa 8 procent per km wanneer men verder van de stadsrand woont. Van belang is natuurlijk dat in Het Gooi het buitengebied vaak heel aantrekkelijk is. Ook de factor 'betreedbaarheid' is hierbij van belang.

Voorkom doorsnijding

Doorsnijding van open ruimte tast de kwaliteit ervan aan. Een paradox daarbij is wel dat doorsnijding tegelijk de gebruikers van de infrastructuur de gelegenheid biedt om van fraai uitzicht te genieten: denk aan de spoorlijn door het Naardermeer. Toch volgt na de doorsnijding door de infrastructuur soms een verdere aantasting van het landschap met de aanleg van visueel onaantrekkelijke bedrijventerreinen langs snelwegen. Ook in het licht van het behoud van de biodiversiteit is doorsnijding onwenselijk.
In het Hollandse veenweidegebied blijken woningen in een relatief veel doorsneden gebied 3 procent minder waard te zijn dan woningen in een 'gemiddeld doorsneden' gebied. Het voorkomen van doorsnijding kan aanzienlijke baten opleveren door een verhoging van de omgevingskwaliteit, vermindering van geluid en minder barrièrewerking.

Vermindering verkeersoverlast

Het effect van een decibel (dB) op woningwaarden wordt in de internationale literatuur gemeten via de zogenoemde NSDI (Noise Sensitivity Depreciation Index). Deze geeft de procentuele waardedaling van een woning weer als deze blootgesteld wordt aan een toename van 1 dB. In de literatuur worden bij treinlawaai waardedalingen aangetroffen van circa 0.1 tot 2.3 procent. Bij een laag basisniveau van geluidsoverlast is de negatieve invloed van lawaai wat lager dan bij een hoger niveau. Verder blijkt dat de NSDI groter is naarmate er mensen met hogere inkomens in een wijk wonen: bij een vermindering met 1 dB nemen de woningprijzen in een wijk met hogere inkomens met meer dan 1 procent toe.
Ook de invloed van autogeluid op wonen is uitgebreid onderzocht. Door de aanleg van bijvoorbeeld de tunnel in Leidschendam-Voorburg is de verkeersdrukte op een aantal wegen aanzienlijk verminderd en dat had een gunstige invloed op de woningwaarden. Een halvering van de verkeersdrukte bij hoofdwegen leidt tot een stijging van woningwaarden van circa 2 procent. Deze kennis is

A2Avenue Maastricht, zorgvuldige inpassing van infrastructuur verhoogt de ruimtelijke kwaliteit. Beeld Avenue2

belangrijk voor de beoordeling van grote projecten, zoals de ondertunneling van de Zuidas in Amsterdam, waar tegenover de hoge kosten van tunnels aanzienlijke baten kunnen staan.

Venetiaanse toestanden

Tot slot is er het thema overlast door toeristische (piek) drukte in binnensteden, bijvoorbeeld in Amsterdam. Overlast kan zich uiten in overvolle trams, fietsende toeristen die de Amsterdamse spelregels nog niet helemaal beheersen en parkeerproblemen. Daarnaast kan er reden tot zorg zijn met betrekking tot congestie in de wandelgebieden. De gemeente Amsterdam streeft naar spreiding van de toeristische druk in de metropoolregio. De literatuur over congestie ondersteunt de juistheid van dit streven.

Auteurs Rietveld en Kuik eindigen hun notitie met een 'bijsluiter'. Getallen die met ruimtelijke kwaliteit te maken hebben, zijn allerminst zeker. Dit komt doordat de waardering van de dimensies van ruimtelijke kwaliteit sterk afhangt van de specifieke ruimtelijke context. Getallen die in casus A zijn gevonden kun je niet zonder risico simpel overzetten naar casus B. Wat dat betreft is er nog veel vergelijkend onderzoek te doen. Ook stellen de auteurs dat er nog weinig bekend is over de economische waarde van

Water in de directe woonomgeving maakt woningen tot maar liefst 24 procent meer waard

openbare ruimte in met name de stedelijke context. Dit terwijl juist in steden de ruimte intensiever gebruikt wordt, het potentiële economisch effect groter is en beleidsconflicten sterker zijn dan in het buitengebied.

↑ ***Ymkje de Boer***

De volledige notitie staat op de website van het NWO-programma Duurzame Bereikbaarheid van de Randstad: http://dbr.verdus.nl >> Synthesestudies.