

29-02-2024

'Woningnood wordt nog groter door bouwverbod in water en polders'

YTEKE DE JONG EN MIKE MULLER (EIGEN ILLUSTRATIES)

AMSTERDAM - De woningbouw in Nederland wordt verder beperkt door ingrijpende regels met betrekking tot bouwen in water en polders. Dit terwijl er nu al sprake is van een tekort van 400.000 woningen.

'Verlamming dreigt omdat men geen risico meer durft te nemen'.

In november 2022 besloot demissionair minister Harbers (Infrastructuur en Waterstaat) dat er niet meer in het Marker- en IJsselmeergebied gebouwd zou mogen worden, omdat dit de 'nationale regenton' is. Dat zou betekenen dat projecten zoals nieuwe eilanden in het Markermeer met soms wel 100.000 woningen zoals het Amsterdamse IJburg niet meer mogelijk zullen zijn.

Ondernemers en experts in de ruimtelijke ordening waarschuwen voor een nieuwe crisis in de bouw door elk risico maar uit te sluiten, zo zegt emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw. „Nederland leeft al tweeduizend jaar met hoogwater, bijvoorbeeld op terpen. Water meer ruimte geven is prima, maar we houden ook oplossingen en technieken om het water te bedwingen. Waarom kunnen we die ineens niet meer toepassen?“, zo vraagt hij zich af.



Gebiedsontwikkeling 'Waterfront Kust', gemeente Lelystad, met ca. 3000 woningen

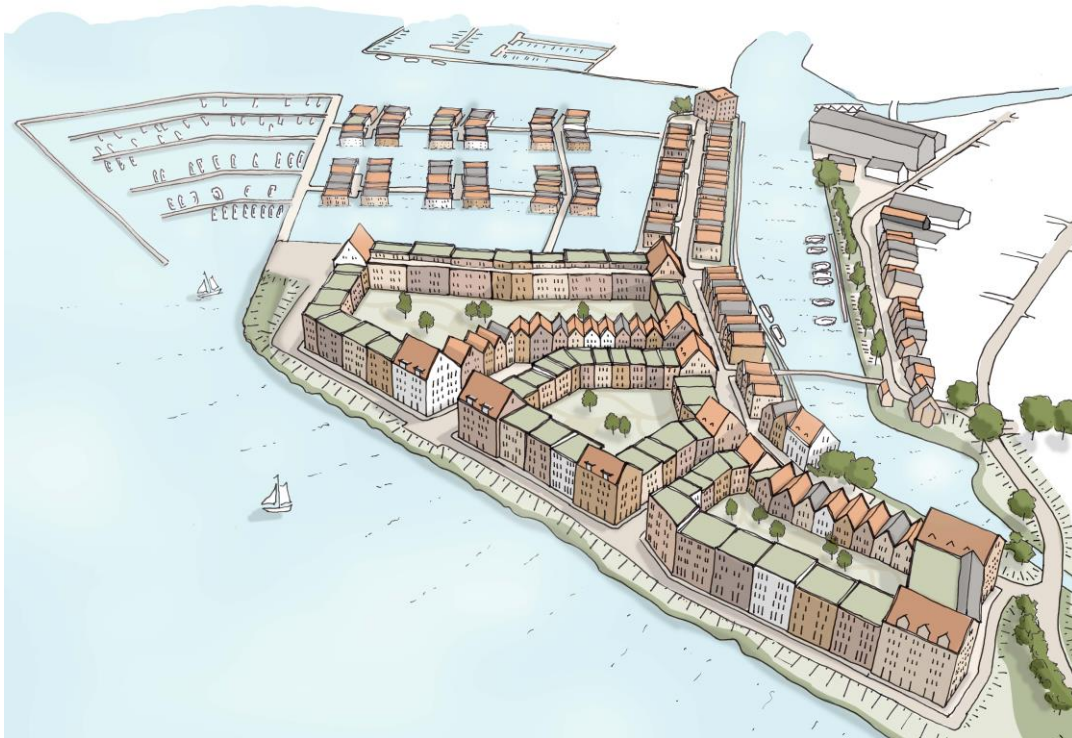
Dogmatische waterprofeten

Het ministerie van Infrastructuur ziet het niet zo somber. Er zijn nog genoeg plekken om te bouwen, aldus een zegsvrouw. „Projecten, ook voor woningbouw, mogen niet in strijd komen met deze regelgeving. Die zijn nodig om de waterkwaliteit – die we allemaal nodig hebben – te beschermen. Wanneer een voorgenomen project in strijd komt met deze regels, is er vaak een oplossing mogelijk, bijvoorbeeld het project uitvoeren op een andere manier.” De bouwsector liet eerder berekenen dat de strenge waterregels €17,5 miljard aan omzet kunnen kosten.

Verscheidende buitendijkse woningbouwprojecten in onder meer Flevoland en Noord-Holland kunnen niet meer doorgaan, als de overheid de huidige strenge normen hanteert.

„Dogmatische waterprofeten zien in de nieuwe regels een nieuw heilig huisje in de vorm van verbodsbepalingen die lokale afwegingen onmogelijk maakt. Dit lijkt op het stikstofdossier, maar nu niet door Europa opgedrongen, maar zelf gecreëerd”, zegt De Zeeuw.

Hoewel het demissionair kabinet wil bouwen, zijn er telkens nieuwe regels die dat doorkruisen, bijvoorbeeld door geluidszones, stikstof en een verbod op buitenstedelijk bouwen. Daarnaast geven een aantal provincies geen toestemming om de waterwinning uit te breiden in gebieden waar honderdduizenden woningen zijn gepland. In Nederland zijn momenteel zo’n 400.000 woningen tekort. Bouwen in diepe polders kan nog wel, aldus het ministerie, maar dan moet er voldoende waterberging zijn.



Buitendijkse gebiedsontwikkeling 'Nieuw Monnickendam' met circa 460 woningen die deels op ca. 2.50 m boven NAP worden gerealiseerd en deels in drijvende vorm

Het Economisch Instituut van de Bouw ziet in de 'water- en bodemsturende'-aanpak een nieuw risico voor de woningbouw. Er dreigen extra beperkingen voor woningbouwlocaties,

terwijl hier toch al een belangrijk knelpunt ligt. „De voorgestane aanpak betekent dat je diverse hordes moet nemen voordat je aan de eisen voldoet. Bovendien is de juridisering een serieus risico. De bewijslast komt weer te liggen bij partijen die woningbouw willen realiseren. Hier geldt, bewijslast is bewijsrisico en ook dit doet denken aan het stikstofbeleid”, zegt Taco van Hoek van het Economisch Instituut van de Bouw.

„In het Markermeer kunnen nog prima kustlocaties op terpen gebouwd worden, twee tot drie meter boven NAP”, zegt De Zeeuw. „Tenslotte gaat het om een binnenmeer. Nieuw overheidsbeleid denkt niet meer in dit soort oplossingen en dit kan ten koste gaan van duizenden woningen op prachtige locaties. De inbreuk op het totale volume zoetwater blijft verder onder één promille, dus waar hebben we het over”, zegt De Zeeuw. Als het ministerie het volume echt zou willen vergroten kan het andere methoden onderzoeken, zoals verdieping.

Volgens het ministerie van Infrastructuur is verdiepen van het Markermeer geen oplossing, omdat het dan lastig wordt om het water weer terug te pompen naar bijvoorbeeld de rivieren. „Er zijn nog genoeg plekken in Nederland waar kan worden gebouwd. Op sommige plekken is het echter niet verstandig om te bouwen, omdat hier nu al grote risico’s zijn en/of omdat deze in de toekomst verder toenemen”, zo blijft het ministerie volhouden.