Kleine groene woonlocaties

Het belang van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid

Economisch Instituut voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2022

Kleine groene woonlocaties

Het belang van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid

Natasha Spijker
Thomas Endhoven
Martin Koning

Economisch Instituut voor de Bouw

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen 7

1 Inleiding 11

2 Zoekproces kleinschalige locaties in het groen 13
2.1 Criteria voor geschikte kleine locaties in het groen 13
2.2 Stappenplan voor het selecteren van locaties 14

3 Resultaten provincie Noord-Holland 17
3.1 Implicaties voor de woningvoorraad 17
3.2 Ruimtelijke implicaties 18
3.3 Inrichting woongebieden 23
3.3.1 Landelijk 24
3.3.2 Natuurrijk 26
3.3.3 Natuurinclusief 30

4 Resultaten per COROP-gebied 35
4.1 Groot-Amsterdam 35
4.2 Kop van Noord-Holland 40
4.3 Alkmaar en omgeving 45
4.4 IJmond 50
4.5 Het Gooi en Vechtstreek 55
4.6 Zaanstreek 60
4.7 Agglomeratie Haarlem 64

5 Beleidsimplicaties 71
5.1 Landelijk beeld 71
5.2 Voordelen kleinschalige woningbouw in het groen 71
5.3 Beeldvorming 72

Conclusies op hoofdlijnen

In dit onderzoek is een verkenning gemaakt van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen die dicht aansluit op de bestaande bebouwing. Daarbij is uitgegaan van bebouwing die binnen een straal van maximaal 500 meter van de bestaande bebouwing moet plaatsvinden. Daarmee wordt een zeer strikte afbakening gehanteerd voor kleinschalige woningbouw die aansluit op bestaande bebouwing. Het voordeel van deze benadering is dat maximaal gebruik kan worden gemaakt van bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Een tweede belangrijke voorwaarde is dat de woningbouw alleen op landbouwgrond kan plaatsvinden. Natuurgebieden, waaronder bos- en duingebieden, vormen geen onderdeel van de zoektocht naar woningbouwlocaties. Een derde belangrijke conditie is een lage bebouwingsdichtheid. Dit bestaat uit twee componenten. De eerste is dat slechts de helft van de zoekruimte voor woningbouw wordt gebruikt. Dit betekent dat de straal van 500 meter rond de bebouwing afwisselend landbouw en woningbouw kan zijn, of dat bijvoorbeeld soms wel aan de noordzijde wordt gebouwd maar niet aan de zuidzijde ed. Zo behoudt ook de straal dicht rond de bebouwing goede mogelijkheden voor een landelijke uitstraling. Daarnaast is bij de woningbouw uitgegaan van een lage dichtheid van 15 woningen per hectare. Deze criteria zijn gehanteerd om mogelijkheden te bieden voor landelijk wonen, natuurrijk wonen en natuurinclusief wonen. Dergelijke concepten vereisen ruimte om kwaliteit te kunnen realiseren. In deze studie worden verschillende projecten in beeld gebracht die aan de hand van dit soort concepten in de achterliggende jaren feitelijk zijn gerealiseerd, zodat de lezer zelf een oordeel kan vormen over de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van dergelijke projecten.

Het onderzoek is om praktische redenen in dit stadium uitgevoerd voor de provincie Noord-Holland (NH). Achterliggende gedachte is dat als er goede mogelijkheden voor de woningbouw zouden liggen in deze dichtbevolkte groeiregio, dit voor andere provincies naar verwachting ook geldt. De volgende conclusies kunnen op grond van de studie worden getrokken.

Kleine groene woonlocaties bieden ruimtelijk perspectief voor 300.000 woningen in NH
Een eerste zeer opvallende constatering is het enorme potentieel aan woningbouwlocaties dat zich langs deze lijnen aandient. Ook met inachtneming van bovengenoemde stevige ruimtelijke restricties en condities is er perspectief voor het bouwen van meer dan 300.000 woningen in de provincie NH. Om dit in perspectief te plaatsen: de totale woningbouwopgave voor de provincie tot en met 2030 wordt door het ministerie van BZK geschat op 200.000 woningen.

Aansluiten op de vraag: ruimtelijk-economisch perspectief voor 74.000 woningen in NH
Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het benutten van alleen het ruimtelijk perspectief tot een overmaat aan woningen zou leiden waarvoor onvoldoende vraag bestaat. Om deze reden is nader gekeken naar de zeven regio's binnen de provincie en de gemeenten die deel uitmaken van deze regio's. Door de woningbouw per gemeente te maximeren op een jaarlijkse groei van 1% van de bestaande voorraad, ontstaat een beeld dat dichter aansluit op de vraag. In vergelijking met het ruimtelijk perspectief alleen valt de woningbouw nu terug tot 74.000 waarbij er vooral veel minder woningen worden gebouwd in het Noordelijk deel van de provincie. Niettemin blijft ook dan sprake van een groot potentieel. Als deze kleinschalige locaties zouden worden ontwikkeld, dan zou hiermee in 37% van de woningbouwopgave tot 2030 worden voorzien.

Evenwichtige balans van woningbouwlocaties biedt ruime mogelijkheden
Met een aantal van 74.000 woningen tot 2030 lijkt nog steeds sprake van een zekere overmaat aan kleinschalige woonlocaties. Bedacht moet worden dat er zowel binnen- als buitenstedelijke locaties zijn te ontwikkelen en dat de laatste zowel kleinschalig als grootschalig zijn te ontwikkelen. Met een aandeel van 25% in de totale woningbouwprogrammering zouden kleine, groene locaties al een evenwichtige bijdrage leveren. Dit zou neerkomen op 50.000 woningen.

De implicatie is dat de hierboven genoemde short list van 74.000 nog eens door een zeef zijn te halen om hieruit ongeveer 50.000 woningen te programmeren.

Dit beeld is ook zeer relevant voor andere provincies. Als 25% van het woningaanbod op kleine groene locaties plaats kan vinden, dan zou dit neerkomen op 225.000 woningen in 10 jaar tijd. Dit zou voor de rest van Nederland een nog bescheidener opgave vormen dan geldt voor NH.

Veel vrijheidsgraden bieden zicht op hoge ruimtelijke kwaliteit
Het feit dat de ruimtelijk-economisch mogelijkheden met inachtneming van de uitgangspunten om landelijk, natuurrijk of zelfs natuur-inclusief te kunnen wonen zo omvangrijk zijn is een zeer hoopvolle conclusie. De ruime mogelijkheden om nog verder af te schalen en toch ruim voldoende woningen te kunnen bouwen bieden unieke kansen om een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Dit kan plaatsvinden langs twee routes.

- Afzien van woningbouw op minder gunstige locaties
- Verhoging van de natuurwaarde van de gekozen locaties

Beide routes zijn te bewandelen en zullen op specifieke locaties tot verschillende keuzen leiden. In alle gevallen is de ruimtelijke kwaliteit de winnaar van de ruime mogelijkheden die er zijn om nadere selectiviteit te betrachten bij de woningbouw.

Verwerving landbouwgrond: zeer beperkte ruimtelijke ingreep
Om 74.000 woningen direct rondom de bestaande bebouwing te realiseren is met de gehanteerde dichtheden ongeveer 3% van het landbouwareaal in de provincie NH gemoeid. In regio's met weinig landbouwgrond en veel natuur zoals in de agglomeratie Haarlem liggen de percentages hoger en in regio's met veel landbouwgrond zoals in de kop van NH ligt het percentage lager. In alle gevallen - zoals dit ook grafisch in deze studie voor de zeven COROP-regio's in beeld wordt gebracht - leidt de verwerving van de grond niet tot een betekenisvol ander ruimtelijk beeld. De verschillen tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie waarbij de extra woningbouw is meegenomen zijn visueel vaak zelfs lastig te onderscheiden. Hier komt uiteraard naar voren dat een groot deel van het grondgebied in Nederland agrarisch is, zelfs in een dichtbevolkte provincie als NH. De aantallen woningen en de daarvoor benodigde landbouwgrond wordt in onderstaande tabel per COROP-gebied weergegeven.

Tabel 1.1 **Implicaties van kleinschalige woningbouw in het groen voor de woning-voorraad en het landbouwareaal in de zeven COROP-gebieden van de provincie Noord-Holland**

	Huidig aantal woningen	Toevoeging o.b.v. potentieel	Toevoeging o.b.v. vraag	Benodigde landbouw-grond (ha)	Aandeel benodigd (%)
Groot-Amsterdam	705.390	60.780	25.870	1.724	5
Kop van Noord-Holland	173.050	167.140	15.400	1.027	1
Alkmaar en omgeving	116.850	44.160	11.680	779	5
IJmond	91.370	12.620	6.620	441	9
Het Gooi en Vechtstreek	111.750	13.040	6.440	429	8
Zaanstreek	77.210	8.000	4.060	271	4
Agglomeratie Haarlem	110.780	3.870	3.770	251	25
Totaal NH	**1.386.400**	**309.610**	**73.840**	**4.922**	**3**

Bron: EIB

Kleinschalige woningbouw in het groen: een reeks van voordelen
Uit het voorafgaande is duidelijk geworden dat kleinschalige woningbouw in groene gebieden een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van de woonambities en dat dit vaak ook heel goed is te combineren met versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn echter nog andere belangrijke voordelen verbonden met een ruimtelijk beleid dat ook voldoende ruimte beschikbaar stelt voor kleinschalige woningbouw in het groen.

Het gaat om de volgende aspecten.

- Betere aansluiting met de kwalitatieve vraag
- Betere aansluiting op bestaande voorzieningen en infrastructuur
- Betere spreiding van risico's
- Minder beslag op schaarse arbeidscapaciteit

Een eerste belangrijk voordeel is dat een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod over binnenstedelijke en groene locaties wordt gerealiseerd en dat hiermee een betere aansluiting wordt bereikt met de kwalitatieve woningvraag. Het punt hier is dat binnenstedelijke woningbouw goed aansluit bij de woonwensen van bepaalde groepen en dat groene woonomgevingen weer beter aansluiten bij de woonwensen van andere groepen. Aangezien het planaanbod in NH - en ook in andere groeiregio's - voor een groot deel bestaat uit binnenstedelijke appartementenbouw, zal toevoeging van meer eengezinswoningen in groene omgevingen tot een evenwichtiger samenstelling van het aanbod leiden in relatie tot de vraag. Het type aanbod dat op kleinschalige groene omgevingen kan plaatsvinden dichtbij bestaande bebouwing zal vooral aansluiten bij de wensen van paren met en zonder kinderen. Deze groepen zijn veelal doorstromers op de woningmarkt, waarmee ook weer woningaanbod voor starters op de woningmarkt ontstaat. Starters op de koopmarkt starten voor 90% in een bestaande woning en deze komen alleen vrij door doorstroming.

Een tweede voordeel van het toevoegen van kleinschalige woningbouw die dicht aansluit bij bestaande bebouwing is dat vaak gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen en infrastructuur die al aanwezig is. Specifieke voorzieningen en bijvoorbeeld een eenvoudige lokale ontsluiting zullen altijd nodig zijn, maar gelet op de zeer lage ruimtelijke concentratie van de kleinschalige woningbouw zijn grote kostbare infrastructuurvoorzieningen doorgaans niet noodzakelijk. Ook hier geldt weer dat als er uitzonderlijke situaties zijn waar voorzieningen of infrastructuur toch tot bijzondere problemen leiden, deze locaties er dan weer uitgefilterd kunnen worden en niet op de 'short list' terecht hoeven te komen.

Een derde voordeel van het (ook) inzetten op kleinschalige groene locaties is dat de risico's bij de woningbouwontwikkeling worden gespreid over vele locaties. Vertraging en uitval van bij woningbouwprojecten is een frequent voorkomend verschijnsel en ook bij kleine groene woonomgevingen niet uit te sluiten. Door echter veel ballen in de lucht te brengen worden de risico's gespreid. Bovendien zijn de risico's bij kleinschalige projecten op onbebouwd terrein beduidend geringer dan bij grote binnenstedelijke projecten, waar bestaande bebouwing, vele actoren en samenhang met infrastructuur de complexiteit aanzienlijk verhoogt.

Ten slotte werken bovengenoemde kwesties ook door naar de vereiste arbeidscapaciteit om de woningen te realiseren. Het huidige ruimtelijke beleid dat sterk inzet op binnenstedelijke woningbouw en voor de toekomst voorsorteert op 17 grootstedelijke projecten zoekt daar waar de complexiteit en de kosten het hoogst zijn. Complexe herstructureringen met verplaatsen van bedrijvigheid en infrastructuur, risico's op bodemsanering en het aanleggen van veel nieuwe infrastructuur zorgen niet alleen voor lange doorlooptijden en hoge kosten maar vergen ook relatief veel arbeidscapaciteit in relatie tot het aantal op te leveren woningen. Ook op gemeentelijke arbeidscapaciteit doen dit soort complexe projecten een groot beroep. Dit betekent niet dat specifieke grootstedelijke projecten maatschappelijk niet wenselijk zijn, maar wel dat het sterk voorsorteren op vooral dit soort projecten de woningbouw niet in de versnelling zal brengen die het beleid beoogt en meer arbeidscapaciteit vergt dan wanneer een goede balans wordt gezocht met kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen.

Negatieve beeldvorming bijstellen om woningbouwambities te realiseren
Gelet op het bovenstaande rijst de vraag waarom er in het ruimtelijk beleid zo weinig animo is om kleinschalige groene woonlocaties te ontwikkelen. Er zijn weliswaar voorbeelden van dergelijke locaties, en een aantal daarvan worden ook gedocumenteerd in deze studie, maar er is een grote terughoudendheid om dit type locaties zelfs maar systematisch te verkennen. De achtergrond hiervan lijkt vooral samen te hangen met een negatieve beeldvorming over zowel 'bouwen in het groen' als kleinschalig versus grootschalig'.

Bouwen in het groen
Het ruimtelijk beleid voor de woningbouw kenmerkt zich door een sterke voorkeur voor verdichting van de bestaande bebouwing. Dit is ook formeel beleid vanuit de Rijksoverheid zoals dat wordt verwoord in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Oorspronkelijk was het beleid in deze richting gericht op het beschermen van natuur en bijzondere landschappen ('groene contouren'), maar vervolgens is een beeld ontstaan dat ruimtelijke kwaliteit zou betekenen dat er zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied zou moeten worden gebouwd (binnen 'rode contouren'). Dit werd vooral beargumenteerd met de noodzaak om 'open ruimte' te behouden en Nederland niet 'vol te bouwen.' Zoals in deze studie naar voren is gekomen kan veel geschikte woningbouw plaatsvinden, waarvoor maar een fractie van de aanwezige landbouwgrond nodig is en van het 'volbouwen' van Nederland geen sprake is. Ook wordt 'bouwen in het groen' vaak geassocieerd met 'opofferen van groene ruimte' en verlies van ruimtelijke kwaliteit. Dat het ook echt anders kan, wordt getoond aan de hand van de voorbeelden in deze studie. De lezer kan hier zelf over oordelen.

De kern van het probleem ligt in rangorde-denken, waarbij de suggestie wordt gewekt dat een boerenakker per definitie meer ruimtelijke kwaliteit heeft dan een woonlocatie. In werkelijkheid is iedere situatie uniek en ook sterk afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteit van de woonlocaties die wij ontwikkelen. Alleen al in deze studie hebben wij in een provincie meer dan veertig gemeenten met gemiddeld meerdere locaties per gemeente geïdentificeerd waar woningbouw kan plaatsvinden. De filosofie van het ruimtelijk beleid met twee soorten homogene locaties - bebouwd en onbebouwd - doet dan ook geen recht aan de enorme diversiteit van locaties en kwaliteiten die er zijn en te ontwikkelen zijn.

Grootschalige locatie-ontwikkeling
De andere reden voor de geringe animo voor kleinschalige groene locaties ligt bij het beeld dat juist grotere locaties moeten worden ontwikkeld om 'meters te maken'. In de nationale woon- en bouwagenda wordt dit zelfs verwoord binnen een actielijn, die opent met: "*Het bouwen op grootschalige locaties omdat kleine en middelgrote locaties onvoldoende woningen opleveren om de gewenste aantallen woningen te halen.*" Als een kwestie duidelijk is geworden in deze studie, dan is het wel de onjuistheid van de stelling dat kleinschalige woningbouw niet genoeg woningen kan opleveren. Het tegendeel is het geval en de woningbouw kan bovendien sneller en met minder risico op vertraging en uitval tot stand komen.

1 Inleiding

In het eerdere onderzoek ‘Ruimtelijke ordening en bouwlocaties’ (EIB, 2021) is de potentie van grootschalige woningbouwlocaties in de groene ruimte verkend. Uit deze studie is gebleken dat er in de zeven provincies met de grootste woningbouwopgave meer dan 500.000 woningen kunnen worden gerealiseerd op grootschalige woningbouwlocaties, waarvan 60.000 woningen in de provincie Noord-Holland. Waar de vorige studie gericht was op grootschalige woningbouw in het groen, zal in de huidige studie de mogelijkheden voor kleinschalig wonen in het groen worden onderzocht voor de periode tot en met 2030. Het doel is om aan de hand van scherp vastgestelde ruimtelijke en economische criteria te achterhalen hoeveel woningen kleinschalig kunnen worden gerealiseerd aan de randen van bestaande bebouwingskernen en hoeveel landbouwgrond dit vergt. Het onderzoek is om praktische redenen uitgevoerd voor enkel de provincie Noord-Holland. Hierbij is de achterliggende gedachte dat als er voldoende kansrijke mogelijkheden liggen voor kleinschalige woningbouw in de groene ruimte in deze dichtbevolkte groeiregio, dit voor andere provincies waarschijnlijk ook geldt.

De inhoud van deze publicatie is als volgt. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten en gehanteerde criteria voor het selecteren van kleinschalige groene locaties beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het extra aanbod dat kan worden behaald door middel van kleinschalig bouwen in het groen. Daarnaast wordt duidelijk wat de ruimtelijke implicaties zijn en wordt aan de hand van voorbeeldprojecten een beeld geschetst van de mogelijkheden voor de inrichting van de woongebieden. In hoofdstuk 4 volgt een verdieping op hoofdstuk 3, waarin elk COROP-gebied apart wordt beschreven. De publicatie eindigt met hoofdstuk 5, waarin de implicaties van de resultaten voor het woningbouwbeleid aan bod komen.

2 Zoekproces kleinschalige locaties in het groen

In dit hoofdstuk wordt de methodologie van deze studie beschreven. Bij het verkennen van geschikte kleinschalige locaties in het groen worden verschillende ruimtelijke en economische criteria gehanteerd. In paragraaf 2.1 worden deze criteria toegelicht. Paragraaf 2.2 beschrijft de concrete stappen die moeten worden doorlopen om het potentieel goed in kaart te brengen.

2.1 Criteria voor geschikte kleine locaties in het groen

Criterium 1: Groene locaties met een agrarische functie
De woningbouwlocaties bevinden zich in het groen. Om deze reden beperkt de zoektocht naar woonlocaties zich tot gebieden met een agrarische functie.[1] Bos- en duingebieden, Natura2000-gebieden, gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland, stiltegebieden en nationale parken zijn buiten het zoekproces gelaten.[2] Daarnaast is ook de geluidscontour rond Schiphol (LIB-5 zones, voorheen 20Ke) buiten beschouwing gelaten.

Criterium 2: Locaties in de nabijheid van bestaande bebouwing
De locaties bevinden zich op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing. Om deze reden wordt een nadere selectie gemaakt van het agrarisch gebied, waarbij het zoekproces zich beperkt tot locaties binnen 500 meter van bestaand bebouwd terrein.[3] Deze nadere selectie is gemaakt zodat kleinschalige woningbouw op deze locaties relatief weinig landschappelijke implicaties heeft en daarnaast gebruik kan worden gemaakt van lokale voorzieningen en infrastructuur.

Criterium 3: Inrichting die aansluit bij het landschap
De inrichting moet goed aansluiten bij de groene omgeving. Hierbij zijn twee factoren van invloed. Ten eerste is de bebouwingsdichtheid van belang. Door te kiezen voor een lage dichtheid van 15 woningen per hectare krijgt het woongebied een landelijke uitstraling en is er bovendien ruimte voor groen. De tweede factor is het bebouwingsaandeel. Dit is het percentage van het potentieel dat voor woningbouw wordt aangewezen. Om ervoor te zorgen dat gebieden selectief worden bebouwd, is een bebouwingspercentage van maximaal 50% gehanteerd. Door een beperkt deel van het gebied te bebouwen, blijft er ook binnen deze gebieden genoeg ruimte over voor landbouw en andere doeleinden, zoals natuurontwikkeling en recreatie.

Criterium 4: Goede aansluiting op de vraag
De locaties moeten goed aansluiten op de vraag. Om deze reden is nader gekeken naar de zeven COROP-gebieden van de provincie Noord-Holland en de gemeenten die hier deel van uitmaken. Door de woningvoorraad in gemeenten met maximaal 10% te laten groeien in de periode tot en met 2030 zal een betere aansluiting op de vraag ontstaan en zullen er niet meer woningen worden gebouwd dan er nodig zijn. Als de woningvoorraad volgens criterium 3 zal leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad van meer dan 10%, wordt de uitbreiding daarom afgeschaald naar 10%. Door het terugbrengen van de uitbreiding van de woningvoorraad naar 10%, wordt het bebouwingsaandeel lager in gebieden waar deze limiet geldt.

[1] Agrarisch terrein dat niet wordt gebruikt voor glastuinbouw, zoals (natuurlijk) grasland, terrein bestemd voor veehouderij, boomgaard, terrein beteeld met akkerbouw- en tuinbouwgewassen en terrein in gebruik voor de teelt van kleinfruit.

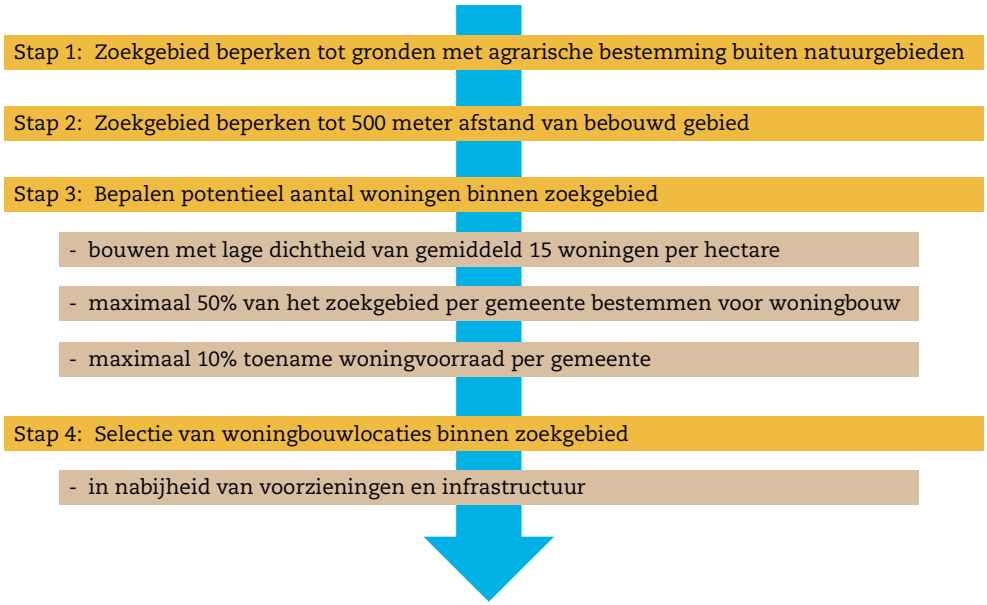
[2] Landschappen die op provinciaal niveau worden beschermd (Bijzonder Provinciaal Landschap) worden wel in het zoekproces meegenomen. Hierbij moet worden vermeld dat van geval tot geval de mogelijkheden worden onderzocht.

[3] Terrein dat wordt gebruikt voor wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur en openbare voorzieningen.

2.2 Stappenplan voor het selecteren van locaties

Bij de zojuist beschreven criteria horen concrete stappen die moeten worden ondernomen. Deze stappen zijn schematisch weergegeven in figuur 2.1 en worden in deze paragraaf toegelicht. Voor de eerste twee stappen wordt gebruik gemaakt van GIS.

Figuur 2.1 Stappenplan selecteren kleinschalige groene locaties



Bron: EIB

Stap 1: Zoekgebied beperken tot gronden met agrarische bestemming buiten natuurgebieden
Om in kaart te brengen welk deel van Noord-Holland een agrarische functie heeft en welke gebieden al bebouwd zijn, is gebruik gemaakt van het Bestand Bodemgebruik (CBS, 2015) en het bestand Gebiedsindelingen (CBS, 2022). Met deze data kan worden bepaald wat de totale oppervlakte is van het agrarische terrein per gemeente en per COROP-gebied. Om een nadere selectie te maken van het agrarisch gebied, zodat enkel het agrarisch terrein is geselecteerd waar zich geen natuur of LIB-5 gebied bevindt, is gebruik gemaakt van geodata van de provincie Noord-Holland.[4]

Stap 2: Zoekgebied beperken tot 500 meter afstand van bebouwd gebied
Vervolgens is van de selectie uit de vorige stap het deel geselecteerd dat zich binnen 500 meter van de bestaande bebouwing bevindt. Wat overblijft, is het zogenoemde potentieel (in hectare), oftewel het zoekgebied, wederom verdeeld naar COROP-gebied en gemeente. Binnen dit potentieel zullen in de laatste stap concrete woningbouwlocaties worden aangewezen.[5] Hoe groot het gebied is waar locaties zullen worden aangewezen, hangt af van stap 3.

[4] https://geoapps.noord-holland.nl/kaartenportaal/apps/MapSeries/index.html?appid=e85fc52939f240ba9ef5164b5e203fb2

[5] Aangezien voor deze studie het Bestand Bodemgebruik uit 2015 is gebruikt, is het goed mogelijk dat in de afgelopen zeven jaar al woningbouw heeft plaatsgevonden in gebieden die volgens deze data nog een agrarische functie hebben. Bij het aanwijzen van woningbouwlocaties is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Desalniettemin kan het zo zijn dat er toch enkele locaties zijn geselecteerd waar in de afgelopen jaren al woningen zijn gebouwd.

Stap 3.1: Bepalen potentieel aantal woningen binnen zoekgebied
De volgende stap betreft het maken van enkele berekeningen omtrent de potentie. Hierbij wordt uitgegaan van een woningdichtheid van 15 woningen per hectare en een aandeel wonen van 50%. De volgende zaken zullen worden berekend op gemeenteniveau en worden samengevat op COROP-niveau:

a. Oppervlakte (in hectare) dat voor woningbouw wordt aangewezen. In eerste instantie wordt uitgegaan van een bebouwingsaandeel van 50% van het potentieel.
b. Aantal woningen dat kan worden gerealiseerd in het gebied dat voor woningbouw is aangewezen. Hierbij wordt uitgegaan van een dichtheid van 15 woningen per hectare.
c. Procentuele toevoeging van het aantal woningen ten opzichte van de huidige woningvoorraad.

Stap 3.2: Bepalen potentieel aantal woningen binnen zoekgebied door afschalen
Om het aantal te realiseren woningen beter op de vraag te laten aansluiten, wordt de procentuele toevoeging uit de vorige stap afgeschaald naar 10% in iedere gemeente waar de toevoeging meer dan 10% bedraagt. In deze gevallen worden de volgende zaken teruggerekend:

a. Aantal woningen dat moet worden gebouwd om de woningvoorraad met 10% te laten toenemen.
b. Benodigde oppervlakte voor woningbouw op basis van een dichtheid van 15 woningen per hectare.
c. Het aandeel van de totale agrarische oppervlakte in het gebied dat wordt aangewezen voor woningbouw. In deze gevallen zal dit bebouwingsaandeel minder dan 50% bedragen.

De berekeningen voor gemeenten waar de toevoeging 10% of minder bedraagt, blijven ongewijzigd. In de gevallen waarbij afschalen niet nodig is, kan stap 3.2 worden overgeslagen. Onderstaande kaders illustreren stap 3 voor de gemeenten Amstelveen en Haarlemmermeer.

Stap 4: Selectie van woningbouwlocaties binnen zoekgebied
De laatste stap is het daadwerkelijk selecteren en illustreren van locaties die zich goed lenen voor kleinschalige woningbouw in het groen.[6] Dit wordt wederom gedaan door middel van GIS. Stap 1 en stap 2 hebben inzichtelijk gemaakt welke gebieden hiervoor geschikt zijn. De resultaten van stap 3 scheppen duidelijkheid over de totale oppervlakte die moet worden geselecteerd voor woningbouw en het aantal woningen dat hier kan worden gerealiseerd. De locaties worden geselecteerd met name aan de randen van de bestaande bebouwing, zodat de locaties zich bevinden in de nabijheid van voorzieningen en infrastructureel goed worden ontsloten. De selectie van woningbouwlocaties wordt visueel weergegeven op een kaart, waarbij deze nieuwe bebouwing aansluit op de bestaande bebouwingskernen. Het kan voorkomen dat er een groot gebied wordt geselecteerd. Dit hoeft echter niet te betekenen dat één gebied ook uit slechts één woningbouwlocatie bestaat. Eén gebied kan bestaan uit meerdere kleinere, aangrenzende locaties.

[6] De voorgaande stappen worden allen op gemeenteniveau uitgevoerd, deze stap wordt om praktische redenen echter uitgevoerd op COROP-niveau.

Voorbeeld gemeente Amstelveen (zonder afschalen)

Stap 1 en stap 2
In de gemeente Amstelveen bevindt zich 1.470 hectare aan agrarisch terrein. Hiervan voldoet 286 hectare aan criterium 1 en criterium 2 (het potentieel)

Stap 3.1
a. Als wordt uitgegaan van een bebouwingsaandeel van 50%, wordt 143 hectare aangewezen voor woningbouw (0,5 × 286 hectare).
b. Met een dichtheid van 15 woningen per hectare kunnen hier ongeveer 2.150 woningen worden gerealiseerd (15 × 143 hectare).
c. In de gemeente Amstelveen bedraagt de huidige woningvoorraad ongeveer 42.440 woningen. Door 2.150 extra woningen te realiseren op kleinschalige groene locaties wordt de woningvoorraad in de gemeente Amstelveen met 5% uitgebreid. Aangezien de procentuele toevoeging minder dan 10% bedraagt, is afschalen niet nodig en kan stap 3.2 worden overgeslagen.

Voorbeeld gemeente Haarlemmermeer (met afschalen)

Stap 1 en stap 2
In de gemeente Haarlemmermeer bevindt zich 19.720 hectare aan agrarisch terrein. Hiervan voldoet 1.547 hectare aan criterium 1 en criterium 2 (het potentieel).

Stap 3.1
a. Als wordt uitgegaan van een bebouwingsaandeel van 50%, wordt 774 hectare aangewezen voor woningbouw (0,5 × 1.547 hectare).
b. Met een dichtheid van 15 woningen per hectare kunnen hier ongeveer 11.600 woningen worden gerealiseerd (15 × 774 hectare).
c. In de gemeente Haarlemmermeer bedraagt de huidige woningvoorraad ongeveer 66.330 woningen. Door 11.600 extra woningen te realiseren op kleinschalige groene locaties wordt de woningvoorraad in de gemeente Haarlemmermeer met 17% uitgebreid. Aangezien de procentuele toevoeging meer dan 10% bedraagt, wordt overgegaan naar stap 3.2.

Stap 3.2
a. Om de woningvoorraad in de gemeente Haarlemmermeer met 10% te laten toenemen, moeten er ongeveer 6.630 woningen worden gerealiseerd.
b. Uitgaande van een dichtheid van 15 woningen per hectare, is 442 hectare nodig om deze woningen te kunnen bouwen (6.630 ÷ 15).
c. Het bebouwingsaandeel komt uit op 29% van het potentieel (442 ÷ 1.547).

3 Resultaten provincie Noord-Holland

In dit hoofdstuk wordt het potentieel aan woningen op kleine locaties in het groen verkend voor de provincie Noord-Holland. De volgende vragen staan in dit hoofdstuk centraal:

1. Hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd in de periode tot en met 2030?
2. Waar kunnen deze woningen worden gerealiseerd en welk aandeel van het landbouwterrein is hiervoor nodig?
3. Hoe kunnen de woningen landschappelijk worden ingepast?

Bovenstaande vragen zullen in respectievelijk paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 worden beantwoord. In hoofdstuk 4 zal vervolgens dieper worden ingegaan op elk COROP-gebied.

3.1 Implicaties voor de woningvoorraad

Kleine groene woonlocaties bieden ruimtelijk perspectief voor 300.000 woningen
Als van al het agrarisch terrein dat aan criterium 1 en criterium 2 voldoet, oftewel het potentieel, de helft zou worden bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, ontstaan de woningaantallen zoals weergegeven in de derde kolom van tabel 3.1. In heel Noord-Holland kunnen bijna 310.000 woningen worden gerealiseerd op kleinschalige groene locaties als het potentieel volledig zou worden benut. Dit aantal komt ver boven de woningbouwopgave volgens BZK voor de provincie uit (200.000 woningen in de periode tot en met 2030).[7]

Aansluiten op de vraag: ruimtelijk-economisch perspectief voor 74.000 woningen
Benutting van enkel het ruimtelijk perspectief zou leiden tot een overschot aan woningen, vooral in het noordelijke deel van de provincie. Als vervolgens de procentuele toevoeging van de woningvoorraad wordt afgeschaald naar 10% in gebieden waar dit percentage meer dan 10% bedraagt, ontstaan de woningaantallen zoals weergegeven in de laatste kolom van tabel 3.1. In totaal kunnen er bijna 74.000 woningen kleinschalig worden gebouwd in heel Noord-Holland, dit is een uitbreiding van 5% van de woningvoorraad. Hiervan wordt ruim een derde in Groot-Amsterdam gerealiseerd.

Tabel 3.1 Toevoeging aantal woningen op basis van potentieel en op basis van vraag in de zeven COROP-gebieden van de provincie Noord-Holland

	Huidig aantal woningen	Toevoeging o.b.v. potentieel	Toevoeging o.b.v. vraag
Groot-Amsterdam	705.390	60.780	25.870
Kop van Noord-Holland	173.050	167.140	15.400
Alkmaar en omgeving	116.850	44.160	11.680
IJmond	91.370	12.620	6.620
Het Gooi en Vechtstreek	111.750	13.040	6.440
Zaanstreek	77.210	8.000	4.060
Agglomeratie Haarlem	110.780	3.870	3.770
Totaal Noord-Holland	**1.386.400**	**309.610**	**73.840**

Bron: CBS, EIB

[7] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Programma woningbouw, 11 maart 2022.

Evenwichtige balans van woningbouwlocaties biedt ruime mogelijkheden
Met een woningbouwopgave van 200.000 woningen in de periode tot en met 2030 lijkt het aantal van 74.000 woningen op kleinschalige locaties nog steeds hoog. In de komende jaren zullen zowel binnen- als buitenstedelijk locaties worden ontwikkeld. Daarbij kunnen buitenstedelijke locaties kleinschalig ofwel grootschalig worden ontwikkeld. Met een aandeel van 25% in de totale woningbouwprogrammering (50.000 woningen) zouden kleine, groene locaties al een evenwichtige bijdrage leveren. Dit betekent dat er nog verder afgeschaald kan worden om zo 50.000 woningen over te houden die op kleinschalige, groene locaties worden gerealiseerd.

Veel vrijheidsgraden bieden zicht op hoge ruimtelijke kwaliteit
De ruime mogelijkheden om nog verder af te schalen bieden unieke kansen om een zo hoog mogelijke kwaliteit te realiseren. Dit kan op twee manieren. Ten eerste kan er van woningbouw worden afgezien als locaties toch minder gunstig blijken te zijn. Ondanks de scherp vastgestelde criteria kan het altijd voorkomen dat op specifieke locaties woningbouw minder mogelijk of wenselijk is, bijvoorbeeld door ruimtelijke en fysieke overwegingen of door beperkingen bij grondverwerving. Deze locaties kunnen eruit worden gefilterd, waardoor enkel locaties overblijven waar woningbouw wel gunstig is. Ten tweede kan er meer ruimte worden gecreëerd voor natuurrijk of natuur-inclusief wonen. Door maximaal de helft van het potentieel te bebouwen en door woningen in lage dichtheden te realiseren krijgen de locaties al een landelijk uiterlijk en is er ruimte voor natuurrijk wonen. Daarentegen is bij hogere ambities omtrent natuur-inclusief wonen waarschijnlijk relatief veel ruimte nodig voor natuur binnen woningbouwprojecten. In deze gevallen kan er meer ruimte voor natuur worden gecreëerd door in nog lagere dichtheden te bouwen, met als gevolg een lager woningaantal.

3.2 Ruimtelijke implicaties

Verwerving landbouwgrond: zeer beperkte ruimtelijke ingreep
Voor de realisatie van 74.000 woningen rondom de bestaande bebouwing is zo'n 5.000 hectare agrarisch terrein nodig, uitgaande van een woningdichtheid van 15 woningen per hectare (tabel 3.2). Dit is een aandeel van 3% van het totale landbouwareaal in de provincie Noord-Holland. Het aandeel benodigd agrarisch terrein loopt sterk uiteen tussen de verschillende COROP-gebieden. De Kop van Noord-Holland is bijvoorbeeld een zeer landelijk gebied met veel landbouwgrond. Meer dan de helft van het totale landbouwareaal van Noord-Holland ligt namelijk in de Kop van Noord-Holland. Hierdoor is het aandeel benodigde landbouwgrond in de Kop van Noord-Holland met 1% erg laag. Het tegenovergestelde geldt bijvoorbeeld in de Agglomeratie Haarlem, waar zich weinig landbouwgrond en veel beschermde natuur bevindt. Hierdoor is het aandeel benodigde landbouwgrond in dit gebied met 25% zeer hoog te noemen. Voor alle COROP-gebieden geldt tevens dat de verwerving van de grond niet tot een wezenlijk ander ruimtelijk beeld leidt. Het verschil tussen de situatie met woningbouw op de aangewezen locaties en de oorspronkelijke situatie is visueel vaak lastig te onderscheiden. In figuur 3.1 (huidige situatie) en figuur 3.2 (situatie met nieuwe locaties) kunnen deze op provincieniveau worden vergeleken.

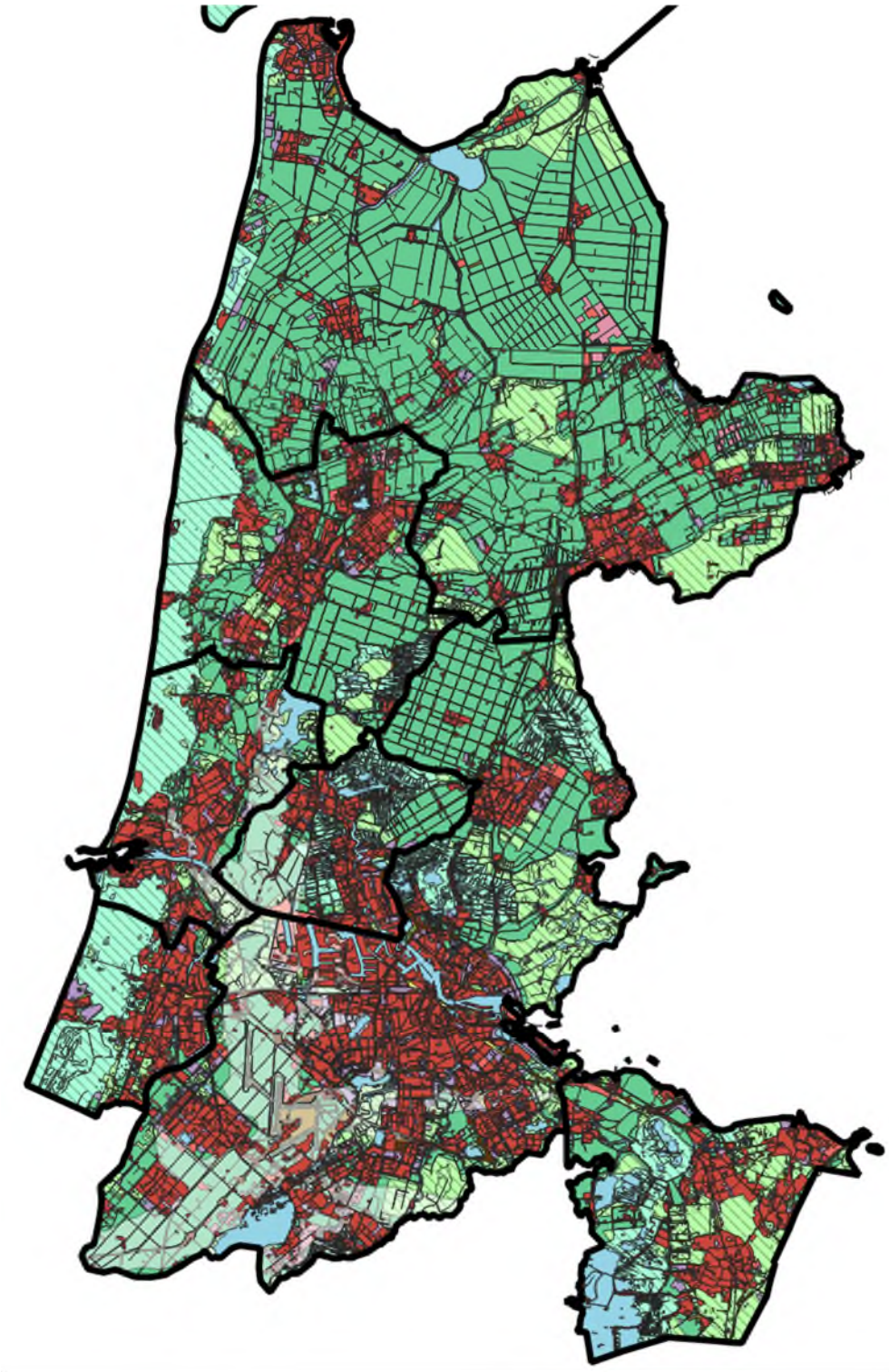
Tabel 3.2 Implicaties voor het landbouwareaal in de zeven COROP-gebieden van de provincie Noord-Holland

	Agrarisch terrein (ha)	Benodigd (ha)	Aandeel benodigd (%)
Groot-Amsterdam	37.910	1.724	5
Kop van Noord-Holland	82.910	1.027	1
Alkmaar en omgeving	16.050	779	5
IJmond	5.140	441	9
Het Gooi en Vechtstreek	5.270	429	8
Zaanstreek	6.830	271	4
Agglomeratie Haarlem	1.010	251	25
Totaal Noord-Holland	**155.120**	**4.922**	**3**

Bron: EIB

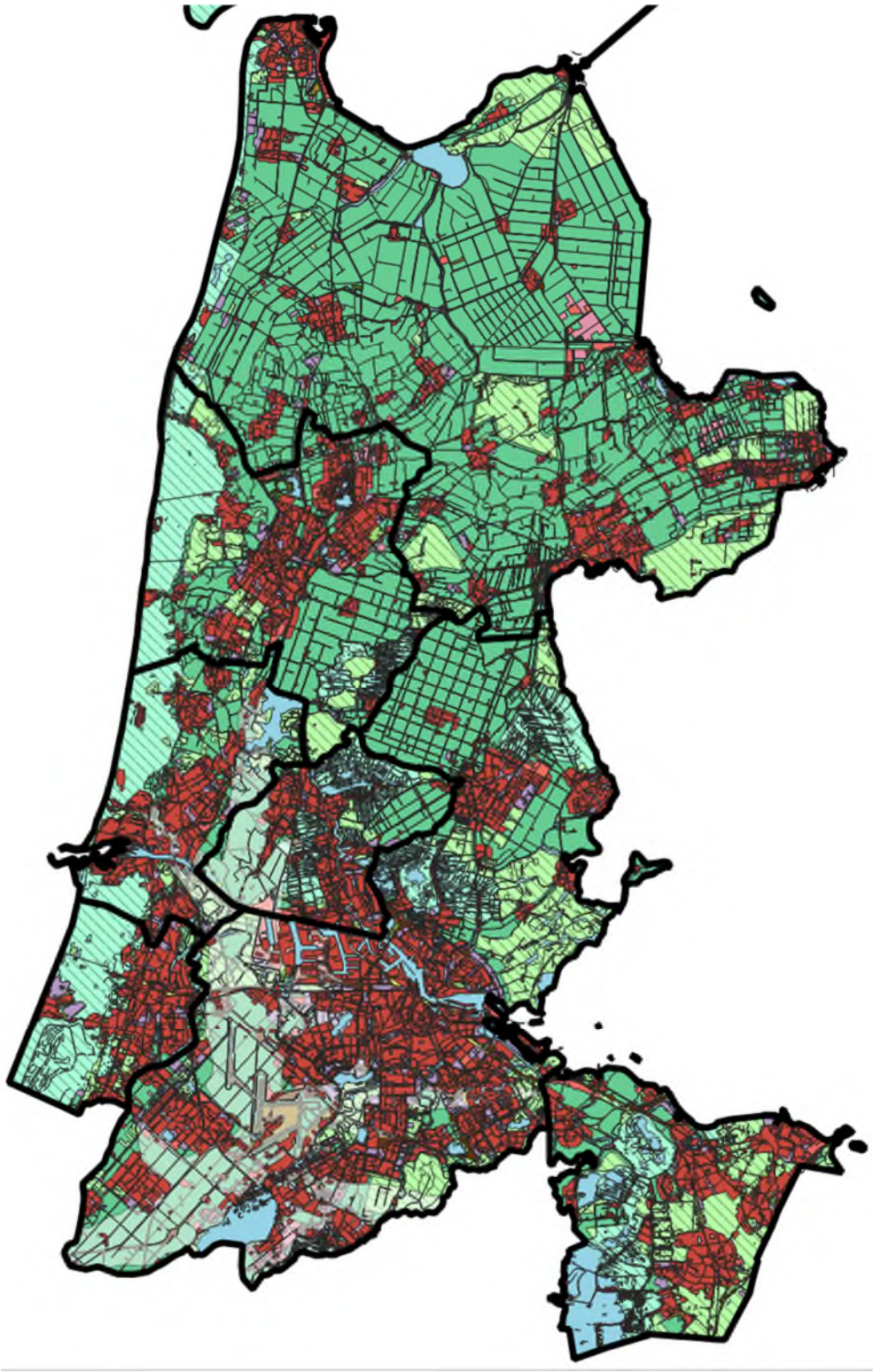
De benodigde landbouwgrond neemt bovendien af als locaties verder worden uitgefilterd. Als op bepaalde locaties woningbouw niet wenselijk of mogelijk is, zullen deze locaties niet tot ontwikkeling komen. Door binnen locaties meer natuur te ontwikkelen in verhouding tot woningbouw, zal de landbouwgrond echter wel moeten worden verworven, maar zal de landbouwgrond veranderen in natuur. Om deze reden is het aandeel benodigde landbouwgrond van 3% een maximum. Hier geldt dat de lokale situatie bepalend is voor de keuzes die worden gemaakt. In de Kop van Noord-Holland is er een beperkte aanwezigheid van natuur en veel landbouwgrond, waardoor (in combinatie met een beperkte vraag in deze regio) meer kan worden ingezet op natuurontwikkeling en selectiever kan worden omgegaan met woningbouw. Daarentegen wordt de Agglomeratie Haarlem gekenmerkt door veel natuur en weinig agrarisch gebied, waardoor bijvoorbeeld het verwerven van landbouwgrond hier waarschijnlijk lastiger zal zijn dan in andere regio's en het daardoor mogelijk nodig is om locaties verder uit te filteren.

Figuur 3.1 Ruimtegebruik in de provincie Noord-Holland, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Figuur 3.2 Ruimtegebruik in de provincie Noord-Holland, situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Legenda afbeeldingen

In dit en volgend hoofdstuk worden kaarten weergegeven van de provincie Noord-Holland en de daarbinnen gelegen COROP-gebieden. Onderstaande legenda laat zien wat de verschillende kleuren betekenen. De legenda is van toepassing op alle figuren in dit en volgend hoofdstuk.

3.3 Inrichting woongebieden

Een veel gehoord argument tegen het bouwen in het groen is het idee dat woningbouw ten koste gaat van natuur. Zoals uit deze studie is gebleken, bestaat echter geen enkele noodzaak om woningen in natuurgebieden te realiseren. Dit argument wordt aangevuld met de noodzaak om 'open ruimte' te behouden en Nederland niet 'vol te bouwen'. Er zijn talloze voorbeelden van projecten in de afgelopen jaren waar de woningbouw op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. In veel gevallen betekent dit zelfs een verrijking van de natuur en de biodiversiteit. Om hier een goed beeld van te geven wordt in deze paragraaf een aantal recente woningbouwprojecten beschreven waarbij dit van toepassing is. Het is hierbij van belang om te vermelden dat onderstaande teksten van officiële projectwebsites afkomstig zijn en deels bedoeld zijn om het project aan te prijzen. Om deze reden is er sprake van een zeker marketinggehalte. Toch zijn deze projecten interessante voorbeelden van woningbouw in combinatie met groen en natuur. Onderstaande illustraties van wonen in het groen zijn gecategoriseerd aan de hand van drie type projecten:

- *Landelijk* (paragraaf 3.3.1). Dit type bouwlocatie bevindt zich aan de randen van steden en dorpskernen op voormalige landbouwgrond. Op deze locaties is meer ruimte dan op binnenstedelijke locaties waardoor meer plek is voor wonen en recreëren. Deze locaties kunnen worden omschreven als landelijk.

- *Natuurrijk* (paragraaf 3.3.2). Naast woningbouwlocaties die zich bevinden in een landelijke omgeving zijn er ook locaties waarin woningbouw meer wordt gecombineerd en ingepast met natuur. Hierbij kan worden gedacht aan woningen met ruim opgezette lanen met veel ruimte voor natuur zoals bomen, andere planten en water.

- *Natuur-inclusief* (paragraaf 3.3.3). Naast een natuurrijke omgeving zijn er ook bouwprojecten die nog verder gaan. In deze projecten worden maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de bebouwing natuur-inclusief wordt ingericht. Als natuur een vanzelfsprekend onderdeel is van de gebouwde omgeving, verbetert de leefbaarheid én de biodiversiteit. Denk aan parken, groene daken, planten, bomen en bloemrijke bermen langs fietspaden. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouw juist natuur toevoegt en bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

3.3.1 Landelijk

ZuiderHoeven, Hoofddorp

ZuiderHoeven maakt onderdeel uit van het project Zuidrand in Hoofddorp. Het is een landelijk en dorps woongebied met alle voorzieningen in de directe nabijheid. De extra ruime rij- en hoekwoningen van zes meter breed en karakteristieke twee-onder-een-kapwoningen zijn gelegen rondom twee sfeervolle groene hofjes. Architectuur en stedenbouw zijn afgeleid van de agrarische ensembles in de omgeving. Het ontwerp in boerderijstijl is geïnspireerd op het verhaal van de polder en de rijke geschiedenis van de boerderijen en agrarische ensembles in Haarlemmermeer. Verder heeft duurzaamheid een belangrijke rol in de ontwikkeling gespeeld; een innovatief verwarmingssysteem maakt een gasaansluiting overbodig en zorgt voor een lage EPC.

De Plantage - Fase De Kantelen, Geldermalsen - Meteren

Fase De Kantelen bestaat uit 35 woningen en is gelegen in het deelgebied De Bastide. Dé nieuwe wijk voor wonen in de Betuwe. In De Bastide kan worden genoten van het waterleven. Behalve de directe nabijheid van de Linge ligt er midden in de wijk een recreatieplas, verbonden met singels die door de wijk meanderen. Het woningaanbod is divers en bestaat uit 28 rij- en hoekwoningen met en zonder garage, 6 tweekappers en een vrijstaande woning

3.3.2 Natuurrijk

Waarder Eiland, Heerhugowaard

In Waarder Eiland worden 76 woningen gerealiseerd. Een groene en waterrijke omgeving met een netwerk van wandel- en fietspaden en voldoende speelplekken. Dorps wonen komt weer tot leven in het nieuwe stukje Heerhugowaard aan de zuidkant van de nieuwe wijk. Waarder Eiland maakt onderdeel uit van het nieuwe ontwikkelgebied De Vaandel Zuid, waar de komende jaren in totaal ongeveer 300 woningen worden gebouwd. De Vaandel-Zuid is een woonerf waar 76 woningen worden gerealiseerd in een dorpse omgeving en tegelijkertijd dicht bij alle voorzieningen van de stad en alle gemakken die daarbij horen.

Wonen aan de autoluwe groenstrook, het historische dijkje, het water of zelfs op een eigen eiland. Niet alleen de ligging van de prachtige woningen varieert, ook in types is er veel variatie. Er worden in totaal 76 koopwoningen gerealiseerd. De woningen zijn onderverdeeld in 3 vrijstaande villa's, 8 twee-onder-een-kapwoningen, 12 levensloop woningen, 5 riante eengezinswoningen, en 28 verrassend ruime eengezinswoningen in 2 bouwlagen en 20 appartementen. De tuinen zijn ruim en de verkaveling is royaal vormgegeven. De wijk is zo vormgegeven dat u altijd in verbinding bent met veel groen en water.

Centraal van noord naar zuid komt in het plan een aangelegde groenstrook, die het gebied per fiets verbindt met de Vaandel Zuid. Van oost naar west wordt in het gebied ook een brede groenstrook aangelegd. Deze groene zones worden speels aangelegd met diverse bomen, bloemen en gras. Dit is niet het enige groen dat er in Waarder Eiland komt. Het merendeel van de erfafscheidingen wordt als groene hagen aangelegd. En aan de westzijde van het plan wordt een groot deel van het parkeren groen aangelegd.

Park100, Alphen a/d Rijn

Park100 is gesitueerd naast de kleinschalige villabebouwing aan de Oudshoornseweg in Alphen aan de Rijn. De wijk ligt midden in het groen, omringd door sloten. Daarachter stroomt de Oude Rijn. Het vertrekpunt voor het ontwerp was het zorgvuldig inpassen van de woningen op deze hoogwaardige plek. Woningen zijn te gast in het park. Er zijn ruim honderd woningen in Park100 gerealiseerd, waarvan 45 verandawoningen, 27 parkwoningen, 23 herenhuizen en 7 bungalows.

Bij het ontwerp van de woningen stond de parksfeer voorop: een sterke ruimtelijke en visuele relatie tussen het wonen en het groen. Niet een patroon van straten maar een aantal groene assen vormen de basis voor het stedenbouwkundig plan. Het langzame verkeer krijgt hier de ruimte, niet de (geparkeerde) auto. Het is een wijk voor spelende kinderen tot wandelende omwonenden en fietsers uit de buurt die de lommerrijke fiets- en wandelpaden gebruiken. De groene ‘vingers’ in het plan waarborgen het doorzicht vanaf de noordoostzijde richting het park en Oude Rijn en delen de bebouwing op in een aantal kleinere alzijdige clusters.

De ruim 100 woningen zijn verdeeld over blokken, variërend van 4 tot maximaal 9 huizen. Het afwisselende, groene straatbeeld dat zo ontstaat wordt afgewisseld met groene hofjes en pleintjes, waardoor een kleinschalig dorps karakter ontstaat. De vier verschillende woningtypes reageren in hun ontwerp stuk voor stuk op hun specifieke ligging binnen het plan. Zo hebben de woningen op het zuiden een veranda aan de voorzijde. Op een paar plaatsen vormen de wat hogere blokken een markante begrenzing van het park. De woningen zijn modern-klassiek met hellende daken en warme kleur baksteen.

Het Larense Veld, Almere Haven

Het project het Larense Veld ligt in de nieuwe wijk De Velden tussen het natuurgebied Kromslootpark en de bossen van Almere, met het Weerwater en het Gooimeer op steenworp afstand. Deze nieuwe wijk biedt een leefomgeving met alle bijbehorende voorzieningen voor diverse doelgroepen. De 51 te realiseren grondgebonden woningen worden in een intiem hofje gebouwd en bestaan uit 16 twee-onder-een-kapwoningen en 35 rijwoningen na ontwerp van Schippers Architechten.

De bouwers dragen in dit project bij aan de duurzaamheidseisen van de gemeente Almere en de opdrachtgever, ontwikkelcombinatie VOF De Vijfde Stad, een samenwerking van AM en Ballast Nedam Development. Alle woningen worden zonder gasaansluiting gerealiseerd. Daarnaast worden de woningen energieneutraal gebouwd met een EPC van 0,0 wat lager is dan de eis van het bouwbesluit (≤ 0,4). Bovendien kunnen enkele woningen, afhankelijk van de ligging, verder worden verduurzaamd naar een NOM woning.

Er zullen 8 koppels, dus 16 twee-onder-een kapwoningen worden gebouwd, waarbij de oppervlakte varieert van 150 tot 170m2. De kavelgrootte ligt rond de 250m^2

3.3.3 Natuurinclusief

Achter de Schans, Werkendam

Achter de Schans', de nieuwe uitbreiding van Werkendam is gelegen aan de noordoostzijde van de kern. In de wijk worden in twee fasen zo'n 300 (huur- en koop)woningen gebouwd in verschillende typen en categorieën. Het plan is ontwikkeld door een samenwerking van Gemeente Altena, Van Wanrooij Projectontwikkeling BV en Jansen Bouwontwikkeling BV.

Achter De Schans ligt aan het agrarische rivierenlandschap van de Boven-Merwede. 'De Schans', de zuidelijk gelegen cultuurhistorisch waardevolle dijk als onderdeel van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie, is naamdrager van het plan. Vanaf de dijk is zicht over de omliggende omgeving en aan de dijk is een afwisselend beeld op het rivierenlandschap bestaande uit weiden, akkerland en boomgaarden. Langs de dijk is verspreide bebouwing aanwezig. Verder zijn er relicten van overstromingen, waar het nabijgelegen natuurgebied De Biesbosch ook deel van uit maakt, en van de militaire geschiedenis, zoals bunkers en stellingen voortkomend uit de Nieuwe Hollandsche Waterlinie.

Op verschillende manieren wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouwwijk aansluit bij de bestaande natuur:

- **Natuurinclusieve woonomgeving.** In de voortuinen worden verschillende soorten hagen geplant die voedsel en beschutting bieden aan vogels en andere dieren. Daarnaast wordt in het centrum van de wijk, rondom de centrale waterlijn, een groene 'binnenwereld' gecreëerd. Dit is niet alleen prettig vertoeven voor de bewoners, maar biedt ook veel mogelijkheden voor allerlei planten en dieren om er een plekje te vinden.

- **Natuurinclusieve woningen.** Ook de woningen van Achter de Schans maken onderdeel uit van de natuurinclusieve woonomgeving. Als natuurinclusieve maatregelen voor de woningen worden er in het metselwerk neststenen voor de vleermuis, de gierzwaluw én de huismus ingebouwd.

- **Klimaatadaptieve leefomgeving.** Klimaatadaptief bouwen en inrichten biedt kansen om van gebieden aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties te maken. Door bijvoorbeeld in de bebouwde omgeving meer groen aan te brengen en ruimte voor water te creëren. Met klimaatverandering moeten we meer rekening houden met extreme weersomstandigheden, zoals extreme hitte en droogte, of juist extreme regenval. Om overbelaste rioleringen te voorkomen, zoeken we naar mogelijkheden om bij hevige regenval het water tijdelijk in de groene ruimte op te vangen. Het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater in de bodem is gunstig in hete en droge periodes. Het groene karakter van de wijken van Achter de Schans, met open water, struiken, bomen etc., zorgt bij warm weer voor waterverdamping. En dat heeft een verkoelend effect.

EVE, Leidschendam-Voorburg

“EVE is een onderscheidend deelproject van Vlietvoorde in de Duivenvoordecorridor, het landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. De locatie bevindt zich op de grens tussen het lommerrijke loof van het Groene Hart en de ruige Noordzeekust. Het hart van Vlietland wordt gevormd door drie meren, daaromheen liggen bossen, kreken, ligweiden en een parkachtig landschap.

In EVE liggen zo’n 60 architectonische bosvilla’s, ontworpen door MIX Architectuur. In het weelderig boslandschap, ontworpen door Maak Space, liggen de bosvilla's losjes verspreid. De woningen zijn per 4, 6 of 8 geclusterd met aan één of twee zijden uitzicht op het groen. Woonoppervlaktes variëren van ca. 130 tot 170 m. Door het materiaalgebruik en de natuurlijke uitstraling gaan de woningen als het ware op in de groene omgeving. De vele bomen voorkomen oververhitting en reduceren geluid. De wandel- en fietspaden op het terrein zijn verbonden met routes in de omgeving.

Het gebied tussen de woningen vormt een gedeelde bosrijke tuin die uitnodigt tot spelen, recreëren en ontmoeten. In overleg met de kopers wordt het terrein verder ingericht. Onder de mogelijkheden bestaan: een voedselbos, een natuurspeeltuin, een plukweide, een boomgaard of een kwekerij.

De wijk wordt gebouwd met respect voor de natuur en gericht op de toekomst. Op de plek waar eerder vele kassen stonden, wordt nu nieuw bos aangeplant. Door de juiste inrichting en beplanting vinden straks vele vogels, eekhoorns, bijen en vlinders hier hun thuis. Bij het woongebied EVE is het landschap het vertrekpunt. Natuur wordt hier teruggebracht in een gebied wat voorheen gedomineerd werd door grootschalige glastuinbouw. Het bosrijke woongebied is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling de Duivenvoordecorridor. Deze corridor is als groen, landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten dé verbinding tussen het Groene Hart en het duinlandschap. Het ontwerp van de woningen en het landschap draagt bij aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden in het gebied. Elke woning heeft zicht op groen of groen én water en heeft een natuurlijke erfafscheiding waardoor bewoners maximaal het landschap ervaren. Maar ook de woningen dragen bij aan de gezondheid. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van hout en biobased materialen.”

BOSS, Almere.

Op een locatie aan het Gooimeer, aan de rand van het Cirkelbos, met Almere-Haven vlakbij, wordt een duurzame villawijk én een nieuw bos gebouwd. Een bos waarin kan worden gewoond in een exclusieve villa, op een kavel van minimaal 1.500. Het bos is van de bewoners. In de wijk draait alles om groen, groener, groenst!

BOSS bestaat uit drie deelgebieden: BOSS Noord, BOSS Zuid en BOSS Midden. BOSS Noord bestaat uit 32 woningen die allemaal in de eerste helft van 2021 verkocht zijn. De verkoop van 23 van de 26 woningen in BOSS Zuid is gestart.

In BOSS draait alles om groen, bosrijk en toekomstgericht wonen. Het naastgelegen Cirkelbos wordt doorgetrokken naar de locatie en op die manier wordt een duurzame omgeving, rijk aan flora en fauna gecreëerd, waarin gewoond, geleefd en beleefd kan worden. De wijk, de woningen en het openbare gebied worden energieneutraal en klimaat-adaptief ontwikkeld.

Haags Buiten, Den Haag

Haags Buiten is een nieuw, natuurrijk woongebied in Den Haag. Het bevindt zich aan de zuidkant van Den Haag, tegen Wateringen aan en is onderdeel van de wijk Erasmusveld. Het gebied omvat in totaal 270 woningen in zowel het koopsegment als het huursegment. Het project bestaat uit een gevarieerd aanbod van twee-onder-een-kapwoningen, verschillende typen rijwoningen (zoals herenhuizen en familiewoningen) en verschillende typen appartementen. In totaal zijn er 124 (sociale) appartementen en 147 eengezins-woningen gerealiseerd. Binnen het appartementencomplex zijn twee- en driekamer-appartementen gerealiseerd met een grootte van 50 tot 80 m. Het project is mei 2021 volledig opgeleverd. Het gebied is ontwikkeld door ABB Bouwgroep. de woningen zijn ontworpen door Kampman Architecten en de inrichting van groen is verzorgd door Vollmer en Partners. Het project won in 2021 de tweede prijs in de Award Natuurinclusief Bouwen & Ontwerpen.

In Haags Buiten staan duurzaamheid, groen, ecologie en water centraal. In het gebied bevinden zich onder andere een natuurlijk oevermilieu, een ecozone met bosclusters en een centrale parkzone met bomen. Er liggen ecologische zones aan de rand van de wijk en tussen de woningen ligt een lint van water en groen. De wijk wordt infrastructureel ontsloten op één plek, hierdoor wordt deze alleen door bestemmingsverkeer gebruikt.

In de wijk en bij de woningen komt de natuur overal terug. Bij de woningen zelf zijn vleermuis- en vogelkasten geïntegreerd in de bebouwing. Daarnaast ligt de wijk midden in het groen en zijn de tuinen zorgvuldig ingepast in het landschap. De eengezinswoningen beschikken allen over een ruime tuin. Tuinen die grenzen aan oevers hebben een vlonder omringd met riet. Daarentegen zijn tuinen die grenzen aan binnenhoven voorzien van gemetselde plantenbakken, leibomen en lage heggen die onder andere dienen als erfafscheiding. Daarnaast staan op de parkeerplaatsen sierkers en sierpeer, welke bloesem en voedsel opleveren voor insecten en vogels.

4 Resultaten per COROP-gebied

Dit hoofdstuk betreft een verdieping op hoofdstuk 3, waarin het potentieel aan woningen op kleine locaties in het groen wordt verkend op COROP-niveau. Per COROP-gebied wordt ten eerste informatie verzameld over de huidige situatie. Uit welke gemeenten bestaat het gebied, wat is de stand van de woningvoorraad op dit moment en welk aandeel van de totale oppervlakte van het gebied is agrarisch terrein? Ook wordt een visueel beeld geschetst om aan te geven welke plekken bebouwd zijn en waar zich beschermde natuur bevindt. Vervolgens wordt een overzicht gepresenteerd van de potentie van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen, op basis van het stappenplan uit hoofdstuk 2. Welke woningaantallen kunnen hiermee worden behaald en welk aandeel van de landbouwgrond is hiervoor nodig? Het is hierbij van belang te vermelden dat de resultaten van deze studie indicatief zijn en dat het EIB niet suggereert dat op elk van deze locaties woningbouw zou moeten plaatsvinden.

4.1 Groot-Amsterdam

Beschrijving gebied
In tabel 4.1 zijn enkele kenmerken over Groot-Amsterdam weergegeven. Groot-Amsterdam is met een totale oppervlakte van ruim 73.000 hectare een van de grootste COROP-gebieden in de provincie Noord-Holland. Van deze oppervlakte is meer dan de helft agrarisch terrein. Groot-Amsterdam bestaat in totaal uit twaalf gemeenten, waarvan Haarlemmermeer en Amsterdam de grootste zijn. De gemeente Haarlemmermeer bevat bovendien het meeste agrarische terrein, namelijk ruim 11.000 hectare. Naast Haarlemmermeer bevatten ook de gemeenten Purmerend, Waterland, Edam-Volendam en Amsterdam in absolute zin veel agrarisch terrein. Daarnaast valt op dat de gemeenten Waterland, Edam-Volendam en, in mindere mate, Purmerend voor een relatief groot deel uit agrarisch terrein bestaan (allen boven 70%). De gemeenten die procentueel uit het minste agrarisch terrein bestaan, zijn Amsterdam en Diemen. Hier is ongeveer een vijfde van de totale oppervlakte agrarisch gebied. In absolute zin bevat Amsterdam met ruim 472.000 woningen veruit de meeste woningen (ongeveer twee derde van het totale aantal woningen in de regio).

Figuur 4.1 geeft de huidige situatie van Groot-Amsterdam visueel weer. In de gehele regio liggen ongeveer 26 noemenswaardige bebouwingskernen. De grootste kernen zijn Amsterdam, Amstelveen, Badhoevedorp, Diemen, Weesp, Aalsmeer, Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Purmerend, Uithoorn, Edam en Volendam. Daarnaast wordt Groot-Amsterdam gekenmerkt door verschillende snel- en hoofdwegen. Verder liggen in Groot-Amsterdam verschillende natuurgebieden. Zo worden de dorpen Landsmeer en Oostzaan, ten noorden van Amsterdam, omringd door het Natura2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostanerveld & Twiske en ligt ten noorden van Edam en Purmerend het Natura2000-gebied Polder Zeevang. Overige natuur-gebieden zijn voornamelijk gelegen in de gemeenten Waterland, Amsterdam (noord) en rondom Amstelveen en Diemen.

Tabel 4.1 Groot-Amsterdam in cijfers, per gemeente

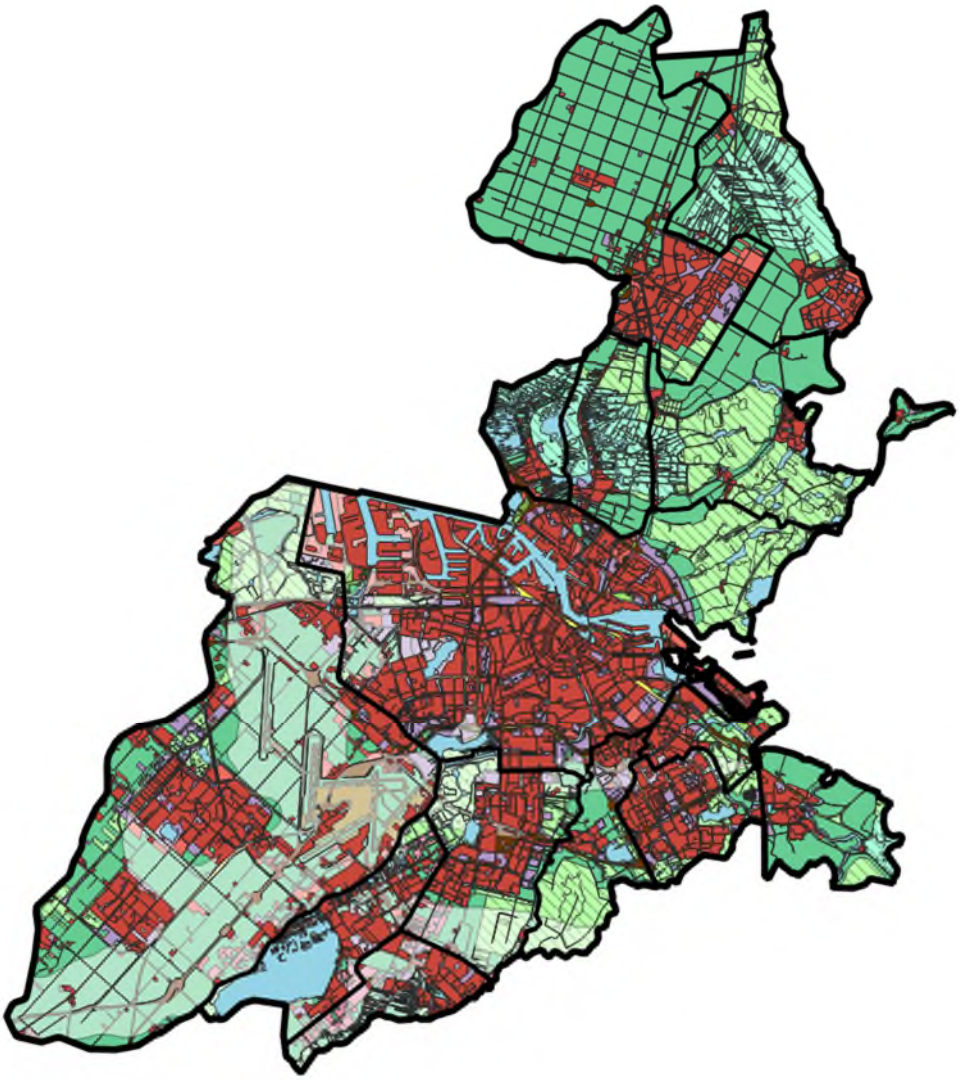
	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Aalsmeer	2.010	620	31%	13.460
Amstelveen	4.110	1.470	36%	42.440
Amsterdam[8]	18.810	4.190	22%	472.760
Diemen	1.200	210	18%	15.930
Edam-Volendam	5.430	4.390	81%	15.630
Haarlemmermeer	19.720	11.450	58%	66.330
Landsmeer	2.240	1.510	67%	4.910
Oostzaan	1.160	520	45%	4.140
Ouder-Amstel	2.400	1.600	67%	6.370
Purmerend	9.360	6.710	72%	42.380
Uithoorn	1.810	720	40%	13.550
Waterland	5.200	4.520	87%	7.490
Totaal	**73.450**	**37.910**	**52%**	**705.390**

Bron: CBS[9]

[8] Weesp behoort sinds maart 2022 tot de gemeente Amsterdam. Hiervoor maakte Weesp deel uit van Het Gooi en Vechtstreek. De cijfers over Amsterdam in tabel 4.1 en tabel 4.2 zijn inclusief Weesp en wordt Weesp visueel weergegeven als onderdeel van het COROP-gebied Groot-Amsterdam.

[9] De volgende gegevens van het CBS zijn gebruikt: regionale kerncijfers Nederland (2022), voorraad woningen en niet-woningen (voorlopige cijfers, juli 2022), bodemgebruik (2015). Dit geldt voor alle tabellen in dit hoofdstuk.

Figuur 4.1 Groot-Amsterdam, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel

Wanneer de gestelde criteria worden toegepast op de totale agrarische oppervlakte, blijft er over het gehele COROP-gebied ongeveer 8.100 hectare agrarisch terrein over (tabel 4.2). Hiervan ligt ongeveer 5.000 hectare in de gemeenten Purmerend, Haarlemmermeer en Edam-Volendam. Als van dit potentieel in totaal iets meer dan een vijfde zou worden bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, kunnen er in totaal bijna 26.000 woningen worden gebouwd in heel Groot-Amsterdam. In de hele regio zou dit leiden tot een toename van de woningvoorraad van 4%. Voor het bouwen van deze woningen is ongeveer 1.700 hectare agrarisch terrein nodig, dit is bijna 5% van het totale agrarische gebied in Groot-Amsterdam.

Tabel 4.2 Potentieel Groot-Amsterdam, per gemeente[10]

	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Aalsmeer	171	50%	86	1.280	10%
Amstelveen	286	50%	143	2.150	5%
Amsterdam	924	50%	462	6.930	1%
Diemen	90	50%	45	680	4%
Edam-Volendam	1.046	10%	104	1.560	10%
Haarlemmermeer	1.547	29%	442	6.630	10%
Landsmeer	388	8%	33	490	10%
Oostzaan	200	14%	28	410	10%
Ouder-Amstel	300	14%	42	640	10%
Purmerend	2.397	12%	283	4.240	10%
Uithoorn	14	50%	7	110	1%
Waterland	741	7%	50	750	10%
Totaal	**8.104**	**21%**	**1.724**	**25.870**	**4%**

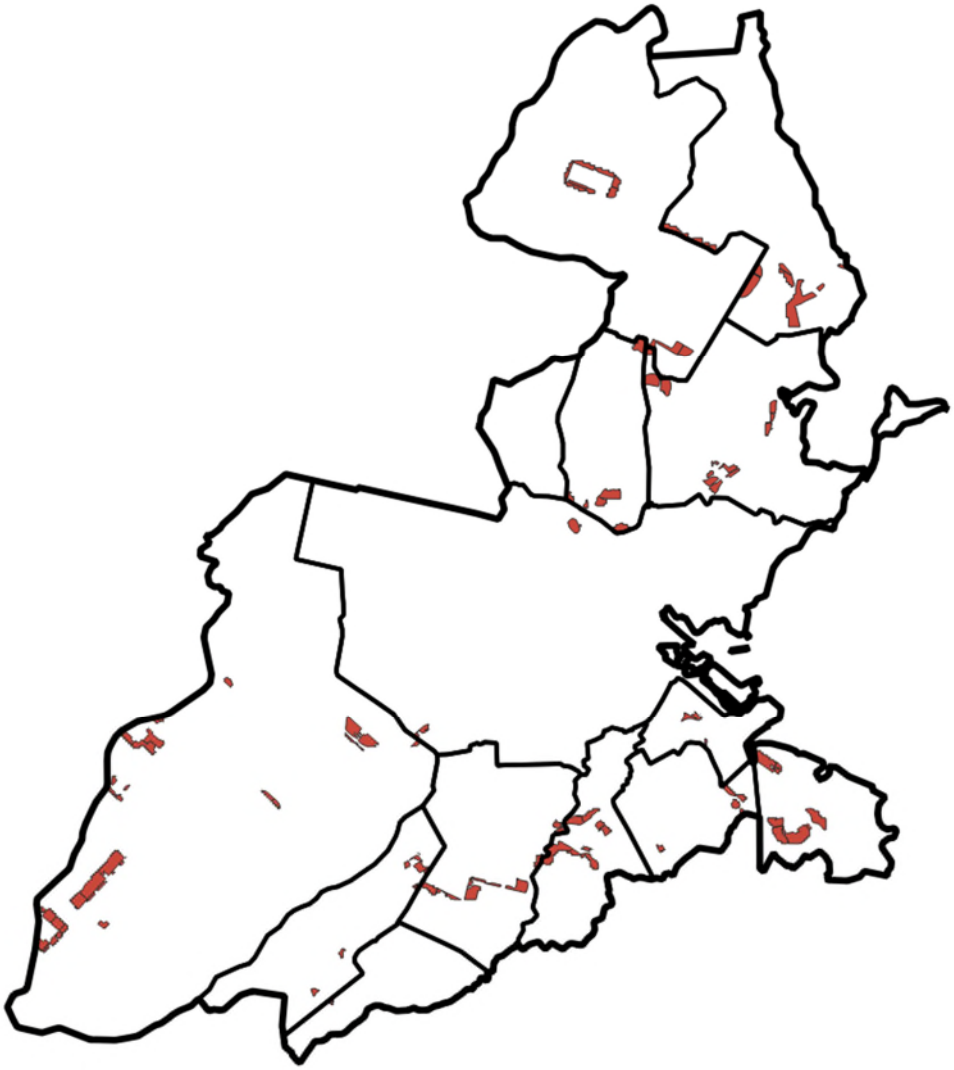
Bron: EIB

Woningbouwlocaties

De volgende stap is om woningbouwlocaties aan te wijzen in de groene ruimte in de nabijheid van voorzieningen en bestaande bebouwing. Een suggestie voor kleinschalige woningbouwlocaties in Groot-Amsterdam is gedaan in figuur 4.2 en figuur 4.3. Figuur 4.2 laat de geselecteerde locaties zien op een verder lege kaart, zodat goed te zien is hoeveel ruimte de geselecteerde gebieden in beslag zouden nemen ten opzichte van het totale COROP-gebied. In Figuur 4.3 is daarnaast ook goed te zien rondom welke kernen de locaties zijn geselecteerd. Bovendien laat deze figuur zien dat de inrichting van het gebied niet wezenlijk verandert ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (figuur 4.1).

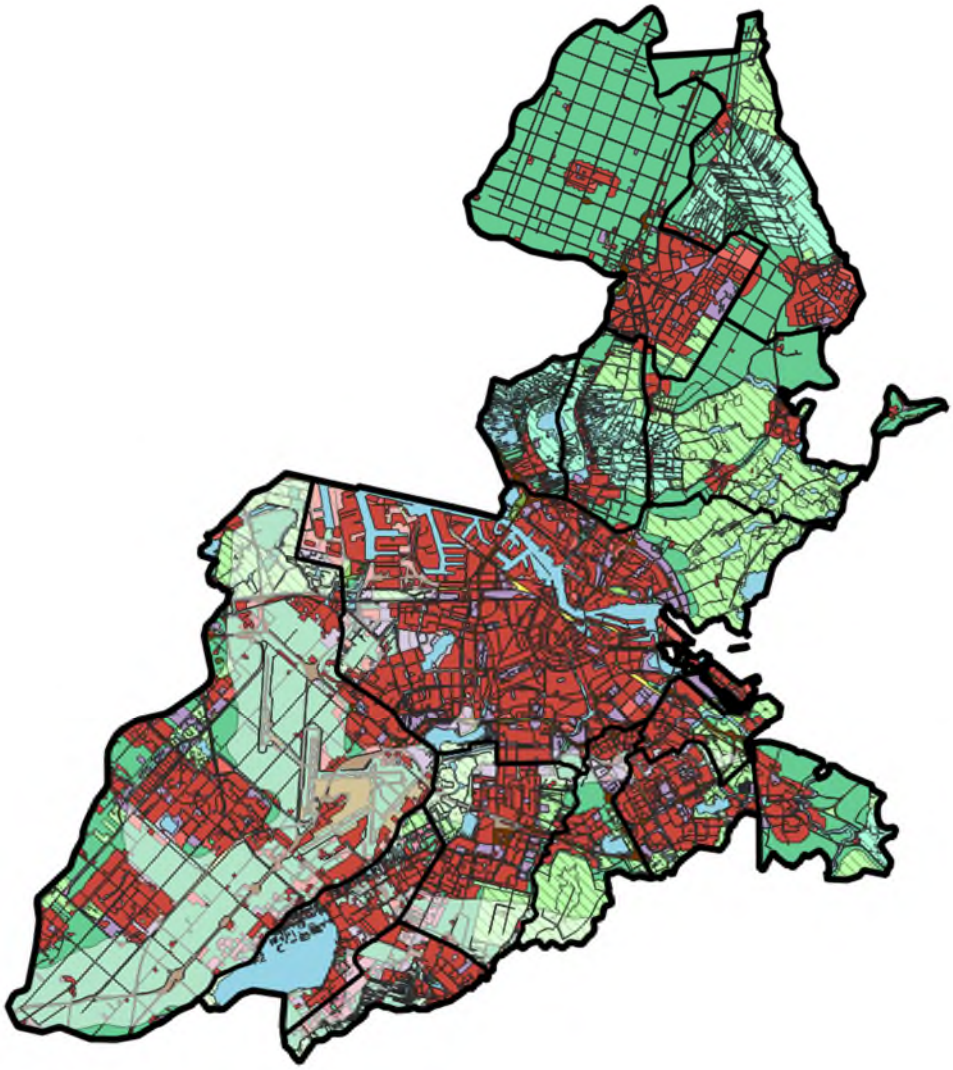
[10] Uitleg tabel (ook van toepassing op vergelijkbare tabellen in dit hoofdstuk): *potentieel*: de oppervlakte (in hectare) van het agrarische gebied dat enerzijds binnen 500 meter van de ;bestaande bebouwing ligt en anderzijds niet overlapt met beschermde natuur; *aandeel wonen*: het percentage van het potentieel waar bebouwing kan plaatsvinden; *oppervlakte wonen*: de oppervlakte (in hectare) die correspondeert met het aandeel wonen; *aantal woningen:* de toevoeging in aantal woningen (afgerond) indien de oppervlakte wonen bebouwd zou worden met een dichtheid van 15 woningen per hectare; t*oevoeging*: de toename in het aantal woningen ten opzichte van de bestaande woningvoorraad..

Figuur 4.2 Groot-Amsterdam, nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.3 Groot-Amsterdam, situatie met nieuwe bebouwing[11]



Bron: EIB

4.2 Kop van Noord-Holland

Beschrijving gebied

De Kop van Noord-Holland is met ruim 108.000 hectare veruit het grootste COROP-gebied van Noord-Holland (tabel 4.3). Bovendien is de Kop van Noord-Holland ook de meest landelijke regio. Meer dan driekwart van de totale oppervlakte van Noord-Holland is namelijk agrarisch terrein (bijna 83.000 hectare). In de Kop van Noord-Holland bevinden zich in totaal 11 gemeenten. Hiervan is de gemeente Hollands Kroon de grootste (ongeveer een derde van de totale oppervlakte van de Kop van Noord-Holland). Er zijn meerdere gemeenten die over relatief veel agrarisch terrein beschikken. De gemeenten Drechterland, Hollands Kroon, Koggenland,

[11] In dit COROP-gebied doet zich enige overlap voor met de studie Ruimtelijke ordening en bouwlocaties (EIB, 2021). De overlap bevindt zich rondom Nieuw-Vennep en ten oosten van Purmerend. In totaal gaat het om een overlap van ongeveer 4.500 woningen.

Medemblik en Opmeer bestaan allen voor meer dan 80% uit agrarisch gebied. Daarentegen valt op dat de gemeente Hoorn, zowel absoluut als relatief, het minste agrarische terrein bevat (ongeveer 220 hectare, 11% van de totale oppervlakte van Hoorn).

De Kop van Noord-Holland is een zeer landelijke gemeente en bestaat vooral uit veel kleinere kernen zoals te zien is in figuur 4.4. Enkele grotere kernen in het noordwesten zijn Den Helder, Julianadorp en Anna Paulowna. Iets zuidelijker, maar ook in het westen, ligt Schagen. Aan de zuidoostkant van de Kop van Noord-Holland liggen Hoorn, Zwaag en nog enkele kleine omliggende plaatsen, zoals Medemblik, Enkhuizen en Bovenkarspel. De Kop van Noord-Holland is voorzien van één snelweg, namelijk de A7 die vanaf Hoorn naar het noorden gaat en via Den Oever overgaat in de Afsluitdijk. Verder is de Kop van Noord-Holland voorzien van verschillende hoofdwegen. In de regio bevindt zich vergeleken met de andere regio's relatief weinig natuur. In het westen bevinden zich enkele Natura2000-gebieden, namelijk de Duinen bij Den Helder en Callantsoog, Zwanenwater & Pettemerduinen ten westen van Schagen en helemaal in het zuidwesten het kleine Natura2000-gebied Abtskolk & De Putten. Verder bevinden zich vooral in het noorden bij Den Oever, in het zuiden bij Hoorn en op Texel[12] nog enkele natuurgebieden.

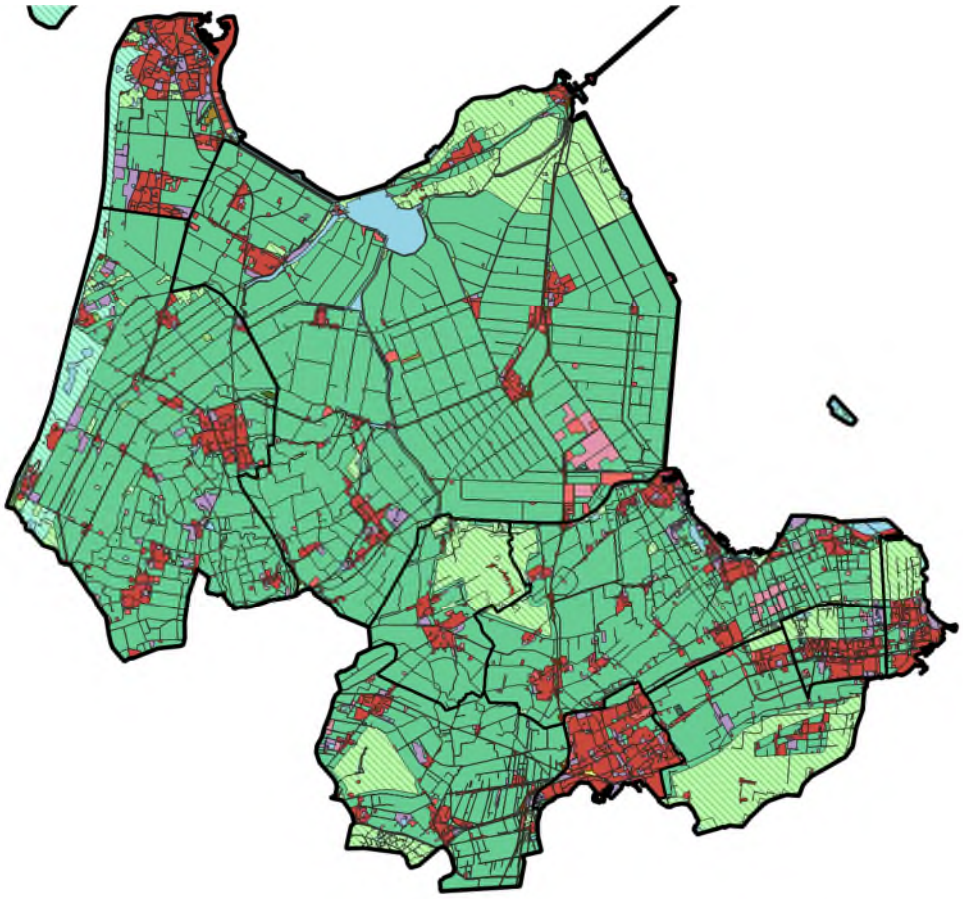
Tabel 4.3 Kop van Noord-Holland in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Den Helder	4.510	1.720	38%	28.410
Drechterland	5.890	5.040	86%	8.580
Enkhuizen	1.270	650	52%	8.910
Hollands Kroon	35.760	31.190	87%	21.380
Hoorn	2.040	220	11%	34.150
Koggenland	8.030	6.880	86%	9.720
Medemblik	12.120	9.690	80%	19.440
Opmeer	4.150	3.640	88%	5.020
Schagen	16.800	13.190	78%	21.090
Stede Broec	1.450	690	48%	9.390
Texel	16.230	10.000	62%	6.960
Totaal	**108.250**	**82.910**	**77%**	**173.050**

Bron: CBS

[12] Niet afgebeeld, Texel wordt in de rest van dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

Figuur 4.4 Kop van Noord-Holland, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel
Van de 83.000 hectare oppervlakte agrarisch terrein komt 22.000 hectare in aanmerking voor kleinschalige woningbouw (tabel 4.4). Hiervan ligt twee derde in de gemeenten Hollands Kroon, Schagen en Medemblik. Als van dit potentieel 5% zou worden bebouwd met een bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare, zou dit in de gehele regio meer dan 15.000 woningen opleveren, oftewel een toename van 9% van de woningvoorraad. Om deze woningen te realiseren is ongeveer 1.000 hectare nodig, dit is iets meer dan 1% van de totale agrarische oppervlakte in de Kop van Noord-Holland.

Tabel 4.4 Potentieel Kop van Noord-Holland, per gemeente

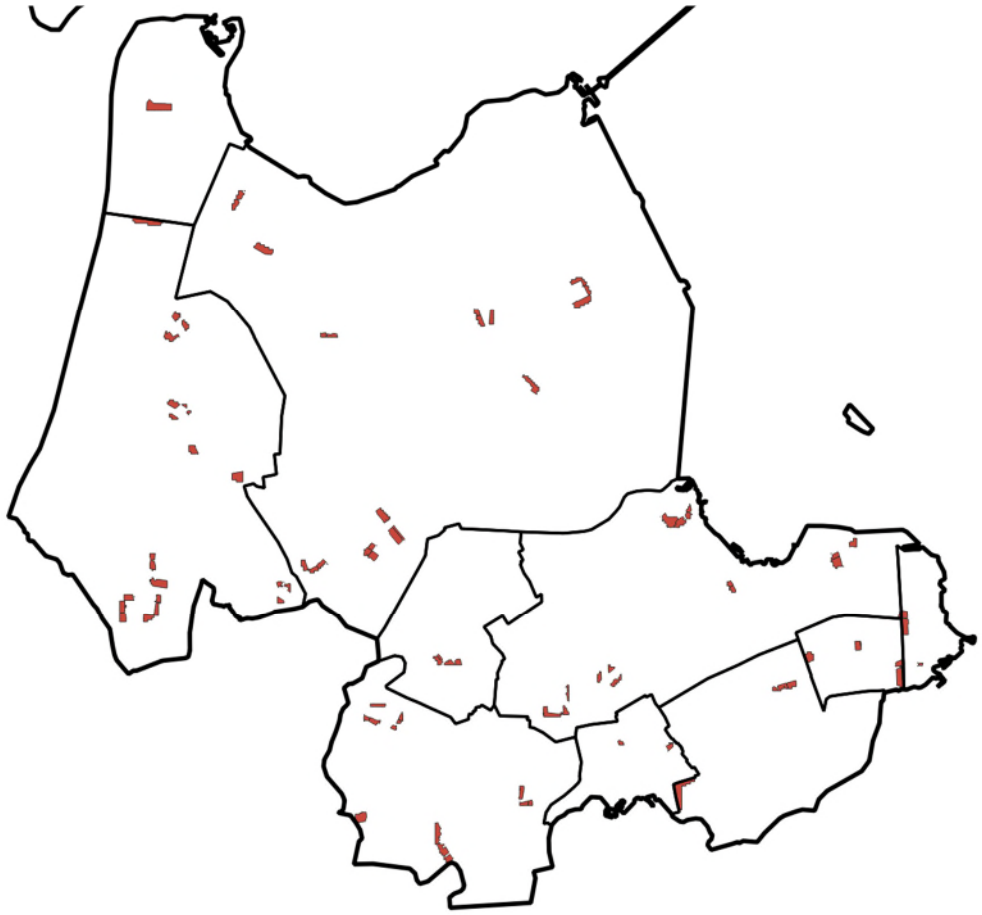
	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Den Helder	739	26%	189	2.840	10%
Drechterland	1.513	4%	57	860	10%
Enkhuizen	194	31%	59	890	10%
Hollands Kroon	5.450	3%	143	2.140	10%
Hoorn	201	50%	101	1.510	4%
Koggenland	2.451	3%	65	970	10%
Medemblik	4.432	3%	130	1.940	10%
Opmeer	883	4%	33	500	10%
Schagen	4.934	3%	141	2.110	10%
Stede Broec	279	22%	63	940	10%
Texel	1.209	4%	46	700	10%
Totaal	**22.285**	**5%**	**1.027**	**15.400**	**9%**

Bron: EIB

Woningbouwlocaties

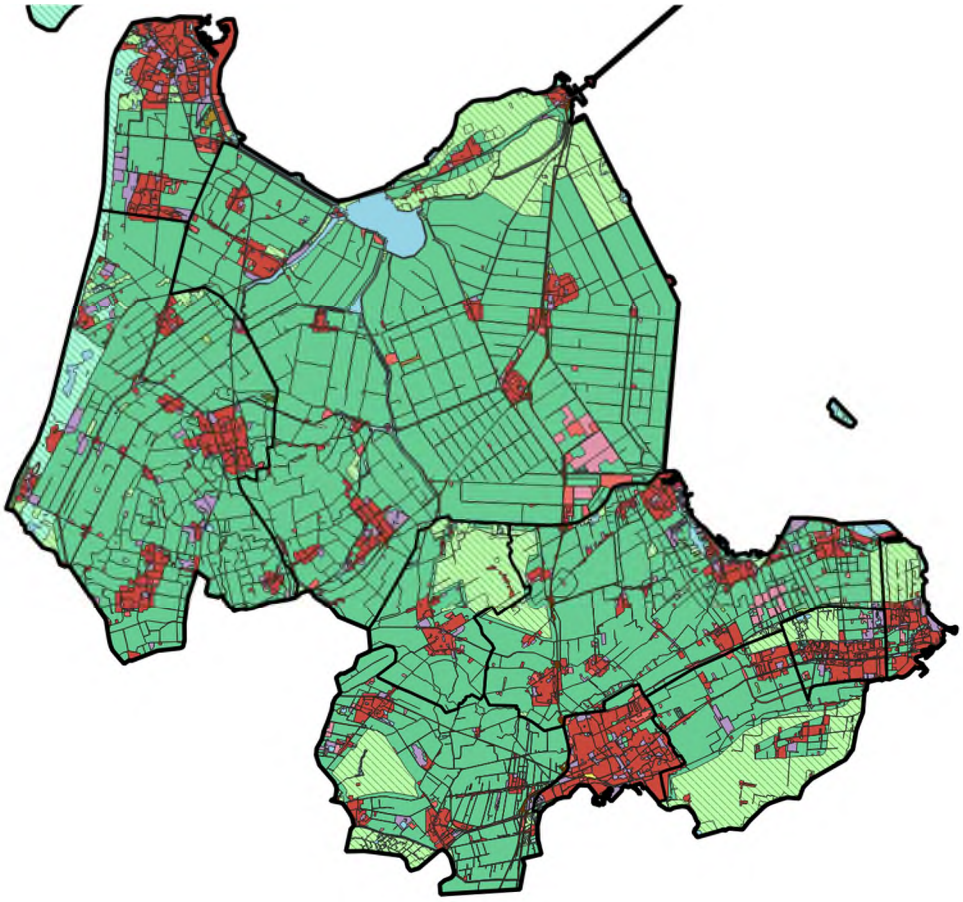
De selectie van woningbouwlocaties, die samen optellen tot een oppervlakte van 1.030 hectare, zijn weergegeven in figuur 4.5 en figuur 4.6. Uit Figuur 4.5 kan worden opgemaakt dat de geselecteerde locaties redelijk verspreid zijn over het hele COROP-gebied. Bovendien laat de figuur zien dat er relatief weinig ruimte nodig is om de woningvoorraad met 15.000 woningen te laten toenemen op kleinschalige locaties. Figuur 4.6 laat zien rondom welke kernen de locaties zijn geselecteerd en dat de toename in het aantal woningen nauwelijks opvalt ten opzichte van de huidige situatie (figuur 4.4).

Figuur 4.5 Kop van Noord-Holland, nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.6 Kop van Noord-Holland, situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

4.3 Alkmaar en omgeving

Beschrijving gebied
Het COROP-gebied Alkmaar en omgeving bestaat uit vier gemeenten, hiervan zijn Alkmaar en Bergen de grootste (tabel 4.5). Alkmaar en omgeving is in totaal ongeveer 29.000 hectare groot, waarvan 16.000 hectare agrarisch terrein. Alkmaar is naast de grootste gemeente ook de gemeente met de meeste agrarische oppervlakte, namelijk ongeveer 70% van de totale oppervlakte van de gemeente. De overige gemeenten bestaan voor ongeveer 40% tot 50% uit agrarisch gebied. In de gehele regio staan bijna 117.000 woningen, waarvan bijna de helft zich bevindt in de gemeente Alkmaar.

Alkmaar en omgeving bestaat uit enkele grote en kleinere kernen, zoals is weergegeven in figuur 4.7. Centraal in het gebied ligt Alkmaar en ten noordoosten van Alkmaar bevinden zich Heerhugowaard en omliggende dorpen, zoals Broek op Langedijk. Ten westen van Alkmaar bevindt zich Bergen en ten noorden van Bergen enkele dorpen, zoals Schoorl en Aagtdorp. Ten zuiden van Alkmaar bevindt zich Heiloo. Helemaal in het westen liggen verschillende dorpen, zoals Bergen aan Zee en Egmond aan Zee. In het zuidoosten van het gebied zijn tevens nog enkele dorpen gelegen, zoals Stompetoren en De Rijp. Alkmaar en omgeving is voorzien van verschillende hoofdwegen rondom de kernen, die voor goede ontsluiting in het gebied zorgen. Daarnaast bevindt zich vooral in het westen van het gebied en in het zuidoosten veel natuur. In

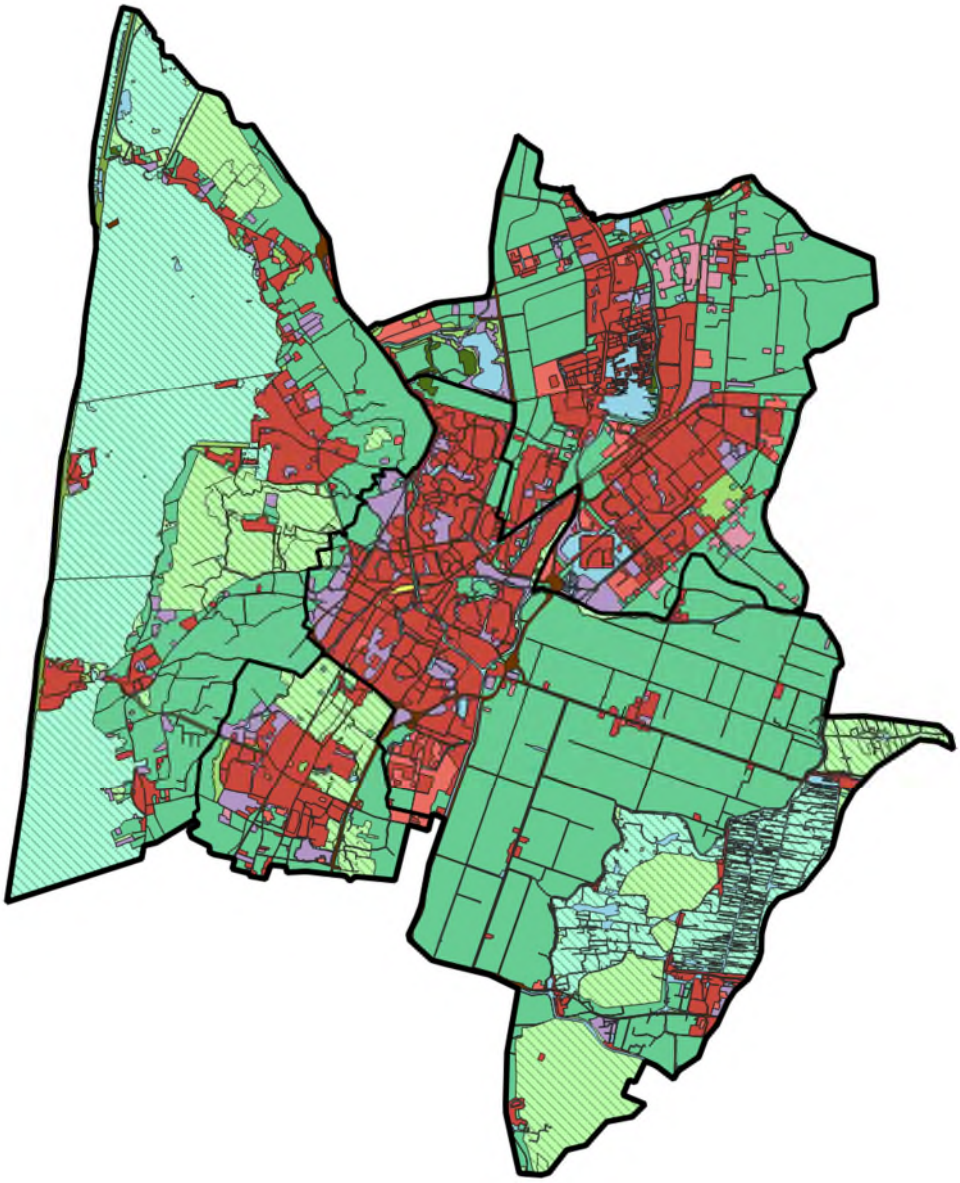
het westen zijn bijvoorbeeld enkele Natura2000-gebieden gelegen, zoals het Noord-Hollands Duinreservaat, de Schoorlse Duinen en Abtskolk & De Putten. In het zuidoosten, ten noorden van De Rijp, bevindt zich de Eilandspolder. In het noorden van het gebied en ten zuiden van Heerhugowaard bevindt zich relatief weinig natuur.

Tabel 4.5 Alkmaar en omgeving in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Alkmaar	11.030	7.820	71%	53.300
Bergen	9.900	4.170	42%	15.410
Dijk en Waard	6.190	3.100	50%	37.020
Heiloo	1.870	960	51%	11.120
Totaal	**28.990**	**16.050**	**55%**	**116.850**

Bron: CBS

Figuur 4.7 Alkmaar en omgeving, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel

Als de gestelde criteria worden toegepast op de agrarische oppervlakte in Alkmaar en omgeving, blijft er ongeveer 5.900 hectare agrarisch terrein over (tabel 4.6). In de gemeente Alkmaar ligt met zo'n 2.200 hectare de meeste potentie, in de gemeente Heiloo de minste. Als van het totale potentieel ongeveer 13% wordt bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, wordt in totaal 780 hectare bebouwd. Dit resulteert in ongeveer 11.700 woningen in de gehele regio, een toename van 10% van de woningvoorraad. De benodigde oppervlakte om dit woningaantal te realiseren (780 hectare) bedraagt ongeveer 5% van de totale agrarische oppervlakte in het COROP-gebied.

Tabel 4.6 Potentieel Alkmaar en omgeving, per gemeente

	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Alkmaar	2.235	16%	355	5.330	10%
Bergen	1.609	6%	103	1.540	10%
Dijk en Waard	1.642	15%	247	3.700	10%
Heiloo	402	18%	74	1.110	10%
Totaal	**5.888**	**13%**	**779**	**11.680**	**10%**

Bron: EIB

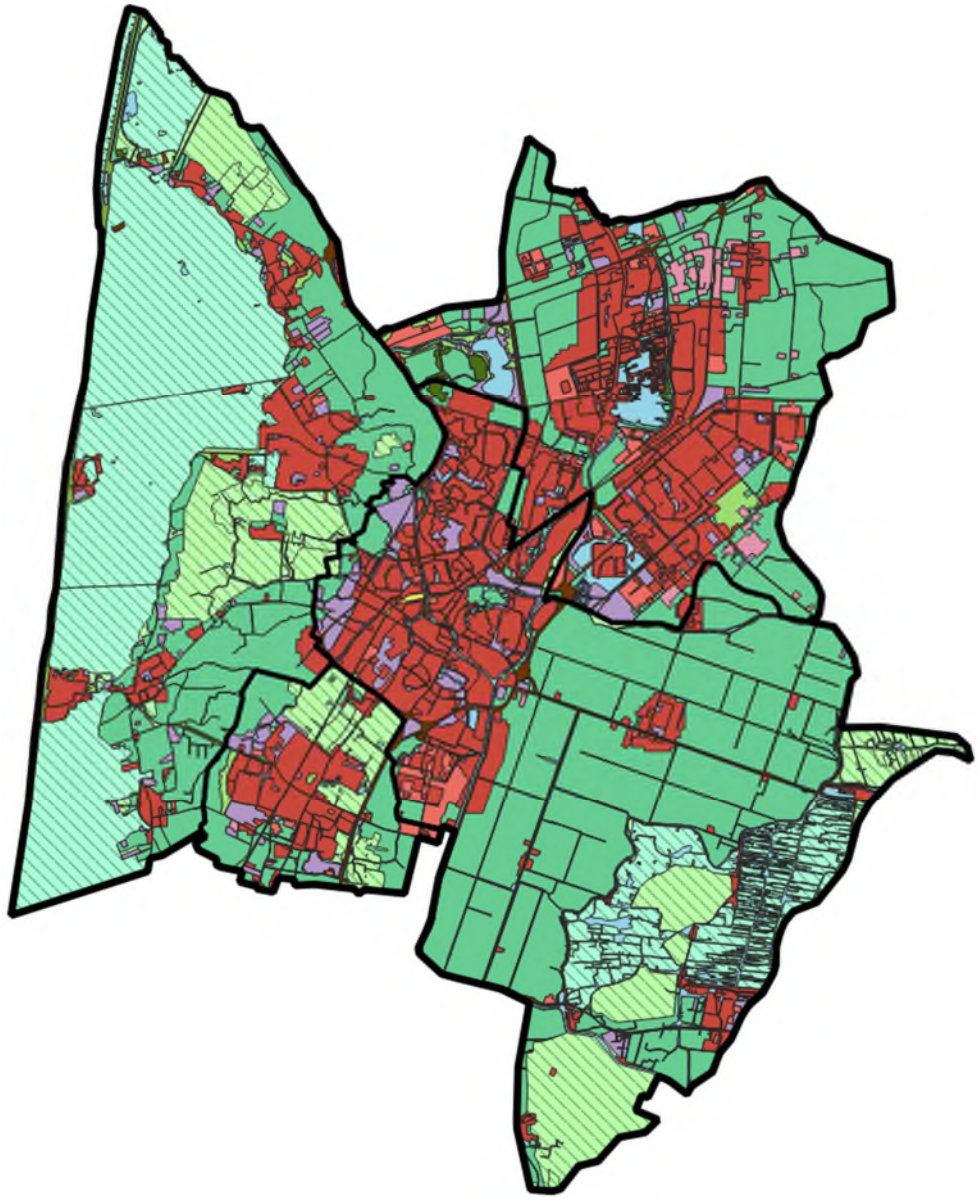
Woningbouwlocaties

In figuur 4.8 en figuur 4.9 is te zien hoe 780 hectare aan potentiële woningbouwlocaties is geselecteerd. De locaties bevinden zich vooral in het noordelijke deel van het gebied, waar zich relatief weinig beschermde natuur bevindt. Figuur 4.9 laat zien rondom welke kernen de locaties zijn geselecteerd. Ook in deze regio zijn de implicaties voor het landschap relatief beperkt ten opzichte van de huidige situatie (figuur 4.7).

Figuur 4.8 Alkmaar en omgeving, nieuwe bebouwing

Bron: EIB

Figuur 4.9 Alkmaar en omgeving, situatie met nieuwe bebouwing[13]



Bron: EIB

4.4 IJmond

Beschrijving gebied

Tabel 4.7 geeft het COROP-gebied IJmond cijfermatig weer. Het gebied bestaat uit vijf gemeenten, namelijk Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Uitgeest en Velsen. Het COROP-gebied is in totaal ongeveer 16.000 hectare groot, waarvan de gemeenten Castricum en Velsen zo'n 60% beslaan. Het aandeel agrarisch terrein loopt sterk uiteen tussen de verschillende gemeenten. Zo

[13] In dit COROP-gebied doet zich enige overlap voor met de studie Ruimtelijke ordening en bouwlocaties (EIB, 2021). De overlap bevindt zich ten oosten van Alkmaar. In totaal gaat het om een overlap van ongeveer 500 woningen.

bestaat de gemeente Uitgeest voor meer dan driekwart uit agrarisch gebied, terwijl dit één van de kleinste gemeenten is. Deze landelijke gemeente bevat veruit de minste woningen (ongeveer 5.700, slechts 6% van het totaal). De grootste gemeente, Castricum, bestaat voor bijna de helft uit agrarisch terrein. Wat daarnaast opvalt, is dat Velsen qua oppervlakte de op een na grootste gemeente in deze regio is, terwijl deze oppervlakte slechts voor 7% uit agrarisch terrein bestaat. In deze gemeente bevinden zich de meeste woningen, namelijk ongeveer een derde van het totale aantal woningen in het gebied. Per saldo bestaat het COROP-gebied IJmond voor bijna een derde uit agrarisch terrein en bevinden zich er ruim 91.000 woningen.

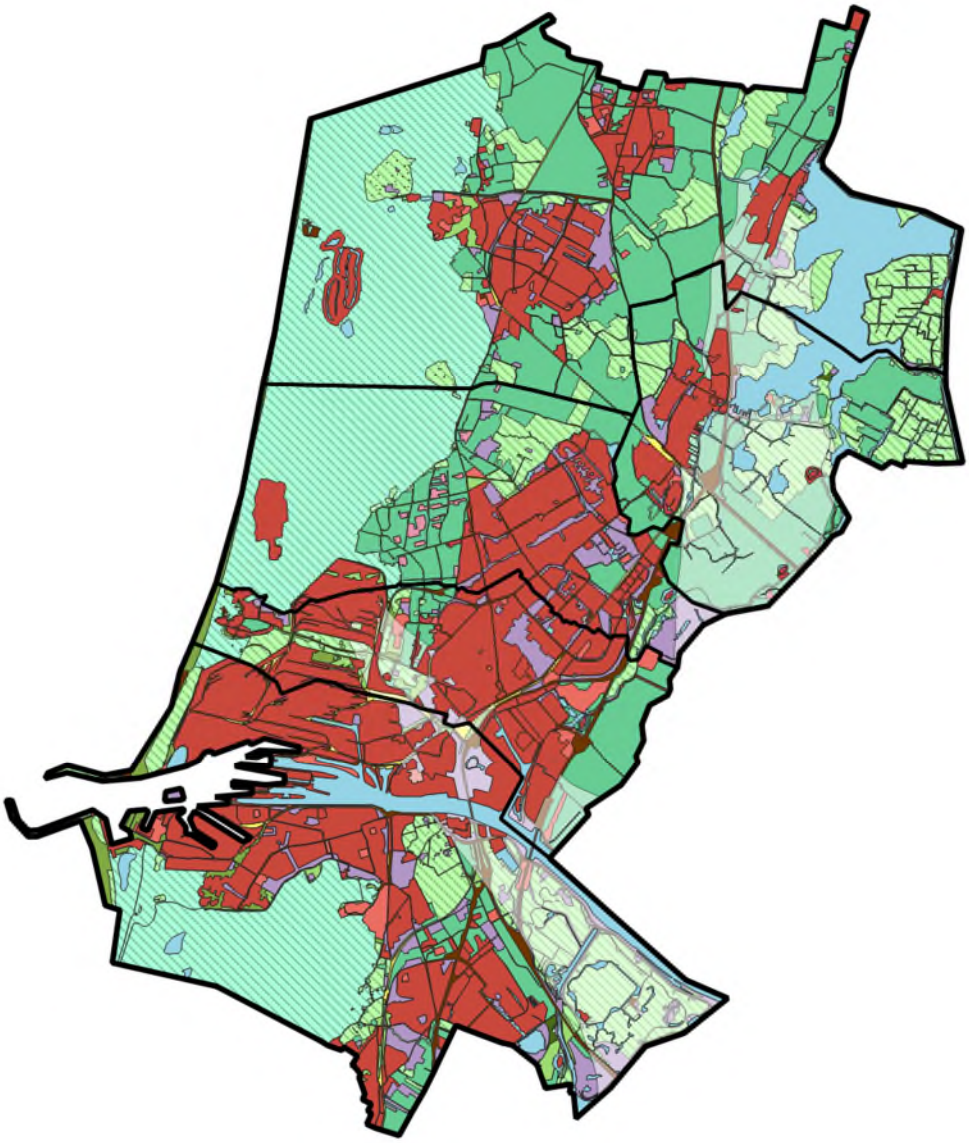
Zoals te zien is in figuur 4.10 bestaat IJmond uit enkele grote kernen. In het zuiden liggen IJmuiden en Beverwijk en enkele omliggende dorpen, zoals Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velserbroek en Velsen (Noord- en Zuid). Daarnaast bevindt zich helemaal in het westen het dorp Wijk aan Zee. Direct grenzend aan Beverwijk liggen Heemskerk en ten noorden van Heemskerk bevindt zich het dorp Uitgeest. Ten slotte liggen in het noorden van het gebied de dorpen Castricum, Limmen en Akersloot. IJmond wordt ontsloten door de snelwegen A9 en A22 en enkele hoofdwegen. IJmond wordt ook gekenmerkt door relatief veel natuurgebieden, welke zich vooral in het westen bevinden. In het zuidwesten ligt bijvoorbeeld een klein deel van het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid en in het noorden een groot deel van het Noord-Hollands Duinreservaat. Overige natuur is voornamelijk gelegen in het zuiden, rondom Castricum en in het noordoosten van IJmond.

Tabel 4.7 IJmond in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Beverwijk	1.840	380	21%	19.850
Castricum	4.960	2.320	47%	16.330
Heemskerk	2.730	630	23%	17.770
Uitgeest	1.920	1.480	77%	5.740
Velsen	4.500	330	7%	31.680
Totaal	**15.950**	**5.140**	**32%**	**91.370**

Bron: CBS

Figuur 4.10 IJmond, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel

Tabel 4.8 geeft het potentieel in het COROP-gebied IJmond weer. Van de ruim 5.100 hectare agrarisch terrein blijft ongeveer 1.700 hectare over dat aan de gestelde criteria voldoet. Hiervan ligt ongeveer de helft in de gemeente Castricum. Als ongeveer een kwart van het totale potentieel zou worden bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, zou dit leiden tot een toename van de woningvoorraad van 7% in het gehele gebied, oftewel ruim 6.600 woningen. Hiervoor is in totaal 440 hectare agrarisch terrein nodig, dat is bijna 9% van de totale agrarische oppervlakte in IJmond. De benodigde oppervlakte agrarisch terrein ligt in IJmond procentueel iets hoger dan in de eerder beschreven regio's, omdat zich hier minder agrarisch terrein bevindt en relatief veel natuur.

Tabel 4.8 Potentieel IJmond, per gemeente

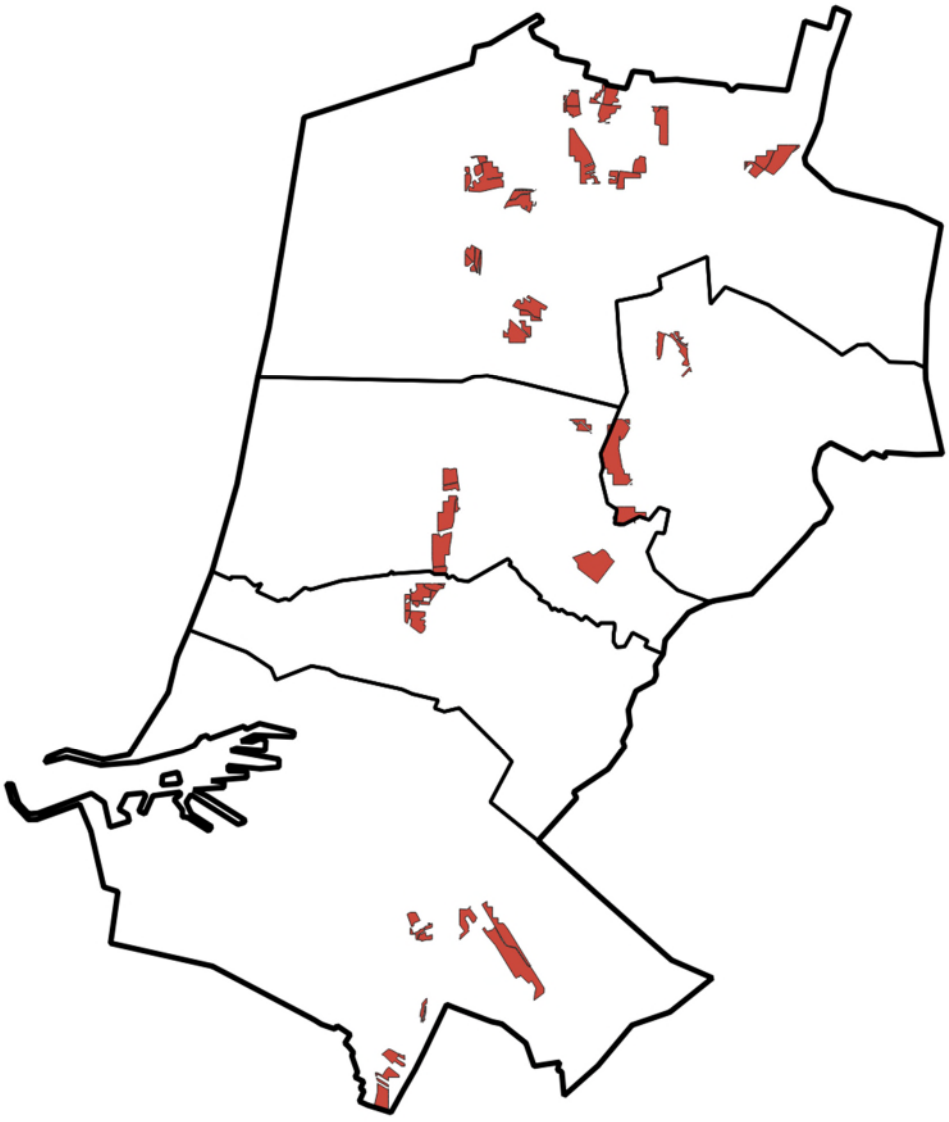
	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Beverwijk	141	50%	71	1.060	5%
Castricum	858	13%	109	1.630	10%
Heemskerk	256	46%	118	1.780	10%
Uitgeest	218	18%	38	570	10%
Velsen	210	50%	105	1.580	5%
Totaal	**1.683**	**26%**	**441**	**6.620**	**7%**

Bron: EIB

Woningbouwlocaties

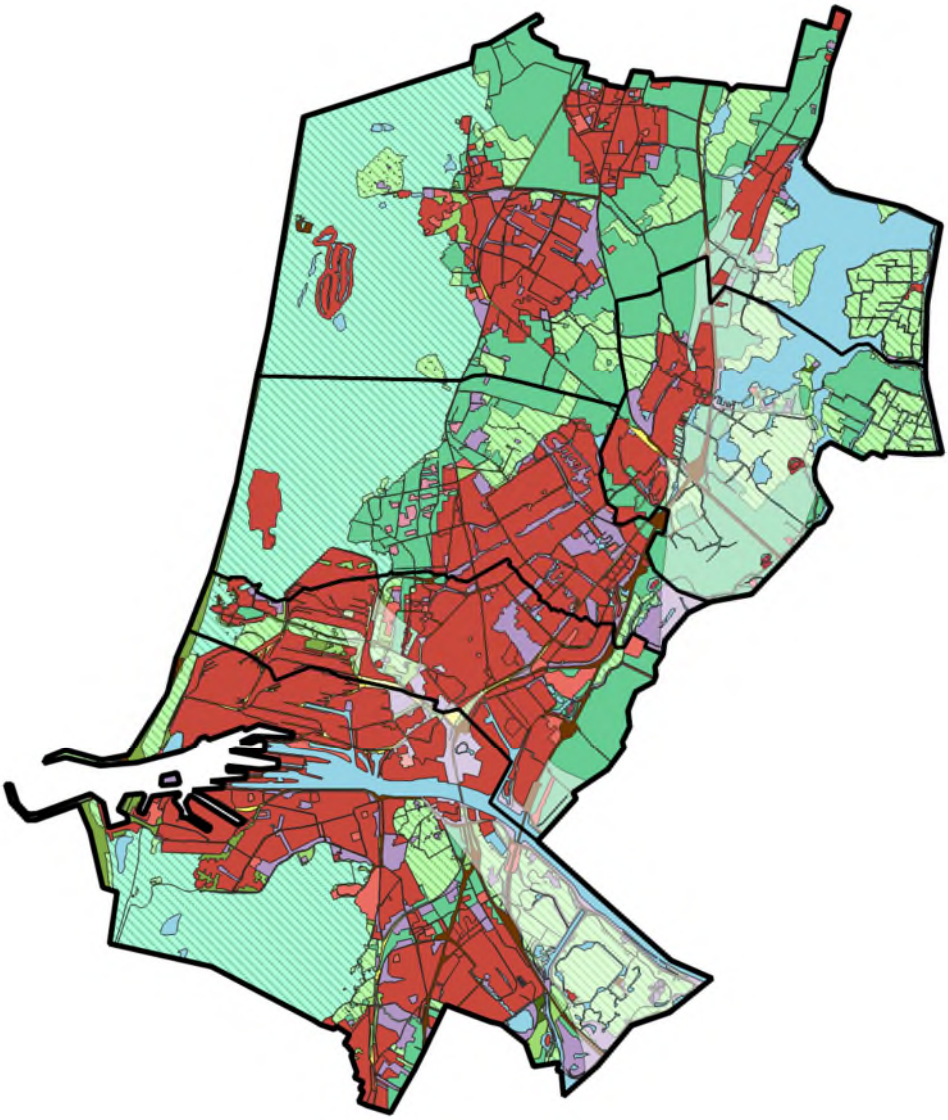
In het COROP-gebied IJmond moet 440 hectare worden aangewezen om in kleinschalige woningbouw te voorzien. Deze selectie is weergegeven in figuur 4.11 en figuur 4.12. Figuur 4.11 laat wederom enkel de nieuwe bebouwing zien, terwijl Figuur 4.12 de nieuwe bebouwing laat zien in combinatie met de oorspronkelijke situatie. De locaties bevinden zich in het noorden voornamelijk rondom Castricum en Limmen, in het midden vooral aan de randen van Heemskerk, Beverwijk en Uitgeest en in het zuiden aan de rand van Velserbroek. Door vergelijking met de oorspronkelijke situatie (figuur 4.10) valt de nieuwe bebouwing nauwelijks op.

Figuur 4.11 IJmond, nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.12 IJmond, situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

4.5 Het Gooi en Vechtstreek

Beschrijving gebied
Het Gooi en Vechtstreek bestaat in totaal uit zes gemeenten (tabel 4.9). De grootste gemeenten zijn Hilversum, Wijdemeren en Gooise Meren. De gemeente Wijdemeren heeft daarnaast het meeste agrarische terrein, namelijk ongeveer de helft van de totale agrarische oppervlakte in de regio. De gemeente Wijdemeren bestaat voor meer dan de helft uit agrarisch terrein, bij alle andere gemeenten is dit aandeel lager. Het aandeel agrarisch terrein is met name laag in de gemeenten Laren en Huizen (beide onder 10%) en ook de gemeente Hilversum bestaat uit relatief weinig agrarisch terrein. Per saldo bestaat het gehele COROP-gebied voor 30% uit agrarisch terrein, oftewel bijna 5.300 hectare. De woningvoorraad in het hele gebied bedraagt bijna 112.000 woningen. Hiervan staat bijna 40% in de gemeente Hilversum.

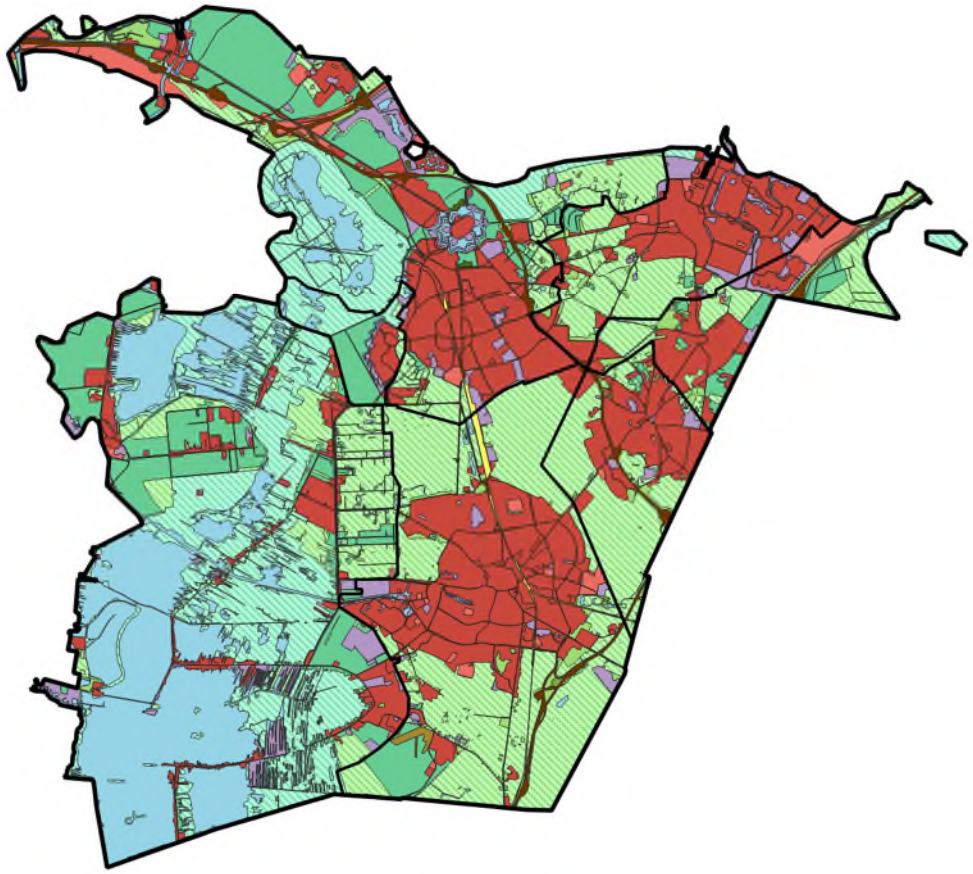
Het Gooi en Vechtstreek bestaat uit vier grote kernen (figuur 4.13). In het zuiden bevindt zich de grootste kern, Hilversum. Ten noordoosten van Hilversum bevindt zich Laren en ten westen van Laren ligt Bussum. De laatste grote kern is Huizen en ligt in het noorden van het gebied. Daarnaast liggen er nog enkele kleinere kernen in het gebied, bijvoorbeeld Loosdrecht ten zuiden van Hilversum, Kortenhoef ten westen van Hilversum en helemaal in het westen ligt het dorp Nederhorst Den Berg. Direct ten noorden van Bussum ligt Naarden en aan de noordkant van Laren grenst Blaricum. Tot slot liggen helemaal in het noorden van het gebied de plaatsen Muiden en Muiderberg. Het gebied wordt ontsloten door de snelwegen A1, A27 en de A6 richting Almere en daarnaast nog door enkele hoofdwegen. Het gebied wordt gekenmerkt door veel natuur. Zo liggen ten westen van Bussum en Hilversum de Oostelijke Vechtplassen en in het noordwesten het Naardermeer. Overige natuurgebieden bevinden zich voornamelijk rondom Hilversum, Bussum en Huizen.

Tabel 4.9 Het Gooi en Vechtstreek in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Blaricum	1.110	330	30%	5.350
Gooise Meren	4.150	1.500	36%	27.390
Hilversum	4.560	600	13%	43.600
Huizen	1.580	110	7%	19.120
Laren	1.240	50	4%	5.450
Wijdemeren	4.750	2.680	56%	10.840
Totaal	**17.390**	**5.270**	**30%**	**111.750**

Bron: CBS

Figuur 4.13 Het Gooi en Vechtstreek, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel

Het potentieel van het gebied is weergegeven in tabel 4.10. Van de 5.300 hectare agrarisch gebied voldoet ongeveer 1.700 hectare aan de gestelde eisen. Een groot deel hiervan ligt in de gemeente Wijdemeren en een iets minder groot deel in de gemeente Gooise Meren. Als van het totale potentieel een kwart wordt bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, kunnen er ruim 6.400 woningen worden gerealiseerd. Dit is een toevoeging van 6% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Om deze woningen te realiseren is 430 hectare agrarisch gebied nodig, ongeveer 8% van de totale agrarische oppervlakte in het gebied. Door de aanwezigheid van de vele natuur geldt ook hier dat het aandeel benodigd agrarisch terrein iets hoger is dan in eerder beschreven regio's.

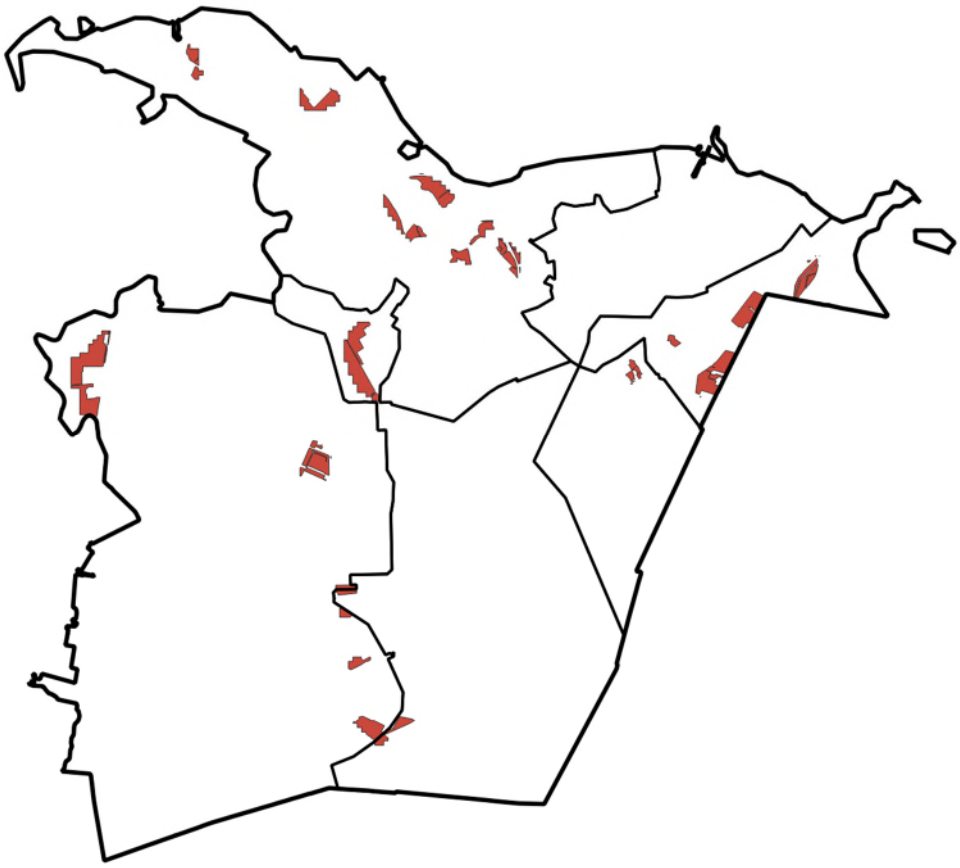
Tabel 4.10 Potentieel Het Gooi en Vechtstreek, per gemeente

	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Blaricum	116	31%	36	540	10%
Gooise Meren	549	33%	183	2.740	10%
Hilversum	231	50%	116	1.730	4%
Huizen	32	50%	16	240	1%
Laren	14	50%	7	110	2%
Wijdemeren	796	9%	72	1.080	10%
Totaal	**1.738**	**25%**	**429**	**6.440**	**6%**

Bron: EIB

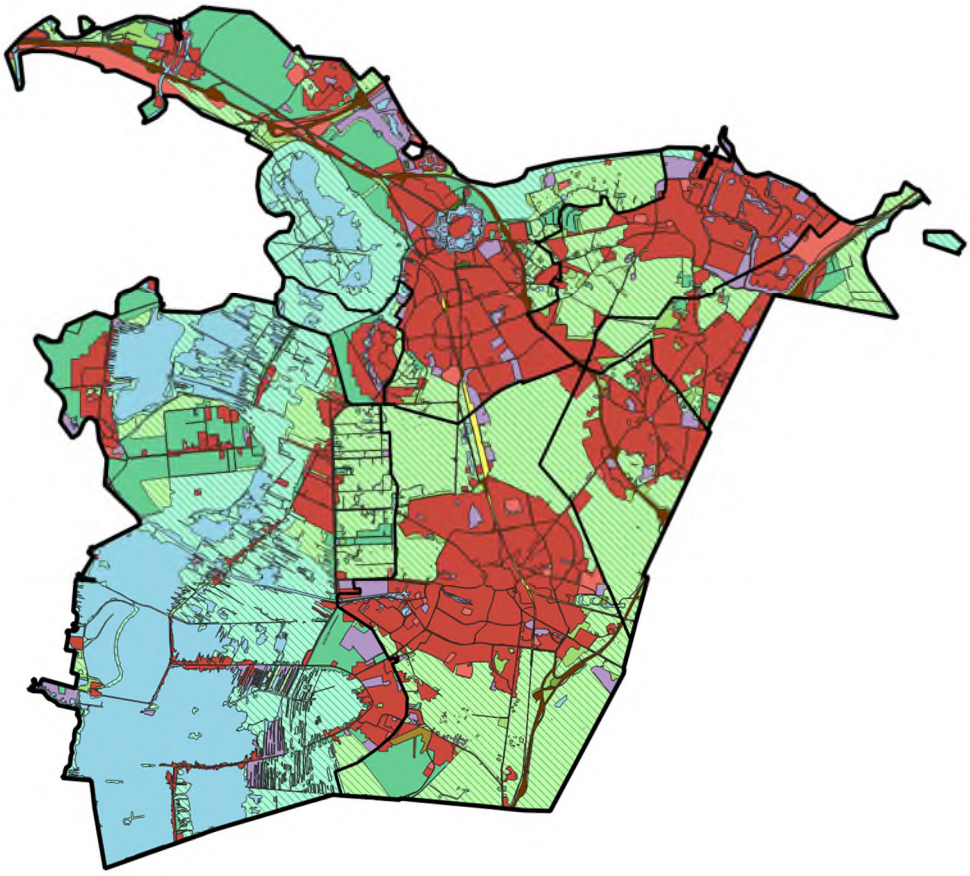
Woningbouwlocaties
Wanneer 430 hectare aan agrarisch terrein wordt geselecteerd om in woningbouw te voorzien, ontstaat het beeld geschetst in figuur 4.14 en figuur 4.15. Figuur 4.14 laat zien dat vooral in het noorden van het gebied veel ruimte is voor woningbouw, Figuur 4.15 laat daarnaast zien waar de locaties zich bevinden ten opzichte van de bestaande kernen en laat zien dat het verschil ten opzichte van de huidige situatie (figuur 4.13) gering is.

Figuur 4.14 Het Gooi en Vechtstreek, nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.15 Het Gooi en Vechtstreek, situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

4.6 Zaanstreek

Beschrijving gebied
In tabel 4.11 wordt het COROP-gebied Zaanstreek cijfermatig weergegeven. Het gebied bestaat uit twee gemeenten, Wormerland en Zaanstad, waarvan Zaanstad de grootste gemeente is. De grootte van het agrarisch terrein is redelijk vergelijkbaar tussen de twee gemeenten, maar omdat Zaanstad de grotere gemeente is, is het aandeel agrarisch terrein hier kleiner. In de gemeente Zaanstad bestaat ongeveer de helft van de totale oppervlakte uit agrarisch gebied, in de gemeente Wormerland is dit aandeel met 84% een stuk hoger. In totaal is het COROP-gebied ruim 11.000 hectare groot en bestaat voor 60% uit agrarisch gebied. In het COROP-gebied Zaanstreek staan in totaal ruim 77.000 woningen, waarvan meer dan 90% in de gemeente Zaanstad.

Zaanstreek bestaat uit enkele bebouwingskernen (figuur 4.16). De grootste kern is Zaandam, met omliggende dorpen Koog aan de Zaan en Zaandijk. Ten noorden van Zaandam liggen Wormer en Wormerveer en ten noordwesten van Zaandam liggen Krommenie en Assendelft. Tot slot bevindt zich ten westen van Zaandam het kleine dorp Westzaan. Zaanstreek wordt in het zuiden ontsloten door de snelwegen A7 en A8 en daarnaast door enkele hoofdwegen. Zaanstreek wordt verder gekenmerkt door enkele grotere natuurgebieden. Zo bevindt zich in het noordoosten het Natura2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en in het midden

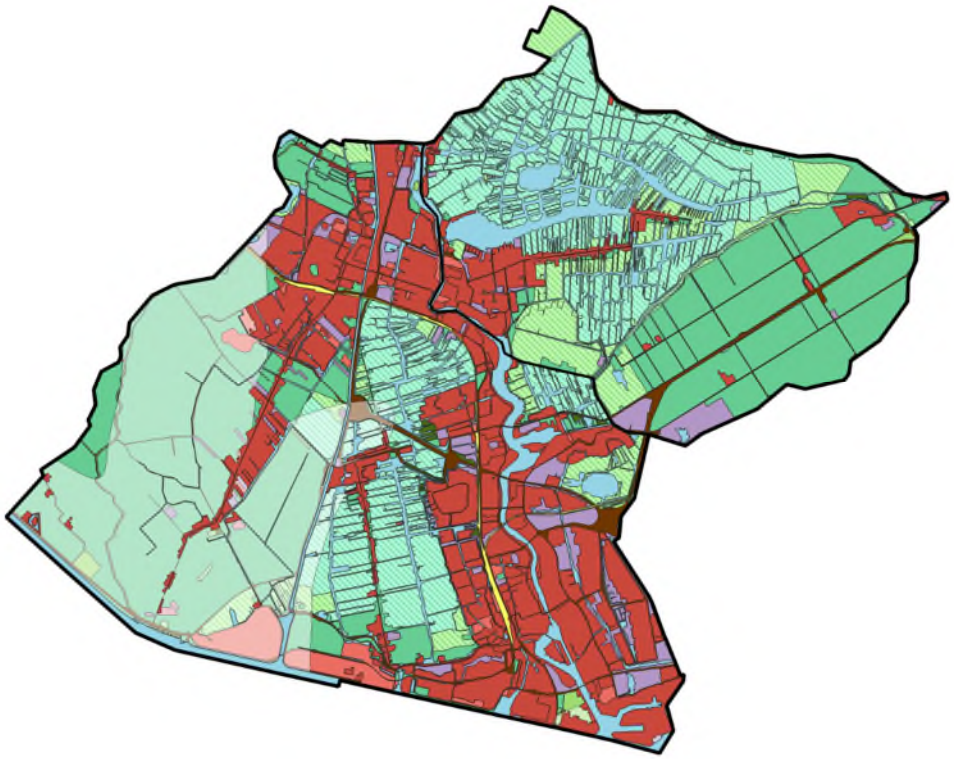
van het gebied, direct ten zuiden van Wormerveer en aan de randen van Zaandam, ligt de Polder Westzaan.

Tabel 4.11 Zaanstreek in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Wormerland	3.850	3.240	84%	7.130
Zaanstad	7.370	3.590	49%	70.080
Zaanstreek	**11.220**	**6.830**	**61%**	**77.210**

Bron: CBS

Figuur 4.16 Zaanstreek - huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel
In tabel 4.12 is het potentieel in het COROP-gebied Zaanstreek weergegeven. Het gebied is voorzien van ruim 6.800 hectare aan agrarisch terrein. Hiervan voldoet ruim 1.000 hectare aan de gestelde eisen. Als in de gehele Zaanstreek een kwart van het potentieel wordt bebouwd, resulteert dit in ruim 4.000 extra woningen. Dit is een toename van 5% van de woningvoorraad. Hiervoor is 270 hectare nodig, dit is 4% van de totale agrarische oppervlakte in Zaanstreek.

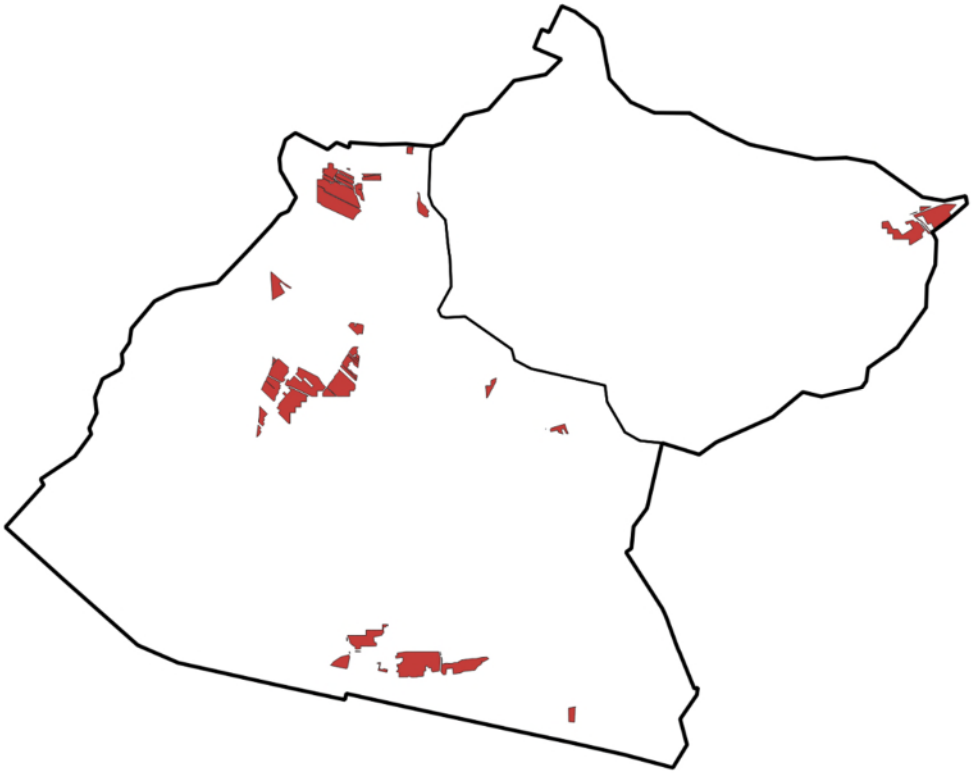
Tabel 4.12 Potentieel Zaanstreek, per gemeente

	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Wormerland	621	8%	48	710	10%
Zaanstad	446	50%	223	3350	5%
Zaanstreek	**1.067**	**25%**	**271**	**4.060**	**5%**

Bron: EIB

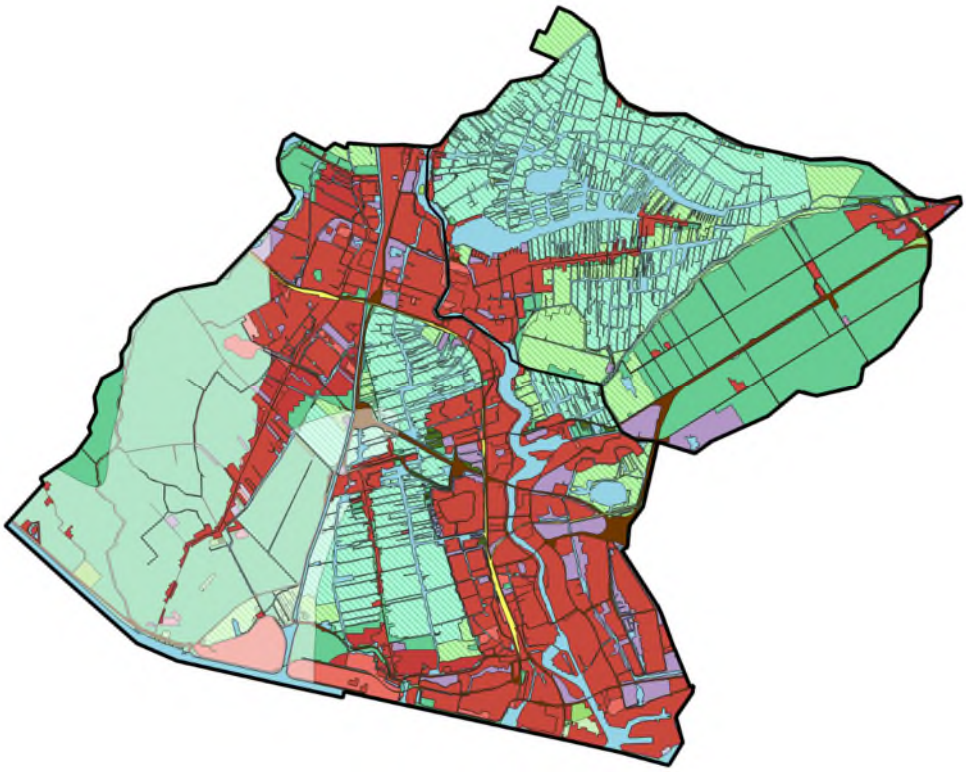
Woningbouwlocaties
In figuur 4.17 en figuur 4.18 zijn de geselecteerde locaties weergegeven voor het COROP-gebied Zaanstreek. In de figuren is te zien dat in de gemeente Wormerland nauwelijks bebouwing is toegevoegd, enkel aan de randen van het buurtschap Neck in de plaats Wijdewormer. Dit buurtschap ligt op zeer korte afstand van de stad Purmerend, waardoor voorzieningen dichtbij zijn. In de gemeente Zaanstad zijn gebieden geselecteerd. In het noorden van Zaanstad zijn locaties geselecteerd aan de randen van Assendelft en Krommenie en in het zuiden aan de rand van Zaandam. Het toevoegen van woningen op deze locaties resulteert in een situatie die niet wezenlijk anders is dan de oorspronkelijke situatie (figuur 4.16).

Figuur 4.17 Zaanstreek - nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.18 Zaanstreek - situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

4.7 Agglomeratie Haarlem

Beschrijving gebied
In de Agglomeratie Haarlem bevinden zich in totaal vier gemeenten, te weten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort (tabel 4.13). De gemeente Bloemendaal is met een oppervlakte van bijna 4.000 hectare het grootst, daarentegen is de gemeente Heemstede met ongeveer 900 hectare het kleinst. In totaal heeft Agglomeratie Haarlem een oppervlakte van ongeveer 11.000 hectare, waarvan 1.000 hectare agrarisch terrein. De gemeente Zandvoort is wat betreft oppervlakte geen kleine gemeente, maar opvallend is dat Zandvoort slechts 10 hectare aan agrarisch gebied heeft. Met een aandeel van 9% agrarisch terrein over het gehele COROP-gebied is de Agglomeratie Haarlem de regio waar veruit de minste kansen liggen voor kleinschalige woningbouw in het groen. In de regio staan bijna 111.000 woningen, waarvan zo'n 70% zich bevindt in de gemeente Haarlem.

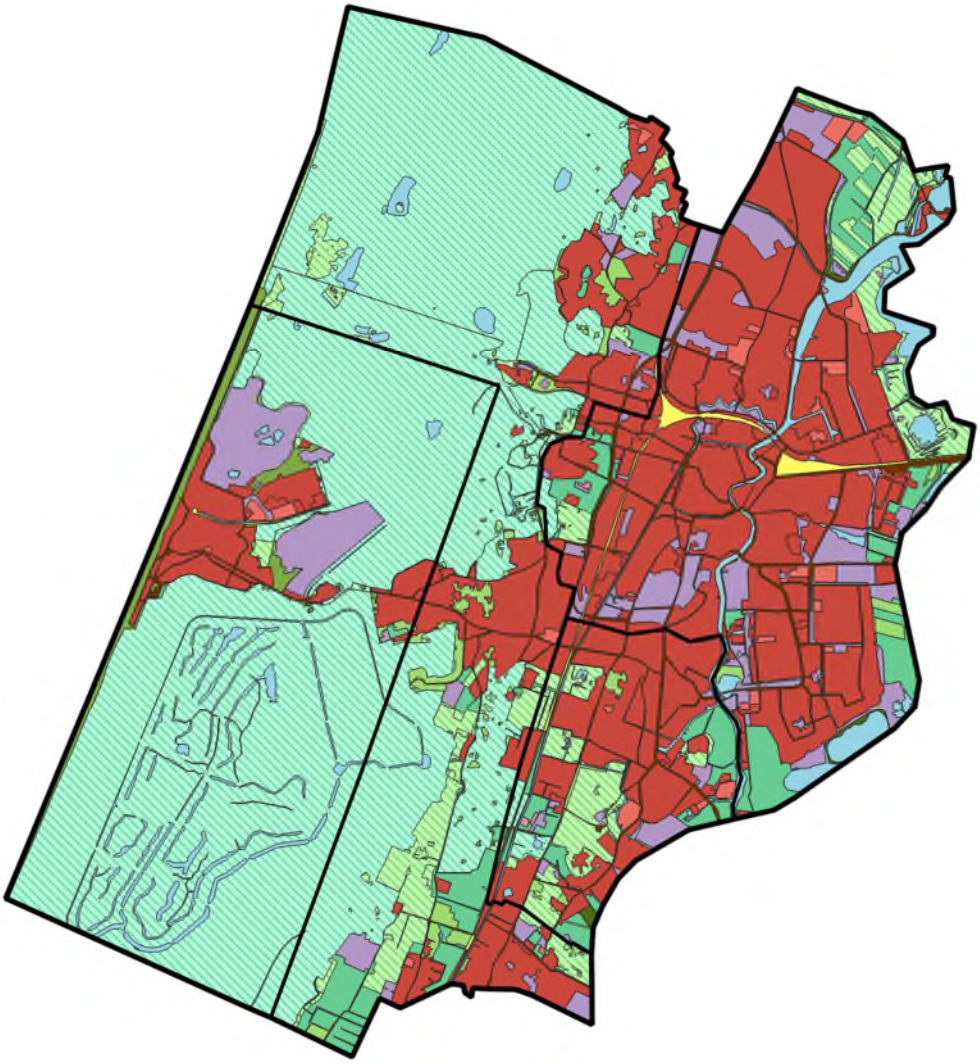
De Agglomeratie Haarlem bestaat uit één centrale, grote kern, namelijk Haarlem (figuur 4.19). Rondom Haarlem bevinden zich enkele andere kernen. Zo zijn Heemstede, Bennebroek en Aerdenhout gelegen ten zuiden van Haarlem. Ten noordwesten van Haarlem liggen Overveen, Bloemendaal en Santpoort-Zuid. Helemaal in het westen van de Agglomeratie Haarlem bevindt zich Zandvoort. Het gebied wordt ontsloten door verschillende hoofdwegen en wordt gekenmerkt door veel natuur. Zo bevindt zich in het westen het natuurgebied (en ook nationaal park) Kennemerland-Zuid. Overige natuur is voornamelijk gelegen in het noordoosten van het gebied en in het zuiden, aan de randen van Haarlem.

Tabel 4.13 Agglomeratie Haarlem in cijfers, per gemeente

	Oppervlakte (ha)	Agrarisch terrein (ha)	Aandeel agrarisch	Aantal woningen
Bloemendaal	3.980	430	11%	10.200
Haarlem	2.920	420	14%	77.920
Heemstede	920	150	16%	12.820
Zandvoort	3.210	10	0%	9.840
Totaal	**11.030**	**1.010**	**9%**	**110.780**

Bron: CBS

Figuur 4.19 Agglomeratie Haarlem, huidige situatie



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland

Potentieel

Wanneer al het agrarisch terrein wordt geselecteerd dat binnen 500 meter van de bestaande bebouwing ligt en niet overlapt met beschermde natuur, blijft er in het gehele COROP-gebied iets meer dan 500 hectare over (eerste kolom van tabel 4.14). Met een potentieel van 250 hectare liggen de meeste kansen voor woningbouw in het groen in de gemeente Haarlem. Daarentegen is in de gemeente Zandvoort vrijwel geen ruimte voor woningbouw. Wanneer ongeveer de helft van het potentieel zou worden bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, zou dit resulteren in een toename van 3% in de woningvoorraad over het gehele COROP-gebied, oftewel bijna 3.800 extra woningen. Hiervoor is 250 hectare agrarisch terrein benodigd, dit is 25% van de totale agrarische oppervlakte in de Agglomeratie Haarlem. Vergeleken met de andere regio's is dit aandeel in de Agglomeratie Haarlem erg hoog vanwege de beperkte aanwezigheid van agrarisch terrein en de vele natuurgebieden (in alle andere regio's bedraagt het aandeel benodigde agrarische oppervlakte minder dan 10%). Hierdoor is het waarschijnlijk juist in deze regio het verwerven van landbouwgrond moeilijker is dan in de andere regio's. Om

deze reden kan hier de keuze worden gemaakt om niet 25% van de landbouwgrond te bebouwen, maar bijvoorbeeld 10% (1.500 woningen). Hiermee kan nog steeds een substantiële bijdrage worden geleverd aan de woningnood.

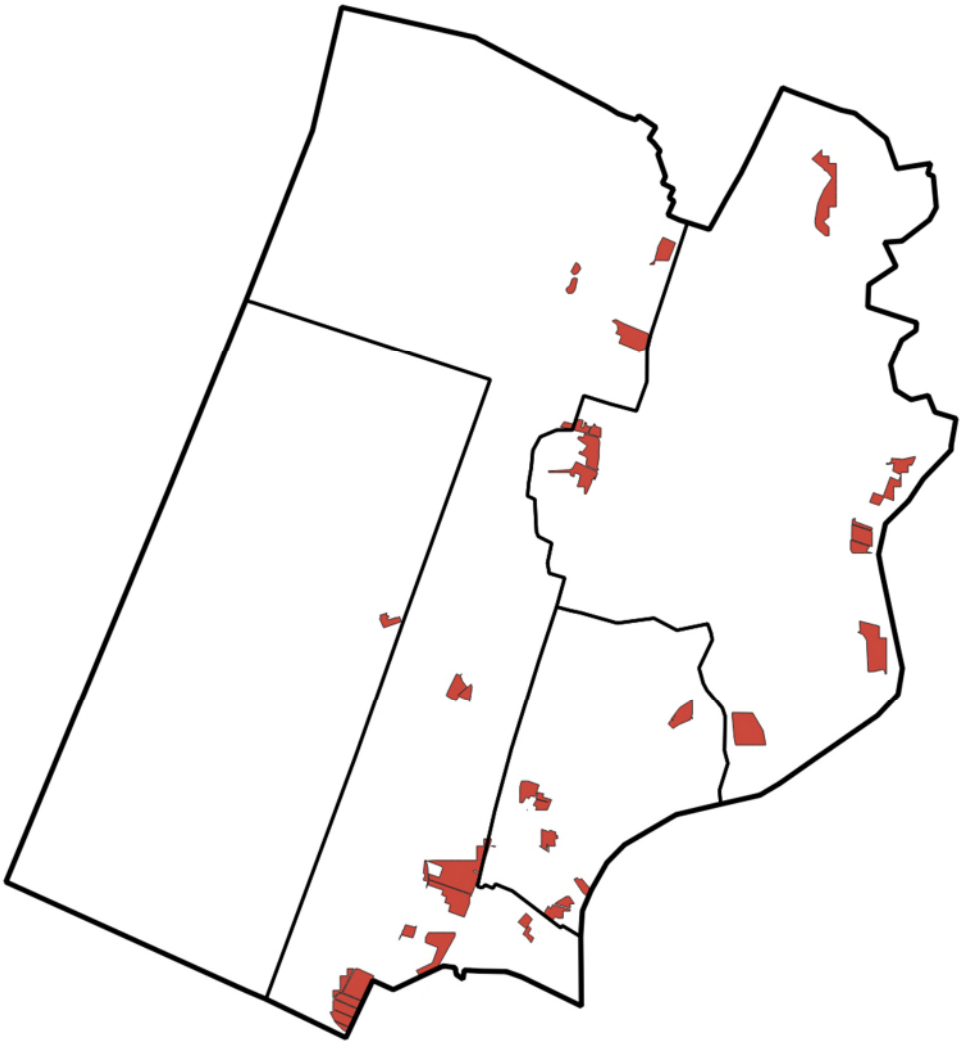
Tabel 4.14 Potentieel Agglomeratie Haarlem, per gemeente

	Potentieel (ha)	Aandeel wonen	Oppervlakte wonen (ha)	Aantal woningen	Toevoeging
Bloemendaal	150	45%	68	1.020	10%
Haarlem	253	50%	127	1.900	2%
Heemstede	109	50%	55	820	6%
Zandvoort	4	50%	2	30	0%
Totaal	**516**	**49%**	**251**	**3.770**	**3%**

Bron: EIB

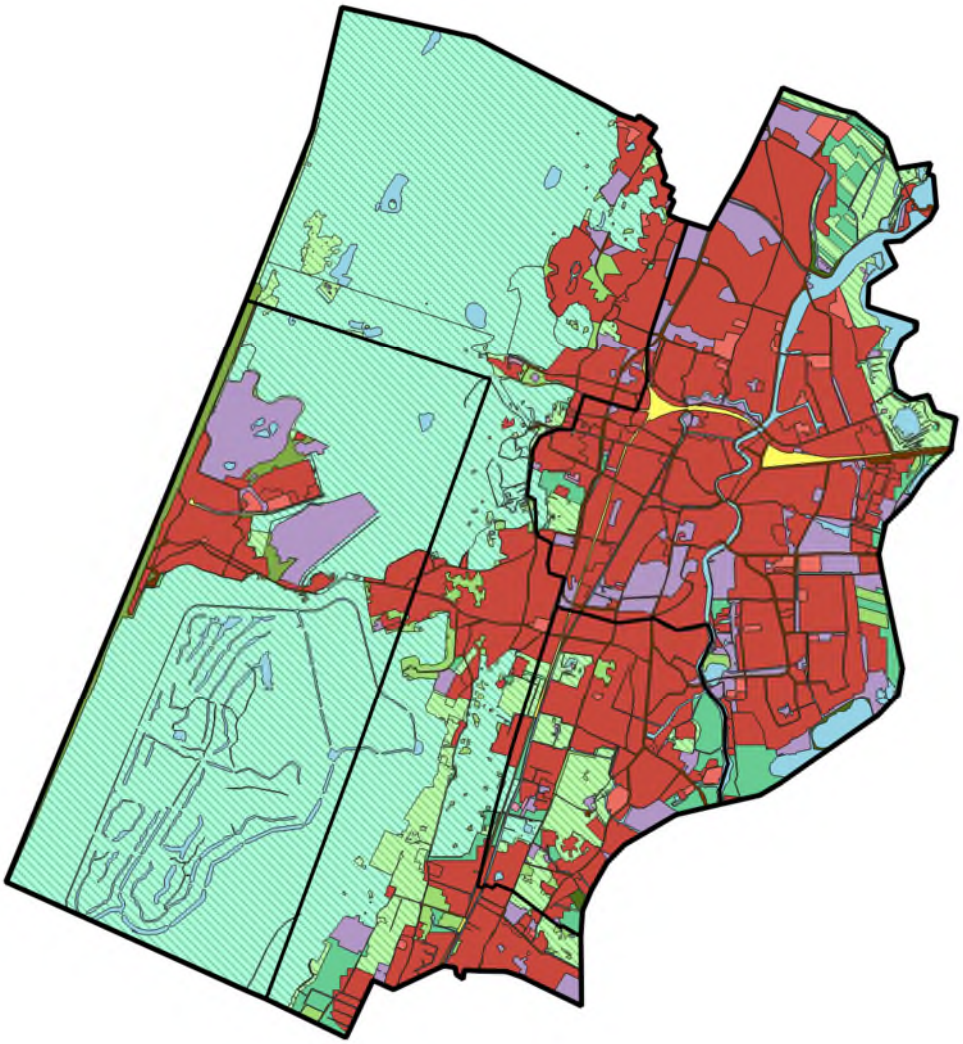
Woningbouwlocaties
In figuur 4.20 en figuur 4.21 worden de geselecteerde woningbouwlocaties (in totaal 250 hectare) visueel weergegeven. In het COROP-gebied Agglomeratie Haarlem zijn voornamelijk locaties geselecteerd aan de rand van Haarlem en omliggende plaatsen, zoals Heemstede, Bennebroek en Bloemendaal. In het westen van het gebied zijn zeer weinig locaties geselecteerd, in verband met de aanwezige natuur. Ook hier vallen de nieuwe woningbouwlocaties op de kaart nauwelijks op vergeleken met de huidige situatie (figuur 4.19).

Figuur 4.20 Agglomeratie Haarlem, nieuwe bebouwing



Bron: EIB

Figuur 4.21 Agglomeratie Haarlem, situatie met nieuwe bebouwing



Bron: EIB

5 Beleidsimplicaties

In dit hoofdstuk komen de implicaties van dit onderzoek voor het woningbouwbeleid aan bod. In paragraaf 5.1 wordt beschreven wat kleinschalige woningbouwlocaties in de groene ruimte kunnen betekenen voor de woningopgave in heel Nederland. Vervolgens worden in paragraaf 5.2 bijkomende voordelen van kleinschalige woningbouw in het groen uiteengezet. Ten slotte volgt in paragraaf 5.3 de visie van het EIB op het huidige ruimtelijke beleid.

5.1 Landelijk beeld

Kleinschalige woningbouw in het groen kan grote bijdrage leveren aan woningnood
Uit dit onderzoek is gebleken dat er zelfs in een dichtbevolkte provincie als Noord-Holland grote woningaantallen kunnen worden behaald door kleinschalige woningbouwlocaties in het groen te ontwikkelen. Op basis van scherp gestelde ruimtelijke en economische criteria kunnen er in de provincie Noord-Holland kleinschalig 74.000 woningen worden ontwikkeld, oftewel ruim 35% van de totale woningbouwopgave van de provincie voor de periode tot en met 2030. Voor heel Nederland is het doel gesteld om in deze periode 900.000 woningen te realiseren. [14]

Uitgaande van een evenwichtig planaanbod, waarbij de helft van dit aantal woningen op binnenstedelijke locaties wordt ontwikkeld en de helft op buitenstedelijke locaties, is het nodig om 450.000 woningen buitenstedelijk te ontwikkelen. Hier kan vervolgens een onderscheid worden gemaakt tussen grootschalige locaties en kleinschalige locaties. Als hier wederom wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling, kan de helft op grootschalige groene locaties worden gerealiseerd en de andere helft op kleinschalige locaties. Het is dan nodig om in heel Nederland 225.000 woningen op kleinschalige, groene locaties te ontwikkelen (25% van de landelijke opgave). Gegeven dat Noord-Holland een van de meest dichtbevolkte provincies is, waar zich bovendien ook veel natuur bevindt, is het zeer waarschijnlijk dat er in de overige provincies ook voldoende mogelijkheden liggen voor kleinschalige woningbouw in het groen en dat het goed mogelijk moet zijn om in heel Nederland 25% van de woningbouwopgave kleinschalig te ontwikkelen.

5.2 Voordelen kleinschalige woningbouw in het groen

Kleinschalige woningbouw in het groen: een reeks van voordelen
Hiervoor is duidelijk gemaakt dat kleinschalige woningbouw in groene gebieden een belangrijke bijdrage kan leveren aan het realiseren van de woonambities en dat dit vaak ook heel goed is te combineren met versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn echter nog andere belangrijke voordelen verbonden met een ruimtelijk beleid dat ook voldoende ruimte beschikbaar stelt voor kleinschalige woningbouw in het groen.

Het gaat om de volgende aspecten:

- Betere aansluiting met de kwalitatieve vraag
- Betere aansluiting op bestaande voorzieningen en infrastructuur
- Betere spreiding van risico's
- Minder beslag op schaarse arbeidscapaciteit

Een eerste belangrijk voordeel is dat een evenwichtiger verdeling van het woningaanbod over binnenstedelijke en groene locaties wordt gerealiseerd en dat hiermee een betere aansluiting wordt bereikt met de kwalitatieve woningvraag. Het punt hier is dat binnenstedelijke woningbouw goed aansluit bij de woonwensen van bepaalde groepen en dat groene woonomgevingen weer beter aansluiten bij de woonwensen van andere groepen. Aangezien het planaanbod in

[14] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Programma woningbouw, 11 maart 2022.

Noord-Holland - en ook in andere groeiregio's - voor een groot deel bestaat uit binnenstedelijke appartementenbouw, zal toevoeging van meer eengezinswoningen in groene omgevingen tot een evenwichtiger samenstelling van het aanbod leiden in relatie tot de vraag. Het type aanbod dat op kleinschalige groene omgevingen kan plaatsvinden dichtbij bestaande bebouwing zal vooral aansluiten bij de wensen van paren met en zonder kinderen. Deze groepen zijn veelal doorstromers op de woningmarkt, waarmee ook weer woningaanbod voor starters op de woningmarkt ontstaat. Starters op de koopmarkt starten voor 90% in een bestaande woning en deze komen alleen vrij door doorstroming.

Een tweede voordeel van het toevoegen van kleinschalige woningbouw die dicht aansluit bij bestaande bebouwing is dat vaak gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen en infrastructuur die al aanwezig is. Specifieke voorzieningen en bijvoorbeeld een eenvoudige lokale ontsluiting zullen altijd nodig zijn, maar gelet op de zeer lage ruimtelijke concentratie van de kleinschalige woningbouw zijn grote kostbare infrastructuurvoorzieningen doorgaans niet noodzakelijk. Ook hier geldt weer dat als er uitzonderlijke situaties zijn waar voorzieningen of infrastructuur toch tot bijzondere problemen leiden, deze locaties er dan weer uitgefilterd kunnen worden en niet op de 'short list' terecht hoeven te komen.

Een derde voordeel van het (ook) inzetten op kleinschalige groene locaties is dat de risico's bij de woningbouwontwikkeling worden gespreid over vele locaties. Vertraging en uitval bij woningbouwprojecten is een frequent voorkomend verschijnsel en ook bij kleine groene woonomgevingen niet uit te sluiten. Door echter veel ballen in de lucht te brengen worden de risico's gespreid. Bovendien zijn de risico's bij kleinschalige projecten op onbebouwd terrein aanmerkelijk geringer dan bij grote binnenstedelijke projecten, die vanwege bestaande bebouwing, vele actoren en samenhang met infrastructuur een aanzienlijk hogere complexiteit kennen.

Ten slotte werken bovengenoemde kwesties ook door naar de vereiste arbeidscapaciteit om de woningen te realiseren. Het huidige ruimtelijke beleid, dat sterk inzet op binnenstedelijke woningbouw en voor de toekomst voorsorteert op 17 grootstedelijke projecten, zoekt daar waar de complexiteit en de kosten het hoogst zijn. Complexe herstructureringen met verplaatsen van bedrijvigheid en infrastructuur, risico's op bodemsanering en het aanleggen van veel nieuwe infrastructuur zorgen niet alleen voor lange doorlooptijden en hoge kosten maar vergen ook relatief veel arbeidscapaciteit in relatie tot het aantal op te leveren woningen. Ook op gemeentelijke arbeidscapaciteit doen dit soort complexe projecten een groot beroep. Dit betekent niet dat specifieke grootstedelijke projecten per definitie maatschappelijk niet wenselijk zijn, maar wel dat het sterk voorsorteren op vooral dit soort projecten veel arbeids-capaciteit vergt en de woningbouw niet in de versnelling zal brengen die het overheidsbeleid juist beoogt. Het is beter een goede balans te zoeken met kleinschalige woningbouw in groene woonomgevingen.

5.3 Beeldvorming

Negatieve beeldvorming bijstellen om woningbouwambities te realiseren
Gelet op het bovenstaande rijst de vraag waarom er in het ruimtelijk beleid zo weinig animo is om kleinschalige groene woonlocaties te ontwikkelen. Er zijn weliswaar voorbeelden van dergelijke locaties, en een aantal daarvan worden ook gedocumenteerd in deze studie, maar er is een grote terughoudendheid om dit type locaties zelfs maar systematisch te verkennen. De achtergrond hiervan lijkt vooral samen te hangen met een negatieve beeldvorming over zowel 'bouwen in het groen' als kleinschalig versus grootschalig'

Bouwen in het groen
Het ruimtelijk beleid voor de woningbouw kenmerkt zich door een sterke voorkeur voor verdichting van de bestaande bebouwing. Dit is ook formeel beleid vanuit de Rijksoverheid zoals dat wordt verwoord in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Oorspronkelijk was het beleid in deze richting gericht op het beschermen van natuur en bijzondere landschappen ('groene contouren'), maar vervolgens is een beeld ontstaan dat ruimtelijke kwaliteit zou betekenen dat er zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied zou moeten worden gebouwd (binnen 'rode contouren'). Dit werd vooral beargumenteerd met de noodzaak om 'open ruimte'

te behouden en Nederland niet 'vol te bouwen.' Uit deze studie blijkt juist dat veel geschikte woningbouw kan plaatsvinden op een fractie van de aanwezige landbouwgrond en dat van het 'volbouwen' van Nederland geen sprake is. Ook werd bij bouwen in nog niet bebouwd gebied vaak een beeld opgeroepen van aantasting van de omgeving ('het verfrommelen, verstenen van de omgeving, aanbrengen van 'witte schimmel'). Dat dit in sommige gevallen inderdaad het geval kan zijn is echter geen natuurwet, maar volgde soms juist uit het beleid om in groene omgevingen in hoge dichtheden te bouwen. De achterliggende filosofie hier was die van 'zuinig ruimtegebruik'. Als er toch in de groene ruimte mocht worden gebouwd, dan in hoge dichtheden om zo min mogelijk vierkante meters te hoeven 'opofferen'. Dit leidde dan weer tot woningbouwprojecten die minder goed in de omgeving pasten en het beeld van een teruggang in ruimtelijke kwaliteit soms weer bevestigden. Dat het ook echt anders kan, wordt getoond aan de hand van de voorbeelden in deze studie. De lezer kan hier zelf over oordelen.

De kern van het probleem ligt in rangorde-denken, waarbij de suggestie wordt gewekt dat een boerenakker per definitie meer ruimtelijke kwaliteit heeft dan een woonlocatie. In werkelijkheid is iedere situatie uniek en ook sterk afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteit van de woonlocaties die wij ontwikkelen. Alleen al in deze studie hebben wij in één provincie meer dan veertig gemeenten met gemiddeld meerdere locaties per gemeente geïdentificeerd waar woningbouw kan plaatsvinden. De filosofie van het ruimtelijk beleid met twee soorten homogene locaties - bebouwd en onbebouwd - doet dan ook geen recht aan de enorme diversiteit van locaties en kwaliteiten die er zijn en te ontwikkelen zijn.

Grootschalige locatie-ontwikkeling
De andere reden voor de geringe animo voor kleinschalige groene locaties ligt bij het beeld dat juist grotere locaties moeten worden ontwikkeld. In de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister de Jonge is dit zelfs aangeduid als een actielijn: "*Het bouwen op grootschalige locaties omdat kleine en middelgrote locaties onvoldoende woningen opleveren om de gewenste aantallen woningen te halen en langjarig zekerheid en continuïteit te bieden voor de bouwproductie op middellange en lange termijn.*"

Het eerste en naar aangenomen mag worden belangrijkste punt voor de minister zijn de aantallen woningen waar hij zich aan heeft gecommitteerd. Als één kwestie duidelijk is geworden in deze studie, dan is het wel de onjuistheid van de stelling dat kleinschalige woningbouw niet genoeg woningen kan opleveren. Het tegendeel is het geval en de woningbouw kan bovendien sneller en met minder risico op vertraging en uitval tot stand komen.

Het tweede deel van de uitspraak om de bouw langjarig zekerheid en continuïteit te bieden met grootschalige woningbouwlocaties is evenmin te rijmen met de werkelijkheid. Ervaringsfeiten met grote, complexe projecten laten zien dat het (sterk) uiteenlopen van planning en realisatie meer regel dan uitzondering is. Juist de complexiteit en de vele schakels en afhankelijkheden zorgen ervoor dat langjarige zekerheid en continuïteit in een dergelijke grootschalige omgeving niet kunnen worden geboden.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl