



16.06.21

Genoeg ruimte om te bouwen binnen gemeentelijke grenzen?

Keuze tussen rood en groen is zwart-wittegenstelling

Joost Zonneveld

Bijna alle neuzen staan dezelfde kant op: om de woningcrisis te lijf te gaan, moeten er heel veel woningen worden gebouwd. Ook in nieuwe uitleglocaties, ook in het groen, zeggen veel bouwende partijen. Maar de opvatting van gemeenten in de regio Amsterdam en de provincie Noord-Holland is juist om binnen gemeentegrenzen ('rood') te bouwen. Daar zou ruimte genoeg zijn. Wie heeft gelijk?

Tandje erbij graag: niet 175.000 maar 240.000 woningen bouwen waarvan een groot deel in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) tot 2030. Dat is wat minister Ollongren (BZK) eind 2020 als streefaantal neerlegde bij de provincie Noord-Holland. Jan-Jaap Visser, senior beleidsadviseur Wonen bij de provincie Noord-Holland: "In het kader van de MRA Verstedelijkingsstrategie zijn we hierover al geruime tijd met het Rijk in gesprek. En wij denken dat we het aantal van 240.000 woningen kunnen benaderen mits het Rijk ons daarbij helpt." Aan de plancapaciteit, de voorraad plannen, ligt het niet. Er zijn voor heel Noord-Holland plus Almere en Lelystad ruim een half miljoen woningen 'in de planning' waarvan een aantal van 270.000 tot 2030 is gepland. En er wordt aan gewerkt om een deel van de latere plannen naar voren te halen. Overigens: bij de Metropoolregio Amsterdam is naast de provincie Noord-Holland ook Flevoland betrokken; Almere en Lelystad zijn ook onderdeel van de MRA.

De aantallen zijn ondanks het dempende effect als gevolg van de coronacrisis opgeplust. De afspraken uit de Woondeal van 2019 tussen Rijk en MRA blijven leidend, aldus Visser. Daarin werd vastgesteld dat er vooral behoefte is aan meer betaalbare woningen. "Dat betekent dat woningcorporaties meer ruimte krijgen om te investeren en dat het Rijk bijdraagt aan investeringen in infrastructuur om nieuwe woonlocaties bereikbaar te maken." Daarnaast heeft het Rijk ondersteuning toegezegd om bijkomende hindernissen als pfas, stikstof en geluidscummulatieve problemen het hoofd te bieden.

Het Rijk is kortom weer aanspreekbaar op zaken die met ruimtelijke ordening en woningbouw te maken hebben. Dat geldt zeker ook voor de totstandkoming van de MRA Verstedelijkingsstrategie, waarin de gezamenlijk ambitie van de MRA en beide provincies is verhoogd naar 175.000 en wordt gekeken naar mogelijkheden om dit verder op te trekken naar 240.000 woningen tot 2030. In dat kader wordt stevig samengewerkt, met als gezamenlijke ambitie om "de MRA zich te laten ontwikkelen tot een internationale topregio met een hoge leefkwaliteit". De definitieve vaststelling van deze strategie wordt begin november verwacht.

<i>Prognose mei 2021</i>	2021-2024	2025-2029	TOTAAL 2021-2029	Onherroepelijk en vastgesteld
Almere/Lelystad	14.890	21.360	36.250	49%
Amstelland-Meerlanden	19.590	17.870	37.460	23%
Amsterdam	49.450	34.160	83.620	58%
Gooi en Vechtstreek	7.880	3.950	11.830	44%
Zaanstreek-Waterland	14.590	14.480	29.080	31%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.250	17.700	28.960	13%
TOTAAL	117.650	109.520	227.200	41%
<i>Bron: monitor plancapaciteit Metropoolregio Amsterdam / Rigo</i>				

Grote klappen maken

Visser: “De grote klappen voor deze aanvullende doelstelling, om tot een hogere productie dan de voor de MRA afgesproken 175.000 woningen te kunnen komen, moeten gemaakt worden in drie gebieden: MRA Oost, dat is Almere Pampus, MRA West, dat betreft uitleglocaties aan de westkant van de Haarlemmermeer en het stationsgebied van Hoofddorp, en Haven-Stad, het havengebied in Amsterdam-West, waarbij ook de locatie Achtersluispolder in Zaanstad deel uitmaakt van het MRA-Sleutelgebied Haven-Stad.” Het algemene uitgangspunt van de MRA en de provincie Noord-Holland is en blijft om nieuwe woningen vooral binnenstedelijk en rond ov-knooppunten te bouwen. Handen af van het groen kortom. Om dit extra kracht bij te zetten, heeft de provincie een groot aantal cultuurhistorische of bijzondere landschappelijke gebieden aangewezen als beschermd gebied. “Daar mag alleen gebouwd worden als er geen betere alternatieven zijn en sprake is van een ‘groot openbaar belang’,” zegt Visser.

Overigens: grote geplande uitleglocaties liggen weliswaar binnen de ‘rode contouren’ van Haarlemmermeer en Almere, maar zijn nu nog weiland en akkerbouwgebied, buitengebied dus.

Polycentrische metropool

Terug naar de groeiplannen in de MRA: naast de genoemde grote bouwlocaties kiezen de MRA-partijen er in samenspraak met het Rijk voor de Metropoolregio polycentrischer te ontwikkelen. Niet alle pijlen kortom op Amsterdam, maar in Noord-Holland ook gemeenten als Purmeren, Haarlem, Hoorn en Alkmaar (beide laatste maken geen deel uit van de MRA) sneller laten groeien.

Volgens Maaïke Stoop, net als Visser senior beleidsadviseur Wonen bij de provincie Noord-Holland, sluit dit naadloos aan bij het provinciale beleid om concentratie van woningbouw bij ov-knooppunten te realiseren. “Met het programma Bereikbare Steden willen we de groei van deze ‘randgemeenten’ stimuleren om meer woningen te bouwen, vooral door te verdichten. Daardoor ontstaat meer werk in deze gemeenten zelf. Daardoor ontstaat ook meer massa voor betere bereikbaarheid via het ov. Dit maakt deze gemeenten economisch sterker, beperkt de noodzaak om te reizen naar Amsterdam en draagt daarmee bij aan duurzame verstedelijking. We willen het ‘daily urban system’ - het gebied waar mensen wonen, werken of naar school gaan en vertier zoeken - beter faciliteren én versterken.”

Van Lelystad tot Den Helder

De immer kritische Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, steunt de

polycentrische groeistrategie. “Het is een goede gedachte om Hoorn en Alkmaar hierbij te betrekken en wat mij betreft geldt dit zeker ook voor Heerhugowaard. Dit zijn steden die een deel van de woningbouwopgave als uitlopers van de MRA op kunnen vangen.”

Maar het is volgens hem een illusie te denken dat Amsterdam niet dé magneet blijft voor werkenden. “Het is niet realistisch om te denken dat iedereen met zijn of haar laptop onder de arm op de fiets naar zijn werk gaat. Dat is elitair denken.”

Niettemin zou De Zeeuw graag zien dat ook de randen van de MRA beter benut worden. “Ik denk dan aan Lelystad als een goede locatie om te voldoen aan de grote behoefte aan ruime betaalbare woningen.” Hetzelfde geldt voor Noord-Holland-Noord. De gemeenten in dat gebied hebben volgens De Zeeuw ruim een jaar geleden het aanbod gedaan om 60.000 woningen te bouwen.

“De vraag is er, de gemeenten, de ontwikkelaars en woningcorporaties willen graag. De provincie staat echter op de rem terwijl hier een kans ligt om veel betaalbare woningen te bouwen. Je ziet dat het daily urban system van de MRA zich toch al steeds verder uitbreidt richting het noordelijkste deel van Noord-Holland.”

Volgens De Zeeuw is woningbouw in de Kop van Noord-Holland ook nodig om de hoge bouwambities te realiseren. Hij ziet namelijk flinke beren bij de ontwikkeling van de grootste bouwlocaties. “Ontwikkeling van Almere Pampus is afhankelijk van een controversieel plan voor een IJmeerverbinding naar Amsterdam. Bovendien wordt dit gebied nu ingericht als locatie voor grootschalige windturbines. Woningbouw is daar in de komende decennia daarom zo goed als onmogelijk.”

Realisering van de Amsterdamse nieuwbouwwijk Haven-Stad ziet De Zeeuw zo mogelijk als een nog groter probleem. “Havengerelateerde en prima functionerende bedrijven moeten voor heel veel geld worden uitgeplaatst en niemand weet nog waar die bedrijven dan naartoe moeten. Dit kost ook nog eens heel veel tijd. Haven-Stad mag dan voor 70.000 woningen in de boeken staan, of dit ooit gehaald wordt, is zeer de vraag. Voor 2030 gaat dit zeker niet lukken, dat zegt de gemeente Amsterdam zelf ook.”

Kleine kernen in de knel

De Zeeuw benadrukt zeker niet tegen de keuze voor binnenstedelijk bouwen te zijn: “Dat de provincie landschappelijke kwaliteiten wil beschermen begrijp ik, maar er zijn vooral veel kleinere gemeenten die maar wat graag willen bouwen, onder meer voor de lokale woningbehoefte, maar dat niet mogen.”

RO-wethouder Bart Kabout van Aalsmeer kan hierover meepraten. Zo verbiedt de provincie de bouw van woningen in het gebied dat in de betreffende gemeente als ‘Tussen de Linten’ bekend staat en sinds jaar en dag uit bedrijfsperven bestaat. Woningbouw in dit, verre van landelijke gebied is echter vooralsnog niet toegestaan. Aalsmeer probeert de provincie tot inkeer te brengen. Visser laat weten dat de provincie nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied in het zuiden van de provincie niet wenselijk acht. “Gelet op de schaarse ruimte en verstedelijkingsdruk in dit deel van de provincie dient het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden te blijven.” Daarnaast wijst hij op de beperkingen voor nieuwbouw als gevolg van de nabijheid van Schiphol.

RO-wethouder Erik Heinrich van gemeente Landsmeer worstelt eveneens met de beperkingen om woningen bij te bouwen, terwijl daar grote behoefte aan is. “Zelfs in de bestaande linten in onze drie kernen is het nauwelijks mogelijk woningen toe te voegen.”

De drie dorpen Landsmeer, Den IJp en Purmerland hebben hun eigen woonstarters bitter weinig te bieden. Koopwoningen zijn astronomisch duur geworden en de wachttijd voor een sociale huurwoning bedraagt in Landsmeer inmiddels 22 jaar.

De Landsmeerse gemeenteraad wil nu dat projectontwikkelaars hun schaarse nieuwbouw met voorrang eerst aan Landsmeeders aanbieden. Of de wethouder dat niet kan regelen. Met woningcorporaties Rochdale en Eigen Haard zoekt de gemeente naar plekken om sociale huurwoningen toe te voegen. Dat zou kunnen door woningen te slopen en daar - nieuw voor Landsmeer! - appartementenblokken neer te zetten.

Wethouder Heinrich zou willen dat de provincie wat meer meedenkt met de kleine kernen. Hij wil ook niet het groene ommeland rigoures volbouwen. “Samen met de nabijheid van de stad is het groene landschap juist de kwaliteit van dit gebied. Maar de regels zijn nu wel heel stringent. We kunnen heel weinig om in de lokale woningbehoefte te voorzien.”

Groen-stedelijke netwerken

Robert Graat, secretaris van het programma Groene Metropool bij Staatsbosbeheer, staat minder afwijzend tegenover sommige wensen van kleine kernen dan je wellicht zou denken: “Dat rommelzones worden bebouwd en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd, heeft onze voorkeur boven een strikte grens waar wel en niet gebouwd mag worden. Wij stappen graag uit de zwart-witdiscussie over wel of niet bouwen in het groen. Voor ons gaat het om hoe we bouwen en zorgen voor een groene, biodiverse en klimaatadaptieve woonomgeving.”

Daar vinden ook de nodige studies over plaats. Bij Krommenie en ook bij Purmerend wordt samen met de gemeenten en betrokken projectontwikkelaars gekeken naar manieren om groene netwerken te creëren door de bestaande stad en nieuwbouw buiten de huidige contouren in samenhang te bekijken.

Volgens Eric Nagengast, manager vastgoed bij Rochdale, is dit een mogelijkheid voor corporaties om ook in gebieden waar eigenwoningbezit van oudsher standaard is, sociale huur toe te voegen. “Ik ga er in ieder geval van uit dat wij een rol hebben als het gaat om het creëren van diverse en gemengde wijken in de MRA. Of dat nu in de stad is of in het landelijke gebied. Op een verantwoordelijke manier in het groen bouwen kan wat ons betreft. De nood is in de hele MRA hoog, in de kleinere gemeenten en kernen is dit zeker ook het geval.”

Graat benadrukt dat het zowel vanwege de klimaatopgave als vanwege de behoefte aan groen in de directe woonomgeving van belang is om voldoende groene en biodiverse gebieden te hebben. “Juist een netwerk van aan elkaar geschakelde groene gebieden vinden wij van belang.”



Contouren van Haven-stad, het nieuwste uitbreidingsgebied van Amsterdam dat voor 40.000 tot 70.000 extra woningen in de boeken staat.