

Nirov-Quickscan

Op zoek naar de overlap tussen de Oude Kaart van Nederland en de Nieuwe Kaart van Nederland

door: Manon van Heusden en Jan Kadijk

datum: 23 juni 2008



Leegstaande objecten en plannen voor woningbouw, nieuwe kantoren en bedrijventerreinen in Utrecht.

Aanleiding

Op 23 juni 2008 wordt er op de website van de Oude Kaart van Nederland (www.oudekaartnederland.nl) een kaart gepubliceerd met daarop een inventarisatie van leegstaande objecten (terreinen, complexen en gebouwen). De rijksadviseur voor het cultureel erfgoed Fons Asselbergs nam het initiatief voor deze inventarisatie om zo de mogelijkheden te onderzoeken voor herbestemming van reeds leegstaande of binnenkort vrijkomende terreinen, complexen en gebouwen. De Nieuwe Kaart van Nederland (www.nieuwekaart.nl) is een landsdekkende inventarisatie van geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Door deze twee kaarten met elkaar te combineren is het mogelijk te achterhalen hoeveel van de leegstaande objecten er binnen een geplande ruimtelijke ontwikkeling zijn gelegen.

Vraagstelling

Hoeveel van de geïnventariseerde leegstaande objecten liggen er binnen een geplande ruimtelijke ontwikkeling? Met andere woorden: Is er overlap tussen de Oude Kaart van Nederland en de Nieuwe Kaart van Nederland, en zo ja: hoe groot is die overlap?

Werkwijze

Op de Nieuwe Kaart van Nederland zijn de ruimtelijke ontwikkelingen soms heel precies begrensd, maar soms is er slechts een ruim zoekgebied aangegeven waarbinnen nog een definitieve locatiekeuze moet worden gemaakt voor een ontwikkeling. Voor de confrontatie tussen oude en nieuwe kaart is onderscheid gemaakt tussen deze verschillende soorten begrenzingslijnen.

De locaties van de objecten in de Oude Kaart van Nederland zijn in een GIS-omgeving geconfronteerd met de plangrenzen van de Nieuwe Kaart van Nederland. Vervolgens is geteld hoeveel locaties er binnen plangrenzen zijn gelegen.

Resultaten

Zes procent (59 locaties) van de leegstaande locaties valt binnen een nieuwe duidelijk begrensde geplande ontwikkeling. Bij nadere beschouwing van die 59 locaties en de bijbehorende plannen, blijkt ongeveer de helft van die plannen een zachte status te hebben (ontwerp, concept...), 30 procent heeft een harde status (goedgekeurd, vastgesteld) en bij de rest is de planstatus niet bekend. Dat betekent dat van de 59 leegstaande objecten er in de directe omgeving van slechts 18 zeker iets gaat veranderen. Uit de beschikbare informatie is niet af te leiden of er met het leegstaande object zelf direct iets gaat veranderen.

Wel is er iets te zeggen over het type ontwikkeling rond die 18 leegstaande objecten. In ongeveer 60 procent van de gevallen vindt er een stedelijke ontwikkeling plaats (nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerrein, voorzieningen). De overige 40 procent van de ontwikkelingen hebben betrekking op nieuwe natuur en groen of water.

Herstructureringsplannen zijn aanwezig voor gebieden waar 22 van de leegstaande objecten binnen vallen. Dat betekent sloop en nieuwbouw binnen de stad en hoogstwaarschijnlijk ook een nieuwe invulling van de leegstaande objecten.

Voor bijna 10 procent van de locaties zijn er kansen omdat deze vallen binnen zoekgebieden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij is dus nog niet precies bekend waar een ontwikkeling plaatsvindt, maar wel ergens binnen een groter gebied. Er zijn 91 leegstaande objecten die binnen die grotere gebieden vallen.

Tenslotte zijn er 756 locaties op de oude kaart die niet binnen een zoekgebied, herstructureringsgebied of duidelijk begrensde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vallen. Deze objecten liggen dus voorlopig naar het zich laat aanzien in een laag dynamische omgeving.

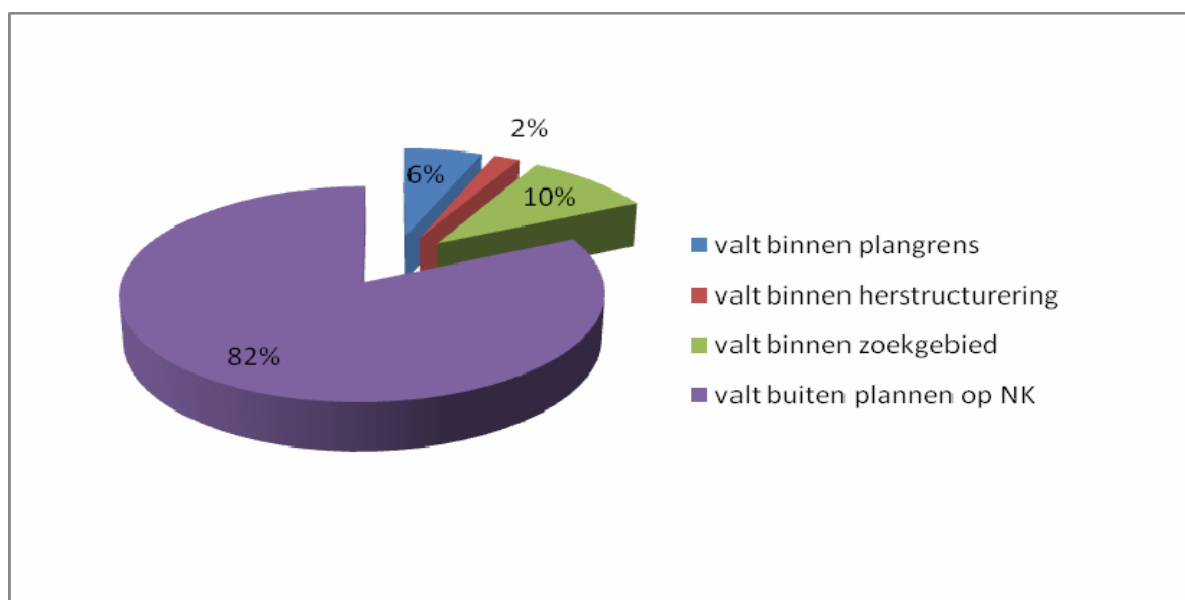
Samenvatting analyse van 928 leegstaande objecten in de Oude Kaart van Nederland

6% valt binnen duidelijk begreemd plan voor een ruimtelijke ontwikkeling (59 objecten)
Daarvan zijn slechts 18 objecten gelegen in 'harde plannen'.

2% valt binnen een plan voor een herstructureringsgebied (22 objecten).

10% valt binnen een 'zoekgebied', een nader te begrenzen ruimtelijke ontwikkeling (91 objecten).

82% valt volledig buiten de Nieuwe Kaart van Nederland (756 objecten).



bron: De Oude Kaart van Nederland, De Nieuwe Kaart van Nederland

Conclusie

Bij de (her)ontwikkeling van een gebied zijn er kostendragers en kostenvragers. De herontwikkeling van een leegstaand object is meestal een kostenvrager, maar kan vaak sterk bijdragen aan de identiteit en kwaliteit van een nieuw gebied. Door de kostenpost in te bedden in een grootschaliger ontwikkeling is verevening van die kosten mogelijk.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de nu in kaart gebrachte leegstaande objecten voor het overgrote deel **niet** in ruimtelijk dynamische gebieden liggen. Het lijkt alsof de Oude Kaart van Nederland en de Nieuwe Kaart van Nederland twee gescheiden werelden zijn. Voor de meeste leegstaande objecten is profiteren van of meeliften op andere ontwikkelingen geen waarschijnlijke optie. Het behouden en/of revitaliseren van deze leegstaande of vrijkomende objecten zal een gerichte inspanning vergen.

Enkele opmerkingen bij het onderzoek

- *De inventarisatie van ruim 900 leegstaande objecten op de Oude Kaart van Nederland is een eerste aanzet op basis van andere reeds beschikbare inventarisaties. De kaart geeft nog geen betrouwbaar landsdekkend beeld van leegstand, maar is een vrij willekeurige verzameling van toevallig voorhanden zijnde leegstandsoverzichten. De uitkomsten zijn dan ook indicatief. Voor meer informatie over het initiatief van de Oude Kaart van Nederland: www.oudekaartnederland.nl*
- *Het is niet bekend hoe nauwkeurig de leegstaande objecten zijn gepositioneerd.*
- *In het aangeleverde bestand met leegstaande objecten bevonden zich 57 objecten waarbij de ingevulde provincienaam niet overeenkomt met de locatie van het punt (ligt in een andere provincie). Daarnaast zijn er 40 objecten die precies dezelfde x,y coördinaten hebben, in Utrecht, maar verspreid in Overijssel horen te liggen volgens de bijbehorende beschrijvende attributen.*
- *Aanvullende informatie over de aard van het object was niet in het aangeleverde bestand aanwezig en kon daarom niet worden onderzocht.*

Meer informatie:

www.nirov.nl en www.nieuwekaart.nl

Jan Kadijk

projectleider De Nieuwe Kaart van Nederland

kadijk@nirov.nl

070-3028427

06-25092206