

Bouwen in het Groene Hart?

Bouwen in het Groene Hart? Jarenlang was het taboe, maar door de woningnood ligt de vraag ineens weer op tafel. 'Er is zoveel ruimte. Beperkte nieuwbouw is peanuts.'

VK Door: Marc van den Eerenbeemt, Pieter Hotse Smit, 20 februari 2018, 19:30

Door de woningnood lijkt het geen taboe meer De voors en tegens op een rij

Het Groene Hart leek veilig voor de bulldozers van woningbouwers in de Randstad. Grootschalige woningbouw in het weide- en plassen gebied in het hart van de Randstad was decennialang taboe. Totdat minister van Binnenlandse Zaken Kaja Ollongren, portefeuillehouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, eind januari met een onverwachte boodschap kwam voor gemeentebesturen. Nieuwe woonwijken aan de randen van de grote steden, dus in de weilanden daarnaast, zijn broodnodig om de groeiende woningnood te lenigen, stelt Ollongren.

Nederland staat wat betreft woningbouw voor 'een enorme opgave', zei Ollongren in de Kamercommissie Wonen. Zij wil voor 2040 een miljoen nieuwe woningen laten bouwen (zie inzet). Steden moeten vooral doorgaan met zoveel mogelijk bouwen binnen de stadsgrenzen, vindt zij. Maar de ruimte in de stad is in haar ogen te beperkt om in de woningbehoefte te voorzien. 'Met de huidige plannen, die voornamelijk over projecten binnen de stadsgrenzen gaan, redden we het niet', zei de minister in De Telegraaf. Alleen woningen bouwen in de bebouwde kom is volgens haar niet genoeg. 'Het moet allebei. En binnenstedelijk én in het groen.'

De Randstedelijke natuur komt met de uitspraak van de minister onder druk te staan. Alphen aan den Rijn bijvoorbeeld, dat midden in het Groene Hart ligt, kan nu eindelijk flinke nieuwbouwwijken in het groen plannen. Ook het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) wrijft zich - niet verrassend - in de handen over de beleidslijn van de nieuwe minister. Maar haar standpunt lokte ook veel kritiek uit. Juist de grote steden waar de woningnood het grootst is, zeggen geen behoefte te hebben aan bouwen in het weiland. Dus wel of niet doen, dat bouwen in het groen?

Voor

Bouwen in groen rond steden is onontkoombaar

Ollongren wijst er onder meer op dat bouwen in de stad moeilijker is dan daarbuiten doordat de ruimte er beperkt is en de kans er groter is dat omwonenden nieuwbouwplannen traineren met juridische procedures. Bouwen in het weiland gaat sneller, meent Ollongren, en dat is een groot voordeel nu het woningtekort zo nijpend is. Jorrit Bakker van het Economisch Instituut voor de Bouw, het kenniscentrum van de bouwsector, is het met haar eens: 'Echt tempo maken doe je in het buitengebied', zegt hij. 'In steden duurt het allemaal veel langer.'

Een ander argument voor bouwen in het weiland is dat er in de stad gewoon niet genoeg bouwgrond beschikbaar is om in de lokale woningvraag te voorzien. Wethouder wonen Robert Simons van Leefbaar Rotterdam vindt daarom dat Ollongren 'gewoon gelijk' heeft. Over een jaar of vijf zit Rotterdam wel aan de grens wat betreft woningbouw, ziet hij, ook al vinden in de Maasstad grote hoogbouwprojecten plaats. 'Je wilt mensen niet ophokken, zoals in Chinese steden. Ook in de stad moet ruimte over blijven. Je zult dus over de randen van de stad heen moeten.'

In Alphen aan den Rijn is wethouder Gerard van As van de lokale partij Nieuw Elan naar eigen zeggen 'compleet uitgebouwd'. De laatste beschikbare plekken voor nieuwbouw, zegt hij, zijn twee bedrijventerreinen. Maar daar zit het 'volledig vast' op twee bedrijven die weigeren te vertrekken. Hij voorspelt dat Alphen zonder extra woningen zal vergrijzen en veel voorzieningen zal verliezen. Om aan de grote vraag naar woningen te voldoen wil hij dus zo snel mogelijk de stadsgrens over. Dan blijft er nog voldoende Groene Hart over, meent hij. 'Er is heel veel groen rond Alphen. Beperkte nieuwbouw is peanuts.'

En dan zijn er nog de woonwensen van huizenkopers, zeggen de voorstanders van bouwen in het groen. Gezinnen met jonge kinderen, een belangrijke kopersgroep, willen meestal een huis met een tuin; geen stedelijk appartement in een hoogbouwflat. Peter Visschedijk, stedelijk groenexpert bij Wageningen University & Research (WUR): 'Er is nu eenmaal een groep mensen in dit Vinexlandje die niet de lucht in wil. Wil je eengezinswoningen met postzegeltuintjes, dan ontkom je niet aan nieuwe regels die bouwen in het buitengebied hier en daar mogelijk maken.'

Ook Desirée Uitzetter, directeur Gebiedsontwikkeling van de grote ontwikkelaar BPD vindt dat de overheid zich niet moet blindstaren op de huidige populariteit van de steden. 'Wij zien een tendens dat mensen de stad juist weer uit willen. Ook millennials willen ooit een gezin stichten.

Als ze dan gaan rekenen met huizenprijs en reistijd, gaan ze al snel buiten de stad kijken.'

Betaalbare woningen

Bovendien: er is vooral behoefte aan betaalbare woningen en die vind je niet in de binnenstad van Amsterdam of Utrecht. Bouwen in het weiland is minder complex en gaat sneller dan bouwen in binnensteden. En hoe meer woningen er worden gebouwd, hoe betaalbaarder ze worden.' Uitzetter: 'Het gaat om betere betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Dat wordt nog wel eens vergeten. Nu worden courante bedrijfspanden in de stad voor substantiële bedragen opgekocht waardoor betaalbare woningbouw op die plek niet of nauwelijks mogelijk is.

De druk om daar vervolgens zoveel mogelijk woningen te bouwen, leidt tot kleine woningen tegen hoge prijzen. Laat die bedrijven liever zitten en richt je op mooi en betaalbaar wonen aan de stadsrand, met minimale aantasting van het groen.'

De Wageningse onderzoeker Visschedijk wil ook de nadelen van binnenstedelijk bouwen laten meewegen in de discussie. Hoogbouw bijvoorbeeld zorgt voor veel schaduw en een toename van de fijnstof-problematiek, waarschuwt hij. Ook worden parken steeds drukker als de halve stad in flats woont en daar geen extra groen tegenover staat. Helemaal geen gek idee dus, zegt Visschedijk, om ook te kijken naar het bebouwen van 'sommige weilanden die weinig functie voor de natuur hebben'. Pak een lelijk weiland en leg tegelijkertijd een stadspark aan, oppert Bakker van het bouwinstuut. 'Dit kan per saldo gunstig uitpakken voor de natuur.'

Tegen

Onzin, in de steden is nog plek genoeg...

Hoe meer woningen er worden gebouwd, hoe betaalbaarder ze worden

In Utrecht, Den Haag en Amsterdam willen de gemeentebesturen de sprong naar het weiland helemaal niet maken. 'Wij kunnen nog genoeg bouwen op met name bedrijventerreinen', zegt de Amsterdamse wethouder Eric van der Burg (Ruimtelijke Ordening). 'Van landelijk Noord en Zuid blijven we af.' In Utrecht is de Rijnenburgpolder veilig, verzekert het stadsbestuur.

Provinciaal bestuurder Adri Bom-Lemstra, gedeputeerde Ruimtelijke Ordening van Zuid-Holland, voorziet dat de uitspraken van Ollongren haar nog veel last gaan bezorgen.

Projectontwikkelaars zullen zich nu gesteund voelen en nog harder aan de stadspoorten gaan rammelen. 'Een minister die bouwen in de weilanden propageert maakt het voor mij nog moeilijker de nieuwbouw naar de binnensteden te duwen.'

Levensbelang

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wijst op de voordelen van binnenstedelijk bouwen. Programmaleider ruimtelijke ontwikkeling Edwin Buitelaar: 'Meer inwoners maakt een stad krachtiger. Er ontstaat meer draagkracht voor bijvoorbeeld goede infrastructuur en culturele voorzieningen. Bovendien kunnen mensen op de fiets naar hun werk in plaats van met de auto. Tegelijkertijd behoud je het groen buiten de stad.'

De suggestie dat er met het te bebouwen 'groen' weinig verloren gaat omdat dit toch voornamelijk dooiige grasvlakten zouden zijn, werpt Natuurmonumenten verre van zich. 'Lelijke weilanden? Natuur met weinig functie? Groen rondom steden is van levensbelang', zegt directeur Marc van den Tweel. 'Niet alleen voor inwoners om op adem te komen, maar bijvoorbeeld ook als buffergebied voor regen en rivierwater, zodat de stad niet onderloopt.'

Van den Tweel vreest niet zozeer voor bouw in de eigen natuurgebieden - 'die hebben wij in eigendom en beschermen wij tot in de eeuwigheid' -, maar wel voor het groene landschap erbuiten. 'De wettelijke bescherming daarvan is heel beroerd.'

Verpauperde plekken

Eenmaal volgebouwd krijg je dat buitenstedelijke groen bovendien nooit meer terug, waarschuwt gedeputeerde van Zuid-Holland Bom-Lemstra. Dat is extra zonde nu er een unieke kans is om verouderde stadsdelen een facelift te geven. 'Dankzij de hoge huizenprijzen is het bouwen op lastige plekken in de stad financieel haalbaar geworden', zegt zij. 'Dat zijn vaak verpauperde plekken. Als je die niet aanpakt nu de woningmarkt zo gunstig is, dan pak je ze nooit meer aan.'

Zij spant zich in om de steden juist op die plekken te verbeteren en het aantal woningen te vergroten in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer. 'Zo bouw je waar mensen willen wonen en blijft het groen rondom de steden beschikbaar voor iedereen.'

Ook onderzoeker Buitelaar van het PBL denkt dat 'buiten' bouwen ten koste zal gaan van het bouwen in de stad. 'Ontwikkelaars die op eigen grond kunnen bouwen, zullen kiezen voor het buitengebied', zegt hij. 'De winsten zijn dan immers veel hoger.'

Hoge woontorens

De behoefte aan nieuwbouw is volgens hem veel meer economisch bepaald dan veel mensen denken. 'Nota bene in Amsterdam met zijn hoge huizenprijzen zijn de bouwplannen tijdens de crisis in de ijskast gezet. Het probleem was dus geen ruimtegebrek, maar economische malaise. Uit ons onderzoek blijkt dat er binnen bestaande steden heel veel mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld bestaande bedrijventerreinen te transformeren naar woningen. Bedenk ook dat in crisistijd het aantal huishoudens veel minder snel toeneemt dan tijdens economische voorspoed. Je kunt je dus afvragen of dat aantal van 1 miljoen benodigde nieuwe woningen niet veel te absoluut wordt gehanteerd.'

Met hoge woontorens kunnen de bestaande steden alle benodigde nieuwbouw aan, belooft de Amsterdamse wethouder Eric van der Burg. Hij belooft dat de hoofdstad rekening zal houden met de nadelen van hoogbouw, zoals extra schaduw. Er is zelfs plaats voor extra parken, zoals op de nieuwe overkapping van de A9.

Van der Burg ziet met verdichting nog een plus voor het milieu. 'Naar je werk reizen per fiets, te voet of met openbaar vervoer gaat allemaal veel gemakkelijker als je in een toren in het centrum woont.' Juist deze binnenstadbewoners hebben behoefte aan groen en buiten zijn. 'Dus moeten ze snel in het buitengebied kunnen zijn.'

Een miljoen woningen erbij - waar komt dat getal vandaan?

De nieuwbouwdoelstelling van 1 miljoen woningen voor 2040 baseert Ollongren op de zogenoemde Primos- en Socrates-prognoses, die zijn opgesteld in opdracht van het ministerie op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Centraal Planbureau (CPB) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

De extra woningen zijn nodig om de groei van de Nederlandse bevolking en de nog hogere groei van het aantal huishoudens in de komende 22 jaar op te vangen. Het aantal inwoners van Nederland groeit naar verwachting van ruim 17 miljoen nu naar 18 miljoen in 2034. Volgens de prognose zal de bevolking daarna tot 2040 niet verder toenemen.

Het aantal huishoudens groeit in verhouding sterker dan de bevolking zelf: van 7,76 miljoen nu naar 8,3 miljoen in 2040. Dat komt vooral door een toename van het aantal alleenwonenden, vooral senioren. Een gemiddeld huishouden is nu 2,2 personen groot, dat krimpt naar iets minder dan 2 personen. Nederland telt nu 7,6 miljoen woningen. Een toename met 1 miljoen betekent dus 13 procent bijbouwen.